

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]

**CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DESENVOLVIMENTO URBANO PARA
HABITAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO**

**ANEXO 05 - CONTRATO DE VINCULAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS,
ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS DE NÃO LIVRE MOVIMENTAÇÃO E OUTRAS
AVENÇAS**

SÃO PAULO – SP

**CONTRATO DE VINCULAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, ADMINISTRAÇÃO DE
CONTAS DE NÃO LIVRE MOVIMENTAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS****I – PREÂMBULO**

São CONTRATANTES do presente Contrato de Vinculação de Direitos Creditórios, Administração de Contas de Não Livre Movimentação e Outras Avenças (“CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS”):

(1) COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, sociedade de economia mista com endereço na Rua Boa Vista, 170, Centro, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.129.734/0001-09, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, Senhor [•], portador da cédula de identidade com R.G. nº [•] e pelo Diretor Administrativo-Financeiro, Senhor [•], portador da cédula de identidade com R.G. nº [•], doravante denominada “CDHU” ou “DEVEDOR PIGNORATÍCIO”;

(2) [•], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Rua [•], nº [•], bairro [•], cidade [•]/SP, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social pelo seu Diretor Presidente [•], portador da cédula de identidade com R.G. nº [•] e por seu Diretor Financeiro, [•], portador da cédula de identidade com R.G. nº [•], doravante denominada “CONCESSIONÁRIA” ou “TITULAR DO CRÉDITO GARANTIDO”;

(3) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3-4, em Brasília – DF, aqui representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada “CAIXA” ou “AGENTE DA GARANTIA”;

Sendo a CDHU, a CONCESSIONÁRIA e a CAIXA, doravante denominadas, em conjunto, “CONTRATANTES” e, individualmente, “CONTRATANTE”;

e, ainda, como intervenientes-anuentes,

(4) ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da **SECRETARIA DE PARCERIAS EM INVESTIMENTOS DE SÃO PAULO**, neste ato representada por seu Secretário, Sr. [●], portador do RG nº [●] e CPF nº [●], doravante denominado “PODER CONCEDENTE”;

(5) COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS – CPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.995.362/0001-46, com sede na Rua Iaiá nº 126, Itaim Bibi, CEP: 04542-906, São Paulo/SP, neste ato representada por seu Diretor, Sr. [●], doravante denominada “CPP”; e

AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DO ESTADO DE SÃO PAULO – ARSESP, inscrita no CNPJ sob o nº [●], com sede na Rua Cristiano Viana, 428 – Cerqueira César – São Paulo/SP, neste ato representada por seu Diretor Geral, [●], portador do RG nº [●] e CPF nº [●], doravante denominada simplesmente “ARSESP”;

Considerando que:

- (i) o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA firmaram, em [●] de [●] de [●], com a interveniência da CPP, da CDHU e da ARSESP, o CONTRATO nº [●], tendo por objeto a concessão administrativa na área denominada Setor Centro Histórico, situada no município de São Paulo, descrita e caracterizada na Lei nº 17.844/2022, visando seu DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, por meio de investimentos em unidades habitacionais, infraestrutura pública, equipamentos públicos e a prestação de serviços de desenvolvimento de trabalho técnico social de pré e pós-ocupação, de apoio à gestão condominial, gestão de carteira de mutuários e de manutenção predial.
- (ii) de acordo com a Cláusula 8 do CONTRATO, a remuneração da CONCESSIONÁRIA compreende o valor relativo à comercialização das HABITAÇÕES implantadas no âmbito do CONTRATO, pago diretamente pelos respectivos adquirentes ou repassado por instituição financeira com que os mesmos adquirentes vierem a contratar financiamento habitacional, bem como

a CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA paga mensalmente pelo PODER CONCEDENTE;

- (iii) em garantia do adimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA o PODER CONCEDENTE obrigou-se a prestar, nos termos da Cláusula 10 do CONTRATO, (i) fiança, em caráter irrevogável e irretratável e na condição de dívida solidária, prestada pela CPP, limitada ao valor de 6 (seis) prestações mensais da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, assegurada mediante penhor de cotas do Fundo de Investimento [•] (conforme registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM a partir de [•]) em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA e sob os mesmos limites da obrigação solidária (“GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO”); e (ii) a critério exclusivo da CONCESSIONÁRIA, e em caráter facultativo e oneroso, a complementação da GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela CDHU (“GARANTIA SUBSIDIÁRIA”);
- (iv) nos termos das Subcláusulas 10.10 e 10.11 do CONTRATO, a GARANTIA SUBSIDIÁRIA consistente na cessão fiduciária incidente sobre parcela do fluxo financeiro decorrente da receita operacional da CDHU, proveniente de direitos creditórios emergentes dos contratos de comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU (“DIREITOS CREDITÓRIOS” ou “CARTEIRA DE MUTUÁRIOS”), segregado em conta de movimentação restrita observado, mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, administrada pelo AGENTE DA GARANTIA, ao qual será outorgado mandato para, independentemente de anuência da CDHU ou do PODER CONCEDENTE, efetuar o resgate do referido valor e a destinação para CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO, redirecionando-se o fluxo financeiro para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU ante à normalidade dos pagamentos do PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA;

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [•]/[•]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

- (v) a GARANTIA SUBSIDIÁRIA foi calculada considerando o valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, valor este alcançado somente depois de entregues todas as unidades habitacionais, ou R\$ [•] por ano até o final do CONTRATO, originando um montante global das contraprestações estimado em R\$ [•], que, trazido a valor presente, representa R\$ [•] considerada a taxa de [•]% ao ano, valores ainda não corrigidos monetariamente;
- (vi) em razão do valor da GARANTIA SUBSIDIÁRIA superar 2% (dois por cento) do capital social da CDHU, ela foi aprovada pelo Conselho de Administração da CDHU, em cumprimento ao inciso XIII artigo 14 do Estatuto Social da CDHU, conforme mesma Ata de Reunião realizada em [•] de [•] de [•], em que se autorizou a, *verbis*, “celebração de contrato de cessão fiduciária de parcela da carteira de recebíveis, na condição de fiadora subsidiária das obrigações assumidas pelo Estado de São Paulo e garantidas em primeira demanda pela CPP, em favor da CONCESSIONÁRIA;
- (vii) nos termos da Subcláusula 10.10 do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA manifestou tempestivamente seu interesse na constituição da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, tornando-a obrigatória, por parte da CDHU;
- (viii) na data de apresentação da PROPOSTA DE PREÇO, as únicas operações financeiras contratadas pela CDHU com efeito constitutivo de direito real ou qualquer outro tipo de gravame sobre a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS (ou de quaisquer elementos da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, incluindo, sem limitação, instrumentos contratuais, créditos, direitos creditórios, títulos de crédito e valores mobiliários, contas bancárias de qualquer natureza), no todo ou em parte – situação essa que perdura até a data de assinatura deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS – referem-se aos instrumentos firmados entre a CDHU e a CAIXA, a saber, (a) Contrato de Penhor de Direitos Creditórios Oriundos da Carteira de Comercialização de Habitações e Outras Avenças, celebrado em 30 de abril de 2009; (b) Contrato de Vinculação de Receitas, datado de 30 de abril de 2009; (c) Contrato de Penhor de Direitos Creditórios Oriundos da Carteira de Comercialização de Habitações e Outras Avenças, celebrado em 30 de dezembro de 2010; (d) Contrato de Vinculação de

Receitas, celebrado em 30 de dezembro de 2010 (sendo os contratos indicados nas letras “a”, “b”, “c” e “d” anteriores designados, em conjunto “GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA”), todos constantes do Anexo IV deste instrumento; e (e) direitos provenientes do presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS.

- (ix) nos termos da subcláusula 10.14 do CONTRATO, a GARANTIA SUBSIDIÁRIA permanecerá válida e poderá ser executada pela CONCESSIONÁRIA até a extinção da CONCESSÃO, observados o cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA no âmbito do CONTRATO e o pagamento da remuneração da CDHU, conforme prevista na subcláusula 7.2 deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS;
- (x) a CAIXA é uma instituição financeira pública, podendo, nos termos de seu estatuto social e normatização do Banco Central e Conselho Monetário Nacional, ser nomeada para atuar como mandatária conjunta de ambas as CONTRATANTES outorgantes, para efetuar bloqueio, retenção e transferência dos DIREITOS CREDITÓRIOS para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA, na hipótese de inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA pelo PODER CONCEDENTE e esgotamento da GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO, enquanto vigorar a GARANTIA SUBSIDIÁRIA;

Para os fins deste ANEXO, salvo disposição expressa em contrário, os termos, frases e expressões, quando utilizados e redigidos em caixa alta, deverão ser compreendidos e interpretados de acordo com os significados previstos no ANEXO 14 - GLOSSÁRIO, podendo ser utilizados tanto no plural, quanto no singular, sem qualquer alteração de sentido.

Os CONTRATANTES, acima qualificados, resolvem, de comum acordo, firmar o presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, que será regido pelas cláusulas e condições aqui previstas:

Cláusula Primeira – Do Penhor dos Direitos Creditórios

1.1 Para garantir o cumprimento mensal da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, a CDHU, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, dá em garantia à CONCESSIONÁRIA parcela do fluxo financeiro decorrente dos seus DIREITOS CREDITÓRIOS no valor de uma mensalidade da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, enquanto devida, cujo valor estimado de R\$ [•], que, ao longo dos 20 (vinte) anos do CONTRATO, totaliza R\$ [•].

1.1.1 A GARANTIA SUBSIDIÁRIA reputa-se constituída desde a data de assinatura deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS e ficará vigente até a extinção do CONTRATO, por qualquer das formas previstas em sua Cláusula 41, observado o disposto na Cláusula 10.14 do CONTRATO.

1.1.2 Mediante o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, o valor liquidado em benefício da CONCESSIONÁRIA acarretará a correspondente e proporcional liberação da GARANTIA SUBSIDIÁRIA.

1.1.3 A CDHU declara e garante que o presente instrumento assegura a GARANTIA SUBSIDIÁRIA em seus termos e condições ora contratados, no valor indicado na Subcláusula 1.1, acima.

1.2 Os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS, no montante equivalente a uma CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, incidirão sobre os recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA, observado o prévio trânsito e senioridade da CONTA VINCULADA CAIXA, com subsequente repasse para a CONTA VINCULADA PPP LOTE [•], respeitado, em qualquer caso, o LIMITE DE EXECUÇÃO.

1.3 A CDHU, neste ato, declara e garante à CONCESSIONÁRIA que é titular dos DIREITOS CREDITÓRIOS, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos e/ou gravames, dívidas ou reivindicações, pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, incluindo as de natureza fiscal.

1.3.1. A CDHU, neste ato, declara e garante à CONCESSIONÁRIA, ainda, que os DIREITOS CREDITÓRIOS apresentam as características constantes do

Anexo III – Banco de Dados da Carteira de Mutuários, sendo as informações ali declinadas verdadeiras e acuradas.

- 1.4 Sem prejuízo das obrigações definidas neste instrumento, fica expressamente permitida a constituição de direitos reais ou quaisquer outros tipos de gravame sobre a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS.
- 1.5 Ficam conferidos à CONCESSIONÁRIA todos os direitos decorrentes da posição contratual de credor pignoratício, inclusive os previstos no inciso IV do artigo 1.433 e no parágrafo único do artigo 1.455 do Código Civil, podendo praticar, por intermédio do AGENTE DA GARANTIA, os atos necessários ao exercício de qualquer deles, inclusive, sem limitação, a venda amigável e a retenção, no que lhe é devido, da quantia recebida a título de liquidação dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS

Cláusula Segunda – Da Individualização dos Contratos e dos Respectivos Devedores

- 2.1 A CDHU reserva-se o direito de, a qualquer tempo, convocar a CONCESSIONÁRIA para proceder à individualização dos contratos, e dos respectivos devedores, originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS objeto da GARANTIA SUBSIDIÁRIA.
- 2.1.1 O mesmo direito é atribuído à CAIXA, no âmbito das GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA, nos limites da garantia de cada operação e observando a sua regulamentação específica.
- 2.2 A fim de proceder com a individualização prevista na Subcláusula 2.1 acima, fica conferido à CONCESSIONÁRIA o direito de preferência, respeitando-se direito de igual natureza atribuído, no âmbito das GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA, à CAIXA e no Contrato de Penhor de Direitos Creditórios, Administração de Contas de Não Livre Movimentação e Outras Avenças, celebrado em favor da PPP Habitacional LOTE [●], em face de qualquer outro titular de crédito garantido da CDHU, por mais privilegiado que possa ser, em qualquer hipótese de os contratos

de comercialização das unidades habitacionais da CDHU, ainda que no valor que vier a sobejar ao da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, vierem a ser, total ou parcialmente, e a qualquer título, alienados, cedidos, onerados, ou sofrerem qualquer outro ato de disposição, bem como apreensão ou constrição judicial, em hipóteses tais como penhora, depósito, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, inclusive, sem limitação, no contexto de processos falimentares, de recuperação ou de liquidação judicial ou extrajudicial.

2.3 Os contratos de comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS a serem individualizados para os fins da GARANTIA SUBSIDIÁRIA terão as seguintes características mínimas:

- (i) Prazo consistente com o tempo remanescente da GARANTIA SUBSIDIÁRIA;
- (ii) Garantia sob a forma de hipoteca ou alienação fiduciária;
- (iii) Apólices de seguro para sinistros específicos de morte e/ou invalidez permanente;
- (iv) Cláusula ou modelo de notificação sobre o penhor de crédito;
- (v) Disposições ou definição em séries quantitativas que mitiguem os riscos de a GARANTIA SUBSIDIÁRIA ser afetada por inadimplência do mutuário.

2.4 A individualização prevista nesta Cláusula, resultante da iniciativa da CDHU para tal finalidade, não exclui a prerrogativa de a CONCESSIONÁRIA ter prioridade em gravames de novos e futuros contratos de comercialização de UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS, respeitado o LIMITE DE EXECUÇÃO.

Cláusula Terceira – Do Sistema de Contas de Não Livre Movimentação

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [•]/[•]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

3.1 Os dados para identificação da CONTA CENTRALIZADORA são os seguintes:

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: [•]

Número: [•]

3.2 Os recursos financeiros apenas poderão ser movimentados mediante prévia transferência bancária para as CONTAS VINCULADAS na ordem de prioridade estabelecida, sendo expressamente vedado depositar recursos financeiros originários da CONTA CENTRALIZADORA diretamente na CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU de forma a observar a ordem de preferência estabelecida neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS.

3.3 Para fins de operacionalização da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, a totalidade dos recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA, observados o prévio trânsito e senioridade para a CONTA VINCULADA CAIXA e CONTA VINCULADA PPP LOTE [•], será automática e imediatamente transferida para a CONTA RESERVA, a qual será aberta e mantida pelo AGENTE DE GARANTIA, com a seguinte identificação:

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: [•]

Número: [•]

3.3.1 Os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS abrangem, ainda, sem limitação, todos os direitos emergentes da CONTA RESERVA, a qual é igualmente, por força deste instrumento, dada em penhor à CONCESSIONÁRIA.

3.3.2 A CDHU, neste ato, declara à CONCESSIONÁRIA que a abertura e manutenção da CONTA RESERVA, com as características definidas neste instrumento, não violam, direta ou indiretamente, nenhum de seus compromissos atualmente vigentes com qualquer contraparte de contratos, negócios, parcerias, sociedades, operações financeiras ou quaisquer outros atos jurídicos.

- 3.4 Após o trânsito dos recursos financeiros remanescentes pela CONTA VINCULADA CAIXA e pela CONTA VINCULADA PPP LOTE [●], eles transitarão igualmente pela CONTA RESERVA.
- 3.4.1 A CDHU, neste ato, declara à CONCESSIONÁRIA que a transferência bancária prevista neste item não viola, direta ou indiretamente, nenhum de seus compromissos atualmente vigentes com qualquer contraparte de contratos, negócios, parcerias, sociedades, operações financeiras ou quaisquer outros atos jurídicos.
- 3.5 Independentemente de um evento de inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, a integralidade dos recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA deverá transitar pela CONTA VINCULADA CAIXA e, após adimplidos os compromissos assumidos no âmbito dos contratos integrantes do Anexo IV deste instrumento, pela CONTA VINCULADA PPP, e o montante restante deverá obrigatoriamente ser transferido, independente de solicitação ou instrução, observada a Cláusula 3.5, para a CONTA RESIDUAL, respeitado, em qualquer caso, o LIMITE DE EXECUÇÃO.
- 3.6 Após a transferência, por intermédio da CONTA VINCULADA CAIXA e da CONTA VINCULADA PPP, dos recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA para a CONTA RESIDUAL, em não havendo um evento de execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme Cláusula 8 deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, tais recursos financeiros serão integralmente transferidos para outras CONTAS VINCULADAS, conforme determinação de outros instrumentos de operações financeiras contratados pela CDHU, ou diretamente para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU.
- 3.7 Com a celebração deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, as operações financeiras contratadas pela CDHU com efeito constitutivo de direito real ou qualquer outro tipo de gravame sobre a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS – ou sobre quaisquer elementos da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, incluindo, sem limitação, instrumentos contratuais, créditos, direitos creditórios, títulos de crédito

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [•]/[•]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

e valores mobiliários, contas bancárias de qualquer natureza – passam a ter a seguinte ordem de senioridade ou prioridade:

- (i) CAIXA, como credora sênior, e CONTA VINCULADA CAIXA, como a de maior senioridade das CONTAS VINCULADAS;
- (ii) PPP [•], como credora subordinada em primeiro grau, e CONTA VINCULADA PPP [•], como subordinada única e exclusivamente à CONTA VINCULADA CAIXA;
- (iii) CONCESSIONÁRIA, como credora subordinada em segundo grau, e CONTA RESIDUAL, como subordinada única e exclusivamente à CONTA VINCULADA CAIXA e CONTA VINCULADA PPP [•] e a de maior senioridade em relação a todas as outras CONTAS VINCULADAS futuras.

3.8 A CDHU, neste ato, declara à CONCESSIONÁRIA que não é titular de outras contas bancárias além da CONTA CENTRALIZADORA, da CONTA VINCULADA CAIXA, CONTA VINCULADA PPP [•] e da CONTA RESIDUAL por onde transitem os recursos financeiros indicados na Cláusula 3**Erro! Fonte de referência não encontrada.**, acima, antes de esses mesmos recursos serem repassados à CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU, e que qualquer abertura de contas bancárias adicionais, por onde tais recursos venham transitar, deverá obrigatoriamente respeitar a ordem de senioridade definida na Cláusula 3.7, acima, de modo que os credores nas subseqüentes operações financeiras contratadas pela CDHU com efeito constitutivo de direito real ou qualquer outro tipo de gravame sobre a CARTEIRA DE MUTUÁRIOS – ou de quaisquer elementos da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS, incluindo, sem limitação, instrumentos contratuais, créditos, direitos creditórios, títulos de crédito e valores mobiliários, contas bancárias de qualquer natureza – deverão obrigatoriamente figurar nos respectivos instrumentos como credores subordinados de segundo grau em diante.

3.9 A abertura e manutenção de novas CONTAS VINCULADAS em violação à senioridade do TITULAR DO CRÉDITO GARANTIDO acarretará um evento de

frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme definido na Cláusula 4.4 deste instrumento.

- 3.10 A abertura e manutenção de novas CONTAS VINCULADAS em observância à senioridade do TITULAR DO CRÉDITO GARANTIDO não depende de prévia autorização deste último, mas lhe deverá ser comunicada em até 30 (trinta) dias corridos após a assinatura do negócio jurídico que tenha, por efeito, tal providência.

Cláusula Quarta – Do Mandato para Movimentação da Conta Centralizadora e das Contas Vinculadas

- 4.1 O AGENTE DA GARANTIA fica investido, neste ato, de maneira irrevogável e irretratável, pela CDHU e pela CONCESSIONÁRIA, de poderes de representação, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, e especialmente artigos 683 e 684, do mesmo Código Civil, para agir em nome de ambos como mandatário e praticar todo e qualquer ato necessário para a execução dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS nos termos deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS e do CONTRATO, incluindo poderes para reclamar e demandar, judicial ou extrajudicialmente, a preservação dos direitos outorgados, mediante prévia comunicação à CONCESSIONÁRIA e em estrito cumprimento às disposições contidas neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, valendo o presente instrumento como procuração.
- 4.2 Por força do presente mandato, a CDHU outorga ao AGENTE DA GARANTIA em caráter irrevogável e irretratável, poderes para transferir os recursos financeiros depositados na CONTA CENTRALIZADORA, excedentes aos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS CAIXA e da CONTA VINCULADA PPP [•], bem como os recursos financeiros depositados nas respectivas CONTAS VINCULADAS que não tenham sido objeto de algum ato construtivo ou executório, para a CONTA RESIDUAL e, salvo a ocorrência dos eventos constantes da cláusula 4.3.1 deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU.

4.2.1 O mandato referido neste item, a ser concedido pela CDHU ao AGENTE DA GARANTIA, deverá observar o LIMITE DE EXECUÇÃO, exceto na hipótese de saldo remanescente de parcela(s) de CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA inadimplida(s) anteriormente e que não tenha(m) sido oportunamente quitada(s) por insuficiência de recursos financeiros disponíveis na CONTA VINCULADA PPP [•].

4.3 A CDHU outorga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, poderes para, implementadas as condições de execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA definidas na Cláusula 4.3.1, abaixo, efetuar a retenção do valor da parcela inadimplida da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA e transferi-lo para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA.

4.3.1 A execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA depende da verificação cumulativa dos seguintes eventos, expressamente excluídos quaisquer outros:

- (i) inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, por parte do PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO;
- (ii) esgotamento da GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO, em conformidade com a Subcláusula 4.3.2, abaixo; e
- (iii) notificação subscrita pela CONCESSIONÁRIA, conforme Anexo I deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS e Cláusula 8, abaixo;

4.3.2 A GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO reputa-se esgotada quando:

- (i) as cotas empenhadas em favor da CONCESSIONÁRIA forem excutidas até atingir um valor remanescente insuficiente para o adimplemento integral de uma mensalidade da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, sem o correspondente ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE;

- (ii) a execução das cotas empenhadas em favor da CONCESSIONÁRIA tornar-se juridicamente impossível; ou
- (iii) o respectivo contrato for terminado antecipadamente, sem que venha a ser tempestivamente substituído.

4.3.2.1 O esgotamento da GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO poderá ser revertido a qualquer momento pelo PODER CONCEDENTE, mediante o ressarcimento disciplinado na Cláusula 10 do CONTRATO.

4.3.2.2 A CDHU outorga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, poderes ao AGENTE DA GARANTIA para, diante da materialização de um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, e apenas nessa hipótese, proceder ao bloqueio do fluxo financeiro que transita na CONTA RESIDUAL, no valor total equivalente a 3 (três) mensalidades da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, nos termos da Cláusula 4.4 deste instrumento, independentemente de um inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.

4.4 Consideram-se eventos de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA apenas os seguintes:

- (i) a assinatura, por parte da CDHU, de negócio jurídico que tenha por efeito a abertura e/ou manutenção de conta bancária destinada a funcionar como conta arrecadadora ou centralizadora de quaisquer receitas advindas dos contratos de comercialização das UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU, paralelamente à CONTA CENTRALIZADORA;
- (ii) a assinatura, por parte da CDHU, de negócio jurídico que tenha por efeito a abertura e/ou manutenção de conta bancária destinada ao recebimento de DIREITOS CREDITÓRIOS, ou dos recursos financeiros advindos de sua liquidação, sem a observância da ordem de prioridade definida na Cláusula 3.7, acima; ou

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

- (iii) a alienação, cessão, oneração ou qualquer ato de disposição voluntária dos contratos de comercialização das UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU.

4.4.1 Nos termos da Cláusula 1.6 deste instrumento, e desde que os contratos de comercialização das UNIDADES HABITACIONAIS DA CDHU sejam mantidos livres e imunes de gravames, a constituição de garantias sobre as receitas decorrentes desses mesmos contratos não consistirá evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, nos termos da Cláusula 0 (iii), desde que, em qualquer caso, seja preservada e ressalvada a senioridade da GARANTIA SUBSIDIÁRIA sobre quaisquer outras operações realizadas pela CDHU, assim como o status de senioridade definido para a CONTA VINCULADA PPP _____, nos termos deste instrumento.

4.4.2 O evento não será considerado como de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, ainda que se enquadre em uma das hipóteses da Cláusula 0, caso:

- (i) haja autorização para a sua prática, expressa e por escrito, por parte do TITULAR DO CRÉDITO GARANTIDO; ou
- (ii) tenha havido a individualização dos contratos e dos respectivos devedores, originadores dos DIREITOS CREDITÓRIOS RESIDUAIS EMPENHADOS, e o ato em questão afete apenas objetos livres e desembaraçados, observando-se, em qualquer caso, a preservação do valor previsto na Cláusula 1.1, acima, para o penhor constituído por meio deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS.

4.4.2.1 Caso o evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA já tenha se materializado, a ocorrência de qualquer das hipóteses excludentes previstas neste item 4.4.2 terá o condão de saná-lo, suspendendo imediatamente todas as suas consequências, independentemente de concordância do TITULAR DO CRÉDITO GARANTIDO.

- 4.5 Diante de um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, e independentemente de um evento de inadimplemento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, o TITULAR DO CRÉDITO GARANTIDO notificará o AGENTE DA GARANTIA, com cópia para o DEVEDOR, solicitando o bloqueio do fluxo financeiro que transita na CONTA RESIDUAL, em conformidade com a Instrução de Bloqueio de Recursos constante do Anexo II deste instrumento.
- 4.5.1 Caso entenda que o bloqueio solicitado não é devido, a CDHU poderá enviar notificação de insatisfação para a CONCESSIONÁRIA, na forma da Cláusula 54.1 do CONTRATO, com cópia ao AGENTE DA GARANTIA, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da cópia da notificação de que trata o item 4.5. Nesta hipótese, a execução da garantia ficará suspensa até que seja concluído o procedimento previsto na Cláusula 54 do CONTRATO, o qual, caso reste frustrado, permitirá que qualquer das CONTRATANTES submeta a disputa à arbitragem ou ao Poder Judiciário, observando-se, em ambos os casos, a disciplina prevista nas Cláusulas 56 e/ou 57 do CONTRATO, à qual as CONTRATANTES, por meio deste instrumento, aceitam e aderem integralmente.
- 4.5.2 Na hipótese de a CDHU não enviar a notificação de insatisfação à qual faz referência o item 4.5.1 dentro do prazo ali fixado, ou, na hipótese em que tenha havido o envio, após concluído sem êxito o procedimento previsto na Cláusula 54 do CONTRATO, o AGENTE DA GARANTIA procederá ao bloqueio e retenção diária, na CONTA RESIDUAL, do valor integral de todo o fluxo que transitar por essa mesma conta bancária, formando uma reserva monetária até o limite de 6 (seis) mensalidades da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, salvo decisão arbitral ou judicial em contrário.
- 4.5.3 A reserva monetária formada será transferida a uma conta bancária reserva, constituída como uma subconta da CONTA RESIDUAL, a qual será empenhada em benefício exclusivo da CONCESSIONÁRIA, e sua execução observará as mesmas regras da execução da CONTA RESIDUAL, conforme a Cláusula 8 deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS.

- 4.5.3.1 A política de investimentos dos recursos financeiros depositados na conta reserva será restritiva, permitindo aplicações apenas em títulos públicos federais, diretamente ou mediante fundos de investimento cujo regulamento tenha sido previamente aceito pela CONCESSIONÁRIA.
- 4.5.3.2 Sobrevindo decisão arbitral ou judicial que conclua pela não materialização do evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, a conta reserva será desfeita e todo e qualquer recurso nela retido será transferido para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CDHU, salvo se a eficácia da decisão em questão for suspensa, na forma da legislação processual aplicável.
- 4.5.3.3 A formação da conta reserva, decorrente da materialização de um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, não minora o valor da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, preservando-se, em qualquer caso, os termos e condições do presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, inclusive a qualidade de garantia por fluxo financeiro, e não por estoque de recursos, detida pela GARANTIA SUBSIDIÁRIA.
- 4.5.4 As consequências da materialização de um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, previstas neste item, não impedem que a CONCESSIONÁRIA promova medidas, em sede arbitral ou judicial, com o objetivo de suspender os efeitos ou desconstituir atos ou negócios jurídicos que tenham acarretado a violação deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, inclusive a frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA.

Cláusula Quinta – Das Obrigações do Agente da Garantia

- 5.1 O AGENTE DA GARANTIA somente estará obrigado a cumprir qualquer instrução para a aplicação, movimentação ou liberação dos recursos da CONTA VINCULADA PPP [●] e da CONTA CENTRALIZADORA, no todo ou em parte, ou de seguir qualquer aviso ou instrução de qualquer pessoa ou entidade, que (i) esteja de acordo com os estritos termos e condições deste CONTRATO DE

DIREITOS CREDITÓRIOS, por meio de Instrução de Resgate e Transferência de Recursos, conforme modelo constante do Anexo I, ou por meio de Instrução de Bloqueio de Recursos, constante do Anexo II, ou, ainda, (ii) decorra de imposição decorrente de decisão jurisdicional.

5.2 Sem prejuízo das demais obrigações contidas neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS e na legislação aplicável, o AGENTE DA GARANTIA terá as seguintes obrigações:

- (i) proteger os interesses da CONCESSIONÁRIA com relação às obrigações assumidas nos termos deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS e do CONTRATO;
- (ii) informar à CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE, por escrito, imediatamente após tomar conhecimento, qualquer descumprimento por parte da CDHU de suas obrigações estabelecidas neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS que possa resultar em um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, ou em qualquer forma de prejuízo da garantia ora estabelecida;
- (iii) entregar às demais CONTRATANTES, via fac-símile ou mensagem eletrônica (e-mail), seguido por originais enviados pelo correio, os extratos mensais relativos à CONTA CENTRALIZADORA e à CONTA VINCULADA PPP [●] e, para conferência, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao fechamento do mês, e sempre que for solicitado por quaisquer das CONTRATANTES;
- (iv) prestar contas por escrito às demais CONTRATANTES: (i) sempre que assim solicitado, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados de tal solicitação, ou prazo superior que seja necessário, dependendo da natureza das informações a serem prestadas, que, no entanto, não poderá exceder a 20 (vinte) dias corridos, e (ii) após a sua substituição, seja em virtude de renúncia ou destituição, ficando ajustado que, caso uma decisão

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [•]/[•]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

judicial ou arbitral venha a determinar a referida prestação de contas ou informações, deverão tais informações ser prestadas dentro do prazo legal consignado na decisão;

- (v) cumprir com todas as obrigações estabelecidas neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, incluindo a gestão das contas, até que ocorra a sua extinção;
- (vi) recusar-se a cumprir quaisquer ordens ou solicitações da CDHU, ainda que no âmbito de outros negócios jurídicos, além deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, que impliquem um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme Cláusula 0, acima.

5.3 Fica entendido e ajustado entre as CONTRATANTES que o AGENTE DA GARANTIA:

- (i) não estará obrigado a aceitar quaisquer instruções que não as previstas neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS;
- (ii) não terá qualquer responsabilidade em relação ao CONTRATO ou qualquer outro documento a ele relacionado, ficando entendido que seus deveres são exclusivamente aqueles decorrentes do mandato outorgado nos termos deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS; e
- (iii) sem prejuízo de suas obrigações nos termos deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, não possui qualquer responsabilidade pelas consequências do cumprimento das instruções recebidas de acordo com este CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, inclusive com relação à transferência de recursos depositados na CONTA VINCULADA PPP [•] e na CONTA CENTRALIZADORA conforme previsto neste instrumento contratual, e tampouco estará obrigado a verificar a correção dos dados e informações que lhe sejam apresentados nos termos deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS.

- 5.4 O AGENTE DA GARANTIA não possui qualquer participação na CONTA VINCULADA PPP [●], agindo somente como agente e gestor dos recursos ali depositados, detendo apenas a posse, mas não a propriedade, de tais valores.
- 5.4.1 Relativamente à CONTA CENTRALIZADORA, o AGENTE DA GARANTIA, na medida em que figura como credor no âmbito das GARANTIAS DO PRÓ-MORADIA, deverá atuar, no presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, mediante equipes de funcionários segregadas e sem comunicação entre si, a fim de evitar potenciais conflitos de interesse.
- 5.5 O AGENTE DA GARANTIA se responsabiliza pelos danos patrimoniais devidamente comprovados, inclusive honorários advocatícios, que venha a causar à CDHU ou à CONCESSIONÁRIA decorrentes de erro ou falta contratual no cumprimento de suas obrigações, dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia ou má-fé, inclusive em função, mas não apenas: (i) da prestação dos serviços de administração da CONTA CENTRALIZADORA e das CONTAS VINCULADAS; (ii) atraso na execução dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [●] e/ou da CONTA RESIDUAL e/ou, ainda, da conta reserva prevista na Cláusula 4.5, quando solicitado pela CONCESSIONÁRIA; ou (iii) da prática de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS.
- 5.5.1 Ocorrendo alguma das hipóteses previstas expressamente no item 5.5, acima, o AGENTE DA GARANTIA deverá ser substituído por instituição financeira qualificada, assim compreendida aquela com classificação de risco igual ou melhor do que BB+, ou equivalente, atribuída por agência internacional de riscos (S&P, Moody's ou Fitch), a ser nomeada de comum acordo entre a CONCESSIONÁRIA e a CDHU, respeitadas as premissas de custos em que a CDHU incorrer à época da substituição.
- 5.6 O AGENTE DA GARANTIA poderá solicitar, desde que motivadamente, a sua substituição, observando-se, nesse caso, o quanto disposto na Cláusula 5.5.1, acima, e a obrigatoriedade de que mantenha o mandato, nos termos deste

CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, até a assinatura do termo aditivo que formalize a sua substituição por nova instituição financeira.

Cláusula Sexta – Das Obrigações da CDHU

6.1 Até que tenham sido integralmente cumpridas as obrigações provenientes do presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS e do CONTRATO, obriga-se a CDHU, de forma contínua, irrevogável e irretratável, sem prejuízo de outras obrigações legais e convencionais aplicáveis, a:

- (i) manter a GARANTIA SUBSIDIÁRIA ora constituída, bem como todas as autorizações e obrigações aqui previstas, ou previstas na legislação, sempre existentes, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (ii) praticar quaisquer atos e assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a liquidação dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [•] por parte de seus devedores a qualquer título, obrigando-se, inclusive, a ajuizar, tempestivamente, de forma adequada e eficaz, às suas próprias expensas, e de acordo com as práticas de mercado e da lei processual civil em vigor, as medidas executivas judiciais e/ou extrajudiciais relativamente aos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [•], inclusive perante o cadastro negativo de inadimplência, abrangendo, sem limitação, protestos, venda judicial ou extrajudicial dos bens gravados com hipoteca ou alienação fiduciária no âmbito dos contratos de comercialização das UNIDADES HABITACIONAIS CDHU;
- (iii) praticar quaisquer atos e assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a manutenção ou eficácia dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [•], obrigando-se, inclusive, a defender, tempestivamente, de forma adequada e eficaz, às suas próprias expensas, e de acordo com as práticas de mercado e da lei processual civil em vigor, os direitos da CONCESSIONÁRIA sobre os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [•], contra quaisquer reivindicações e

demandas, ações, procedimentos ou processos de terceiros que tenha prejudicado a existência, validade e eficácia do presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, sendo a única responsável por quaisquer reclamações ou ações que possam invalidar ou prejudicar os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [●], bem como informar imediatamente à CONCESSIONÁRIA sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este item, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva parte;

- (iv) cumprir quaisquer requisitos e dispositivos legais que, no futuro, venham a ser necessários para a existência, validade, eficácia ou excussão do presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS e, mediante solicitação prévia de no mínimo 5 (cinco) dias por parte da CONCESSIONÁRIA, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos;
- (v) fornecer informações ou documentos relativos aos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [●] que a CONCESSIONÁRIA ou o AGENTE DA GARANTIA, justificadamente, venham a solicitar, dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias contados da referida solicitação, inclusive para permitir que a CONCESSIONÁRIA (diretamente ou por meio de qualquer de seus respectivos agentes, sucessores ou cessionários) execute as disposições do presente instrumento contratual;
- (vi) apresentar à CONCESSIONÁRIA, anualmente, o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras, na forma da lei, auditados por empresa especializada contratada observando-se os requisitos de habilitação constantes do Edital CDHU;
- (vii) não constituir, ou prometer constituir, qualquer outro ônus ou gravame sobre os DIREITOS CREDITÓRIOS, no todo ou em parte, salvo: (i) se proceder à individualização dos instrumentos contratuais e respectivos devedores por solicitação da CDHU, originadores dos DIREITOS

CREDITÓRIOS; ou (ii) mediante o consentimento prévio e por escrito da CONCESSIONÁRIA, ressalvado o disposto nas Cláusulas 1.4, 3.10 e 4.4.1, acima;

- (viii) não praticar ou autorizar a prática de qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, reduzir, modificar, restringir ou afetar, por qualquer forma, os DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [•], o sistema de contas de não livre movimentação ou a execução da garantia ora instituída;
- (ix) fazer incluir nas suas demonstrações financeiras o valor total da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme previsto na Cláusula 1.1, acima, e somente autorizar e/ou solicitar a baixa da GARANTIA SUBSIDIÁRIA com expressa autorização prévia, por escrito, da CONCESSIONÁRIA, ressalvado o disposto na Cláusula 1.4, acima;
- (x) não encerrar, modificar ou transferir a CONTA RESIDUAL ou a CONTA CENTRALIZADORA, exceto mediante prévia autorização escrita da CONCESSIONÁRIA;
- (xi) não criar novas contas para depósito dos DIREITOS CREDITÓRIOS;
- (xii) até a liquidação total das parcelas da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, direcionar e gerenciar a integralidade da CARTEIRA DE MUTUÁRIOS exclusivamente para e por meio da CONTA CENTRALIZADORA e das CONTAS VINCULADAS, observando-se a ordem de senioridade definida na Cláusula 3.7;
- (xiii) obter, às suas expensas, todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela lei ou por sua documentação societária, para o fim de formalizar e dar eficácia ao ônus instituído pelo presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS ou para permitir que a CONCESSIONÁRIA, ou qualquer procurador por ele nomeado, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados; e

- (xiv) notificar, nos termos do CONTRATO, a Secretaria de Habitação, a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional, a Secretaria da Fazenda e o Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas do Estado de São Paulo, acerca da ocorrência da execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA por 2 (dois) meses consecutivos.

Cláusula Sétima – Das Obrigações da CONCESSIONÁRIA

7.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, a CONCESSIONÁRIA deverá:

- (i) enviar ao AGENTE DA GARANTIA comunicado escrito acerca de atualização do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, validada pelo PODER CONCEDENTE, conforme monetariamente reajustada e acrescida em função da disponibilização das UNIDADES HABITACIONAIS DA PPP;
- (ii) prestar informações verídicas e corretas ao AGENTE DA GARANTIA, comprometendo-se a realizar notificações e requerimentos de pagamento apenas nas hipóteses autorizadas neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS;
- (iii) responsabilizar-se por informações equivocadas que tenham sido prestadas ao AGENTE DA GARANTIA, por dolo ou culpa, arcando com os prejuízos eventualmente gerados a terceiros; e
- (iv) cumprir com todas as formalidades necessárias para a manutenção da validade e eficácia deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, no presente e no futuro.

7.2 A CONCESSIONÁRIA pagará à CDHU o valor correspondente a 0,5% dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [●], em bases anuais, com relação ao ano vincendo.

7.2.1 A anuidade da remuneração será calculada sobre o somatório das mensalidades da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA passíveis de execução pela CONCESSIONÁRIA, conforme devidas pelo PODER CONCEDENTE, compreendidas no LIMITE DE EXECUÇÃO de 1 (um) ano contado:

- (i) para o primeiro pagamento, do mês subsequente ao recebimento, pela CONCESSIONÁRIA, da primeira mensalidade da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA; e
- (ii) para o segundo pagamento em diante, da data de aniversário do primeiro pagamento

7.2.2 O pagamento da remuneração será realizado pela CONCESSIONÁRIA até o 5º (quinto) dia útil após o termo inicial da contagem da anuidade, diretamente na seguinte conta corrente de titularidade da CDHU, valendo o respectivo comprovante de depósito como prova suficiente de pagamento para fins de quitação:

Banco: Banco do Brasil

Agência: 1897-X

Conta corrente: 139.583-1

7.2.3 Descumprida qualquer das obrigações da CDHU sob o presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, e especialmente, sem limitação, na ocorrência e enquanto perdurar um evento de frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, conforme definido na Cláusula 0, o pagamento da remuneração ficará suspenso, sem a incidência de quaisquer encargos moratórios, até a regularização da situação.

Cláusula Oitava – Execução da GARANTIA SUBSIDIÁRIA

- 8.1 Não ocorrendo o pagamento espontâneo da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA pelo PODER CONCEDENTE, observados os procedimentos e prazos estabelecidos na Cláusula 10 do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá solicitar diretamente do AGENTE DA GARANTIA, independentemente de qualquer anuência do PODER CONCEDENTE ou da CDHU, observadas as condições da Cláusula 4.3.1, acima, a retenção dos recursos financeiros depositados na CONTA RESIDUAL, até o LIMITE da EXECUÇÃO, e sua subsequente transferência para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA, em montante suficiente para fazer frente à parcela inadimplida CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.
- 8.2 A execução do penhor exige uma solicitação a cada parcela das respectivas mensalidades da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, inadimplida pelo PODER CONCEDENTE, mediante correspondência endereçada ao AGENTE DA GARANTIA, na forma de Instrução de Resgate e Transferência de Recursos, conforme modelo constante do Anexo I ao presente CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, acompanhada de declaração por instrumento particular de que:
- (i) os serviços foram efetivamente prestados e atestados pelo Verificador Independente na forma da cláusula 11, do CONTRATO; (ii) a parcela foi inadimplida pelo PODER CONCEDENTE e foi integralmente esgotada e não recomposta a garantia prestada pela CPP e (iii) não houve glosa ou rejeição total do documento de cobrança com base no § 1º do artigo 140 da Lei Federal nº 14.133/2021, excetuando-se eventuais glosas ou rejeições parciais que acompanhem a própria Instrução de Resgate e Transferência de Recursos.
- 8.2.1 Caso os documentos que acompanhem a Instrução de Resgate e Transferência de Recursos, conforme modelo constante do Anexo I deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, apresentem glosas ou rejeições parciais da nota fiscal que a instruir, o AGENTE DA GARANTIA deverá proceder ao pagamento única e exclusivamente da parcela incontroversa, assim entendida a que não foi objeto de glosa ou rejeição parcial.
- 8.2.2 O AGENTE DA GARANTIA terá dois dias úteis para cumprir a Instrução de Resgate e Transferência de Recursos e efetuar a transferência dos

DIREITOS EMPENHADOS PPP à CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA, observados o LIMITE DE EXECUÇÃO e o valor da parcela inadimplida da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA.

Cláusula Nona – Disposições Finais

- 9.1 A CDHU se responsabiliza pela existência, certeza e liquidez dos DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS PPP LOTE [●] e se compromete a não praticar, ou autorizar a prática de qualquer ato que possa prejudicar, reduzir ou restringir esses mesmos direitos.
- 9.2 A CDHU registrará este CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, bem como qualquer aditivo ou suplemento, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da capital do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 1452 do Código Civil, às suas expensas, fornecendo documentos comprobatórios de tal registro à CONCESSIONÁRIA no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados do término do prazo ora estipulado para o protocolo.
- 9.3 Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento a este CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS somente será válida se feito por instrumento escrito, assinado por todas as CONTRATANTES, e contando com a anuência do PODER CONCEDENTE.
- 9.4 Este CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS obriga as CONTRATANTES e seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título.
- 9.5 A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das CONTRATANTES nos termos deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, assim como, quando havidas, o serão expressamente, sem o intuito de inovar as obrigações previstas neste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS.

- 9.6 Se, em decorrência de qualquer decisão administrativa ou judicial irreversível, qualquer disposição ou termo deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS for declarada nula ou for anulada, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais cláusulas ou itens deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS não atingidos pela declaração de nulidade ou pela anulação.
- 9.7 Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das CONTRATANTES nos termos deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:
- (i) Se para a CONCESSIONÁRIA:
Rua [•], nº [•], conjunto [•],
CEP [•]
 - (ii) Se para o PODER CONCEDENTE:
Rua Boa Vista, 170, 12º andar
Centro - SP
CEP.: 01014-000
 - (iii) Se para a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU
Rua Boa Vista, 170, 12º andar
Centro - SP
CEP.: 01014-000
- 9.8 Este CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS poderá ser, total ou parcialmente, cedido a título de garantia de pagamento da dívida contratada pela CONCESSIONÁRIA junto aos financiadores das atividades abrangidas pelo CONTRATO.

Cláusula Décima – Da Solução de Divergências

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [•]/[•]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

10.1 As CONTRATANTES aceitam e aderem, por meio deste instrumento, às disposições constantes do Capítulo XI – Solução de Divergências do CONTRATO, no que for aplicável, para dirimir as controvérsias resultantes da aplicação e cumprimento das disposições deste CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS e, em especial, para as disputas resultantes de eventos qualificados como frustração da GARANTIA SUBSIDIÁRIA, na forma da Cláusula 0.

E, por estarem justas e contratadas, firmam este CONTRATO DE DIREITOS CREDITÓRIOS em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para os fins e efeitos de direito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO
DE SÃO PAULO – CDHU.**

Diretor Presidente

Diretor Financeiro

PARCEIRO PRIVADO – CONCESSIONÁRIA

Diretor Presidente

Diretor Financeiro

AGENTE DA GARANTIA

Caixa Econômica Federal

Nome: [•]

R.G.: [•]

Caixa Econômica Federal

Nome: [•]

R.G.: [•]

CDHU – PODER CONCEDENTE (INTERVENIENTE-ANUENTE)

ANEXOS

ANEXO I - Instrução de Resgate e Transferência de Recursos

ANEXO II - Instrução de Bloqueio de Recursos

ANEXO III - Banco de Dados – Carteira de Mutuários CDHU

ANEXO IV – Contratos celebrados no âmbito do PRÓ-MORADIA

ANEXO V – Contratos celebrados no âmbito da PPP