

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]

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

**ANEXO 04 - DIRETRIZES GERAIS PARA O CONTRATO DE GARANTIA DE
PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA**

A minuta anexa é meramente referencial, cuja finalidade é balizar a discussão entre as Partes a respeito da celebração do Contrato de Garantia de Pagamento da Contraprestação Pecuniária (Penhor), sendo que, se necessário, poderá ser adequada antes de sua assinatura, desde que com a aprovação prévia do PODER CONCEDENTE, da ARSESP e da CPP.

O Contrato de Penhor não altera ou modifica quaisquer obrigações da Concessionária com relação ao PODER CONCEDENTE e à ARSESP, tal como estabelecidas no CONTRATO.

MINUTA

TERMO DE CONTRATO Nº [●]
PROCESSO ELETRÔNICO: [●]
CONCORRÊNCIA Nº [●]
CONTRATO DE CONCESSÃO Nº [●]
OBJETO: CONTRATO DE PENHOR

Pelo presente instrumento:

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DE PARCERIAS EM INVESTIMENTOS – SPI, com sede em [●], inscrita no CNPJ sob nº [●], neste ato representada por seu Secretário [●], doravante denominado “PODER CONCEDENTE”;

[●], sociedade de propósito específico, com sede em [●], inscrita no CNPJ sob nº [●], neste ato representada por seus administradores, doravante denominada “CONCESSIONÁRIA”;

COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS – CPP, com sede na Rua Iaiá nº 126, Itaim Bibi, CEP 04542-906, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 06.995.362/0001-46, neste ato representada por seu Diretor [●], doravante denominada “GARANTIDORA”;

E ainda,

[BANCO], instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede em [●], inscrita no CNPJ sob nº [●], neste ato representada por [●], doravante denominada “INSTITUIÇÃO FINANCEIRA” ou “AGENTE FIDUCIÁRIO”.

Considerando que:

- (A) O PODER CONCEDENTE, com a interveniência da CPP, firmou com a CONCESSIONÁRIA o CONTRATO nº [●]/[●], relativo à Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para a realização de investimentos e prestação de serviços, visando ao desenvolvimento urbano e habitação na região

central de São Paulo;

- (B) Nos termos do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE assumiu determinadas obrigações pecuniárias perante a CONCESSIONÁRIA;
- (C) A CPP comprometeu-se a assumir a condição de garantidora solidária de pagamento dos valores devidos pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, nas condições estipuladas pela Cláusula Décima do CONTRATO;
- (D) Nos termos do CONTRATO, a GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO a ser paga pelo PODER CONCEDENTE é assumida mediante celebração de CONTRATO DE PENHOR sobre aplicações financeiras depositadas ou custodiadas em INSTITUIÇÃO FINANCEIRA onde a CPP possua suas aplicações;
- (E) O Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406/2002) estabelece, nos termos dos artigos 1.431 e 1.432, o regramento incidente sobre os contratos de penhor;

resolvem celebrar o presente CONTRATO DE PENHOR, a reger-se pelas disposições da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), em seus artigos 1.419 e seguintes, pelo disposto na Cláusula Décima do CONTRATO, nos seguintes termos:

1 CLÁUSULA PRIMEIRA – OBRIGAÇÃO GARANTIDA

- 1.1 Constitui objeto do presente Anexo a instituição de garantia real, pela CPP, nos termos do artigo 1.424 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), sob a forma de penhor sobre aplicações financeiras de sua titularidade, destinada a assegurar o fiel cumprimento das obrigações pecuniárias do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA, relativas ao pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, nos termos do CONTRATO.
- 1.2 A presente garantia (doravante denominada “OBRIGAÇÃO GARANTIDA”) limita-se ao valor correspondente a 6 (seis) CONTRAPRESTAÇÕES MENSIS MÁXIMAS, nos termos da Cláusula 10.3 do CONTRATO; ou, caso não haja recomposição pelo

PODER CONCEDENTE de eventual valor excutido pela CONCESSIONÁRIA, correspondente à diferença entre o valor excutido e as 6 (seis) CONTRAPRESTAÇÕES MENSAS MÁXIMAS.

2 CLÁUSULA SEGUNDA – INSTITUIÇÃO DO PENHOR

- 2.1 Para fins do artigo 1.424, inciso IV, da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), e conforme exigência do artigo 1.424, inciso I, o penhor ora instituído recai sobre o BEM EMPENHADO, correspondente a aplicações financeiras de titularidade da CPP, com o objetivo de garantir o fiel cumprimento da OBRIGAÇÃO GARANTIDA, nos termos deste Contrato e da Cláusula 10 do CONTRATO DE CONCESSÃO.
- 2.2 O BEM EMPENHADO poderá ser composto, isolada ou cumulativamente, por: (i). Títulos da dívida pública nacional; (ii). Cotas de fundos de investimento de renda fixa, lastreados em títulos da dívida pública nacional ou certificados de depósito bancário – CDB, ou outros títulos com classificação de risco equivalente ou superior a "AA-", em escala nacional, atribuída por agência classificadora reconhecida (Standard and Poor's, Moody's ou Fitch Ratings); (iii). Certificados de depósito bancário – CDB ou outros títulos emitidos por instituições financeiras com classificação de risco equivalente ou superior a "AA-", em escala nacional.
- 2.3 O BEM EMPENHADO ficará sob custódia de INSTITUIÇÃO FINANCEIRA autorizada pelo Banco Central ou pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, contratada pela CONCESSIONÁRIA para exercer as funções de AGENTE FIDUCIÁRIO, nos termos da Cláusula 10.5 do CONTRATO, sendo este responsável pela administração, verificação de suficiência e eventual execução da garantia, conforme disciplinado neste Contrato e no instrumento de sua contratação.
- 2.4 Os rendimentos e aplicações financeiras incidentes sobre o BEM EMPENHADO integrarão automaticamente a garantia até o limite necessário para a manutenção da suficiência da GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO, conforme atualizações anuais do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA previstas no CONTRATO.
- 2.5 Após o registro do penhor, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA na qual estiverem as

aplicações financeiras da CPP deverá efetuar, com periodicidade anual, procedimento de verificação de suficiência do SALDO GARANTIA para cobertura da GARANTIA CPP a partir de sua constituição, levando em conta o reajuste aplicado para a atualização da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MÁXIMA nos termos do CONTRATO.

- 2.6 Sempre que o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA sofrer alterações, na forma do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE e/ou a CONCESSIONÁRIA deverão informar a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA para os fins de realização do procedimento de verificação de suficiência do SALDO GARANTIA para cobertura da GARANTIA CPP.
- 2.7 Para fins do artigo 1.424, inciso II, da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), a OBRIGAÇÃO GARANTIDA tem prazo coincidente ao prazo de vigência do CONTRATO, estabelecido em 20 (vinte) anos contados a partir do término da ETAPA PRELIMINAR.

3 CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO DO PENHOR

- 3.1 No prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste CONTRATO DE PENHOR, a CPP levará a registro junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, devendo fornecer comprovação desse registro à CONCESSIONÁRIA dentro do prazo de 02 (dois dias) úteis.
- 3.2 Todas as despesas incorridas para o registro deste CONTRATO DE PENHOR serão de responsabilidade da CPP, que deverá entregar à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA todos os documentos necessários, de acordo com a lei aplicável, para a constituição e aperfeiçoamento das garantias ora criadas, nos termos dos artigos 1.452, parágrafo único, 1.453 e 1.458 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro) ou decorrente de qualquer outra exigência ou requerimento legal aplicável.
- 3.3 A garantia criada por meio deste CONTRATO DE PENHOR constituirá, após o registro, um direito real de garantia legítimo, válido e perfeito sobre os direitos empenhados, assegurando o pagamento da OBRIGAÇÃO GARANTIDA, na forma

do CONTRATO e deste CONTRATO DE PENHOR.

- 3.4 A execução do presente CONTRATO DE PENHOR contra a CPP observará os limites de sua responsabilidade patrimonial.
- 3.5 A CPP declara que detém a propriedade e a titularidade dos direitos empenhados, sobre o qual foi constituída a garantia em favor da CONCESSIONÁRIA, livre de qualquer outro ônus, e possui os poderes e autoridade necessários para celebrar o presente CONTRATO DE PENHOR e para empenhar o referido saldo, bem como todas as demais transferências que lhe forem feitas para fins de composição ou recomposição do SALDO GARANTIA.
- 3.6 A CPP declara, para todos os fins, que renuncia expressamente ao benefício previsto no artigo 827 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), nos termos da cláusula 10.3.2 do CONTRATO.

4 CLÁUSULA QUARTA – EXECUÇÃO DA GARANTIA

- 4.1 Constatado o inadimplemento, pelo PODER CONCEDENTE, no pagamento de valores incontroversos relativos à CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA, a CONCESSIONÁRIA deverá conceder ao PODER CONCEDENTE prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis para pagamento espontâneo da parcela inadimplida.
- 4.2 Não ocorrendo o pagamento espontâneo no prazo referido na Cláusula 4.1, a CONCESSIONÁRIA poderá solicitar diretamente ao AGENTE FIDUCIÁRIO, investido de poderes de representação conferidos conjuntamente pela CPP e pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do artigo 653 e seguintes da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro) e do CONTRATO DE PENHOR, que realize:
- 4.2.1 o resgate do valor necessário para satisfação da obrigação inadimplida, desde que reflita o valor incontroverso aprovado pelo PODER CONCEDENTE, não sendo exigida a anuência deste para o envio da notificação ao AGENTE FIDUCIÁRIO; e
- 4.2.2 a subsequente transferência dos recursos para conta corrente de livre

movimentação da CONCESSIONÁRIA.

- 4.3 Para fins do disposto nesta Cláusula, a CONCESSIONÁRIA instruirá o pedido com (i) o Documento de Cobrança relativo à CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA inadimplida, emitido conforme o procedimento previsto na Cláusula 25.2.1.1 do CONTRATO; (ii) a comprovação de não pagamento pelo PODER CONCEDENTE no prazo estipulado; e (iii) eventuais documentos complementares previstos neste CONTRATO DE PENHOR.
- 4.4 O AGENTE FIDUCIÁRIO, uma vez notificado, deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, efetuar a execução da garantia, mediante liquidação financeira dos ativos empenhados e transferência à CONCESSIONÁRIA dos valores devidos, nos termos do CONTRATO DE PENHOR e deste instrumento.
- 4.5 Na hipótese de glosa ou rejeição parcial dos valores indicados no Documento de Cobrança que instrui a solicitação da CONCESSIONÁRIA, o AGENTE FIDUCIÁRIO procederá ao pagamento exclusivamente da parcela incontroversa.
- 4.6 A execução parcial da garantia ensejará a correspondente redução do SALDO GARANTIA, que deverá ser recomposto pelo PODER CONCEDENTE no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de execução, observadas as disposições da Cláusula 10 do CONTRATO.
- 4.7 Permanecerá vigente o penhor ora constituído, independentemente do valor residual do SALDO GARANTIA, desde que remanesça obrigação pecuniária garantida pendente ou a possibilidade de recomposição do SALDO GARANTIA pelo PODER CONCEDENTE.

5 CLÁUSULA QUINTA – DA RECOMPOSIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

- 5.1 Na hipótese de execução da GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO e de realização de pagamento pela CPP à CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE compromete-se a ressarcir a CPP, nos termos da Cláusula 10.8 do CONTRATO, e, uma vez realizado o referido ressarcimento, obriga-se a recompor integralmente o

valor da garantia, mediante novo aporte à CPP, conforme disposto na Cláusula 10.8.2 do CONTRATO.

- 5.2 Ocorrendo o ressarcimento mencionado na Cláusula 4.1, a CPP obriga-se a restabelecer a GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO excutida, no montante equivalente às parcelas efetivamente ressarcidas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, nos termos da Cláusula 10.8.2 do CONTRATO.

6 CLÁUSULA SEXTA – PRAZO E VIGÊNCIA

- 6.1 Este CONTRATO DE PENHOR entra em vigor na data de sua assinatura e permanecerá vigente até que ocorra, cumulativa ou alternativamente, qualquer das seguintes hipóteses, o que ocorrer primeiro:
- 6.1.1 O adimplemento integral da OBRIGAÇÃO GARANTIDA, na forma prevista no CONTRATO e neste instrumento;
- 6.1.2 A substituição da presente GARANTIA CPP por outra forma de garantia válida e eficaz, nos termos da Cláusula 10.9 do CONTRATO; e
- 6.1.3 O cancelamento do registro deste CONTRATO DE PENHOR, mediante a apresentação de prova do cumprimento das condições estabelecidas nos itens acima, observado o disposto no artigo 1.437 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).
- 6.2 As PARTES reconhecem que, mesmo que o SALDO GARANTIA atinja, em qualquer momento, o valor de R\$ 0,00 (zero reais), este CONTRATO DE PENHOR permanecerá válido e eficaz sempre que houver a obrigação de recomposição do SALDO GARANTIA pelo PODER CONCEDENTE e/ou enquanto remanescer valor da OBRIGAÇÃO GARANTIDA a ser adimplida.

7 CLÁUSULA SÉTIMA – Anuência

- 7.1 A Instituição Financeira, que comparece e assina este instrumento como interveniente, expressamente anui a todos os termos e condições deste CONTRATO

DE PENHOR, e reconhece e aceita as obrigações que lhe são aqui atribuídas;

8 CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES FINAIS

- 8.1 As partes reconhecem que quaisquer alterações no saldo disponível no BEM PENHORADO, para mais ou para menos, não invalidarão ou prejudicarão, de qualquer forma, a validade, o objetivo e a executoriedade deste CONTRATO DE PENHOR, sendo que as alterações no saldo disponível serão abrangidas pelo penhor ora estabelecido.
- 8.2 As demais modificações, alterações ou aditamentos a este CONTRATO DE PENHOR, que não se enquadrem nas hipóteses descritas na cláusula 6.1 acima, somente serão válidas se feitas por escrito, assinado por todas as partes e após novo registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da capital do Estado de São Paulo.
- 8.3 O CONTRATO DE PENHOR obriga as partes e seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título.
- 8.4 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 partes nos termos deste CONTRATO DE PENHOR, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de inovar as obrigações previstas neste CONTRATO DE PENHOR.

A CPP e o PODER CONCEDENTE reconhecem, desde já, que as obrigações de fazer assumidas nos termos deste CONTRATO DE PENHOR estão sujeitas à execução específica nos termos do artigo 815 e seguintes da Lei Federal nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

- 8.5 Se, em decorrência de qualquer decisão administrativa ou judicial irrecorrível, qualquer disposição ou termo deste CONTRATO DE PENHOR for declarada nula ou for anulada, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais cláusulas ou itens deste CONTRATO DE PENHOR não atingidos pela declaração de

nulidade ou pela anulação.

- 8.6 Na hipótese descrita na subcláusula 6.5 acima, a disposição deste CONTRATO DE PENHOR que for declarada nula ou for anulada deverá ser substituída por outra, com efeitos similares, negociada de boa-fé entre as PARTES.
- 8.7 Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste CONTRATO DE PENHOR deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:
- a) Se para a CONCESSIONÁRIA: [●];
 - b) Se para a CPP: [●];
 - c) Se para o PODER CONCEDENTE: [●];
 - d) Se para a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA: [●].
- 8.8 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento”, expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação inequívoca do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.
- 8.9 Exceto se de outra forma aqui estabelecido, todos os termos definidos no CONTRATO e ANEXO 14, terão o mesmo significado quando utilizados neste CONTRATO DE PENHOR. Neste ANEXO, as definições são utilizadas e devem ser entendidas tanto em sua forma singular quanto plural.
- 8.10 Este CONTRATO DE PENHOR constitui o único e integral acordo entre as partes, com relação ao objeto deste instrumento, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas trocadas, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.
- 8.11 É expressamente vedada a cessão a terceiros, por qualquer das partes, dos demais

direitos e obrigações previstos neste CONTRATO DE PENHOR, sem o prévio consentimento das demais partes.

9 CLÁUSULA NONA – FORO

9.1 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia das partes de qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente CONTRATO DE PENHOR.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este CONTRATO DE PENHOR em 5 (cinco) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [●] de [●] de 202[●]

PARTES: