



Diário Oficial

Cidade de São Paulo

Fernando Haddad - Prefeito

Ano 61

São Paulo, terça-feira, 12 de abril de 2016

Número 67

SECRETARIAS

FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

GABINETE DO SECRETÁRIO

INSTRUMENTO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS QUE ENTRE SI FIRMAM A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, A COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS E A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representada pelo Prefeito, FERNANDO HADDAD, brasileiro, casado, residente e domiciliado em São Paulo/SP, portador da carteira de identidade nº 11.975.235-9, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 052.331.178-86, doravante denominada PREFEITURA ou CEDENTE;

A COMPANHIA SÃO PAULO DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS, sociedade de economia mista, com sede à Rua Libero Badaró, nº 293, 27º Andar, Conjunto A - São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.697.171/0001-38, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, ROBERTO CARLOS MADOGGLIO, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado em Sorocaba/SP, portador da carteira de identidade nº 16.380.297-X, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 048.066.338-60, e pela sua Diretora Administrativa Financeira, SILVANA LÉA BUZZI, brasileira, solteira, internacionalista, residente e domiciliada em São Paulo/SP, portadora da carteira de identidade nº 405.737-9, expedida pela SSP/SC e inscrita no CPF/MF sob o nº 029.363.859-46, doravante denominada SPDA ou CESSIONÁRIA; e

A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO, sociedade de economia mista, com sede à Rua São Bento, 405, 14º andar - São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.850.575/0001-25, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, GERALDO JUNCAL JUNIOR, brasileiro, casado, arquiteto, residente e domiciliado em São Paulo/SP, portador da carteira de identidade nº 13.025.104, expedida pelo IIRGD/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 059.167.138-78, e pelo seu Diretor Financeiro, JOSÉ JACQUES NAMUR YAZBEK, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado em São Paulo/SP, portador da carteira de identidade nº 2.845.800-X expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 376.103.178-53, doravante denominada COHAB-SP; firmam o presente Instrumento de Cessão de Ativos e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), a reger-se em consonância com as seguintes cláusulas e condições, de acordo com a Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e Despacho Autorizativo do Sr. Prefeito publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo do dia 20 de agosto de 2015 e conforme o Processo Administrativo nº 2015-0.090.534-4.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a cessão pela PREFEITURA para a SPDA da Carteira de Crédito Imobiliário, conforme definida na CLÁUSULA SEGUNDA.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO DE CRÉDITOS DA PREFEITURA À SPDA

2.1. Com o intuito de usar a faculdade inserida no art. 3º da Lei Municipal nº 14.649, de 20 de dezembro de 2007, e no art. 22 da Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, a PREFEITURA cede à SPDA, no presente ato, a Carteira de Crédito Imobiliário, registrada em balanço patrimonial consolidado do Município de São Paulo, em 16 de fevereiro de 2016, pelo valor de R\$ 1.057.229.289,91 (um bilhão, cinquenta e sete milhões, duzentos e vinte e nove mil, duzentos e oitenta e nove reais e noventa e um centavos), para fins de futuro aumento de capital da SPDA.

2.1.1. Para os fins deste Contrato, entende-se como "Carteira de Crédito Imobiliário" os créditos transferidos à PREFEITURA pela COHAB-SP com base no art. 21 da Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, em obediência à Lei Municipal nº 11.494, de 6 de abril de 1994, e no contexto da assinatura do contrato de confissão e assunção de dívidas celebrado entre a COHAB-SP, a PREFEITURA, a União Federal e o Banco do Brasil, juntado ao processo federal nº 10951.00150/2010-16, contabilizados na PREFEITURA pelo valor recuperável declarado nos relatórios emitidos pela filial depositária COHAB-SP, conforme documentos registrados no processo administrativo municipal nº 2011-0.053.681-3 e no processo administrativo municipal nº 2013-0.101.741-4.

2.1.2. A Carteira de Crédito Imobiliário compreende os créditos listados no ANEXO I, incluindo: (i) os créditos instrumentalizados regularmente com os contratos de financiamento a mutuário final – pessoa física, transferidos ao Município de São Paulo, nos termos da Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e (ii) os créditos oriundos de renegociação com mutuário, cedidos e pendentes de formalização.

2.1.3. Os créditos integrantes da Carteira de Crédito Imobiliário são transferidos no estado e condições jurídico-negociais em que se encontram, convalidando todos os atos praticados pela COHAB-SP até a data de celebração do presente Contrato.

2.1.4. A Carteira de Crédito Imobiliário não inclui os créditos atuais e os que vierem a se constituir contra o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, os quais permanecem sob a titularidade da PREFEITURA.

2.2. Após a cessão de créditos objeto deste Contrato, a SPDA terá como objetivo maximizar o valor financeiro da Carteira de Crédito Imobiliário, utilizando-se dos meios de administração e cobrança que entender adequados, os quais poderão incluir política de descontos para recuperação de créditos.

2.2.1. A administração da Carteira de Crédito Imobiliário pela SPDA estará sujeita a políticas de cobrança a serem definidas por Comitê Gestor do qual façam parte representantes da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico - SF, Secretaria de Governo Municipal - SGM, Secretaria de Negócios Jurídicos - SNJ, Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, COHAB-SP e SPDA, respeitado o objetivo fixado no Item 2.2 e os acordos assinados com mutuários até a data da assinatura do presente Contrato.

2.2.2. Para fins do Item 2.2 acima, as Partes desde já autorizam a SPDA a adotar a estrutura e a estratégia de cobrança que entender mais adequada, podendo, inclusive, transferir os créditos integrantes da Carteira de Crédito Imobiliário para fundo de investimento em direitos creditórios do qual seja cotista.

2.2.3. Até a fixação das políticas de cobrança pelo Comitê Gestor definido no Item 2.2.1 permanecem aplicáveis as políticas vigentes no momento da presente cessão.

2.3. A cessão da Carteira de Crédito Imobiliário não implica qualquer transferência, pela PREFEITURA à SPDA, dos imóveis objeto de aquisição financiada pelos mutuários dos contratos que deram origem à referida carteira.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA CONTRAPARTIDA DA CESSÃO E AUMENTO DE CAPITAL DA SPDA

3.1. Uma vez concluída a cessão da Carteira de Crédito Imobiliário, conforme disciplinado na CLÁUSULA SEGUNDA acima, a SPDA se compromete a (i) selecionar empresa especializada para fins de avaliação da referida carteira nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 6.404, de 1976; e (ii) convocar assembleia geral extraordinária para deliberar sobre o seu aumento de capital, mediante a emissão de novas ações a serem subscritas pela PREFEITURA e integralizadas mediante a conferência da Carteira de Crédito Imobiliário.

3.1.1. Para fins do Item 3.1 acima, a empresa especializada deverá analisar a Carteira de Crédito Imobiliário listada no ANEXO I ao presente Contrato, em conjunto com as demais cláusulas do presente instrumento.

3.1.2. Caso o valor da Carteira de Crédito Imobiliário apurado na forma da presente CLÁUSULA seja inferior ao valor pelo qual fora registrado o adiantamento para futuro aumento de capital, na forma da CLÁUSULA SEGUNDA do presente instrumento, a diferença será lançada contra redução do valor do ativo na contabilidade da SPDA, sendo o mesmo ajuste refletido na contabilidade da PREFEITURA.

3.1.3. Caso o valor da Carteira de Crédito Imobiliário apurado na forma da presente CLÁUSULA seja superior ao valor pelo qual fora registrado o adiantamento para futuro aumento de capital, na forma da CLÁUSULA SEGUNDA do presente instrumento, a diferença será lançada contra aumento do valor do ativo na contabilidade da SPDA, sendo o mesmo ajuste refletido na contabilidade da PREFEITURA.

3.2. A PREFEITURA se compromete a (i) comparecer à assembleia geral da SPDA, conforme convocada pela administração dessa companhia; (ii) aprovar a empresa especializada responsável pela avaliação da Carteira de Crédito Imobiliário, selecionada pela SPDA em processo licitatório; (iii) aprovar o laudo de avaliação; e (iv) subscrever ações em valor correspondente ao apurado em laudo de avaliação para a Carteira de Crédito Imobiliário.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA PRESTAÇÃO PELA COHAB-SP DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS

4.1. O prazo e condições para a prestação dos serviços de custódia e de gestão da carteira de créditos pela COHAB-SP, após a cessão dos créditos, serão definidos em instrumento próprio a ser assinado entre a SPDA e a COHAB-SP, com anuência da PREFEITURA.

4.2. Em qualquer hipótese, a COHAB-SP permanece obrigada a encaminhar à Caixa Econômica Federal (CEF), ou quem vier a lhe substituir, pedido de prorrogação do prazo de carência para pagamento das prestações dos contratos firmados em 27 de fevereiro de 2002 entre a CEF, na qualidade de agente operador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e a COHAB-SP, destinado à prorrogação de pagamento de prestações com utilização de títulos CVS (Cartas Reversais).

5. CLÁUSULA QUINTA – DOS DOCUMENTOS DA CESSÃO DOS CRÉDITOS

5.1. São passíveis de formalizar a origem e exequibilidade dos créditos integrantes da Carteira de Crédito Imobiliário:

5.1.1. Contratos de alienação fiduciária, com respectivo registro em cartório competente;

5.1.2. Contratos de compromisso de compra e venda celebrados entre a PREFEITURA ou COHAB-SP e os mutuários; e

5.1.3. Quaisquer outros documentos suficientes para a comprovação da existência, validade e cobrança dos créditos indicados no ANEXO I.

5.2. Caso seja solicitada à COHAB-SP e não ocorra a apresentação dos documentos descritos no Item 5.1 até a entrega do laudo de avaliação de que trata a CLÁUSULA TERCEIRA, torna sem eficácia a cessão do respectivo crédito. Consequentemente, o referido crédito deverá ser excluído da Carteira de Crédito Imobiliário e deverá ser desconsiderado para fins do cálculo do aumento de capital da SPDA mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA acima.

6. CLÁUSULA SEXTA – AVERBAÇÃO DAS CESSÕES PARA A SPDA

6.1. A SPDA ou Instituição por ela autorizada providenciará, quando necessária para melhor defesa de seus interesses, a averbação da cessão de cada crédito integrante da Carteira de Crédito Imobiliário junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, especialmente no caso de créditos cedidos com garantia de alienação fiduciária.

6.1.1. Mediante prévia autorização da SPDA ou nos termos do Contrato de que trata a CLÁUSULA QUARTA, a COHAB-SP poderá promover a averbação prevista nesta CLÁUSULA, cabendo à SPDA ressarcir-la pela importância despendida.

6.2. Os créditos objeto de alienação fiduciária poderão ter a sua titularidade alterada para o nome da SPDA ou da Instituição por ela autorizada.

6.2.1. Para tanto, a PREFEITURA se obriga, quando necessário, a prestar todas as informações e confirmar, quando necessário, ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis a cessão dos créditos à SPDA.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONDUÇÃO DE DEMANDAS AJUIZADAS

7.1. Sem prejuízo do contido no Item 7.1.2 abaixo, compete exclusivamente à COHAB-SP a condução das demandas ajuizadas a qualquer tempo que contenham alegação de inexistência do crédito, fraude ou discussão quanto à titularidade do bem dado em garantia, ou que contenham pedido de indenização em decorrência de ações, omissões ou atos ilícitos praticados pela COHAB-SP ou por terceiros em seu nome na origem, no tratamento ou na cobrança dos créditos integrantes da Carteira de Crédito Imobiliário, desde que tais causas tenham sido originadas até a data de assinatura do presente Contrato.

7.1.1. Sem prejuízo do disposto no Item 7.1.2 abaixo, a COHAB-SP se compromete a, em qualquer hipótese, garantir o juízo em caso de citação para penhora de bens e valores da SPDA, bem como assumir todos os efeitos da sentença e indenizar a SPDA ou instituição para a qual esta tenha transferido os créditos por perdas e danos impostos ou comprovadamente sofridos em decorrência dos processos judiciais acima referidos.

7.1.2. Na hipótese de transferência da Carteira de Crédito Imobiliário pela SPDA a um fundo de investimento em direitos creditórios, com a consequente condução das demandas relacionadas a tal carteira por parte do administrador do fundo, a SPDA se compromete a envidar seus melhores esforços para assegurar o acompanhamento e participação da COHAB-SP em referido procedimento. Ao mesmo tempo, a COHAB-SP desde já se compromete a envidar seus melhores esforços para apresentar tempestivamente todos os documentos e informações que lhe sejam solicitados pela SPDA, pelo administrador do fundo ou por instituição por eles autorizada.

7.2. Compete exclusivamente à SPDA ou à instituição por ela autorizada a condução das demais demandas ajuizadas, inclusive ações revisionais propostas antes da data de assinatura do presente Contrato.

7.3. A COHAB-SP obriga-se a comunicar a cessão dos créditos ajuizados aos seus advogados responsáveis pela cobrança judicial em até 05 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura do presente Contrato.

7.4. A COHAB-SP obriga-se a comunicar a cessão dos créditos integrantes da Carteira de Crédito Imobiliário e que envolvam ações judiciais aos advogados responsáveis pela defesa da COHAB-SP em até 05 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura do presente Contrato. Os advogados responsáveis terão até 210 (duzentos e dez) dias corridos para entregar os relatórios processuais à SPDA ou à instituição por ela indicada.

7.5. Em até 210 (duzentos e dez) dias corridos a contar da data de assinatura do presente Contrato, a SPDA, ou a instituição por ela autorizada, deverá assumir, na condição de cessionária, as ações ajuizadas em nome da COHAB-SP, em razão do crédito cedido, realizando a substituição do polo passivo, exceto quando comprovadas as hipóteses de restituição de crédito previstas na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA.

7.6. Caso o juiz indefira, ou a lei vede o pedido de substituição processual, a SPDA, ou a Instituição por ela autorizada, conduzirá a demanda ajuizada em nome da COHAB-SP. Na ocasião, a COHAB-SP deverá enviar procuração à SPDA ou à instituição por ela autorizada.

7.7. Na existência de multas por descumprimento de determinação judicial decorrentes de atos não executados pela COHAB-SP, ou pagamento de indenização por atos ou omissões da COHAB-SP, ainda que sejam publicados após a data de assinatura deste Contrato, tais multas e indenizações serão sempre de responsabilidade da COHAB-SP, desde que as ações tenham sido ajuizadas antes da assinatura do presente Contrato ou desde que os atos e omissões da COHAB-SP acima mencionados tenham sido praticados previamente à assinatura do presente Contrato.

7.8. A COHAB-SP responsabiliza-se por manter os serviços dos advogados responsáveis durante o prazo de até 210 (duzentos e dez) dias corridos indicados anteriormente ou até que os advogados responsáveis enviem os relatórios processuais contendo os dados mínimos necessários à localização dos feitos e respectivos pedidos de substituição processual.

7.9. Após a celebração do presente Contrato, as partes, de comum acordo e de boa-fé, estabelecerão um fluxo operacional para que a COHAB-SP apresente à SPDA, ou à instituição por ela autorizada, informações e documentos que dispuser, relativos ao andamento processual das ações judiciais de cobrança, objeto da presente cessão.

7.9.1. Para fins do Item 7.9 acima, as Partes desde já se comprometem a envidar seus melhores esforços para atender tempestivamente as demandas apresentadas pelas demais Partes, bem como a, conforme o caso, solicitar as informações e documentos de que precisarem em tempo hábil ao fornecimento pelas demais Partes, reconhecendo que eventuais atrasos para a condução das ações judiciais de que trata o presente Contrato poderão ter impacto direto sobre o desempenho da Carteira de Crédito Imobiliário.

7.9.2. Os custos despendidos pela COHAB-SP para emissão das cópias dos documentos dos processos serão ressarcidos à COHAB-SP pela SPDA, conforme contrato específico para prestação de serviços de administração plena e custódia de créditos imobiliários. Da mesma forma, os custos despendidos, pela SPDA ou pela instituição para a qual os direitos creditórios integrantes da Carteira de Crédito Imobiliário sejam cedidos, para emissão das cópias de quaisquer documentos necessários à condução ou participação, pela COHAB-SP, em quaisquer processos judiciais serão ressarcidos pela COHAB-SP.

7.10. A COHAB-SP é integralmente responsável pela condução e eventual condenação nas ações de cobrança de taxas condominiais ajuizadas em face da COHAB-SP, enquanto proprietária dos imóveis, e, ainda, se for o caso, pelo ajuizamento de ações de regresso contra o detentor do imóvel.

8. CLÁUSULA OITAVA – DO PROCEDIMENTO PARA APURAÇÃO DE OPOSIÇÃO DO DEVEDOR

8.1. Na hipótese de oposição do devedor, durante o processo de cobrança amigável (extrajudicial ou judicial) sustentada por boletins de ocorrência, comprovantes de pagamentos ou outros documentos que provem a inexistência do débito ou fraude, a SPDA, ou a instituição por ela autorizada, depois de verificar as alegações do devedor, deverá enviar à COHAB-SP, pelos meios de comunicação admitidos neste Contrato, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de conhecimento da oposição, comunicado de oposição fundamentada ou fraude, contendo informações sobre as alegações do devedor e cópia de eventuais documentos apresentados pelo devedor.

8.2. A COHAB-SP terá o prazo de até 10 (dez) dias corridos, prorrogáveis por igual período, contados da data de recebimento do comunicado acima mencionado, acompanhado dos documentos que fundamentam a oposição do devedor, para se manifestar sobre tal alegação. Havendo confirmação voluntária da COHAB-SP acerca da procedência da oposição do devedor, considerar-se-á resolvida a cessão de tal crédito, evidenciando um "Evento de Restituição" para fins da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA.

8.3. Caso a COHAB-SP conclua pela não procedência da oposição do devedor, deverá retornar à SPDA, ou à instituição por ela autorizada, o comunicado de oposição do devedor, contendo a conclusão justificada, acompanhado dos documentos que embasem a referida conclusão, se houver. Nesse caso, a conclusão da COHAB-SP será final e obrigará a SPDA, ou a Instituição por ela autorizada, que não terá direito contra a COHAB-SP com relação ao referido crédito, exceto caso a oposição do devedor ocasione uma demanda ajuizada, hipótese na qual considerar-se-á resolvida a cessão de tal crédito evidenciando um "Evento de Restituição".

9. CLÁUSULA NONA – NOTIFICAÇÃO AOS MUTUÁRIOS

9.1. A SPDA providenciará a notificação aos respectivos mutuários, da cessão dos créditos referidos neste Contrato, a fim de atender ao disposto no artigo 290 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA COMUNICAÇÃO AOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO

10.1. São obrigações da COHAB-SP:

10.1.1. Notificar os órgãos de proteção ao crédito, quando for o caso, sobre a cessão dos créditos em até 30 (trinta) dias úteis contados a partir da data de assinatura deste Contrato, a fim de cancelar eventual inscrição dos devedores nos órgãos de proteção ao crédito, responsabilizando-se, após esse período, pela existência indevida de nomes e dados de devedores em tais órgãos de proteção.

10.1.2. Enviar à SPDA, ou a Instituição por ela autorizada, em até 5 (cinco) dias úteis, contados do término do prazo previsto na CLÁUSULA anterior, o arquivo de baixa dos créditos dos órgãos de proteção ao crédito, quando existentes, permitindo assim que a SPDA, ou a Instituição por ela autorizada, possa fazer um novo cadastro em que a SPDA, ou a Instituição por ela autorizada, figure como o credor dos devedores e passe a executar os procedimentos de cobrança em seu próprio nome.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RESTITUIÇÃO DOS CRÉDITOS

11.1. A SPDA, ou a Instituição por ela autorizada, poderá solicitar a restituição, que deverá ser realizada pela PREFEITURA no valor correspondente ao percentual do valor de avaliação respectivo, em até 30 (trinta) dias úteis contados do