



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

ANEXO VI

MINUTA DE CONTRATO

PREGÃO nº 02/2017

Processo nº 003/2017

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS TÉCNICOS
ESPECIALIZADOS DE
ESTRUTURAÇÃO, CONSTITUIÇÃO,
ADMINISTRAÇÃO, CUSTÓDIA E
OPERAÇÃO DE FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente CONTRATO, as partes (cada, uma “PARTE” e, conjuntamente, as “PARTES”):

- (a) **COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS – CPP**, sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Rangel Pestana nº 300, 6º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.995.362/0001-46, neste ato representada na forma de seu estatuto social pelo seu [cargo], Sr. [--] [qualificação] (doravante denominada “CPP” ou “CONTRATANTE”);
- (b) **ADMINISTRADOR**, [--], com sede no Município de [--], Estado de [--], na [--], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [--], neste ato representada na forma de seu [--] pelo seu [cargo], Sr. [--] [qualificação] (doravante denominado “ADMINISTRADOR”); e
- (c) **OPERADOR IMOBILIÁRIO**, [--], com sede no Município de [--], Estado de [--], na [--], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [--], neste ato representada na forma de seu [--] pelo seu [cargo], Sr. [--] [qualificação] (doravante denominado “OPERADOR IMOBILIÁRIO”);

ADMINISTRADOR e OPERADOR IMOBILIÁRIO são denominados conjuntamente como “CONTRATADOS”.

Considerando que:

- (i) os CONTRATADOS participaram por meio de CONSÓRCIO da LICITAÇÃO e foram vencedores;



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

- (ii) a LICITAÇÃO teve por objeto a contratação de ADMINISTRADOR e OPERADOR IMOBILIÁRIO de FUNDO para prestar serviços técnicos especializados de estruturação, constituição, administração, custódia e operação de FUNDO a ser subscrito e integralizado com ATIVOS IMOBILIÁRIOS;
- (iii) a atuação da CPP foi autorizada por seu Conselho de Administração e decorre de entendimentos mantidos entre a Secretaria de Governo, à qual está vinculado o Conselho do Patrimônio Imobiliário do ESTADO DE SÃO PAULO, e a Secretaria de Fazenda, conforme troca de ofícios havida entre seus respectivos titulares; e
- (iv) as PARTES celebram o presente CONTRATO, de acordo com a Lei Federal nº 13.303/2016, Lei Federal nº 10.520/2002, Decreto Estadual nº 47.297/2002, e Resolução CEGP-10/2002, aplicando-se subsidiariamente, no que couberem, as disposições contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, e Lei Estadual nº 6.544/1989, e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie;

têm entre si justo e avençado celebrar o presente CONTRATO, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir enunciadas, que as PARTES, mutuamente, aceitam e outorgam e por si e por seus sucessores prometem fielmente cumprir e respeitar.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste CONTRATO, salvo quando houver disposição expressa em contrário, os termos, frases e expressões listadas no EDITAL, quando utilizados neste CONTRATO e redigidos em letra maiúscula, deverão ser compreendidos e interpretados de acordo com os significados lá descritos.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente CONTRATO a prestação de serviços técnicos especializados de estruturação, constituição, administração, custódia e operação de um FUNDO a ser subscrito e integralizado com ATIVOS IMOBILIÁRIOS (“SERVIÇOS”), em conformidade com a proposta apresentada pelos CONTRATADOS em atendimento ao EDITAL de LICITAÇÃO – PREGÃO.

2.1.1. As condições de contratação dos SERVIÇOS devem observar o presente CONTRATO e o TERMO DE REFERÊNCIA, que terão seu conteúdo refletido no futuro REGULAMENTO e em outros documentos elaborados na FASE 1.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

2.1.2. O objeto contratual executado deverá atingir o fim a que se destina, com eficácia e qualidade requeridas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO E RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

3.1. Os CONTRATADOS iniciarão a execução dos SERVIÇOS na data de assinatura deste CONTRATO, em conformidade com o estabelecido neste CONTRATO e no TERMO DE REFERÊNCIA, parte integrante do EDITAL como ANEXO I, os quais serão acompanhados pela CONTRATANTE, que emitirá pareceres acerca da execução.

3.2. A CONTRATANTE deverá aceitar e solicitar correções de cada uma das atividades intermediárias relativas à FASE 1 e à FASE 2 da execução dos SERVIÇOS, conforme cronograma apresentado pelos CONTRATADOS e aprovado pela CONTRATANTE, considerando ainda os prazos máximos estimados previstos no TERMO DE REFERÊNCIA. A aceitação e a solicitação de correções serão feitas mediante apresentação de termo de recebimento provisório, firmado pelo gestor do CONTRATO.

3.3. Os recebimentos da FASE 1 e da FASE 2 dar-se-ão definitivamente com a aceitação e recebimento provisório de todas as atividades respectivas, ou alternativamente da data de conclusão das correções efetuadas, uma vez verificada a execução satisfatória das atividades, mediante termo de recebimento definitivo ou recibo firmado pelo gestor do CONTRATO.

3.4. Havendo rejeição de quaisquer atividades da FASE 1 ou da FASE 2, no todo ou em parte, os CONTRATADOS deverão refazê-las no prazo estabelecido pela CONTRATANTE, observando os prazos máximos estimados no TERMO DE REFERÊNCIA.

3.5. A CONTRATANTE exercerá a fiscalização e acompanhamento da execução dos SERVIÇOS por intermédio do gestor do CONTRATO, de modo a assegurar o efetivo cumprimento das obrigações contratadas.

3.5.1. O acompanhamento da execução dos SERVIÇOS não exclui e nem reduz a integral responsabilidade dos CONTRATADOS, mesmo perante terceiros, por quaisquer irregularidades ou inadimplência no cumprimento das obrigações contratadas, inclusive quando resultantes de utilização de pessoal inadequado ou sem a qualificação técnica necessária, inexistindo, em qualquer hipótese, corresponsabilidade por parte da CONTRATANTE.

3.5.2. A ausência de comunicação por parte da CONTRATANTE sobre irregularidades ou falhas na execução dos SERVIÇOS não exime os



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

CONTRATADOS do regular cumprimento das obrigações previstas neste CONTRATO, no TERMO DE REFERÊNCIA e no REGULAMENTO.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DAS PRORROGAÇÕES

4.1. O prazo de vigência do CONTRATO compreenderá a FASE 1 e a FASE 2, que são sucessivas.

4.1.1. O CONTRATO terá esgotado seu objeto e poderá ser encerrado após a conclusão da FASE 2, quando o FUNDO já tiver entrado em funcionamento e firmado o primeiro COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO.

4.1.2. Após o encerramento do CONTRATO, o CONSÓRCIO entre as CONTRATADOS também poderá ser extinto, cessando, conseqüentemente, sua responsabilidade solidária.

4.1.3. Após o encerramento do CONTRATO, os direitos, prerrogativas, deveres, obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR e do OPERADOR IMOBILIÁRIO, em face da CONTRATANTE e do ESTADO DE SÃO PAULO enquanto quotista do FUNDO, passarão a ser caráter individual e serão regidos exclusivamente pelo REGULAMENTO e pela legislação específica aplicável ao FUNDO.

4.2. Na FASE 1, o prazo máximo estimado para apresentar versão definitiva do REGULAMENTO e de todos os outros documentos necessários à obtenção de registro do FUNDO na CVM é de 60 (sessenta) dias corridos. O prazo máximo estimado da FASE 2 é de 120 (cento e vinte) dias corridos.

4.3. Os prazos da FASE 1 e da FASE 2 serão prorrogados com aprovação da CONTRATANTE, quando a demora no seu cumprimento decorrer de causa não imputável aos CONTRATADOS, e na medida do estritamente necessário para superar os obstáculos externos.

4.4. O prazo de vigência do FUNDO é de 5 (cinco) anos, contados do início da FASE 3, quando então o ADMINISTRADOR poderá convocar a ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS para deliberar sobre a liquidação ou prorrogação do FUNDO, na forma da legislação vigente e aplicável.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS CONTRATADOS



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

5.1. Além de prestar os SERVIÇOS de acordo com as especificações do TERMO DE REFERÊNCIA, os CONTRATADOS se comprometem a:

- a) prestar os SERVIÇOS consoante as melhores técnicas profissionais de sua especialidade, objetivando a maior eficiência dos trabalhos e produtos a seu encargo, prestando à CONTRATANTE todos os esclarecimentos que esta julgar necessários;
- b) prestar e desenvolver os SERVIÇOS em estreita colaboração com a CONTRATANTE, inclusive executando todos os trabalhos e atividades intermediárias da FASE 1 e da FASE 2;
- c) proceder à correção e revisão de todas as falhas e/ou defeitos técnicos porventura verificados na execução dos SERVIÇOS, sem qualquer ônus para a CONTRATANTE;
- d) prestar à CONTRATANTE, mesmo após o recebimento de todos os relatórios e/ou produtos objeto do presente CONTRATO, e sem qualquer ônus, os esclarecimentos adicionais que a CONTRATANTE entenda pertinentes, enquanto o FUNDO continuar em funcionamento;
- e) designar os responsáveis pelo acompanhamento da execução dos SERVIÇOS e para contato com a CONTRATANTE;
- f) manter, durante toda a execução do CONTRATO, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições que justificaram sua habilitação e qualificação na fase de LICITAÇÃO;
- g) cumprir as disposições legais e regulamentares municipais, estaduais e federais que interfiram na execução dos SERVIÇOS;
- h) dar ciência imediata e por escrito à CONTRATANTE de qualquer anormalidade que verificar na execução dos SERVIÇOS;
- i) realizar reuniões com a CONTRATANTE, sempre que for solicitado, para prestar esclarecimentos sobre o andamento dos SERVIÇOS;
- j) quando solicitado pela CONTRATANTE, prestar informações, verbalmente ou por escrito, relacionadas com as atividades desenvolvidas para execução dos SERVIÇOS, inclusive para subsidiar o atendimento de requerimentos dos órgãos de controle públicos, bem como a entidades de classe e ao público em geral;
- k) reservar exclusivamente à CONTRATANTE o direito de utilização e divulgação dos documentos das FASE 1 e FASE 2;
- l) facultar à CONTRATANTE o acompanhamento dos trabalhos relativos à FASE 1 e à FASE 2, devendo prestar as informações e os esclarecimentos solicitados;



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

- m) submeter à prévia aprovação da CONTRATANTE a eventual substituição de qualquer profissional integrante da equipe indicada nos documentos de habilitação da LICITAÇÃO, que somente será admitida por outro profissional de igual ou superior qualificação; e
- n) comunicar imediatamente à CONTRATANTE a ocorrência de qualquer evento que possa impossibilitar a constituição ou o regular funcionamento do FUNDO.

5.2. Os CONTRATADOS não poderão oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, tampouco aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, por conta própria ou por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie relacionados de forma direta ou indireta ao objeto deste CONTRATO, o que deve ser observado, ainda, pelos seus prepostos, colaboradores e eventuais subcontratados, caso permitida a subcontratação.

5.3. Em atendimento à Lei Federal nº 12.846/2013 e ao Decreto Estadual nº 60.106/2014, os CONTRATADOS se comprometem a conduzir os seus negócios de forma a coibir fraudes, corrupção e quaisquer outros atos lesivos à Administração Pública, nacional ou estrangeira, abstendo-se de práticas como as seguintes:

- 5.3.1. prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada; comprovadamente, financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos em Lei;
- 5.3.2. comprovadamente, utilizar-se de interposta pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados;
- 5.3.3. no tocante a licitações e contratos:
 - a) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público;
 - b) impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público;
 - c) afastar ou procurar afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;
 - d) fraudar licitação pública ou contrato dela decorrente;
 - e) criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar contrato administrativo;
 - f) obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais;

- g) manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública; e
- h) dificultar atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos, ou intervir em sua atuação, inclusive no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização do sistema financeiro nacional.

5.4. O descumprimento das obrigações previstas nos itens 5.2 e 5.3 acima poderão submeter os CONTRATADOS à rescisão do CONTRATO por motivo justificado, a critério da CONTRATANTE, sem prejuízo da aplicação das sanções penais e administrativas cabíveis e, também, à instauração do processo administrativo de responsabilização previstos na Lei Federal nº 12.846/2013 e no Decreto Estadual nº 60.106/2014.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

6.1. Adicionalmente às disposições previstas do EDITAL e no TERMO DE REFERÊNCIA, a CONTRATANTE se compromete a:

- a) acompanhar a execução dos SERVIÇOS e solicitar informações acerca de seu desenvolvimento, sempre que entender necessário;
- b) exercer a fiscalização dos SERVIÇOS, designando servidor responsável pelo acompanhamento da execução contratual e, ainda, pelos contatos com os CONTRATADOS;
- c) realizar exposições e reuniões com a CONTRATANTE, ou com quem esta indicar, sempre que solicitada, para prestar esclarecimentos sobre o andamento dos SERVIÇOS, bem como sobre parâmetros, resultados e conclusões dos trabalhos;
- d) fornecer aos CONTRATADOS os documentos e as informações necessárias à execução dos SERVIÇOS;
- e) solicitar aos CONTRATADOS eventuais correções nos documentos elaborados, quando não atenderem ao previsto neste CONTRATO e no TERMO DE REFERÊNCIA;
- f) aceitar as atividades intermediárias relativas à FASE 1 e à FASE 2, inclusive a aprovação do REGULAMENTO elaborado em consonância com as DIRETRIZES, antes do pedido de registro na CVM;



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

- g) subscrever QUOTAS SUPER SÊNIORES, emitidas nos termos do item 8.4. do TERMO DE REFERÊNCIA; e
- h) coordenar, junto aos órgãos responsáveis da administração direta e indireta, a assinatura dos COMPROMISSOS DE INTEGRALIZAÇÃO.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA REMUNERAÇÃO DOS CONTRATADOS

7.1. A remuneração dos CONTRATADOS é composta pelas parcelas abaixo, que serão pagas diretamente pelo FUNDO. Os pagamentos serão efetuados separadamente ao ADMINISTRADOR e ao OPERADOR IMOBILIÁRIO, observado o critério de divisão informado na proposta vencedora da LICITAÇÃO, ora reproduzido neste CONTRATO:

7.1.1. uma parcela única, no valor fixo e irrevogável de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), na proporção de ___% para o ADMINISTRADOR e ___% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO, pagável no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da conclusão da FASE 1 (“PARCELA DE ESTRUTURAÇÃO”);

7.1.2. Parcelas mensais e sucessivas, no valor fixo e irrevogável de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) cada uma, na proporção de ___% para o ADMINISTRADOR e ___% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados do fim da FASE 1, e sendo devidas enquanto perdurar a FASE 2 (“PARCELAS PRÉ-OPERACIONAIS”);

7.1.3. 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, no valor fixo e irrevogável de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) cada uma, na proporção de ___% para o ADMINISTRADOR e ___% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados do início da FASE 3, (“PARCELAS INICIAIS DE CUSTEIO”); e

7.1.4. até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) cada uma, sujeitas a reajuste periódico conforme abaixo estabelecido, na proporção de ___% para o ADMINISTRADOR e ___% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias corridos após o pagamento da última parcela prevista no item anterior, e sendo devidas até a liquidação do FUNDO (“PARCELAS SUBSEQUENTES DE CUSTEIO”).

7.1.5. parcelas eventuais de valor variável, correspondentes à aplicação do percentual definido na LICITAÇÃO sobre a RECEITA LÍQUIDA mensalmente



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

auferida pelo FUNDO, na proporção de ___% para o ADMINISTRADOR e ___% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO (“PARCELAS VARIÁVEIS”).

7.2. A PARCELA DE ESTRUTURAÇÃO abrange todas as despesas incorridas pelos CONTRATADOS durante a FASE 1, notadamente a remuneração de eventuais subcontratados, tributos, encargos, transporte, hospedagens, refeições, impressão de relatórios, entre outras. A PARCELA DE ESTRUTURAÇÃO não cobre as despesas expressamente imputadas ao FUNDO, conforme o item 9 do TERMO DE REFERÊNCIA.

7.3. As PARCELAS SUBSEQUENTES DE CUSTEIO serão devidas somente enquanto o FUNDO continuar em funcionamento, respeitado o prazo máximo de 5 (cinco) anos contados do início da FASE 3 e o funcionamento regular do FUNDO, ressalvada a possibilidade de prorrogação por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS, observadas as demais condições estipuladas no TERMO DE REFERÊNCIA.

7.4. As PARCELAS SUBSEQUENTES DE CUSTEIO ficarão sujeitas a reajuste anual a partir da data de constituição do FUNDO, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, ocorrida nos últimos 12 (doze) meses, ou de outro que venha a substituí-lo na hipótese de sua extinção.

7.5. O valor correspondente a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), multiplicado pelo número de PARCELAS INICIAIS DE CUSTEIO já pagas, totalizando no máximo R\$ 1.440.000,00 (um milhão quatrocentos e quarenta mil reais), será descontado das PARCELAS VARIÁVEIS, na medida em que se tornem devidas aos CONTRATADOS.

7.6. Os CONTRATADOS somente passarão a receber qualquer valor a título de PARCELA VARIÁVEL, após a absorção integral dos descontos aplicados nos termos do item anterior.

7.7. O pagamento da PARCELA VARIÁVEL pressupõe que o FUNDO tenha disponibilidade de caixa em razão do efetivo recebimento de receitas decorrentes dos negócios jurídicos celebrados pelo FUNDO.

7.8. Antes do pagamento de qualquer valor a título de PARCELA VARIÁVEL, serão provisionadas (i) todas despesas e encargos de responsabilidade do FUNDO, cujo pagamento já esteja vencido ou irá vencer no mês de referência do cálculo da RECEITA LÍQUIDA; e (ii) o valor necessário à recomposição do CAIXA MÍNIMO.

7.9. O valor da PARCELA VARIÁVEL que não puder ser pago desde logo ao ADMINISTRADOR e/ou ao OPERADOR IMOBILIÁRIO por falta de disponibilidade de caixa do FUNDO continuará devido e será pago quando houver novo recebimento de receita, observados os descontos e as prioridades de alocação de recursos previstas neste



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

CONTRATO. O FUNDO não poderá contrair empréstimos ou se alavancar de qualquer forma, para pagamento da PARCELA VARIÁVEL.

7.10. O pagamento da PARCELA VARIÁVEL terá prioridade em relação à distribuição de rendimentos ou resultados aos QUOTISTAS, inclusive a título de amortização de QUOTAS, qualquer que seja a sua classe.

7.11. O critério de divisão da PARCELA DE ESTRUTURAÇÃO, das PARCELAS INICIAIS DE CUSTEIO, das PARCELAS SUBSEQUENTES DE CUSTEIO e das PARCELAS VARIÁVEIS, poderá ser alterado a qualquer momento, por decisão conjunta do ADMINISTRADOR e do OPERADOR IMOBILIÁRIO, comunicada por escrito à CONTRATANTE. O novo critério de divisão será incorporado ao REGULAMENTO, mediante alteração deliberada pela ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS. O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio de sua administração direta e indireta, compromete-se a votar favoravelmente à alteração do REGULAMENTO nesse particular.

7.12. O atraso injustificado no pagamento de qualquer remuneração devida aos CONTRATADOS será compensado pelo acréscimo da variação da taxa SELIC, calculada *pro rata die*, desde a data do vencimento até a data da efetiva quitação.

7.13. O valor estimado do presente CONTRATO é de R\$ 6.495.000,00 (seis milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais).

7.14. Todas as disposições sobre a remuneração dos CONTRATADOS estarão refletidas no REGULAMENTO do FUNDO.

CLÁUSULA OITAVA – DAS SUBCONTRATAÇÕES

8.1. Para execução da FASE 1, que antecede a constituição do FUNDO, os CONTRATADOS poderão subcontratar ATIVIDADES COMPLEMENTARES, mediante prévia autorização da CONTRATANTE, sem prejuízo das responsabilidades assumidas por força deste CONTRATO.

8.2. Os SERVIÇOS serão prestados diretamente pelo ADMINISTRADOR e pelo OPERADOR IMOBILIÁRIO, conforme as atribuições e responsabilidades específicas de cada um, previstas no TERMO DE REFERÊNCIA. A subcontratação dos SERVIÇOS será admitida apenas em situações excepcionais, mediante justificativa fundamentada e autorização prévia da ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS.

8.3. As subcontratações de SERVIÇOS observarão as seguintes condições:

- a) os CONTRATADOS deverão garantir que a subcontratada disponha da necessária habilitação profissional e especialização técnica para a execução da atividade que lhe for atribuída; e



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

- b) os CONTRATADOS serão integralmente responsáveis pelo custeio dos serviços e despesas relacionadas às subcontratações na FASE 1.

8.4. É vedado aos CONTRATADOS a cessão ou a transferência, total ou parcial, do objeto deste CONTRATO, exceto no caso de destituição por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES E DA RESCISÃO CONTRATUAL

9.1. Os CONTRATADOS ficarão sujeitos às sanções previstas na Lei Federal nº 13.303/2016, na Lei Federal nº 10.520/2002 e neste CONTRATO, no caso de descumprimento das obrigações dele decorrentes, sem motivo justificado, assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa.

9.2. A caracterização do inadimplemento de qualquer das PARTES pressupõe a prévia constituição em mora, mediante o envio de comunicação escrita que indique claramente a situação de inadimplência e assinale prazo razoável para sua correção, observado o disposto na Lei Federal nº 13.303/2016.

9.3. Os CONTRATADOS ficarão sujeitos ao pagamento da multa moratória de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso de atraso injustificado ou deficiência na prestação dos SERVIÇOS. A aplicação da multa moratória será dosada pela CONTRATANTE, em função da gravidade da inadimplência, da existência de culpa concorrente e dos prejuízos sofridos pela CONTRATANTE.

9.4. Persistindo a situação de inadimplência após decorrido o prazo de purgação de mora, a PARTE prejudicada poderá dar por rescindido este CONTRATO, imputando à PARTE culpada a responsabilidade unicamente pela indenização do dano emergente, excluindo quaisquer parcelas a título de lucros cessantes.

9.5. A CONTRATANTE poderá denunciar unilateralmente o presente CONTRATO durante o cumprimento da FASE 1, comunicando o fato aos CONTRATADOS com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos, sem prejuízo de pagamento da PARCELA DE ESTRUTURAÇÃO, não sendo cabível o pagamento de qualquer indenização ou cláusula penal prevista nesta Cláusula Nona.

9.6. Se no prazo de até 12 (doze) meses, contados da assinatura do CONTRATO, não for celebrado pelo ESTADO DE SÃO PAULO nenhum COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO, por motivo não imputável ao ADMINISTRADOR ou ao OPERADOR IMOBILIÁRIO, qualquer das PARTES poderá denunciar o CONTRATO.

9.7. No caso de rescisão ou denúncia do CONTRATO, qualquer que seja o motivo, os CONTRATADOS farão jus tão somente ao pagamento pelo FUNDO da PARCELA DE ESTRUTURAÇÃO e o recebimento da remuneração proporcional aos SERVIÇOS



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

efetivamente prestados, abrangendo as parcelas vencidas e não pagas, como também os valores correspondentes às atividades parcialmente executadas, não sendo devida nenhuma outra indenização ou cláusula penal.

9.8. No caso de rescisão do CONTRATO por inadimplemento de qualquer das PARTES, a PARTE inocente poderá cobrar da PARTE culpada o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a título de cláusula penal compensatória, independentemente da comprovação do dano sofrido. A estipulação da cláusula penal não afasta a possibilidade de a PARTE inocente cobrar indenização suplementar da PARTE culpada, em relação à parcela que superar o dano emergente efetivamente comprovado. O ADMINISTRADOR e o OPERADOR IMOBILIÁRIO responderão solidariamente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO SIGILO

10.1. Salvo estipulação em contrário, as informações que a CONTRATANTE fornecer diretamente aos CONTRATADOS para prestação dos SERVIÇOS serão consideradas confidenciais, observado o seguinte:

- a) os CONTRATADOS somente poderão utilizar as informações confidenciais para prestação dos SERVIÇOS e cumprimento do CONTRATO, abstenendo-se de tirar qualquer proveito em benefício próprio;
- b) os CONTRATADOS somente poderão compartilhar informações confidenciais com os profissionais a elas vinculados, que estejam envolvidos na prestação dos SERVIÇOS, requerendo a eles que mantenham o mesmo sigilo;
- c) os CONTRATADOS deverão restituir à CONTRATANTE, assim solicitados, os documentos fornecidos contendo informações confidenciais, sem manter quaisquer cópias em seus arquivos, exceto as requeridas pela legislação aplicável; e
- d) a pedido da CONTRATANTE, os CONTRATADOS deverão destruir todas as notas, memorandos e outros papéis de trabalho relacionados com a prestação dos SERVIÇOS, sem guardar quaisquer cópias, exceto as requeridas pela legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

11.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das PARTES nos termos deste CONTRATO deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

Para a CONTRATANTE:

COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

[endereço]

CEP: [●]

At: [●]

Tel/Fax: [●]

Email: [●]

Para o ADMINISTRADOR:

[ADMINISTRADOR]

[endereço]

CEP: [●]

At: [●]

Tel/Fax: [●]

Email: [●]

Para o OPERADOR IMOBILIÁRIO:

[OPERADOR IMOBILIÁRIO]

[endereço]

CEP: [●]

At: [●]

Tel/Fax: [●]

Email: [●]

11.2. As comunicações serão consideradas entregues quando (i) recebidas sob protocolo; (ii) enviadas pelo correio e recebidas pelo destinatário com “aviso de recebimento”; (iii) enviada por telegrama aos endereços acima mencionados, com cópia confirmatória; e (iv) enviadas por correio eletrônico aos endereços acima mencionados, com recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

11.3. A mudança de endereço ou da pessoa do destinatário deverá ser imediatamente comunicada a outra PARTE, sob pena de a comunicação ser considerada válida, quando enviada na forma inicialmente prevista neste CONTRATO.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Consideram-se partes integrantes e inseparáveis do presente CONTRATO, como se nele estivessem transcritos: (i) o EDITAL de PREGÃO n.º 02/2017 e seu ANEXOS; (ii) a proposta apresentada pelos CONTRATADOS; e (iii) cópia da Resolução SF n.º 58/2014.

12.2. Em caso de divergência entre o previsto no EDITAL e o presente CONTRATO, prevalecerão as disposições do EDITAL. Não obstante, reconhecem as PARTES a unicidade das disposições deste CONTRATO e de seus ANEXOS, que deverão ser interpretados de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as PARTES.

12.3. Aplicam-se às omissões deste CONTRATO as disposições normativas indicadas no preâmbulo e outras que consideradas pertinentes.

12.4. A tolerância e as concessões recíprocas terão efeito eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das PARTES nos termos deste CONTRATO, assim como quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste CONTRATO.

12.5. Se, em decorrência de qualquer decisão administrativa ou judicial irrecurável, qualquer disposição deste CONTRATO for declarada nula ou for anulada, tal situação não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E FORO

13.1. Este CONTRATO será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. As PARTES elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o competente para dirimir qualquer controvérsia oriunda deste CONTRATO ou relacionada a qualquer demanda ou inadimplemento de qualquer disposição deste CONTRATO.

E assim, por estarem as PARTES justas e contratadas, foi lavrado o presente CONTRATO em 4 (quatro) vias de igual teor e forma que, lido e achado conforme



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA FAZENDA
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

pelas PARTES, vai por elas assinado para que produza todos os efeitos de direito, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [--] de [--] de 2018.

CONTRATANTE

Nome: _____ Nome: _____
RG: _____ RG: _____

ADMINISTRADOR

Nome: _____ Nome: _____
RG: _____ RG: _____

OPERADOR IMOBILIÁRIO

Nome: _____ Nome: _____
RG: _____ RG: _____

TESTEMUNHAS

Nome: _____ Nome: _____
RG: _____ RG: _____