

ANEXO I AO EDITAL SMDP [...] / 2018

MINUTA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES

Pelo presente instrumento, denomina-se individualmente PARTE e conjuntamente PARTES, abaixo identificadas:

I. **O Município de São Paulo**, nos termos do Decreto Municipal nº 58.412, de 13 de setembro de 2018, e da Lei Municipal nº 16.974, de 23 de agosto de 2018, neste ato representado pela Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias, doravante designado simplesmente “MUNICÍPIO” ou “ALIENANTE”; e

II. [•], por seus representantes legais infra-assinados, doravante designado(s), simplesmente, “COMPRADOR”;

III. [•], por seus representantes legais infra-assinados, doravante designado simplesmente “GARANTIDOR(ES)”; [*aplicável somente caso o vencedor do leilão venha a constituir uma SPE para assinatura do contrato, caso em que o vencedor deverá figurar como garantidor, ou em caso de consórcio, os membros do consórcio vencedor devem figurar como GARANTIDORES*];

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A. Considerando que, nos termos do Edital SMDP nº [■] (o “EDITAL”), foram colocadas à venda, pelo ALIENANTE, o lote único e indivisível de 7.219.544 (sete milhões, duzentas e dezenove mil, quinhentas e quarenta e quatro) ações ordinárias e 24.335 (vinte e quatro mil, trezentas e trinta e cinco) ações preferenciais correspondentes à totalidade das ações detidas pelo MUNICÍPIO no capital social da São Paulo Turismo S.A. (“AÇÕES”), sociedade anônima de economia mista inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.002.886/0001-60, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.015.967 e com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Olavo Fontoura, n.º

1.209, Parque Anhembi, CEP 02012-021. (“COMPANHIA” ou “SPTURIS”), para fins de sua desestatização;

B. Considerando que o COMPRADOR foi o proponente vencedor da licitação destinada à venda das AÇÕES (“LEILÃO”) [*ou, é sociedade de propósito específico constituída pelos membros do consórcio vencedor do LEILÃO*]; e

C. Considerando que o(s) GARANTIDOR(ES) é/são membro(s) do Consórcio vencedor do LEILÃO ou foi/foram o(s) participante(s) vencedor(es) do LEILÃO (e formaram uma Sociedade de Propósito Específico), [*somente quando aplicável*];

D. Considerando que o PARQUE ANHEMBI consiste nas áreas de propriedade da SPTURIS, localizadas no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Olavo Fontoura, nº 1.209.

Resolvem as partes celebrar o presente Contrato de Compra e Venda de Ações (“CONTRATO”), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir. Os termos definidos no EDITAL terão o mesmo significado quando utilizados no presente CONTRATO, salvo se lhes for atribuído outro significado neste instrumento.

CLÁUSULA PRIMEIRA COMPRA E VENDA, PREÇO DE COMPRA E TRANSFERÊNCIA DAS AÇÕES

1.1. Compra e Venda das AÇÕES. Sujeito aos termos e condições deste CONTRATO, o ALIENANTE vende as AÇÕES ao COMPRADOR, pelo preço estabelecido na subcláusula 1.3 deste instrumento.

1.2. O ALIENANTE, por meio deste instrumento, declara que é proprietário e legítimo possuidor das AÇÕES, as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, encargos, opções, penhor, garantia ou direitos de terceiros de qualquer natureza.

1.3. Preço de Compra. O preço de compra das AÇÕES é de R\$ [xxx] (xxx), valor correspondente ao PREÇO FINAL DO LEILÃO (“PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES”). O valor de compra de cada ação será aquele resultante da divisão do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES pelo número total de ações transferidas.

1.4. Pagamento do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES. O PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES será pago da seguinte forma:

- i) o valor de R\$ [=], equivalente a 5% (cinco por cento) do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES, é ora pago pelo COMPRADOR à ALIENANTE, em fundos imediatamente disponíveis, por meio de transferência eletrônica de fundos imediatamente disponíveis (TED) para a conta-corrente nº 18.949-9 mantida na agência 1897-X do Banco do Brasil; e
- ii) o saldo do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES será pago em 15 (quinze) parcelas anuais e iguais, salvo por redução em caso de ajuste de preço conforme descrito na Cláusula Segunda deste CONTRATO. A primeira parcela será devida no dia 15 de dezembro do ano de assinatura do presente CONTRATO e as demais no mesmo dia de cada ano subsequente, ou no dia útil seguinte, conforme o caso, exceto em uma HIPÓTESE DE VENCIMENTO ANTECIPADO (conforme definido na Cláusula 1.4.1 abaixo), quando as parcelas vencidas do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES se tornarão imediatamente vencidas e exigíveis. Referidas parcelas ficarão, ainda, sujeitas a reajuste anual, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), desde a presente data até o respectivo pagamento.

1.4.1. As parcelas vencidas do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES se tornarão imediatamente vencidas e exigíveis nas seguintes hipóteses (“HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO”):

- i) Caso o COMPRADOR deixe de pagar, tempestivamente, qualquer parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES;

ii) Se o COMPRADOR descumprir suas obrigações com relação à prestação ou renovação da GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO;

iii) Se, a partir da data de pagamento da primeira parcela mencionada na Cláusula 1.4(ii) acima, o patrimônio líquido da COMPANHIA se reduzir a um valor igual ou inferior a 10% do saldo remanescente do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES.

1.5. Transferência das AÇÕES. A LIQUIDAÇÃO DO LEILÃO mediante a efetivação da transferência das AÇÕES para o COMPRADOR está condicionada aos seguintes eventos, cumulativamente:

i) Caso necessária, trânsito em julgado da decisão, emitida pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, aprovando a alienação das AÇÕES à ALIENANTE;

ii) Assinatura do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, de AÇÕES DE EMISSÃO DA COMPANHIA, nos termos da minuta constante do Anexo II do EDITAL, por meio do qual o COMPRADOR alienará fiduciariamente, em benefício da ALIENANTE, a totalidade das AÇÕES, e averbação dessa alienação fiduciária no registro de propriedade das AÇÕES junto ao agente escriturador das AÇÕES; e

iii) Entrega, pelo COMPRADOR à ALIENANTE, da GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO (conforme definido na Cláusula 5.3); e

1.5.1. O COMPRADOR deverá se apresentar em **[local]** para a transferência das AÇÕES e a prática dos atos descritos na Cláusula 1.5(ii) e (iii), no 10º (décimo) dia útil a contar (i) da presente data ou (ii) do trânsito em julgado da decisão emitida pelo CADE, aprovando a alienação das AÇÕES à ALIENANTE (caso essa aprovação seja necessária), sob pena de resolução deste Contrato e perda, em favor do ALIENANTE, do valor previsto na Cláusula 1.4(i), bem como execução da GARANTIA DE PROPOSTA prestada nos termos do EDITAL.

CLÁUSULA SEGUNDA
AJUSTES DO PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES

2.1. Ajuste de preço em razão da Ação Civil Pública nº 1031742-37.2018.8.26.0053.

O PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES será reduzido em função da vigência, sobre a área do imóvel objeto da matrícula 155.260 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“ÁREA SUJEITA A LIMITAÇÕES”), de limitações decorrentes da Ação Civil Pública nº 1031742-37.2018.8.26.0053, que obriguem a preservação de um ou mais elementos arquitetônicos ou das características originais dos equipamentos ali existentes e reduzam o potencial de utilização da ÁREA SUJEITA A LIMITAÇÕES (“LIMITAÇÕES CONSTRUTIVAS”), conforme os parâmetros estabelecidos abaixo.

2.1.1. Até 3 (três) dias antes do pagamento de cada parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES, o COMPRADOR entregará, à ALIENANTE, um demonstrativo, devidamente suportado pela documentação comprobatória, evidenciando (i) o número de dias durante os quais vigoraram LIMITAÇÕES CONSTRUTIVAS no período compreendido entre o 5º dia anterior à data de vencimento da parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES imediatamente antecedente e o 5º dia anterior à data de vencimento da próxima parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES (“PERÍODO DE APURAÇÃO”), (ii) a extensão dessas LIMITAÇÕES CONSTRUTIVAS e (iii) a memória de cálculo do valor da parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES a ser então paga;

2.1.1.1. Excepcionalmente, o primeiro PERÍODO DE APURAÇÃO terá início na data de transferência das AÇÕES ao COMPRADOR e terminará no 5º dia anterior à data de vencimento da primeira parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES de que trata a Cláusula 1.4(ii).

2.1.2. Para cada PERÍODO DE APURAÇÃO em que vigorarem LIMITAÇÕES CONSTRUTIVAS, o valor da parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES imediatamente subsequente será reduzido de acordo com as seguintes regras:

- i) Primeiro, calcular-se-á o número de metros quadrados da ÁREA SUJEITA A LIMITAÇÕES que, em qualquer dos dias do PERÍODO DE APURAÇÃO, estiveram sujeitos a alguma LIMITAÇÃO CONSTRUTIVA, multiplicando-se os mesmos pela quantidade de dias do PERÍODO DE APURAÇÃO durante os quais tal LIMITAÇÃO CONSTRUTIVA vigorou. Em seguida, o resultado desta multiplicação será dividido pelo produto do total de metros quadrados da ÁREA SUJEITA A LIMITAÇÕES pela quantidade total de dias do PERÍODO DE APURAÇÃO em questão, obtendo-se, com isso, o percentual da área atingida por limitações (“PERCENTUAL LIMITADO”). Esquemáticamente, a fórmula aplicável é:

$$\text{PERCENTUAL LIMITADO} = \frac{(M^2 \text{ das LIMITAÇÕES CONSTRUTIVAS}) \times (\text{Dias com LIMITAÇÕES CONSTRUTIVAS})}{(M^2 \text{ da ÁREA SUJEITA A LIMITAÇÕES}) \times (\text{Total de dias do PERÍODO DE APURAÇÃO})}$$

- ii) Se o PERCENTUAL LIMITADO for menor ou igual a 10%, o valor da parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES imediatamente subsequente será reduzido em 10%;
- iii) Se o PERCENTUAL LIMITADO for maior do que 10% e menor ou igual a 20%, o valor da parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES imediatamente subsequente será reduzido em 20%;
- iv) Se o PERCENTUAL LIMITADO for maior do que 20% e menor ou igual a 30%, o valor da parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES imediatamente subsequente será reduzido em 30%; e
- v) Se o PERCENTUAL LIMITADO for maior do que 30%, o valor da parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES imediatamente subsequente será reduzido em 40%.

2.1.3. Caso o ALIENANTE discorde do teor do demonstrativo entregue pelo COMPRADOR nos termos da Cláusula 2.1.1., acima, fica facultado a qualquer das PARTES submeter a questão aos mecanismos de solução de conflitos previsto na

Cláusula Sexta, abaixo. Em qualquer caso, o valor apresentado pelo COMPRADOR nos termos da Cláusula 2.1.1 acima deverá ser tempestivamente pago.

2.2. Ajuste de preço em decorrência de contingências. O COMPRADOR poderá abater os seguintes valores do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES, sempre que seu total acumulado e ainda não abatido do referido preço superar R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) devidamente reajustados, anualmente a partir desta data, pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), (“REAJUSTES POR CONTINGÊNCIAS”):

- i) 96,301%¹ dos valores desembolsados pela COMPANHIA em relação a contingências da COMPANHIA cujos fatos geradores sejam anteriores à data do LEILÃO e que tenham sido objeto de processos transitados em julgado condenando a COMPANHIA, desde que referidas contingências tenham sido reveladas pela COMPANHIA na SALA DE INFORMAÇÕES e tenham sido efetivamente pagas pela COMPANHIA até a data de pagamento da última parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES; e
- ii) 77,041%² dos valores desembolsados pela COMPANHIA em relação a contingências da COMPANHIA cujos fatos geradores sejam anteriores à data do LEILÃO e que tenham sido objeto de processos transitados em julgado condenando a COMPANHIA, desde que referidas contingências não tenham sido reveladas pela COMPANHIA na SALA DE INFORMAÇÕES, tendo se materializado e havido o efetivo pagamento pela COMPANHIA até a data de pagamento da última parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES.

2.2.1. As PARTES rubricam, neste ato, DVD(s) contendo todos os documentos e informações prestados na SALA DE INFORMAÇÕES, o(s) qual(is) passa(m) a fazer parte deste Contrato como ANEXO 2.2.1.

¹ Nota à minuta: Este percentual corresponde à participação detida pelo ALIENANTE no capital social da COMPANHIA.

² Nota à minuta: Este percentual corresponde a 80% da participação detida pelo ALIENANTE no capital social da COMPANHIA.

2.2.2. Para pleitear o abatimento de que trata a Cláusula 2.2, acima, o COMPRADOR deverá apresentar, ao ALIENANTE, um demonstrativo contendo (i) a descrição da contingência incluindo a data de ocorrência do respectivo fato gerador, a base contratual para referido pleito, o item da SALA DE INFORMAÇÕES que descrevia a contingência, se aplicável (ii) o valor desembolsado pela COMPANHIA em decorrência da contingência e o valor do REAJUSTE POR CONTINGÊNCIAS e (iii) documentos comprobatórios das informações prestadas nos termos dos itens (i) e (ii) acima (“DEMONSTRATIVO DE CONTINGÊNCIAS”).

2.2.3. Recebida a notificação, o ALIENANTE terá [10 (dez) dias úteis] para se manifestar, por escrito, acerca do teor do DEMONSTRATIVO DE CONTINGÊNCIAS. A notificação manifestando eventual discordância (“NOTIFICAÇÃO DE DISCORDÂNCIA”) deverá ser devidamente motivada e apresentar o valor, na opinião do ALIENANTE, do REAJUSTE POR CONTINGÊNCIAS.

2.2.4. Caso o ALIENANTE não manifeste sua concordância ou discordância em relação a um DEMONSTRATIVO DE CONTINGÊNCIAS no prazo de 10 (dez) dias úteis, nos termos da subcláusula 2.2.3. acima, será presumida a sua anuência com relação ao referido cálculo.

2.2.5. Recebida a NOTIFICAÇÃO DE DISCORDÂNCIA, o COMPRADOR terá 10 (dez) dias úteis para comunicar ao ALIENANTE sua concordância com o teor da NOTIFICAÇÃO DE DISCORDÂNCIA, ou, em caso de discordância, notificá-la ao ALIENANTE.

2.2.6. Caso o COMPRADOR manifeste sua concordância quanto ao valor do REAJUSTE POR CONTINGÊNCIAS apresentado pelo ALIENANTE, as parcelas imediatamente subsequentes do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES serão reajustadas para delas se deduzir o valor do REAJUSTE POR CONTINGÊNCIAS acordado. A falta de manifestação tempestiva, pelo COMPRADOR, com relação à NOTIFICAÇÃO DE DISCORDÂNCIA recebida nos termos da subcláusula 2.2.3. acima, será presumida como sua anuência com relação ao valor do REAJUSTE POR CONTINGÊNCIAS apresentado pelo ALIENANTE na NOTIFICAÇÃO DE DISCORDÂNCIA.

2.2.7. Notificada a discordância ao ALIENANTE nos termos da subcláusula 2.2.5., acima, será facultado ao COMPRADOR abater o valor do REAJUSTE POR CONTINGÊNCIAS por ele apresentado no DEMONSTRATIVO DE CONTINGÊNCIAS das parcelas do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES imediatamente subsequentes, ficando facultado ao ALIENANTE submeter a questão aos mecanismos de solução de conflitos previsto na Cláusula Sexta, abaixo.

2.2.8. Caso a decisão obtida por meio dos mecanismos de solução de conflitos seja favorável ao ALIENANTE, o COMPRADOR deverá pagar ao ALIENANTE, além do valor então determinado, uma multa não compensatória equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor que, de acordo com os mecanismos de solução de conflitos, seria o correto para o REAJUSTE POR CONTINGÊNCIAS em questão, devidamente corrigido pela variação positiva do IPCA desde a data de pagamento da parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES reduzida pelo REAJUSTE POR CONTINGÊNCIAS em questão até a data do pagamento de referida multa.

CLÁUSULA TERCEIRA INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE ADICIONAL

3.1. O COMPRADOR e o(s) GARANTIDOR(ES) declaram que (i) têm conhecimento em finanças e negócios suficientes para avaliar o conteúdo e os riscos decorrentes e/ou relacionados à aquisição das AÇÕES e que são capazes de assumir tais riscos, e (ii) que tiveram amplo acesso às informações que julgaram necessárias e suficientes para a tomada de decisão relativa à aquisição das AÇÕES.

3.2. Exceto pelas hipóteses de reajuste de preço previstas na Cláusula Segunda deste CONTRATO, o ALIENANTE não assume responsabilidade em relação a quaisquer passivos ou contingências da COMPANHIA ou direta ou indiretamente a ela relacionados, ou, ainda, em relação a quaisquer insubsistências ativas da COMPANHIA, em qualquer caso quer tenham ou não sido mencionados no decorrer do PROCESSO ou no EDITAL, ou, ainda, sido disponibilizados na Sala de Informações, seja qual for a sua natureza.

3.3. Em decorrência do acima exposto, o COMPRADOR e o(s) GARANTIDOR(ES) se obrigam a manter o ALIENANTE indene em razão de todas e quaisquer perdas ou danos que o ALIENANTE venha a sofrer e que sejam direta ou indiretamente relacionados à COMPANHIA, sejam tais obrigações provisionadas ou não nas demonstrações financeiras, conhecidas ou não conhecidas, informadas ou não informadas ao COMPRADOR, reveladas ou não reveladas na Sala de Informações.

CLÁUSULA QUARTA OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DO COMPRADOR

4.1. Realização de obras – PIU Anhembi. No âmbito do Projeto de Intervenção Urbana do Anhembi, o COMPRADOR, sem prejuízo do adimplemento de todas as demais obrigações financeiras, deverá executar todas as obras previstas no ANEXO IV do EDITAL, ações essas que serão destinadas à qualificação do território (“PIU Anhembi”).

4.1.1. Competirá ao COMPRADOR a observância dos índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo destinados ao PIU Anhembi.

4.1.2. O COMPRADOR deverá solicitar ao MUNICÍPIO um atestado de conclusão para cada uma das obras relativas ao PIU Anhembi previstas no ANEXO IV do EDITAL.

4.1.3. Na hipótese de o COMPRADOR não concluir as obras relativas ao PIU Anhembi previstas no ANEXO IV do EDITAL no prazo de 60 (sessenta) meses contado da assinatura deste CONTRATO, o COMPRADOR deverá pagar ao MUNICÍPIO, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do término de referido prazo, a importância indicada no referido anexo relativa a cada uma das obras não concluídas até então, devidamente atualizada pela variação positiva do IPCA entre a presente data e a data do respectivo pagamento.

4.1.4. Caso as obras relativas ao PIU Anhembi previstas no ANEXO IV do EDITAL tenham sido implementadas parcialmente pelo COMPRADOR no prazo indicado no

item 4.1.3, conforme atestado pelo MUNICÍPIO, o valor indicado na tabela acima será reduzido proporcionalmente, de modo que o pagamento se refira exclusivamente à parcela das obras não concluídas.

4.2. Disponibilização do Sambódromo. O COMPRADOR reconhece a obrigação de disponibilizar a área do SAMBÓDROMO para a realização do Carnaval e de outros eventos na Cidade de São Paulo, em cumprimento à Lei nº 16.766/2017, e à Escritura Pública nº [REDACTED], ANEXO III do EDITAL, ainda que tal Escritura Pública não tenha sido averbada perante o Cartório de Registro de Imóveis.

4.3. Oferta pública por alienação de controle. O COMPRADOR deverá realizar a OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE AÇÕES, em conformidade com a legislação aplicável, estendendo, no mínimo, aos demais acionistas detentores de ações ordinárias da SPTURIS, o direito de venda de tais ações ao COMPRADOR por valor não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor pago por cada uma das AÇÕES.

4.4. Acesso a documentos. O COMPRADOR assegura ao ALIENANTE e seus prepostos, nos termos da lei, o acesso aos documentos da empresa, preservando-os segundo prazos legais, de forma a permitir o seu uso, sempre que necessário para subsidiar a defesa em eventuais processos judiciais e administrativos.

4.5. Aprovação do CADE. O COMPRADOR deverá, caso necessário e no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da celebração deste Contrato, protocolar, junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, pedido de autorização para a transferência das AÇÕES pelo ALIENANTE ao COMPRADOR. Todos os custos e despesas relativos ao processo de aprovação supramencionado serão de responsabilidade única e exclusiva do COMPRADOR.

4.5.1. Caso o CADE imponha qualquer tipo de restrição à consecução da aquisição das AÇÕES pelo COMPRADOR, este Contrato se resolverá automaticamente, sem imposição de penalidade a qualquer das PARTES, observado, no entanto, que o COMPRADOR perderá, em favor do ALIENANTE, o valor pago nos termos da Cláusula 1.4(i).

4.6. Demonstrações financeiras. Até a quitação total do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES, o COMPRADOR se obriga a apresentar, ao ALIENANTE, demonstrações financeiras da COMPANHIA, devidamente auditadas ou objeto de revisão especial, conforme o caso, nos moldes aplicáveis a companhias listadas no segmento de listagem da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão com os mais rígidos padrões de governança corporativa. Referida auditoria deverá ser realizada por sociedade de auditoria que, à época, audite, no mínimo, 10 (dez) companhias no supramencionado segmento de listagem.

4.6.1. As demonstrações financeiras supramencionadas deverão ser apresentadas ao ALIENANTE dentro dos seguintes prazos:

Até 31 de março do ano subsequente:	Demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de determinado exercício, com relação ao período de 12 meses então findo, devidamente auditadas.
Até 31 de maio de determinado exercício:	Demonstrações financeiras levantadas em 31 de março do mesmo exercício, com relação ao período de 3 meses então findo, objeto de revisão especial.
Até 31 de agosto de determinado exercício:	Demonstrações financeiras levantadas em 30 de junho do mesmo exercício, com relação ao período de 6 meses então findo, objeto de revisão especial.
Até 30 de novembro de determinado exercício:	Demonstrações financeiras levantadas em 30 de setembro do mesmo exercício, com relação ao período de 9 meses então findo, objeto de revisão especial.

CLÁUSULA QUINTA GARANTIAS

5.1. Fiança. Por este ato, o(s) Garantidor(es) garante(m), irrevogável e incondicionalmente, como principais pagadores e devedores solidários, o cumprimento de todas e quaisquer obrigações do(s) Comprador(es) estabelecidas no EDITAL e nesse CONTRATO, incluindo, sem constituir limitação, o pagamento, quando devido, dos valores descritos nas Cláusulas 1.3 e 4.1.3 deste CONTRATO.

5.1.1. Para fins dos artigos 265 e 828 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, confirme alterada ("CÓDIGO CIVIL"), o(s) Garantidor(es) reconhece(m) e concorda(m) que é(são) solidariamente responsável(is), entre si e com o COMPRADOR, pelas obrigações estabelecidas no EDITAL e nesse CONTRATO.

5.1.2. O(s) Garantidor(es) renuncia(m) expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem a legislação pátria aplicável, em especial, ao disposto nos artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do CÓDIGO CIVIL e nos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL").

5.2. Alienação Fiduciária das AÇÕES. O COMPRADOR firmará, na data de transferência das AÇÕES pelo ALIENANTE, o CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, DE AÇÕES DE EMISSÃO DA COMPANHIA, nos termos da minuta constante do ANEXO II do EDITAL, por meio do qual o COMPRADOR alienará fiduciariamente, em benefício da ALIENANTE, a totalidade das AÇÕES.

5.2.1. Na mesma data de celebração do contrato mencionado na Cláusula 5.2, o COMPRADOR averbará a alienação fiduciária das AÇÕES junto ao respectivo agente escriturador e apresentará, ao ALIENANTE, comprovante dessa averbação.

5.2.2. Dentro de 10 (dez) dias úteis da transferência das AÇÕES ao COMPRADOR, ele apresentará, ao ALIENANTE, comprovação de registro do contrato de alienação fiduciária em Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP e da sede do COMPRADOR.

5.3. Garantia de Fiel Cumprimento. Na data de transferência das AÇÕES, e como condição suspensiva à sua efetivação, o COMPRADOR apresentará, ao ALIENANTE, caução em dinheiro, seguro garantia ou fiança bancária em pleno vigor e efeito e que atenda aos requisitos previstos no presente Contrato, em garantia ao fiel cumprimento de todas as obrigações do COMPRADOR previstas neste Contrato, incluindo, sem

limitação, a obrigação de pagamento do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES e as obrigações de implementação das obras do PIU Anhembi, conforme previsto na Cláusula 4.1 acima ("GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO").

5.3.1. A GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO a ser prestada deverá ter vigência mínima de 1 (um) ano e ser suficiente para a cobertura dos valores indicados abaixo:

Ano 1 ao Ano 5, contados da assinatura do CONTRATO	Valor equivalente a (i) 5 (cinco) parcelas anuais do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES previstas na Cláusula 1.4.ii) acima sem considerar eventuais reajustes nos termos da Cláusula 2 acima e (b) o valor das obrigações de implementação das obras do PIU ANHEMBI, conforme importância mencionada na Cláusula 4.1.2 acima.
Ano 6 ao Ano 10, contados da assinatura do CONTRATO	Valor equivalente a 3 (três) parcelas anuais do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES previstas na Cláusula 1.4.ii) acima sem considerar eventuais reajustes nos termos da Cláusula 2 acima.
Ano 11 ao Ano 14, contados da assinatura do CONTRATO	Valor equivalente a 2 (duas) parcelas anuais do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES previstas na Cláusula 1.4.ii) acima sem considerar eventuais reajustes nos termos da Cláusula 2 acima.
Ano 15 contado da assinatura do CONTRATO	Valor equivalente a 1 (uma) parcela anual do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES prevista na Cláusula 1.4.ii) acima sem considerar eventuais reajustes nos termos da Cláusula 2 acima.

5.3.2. O COMPRADOR se obriga a renovar a GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO e apresentá-la devidamente renovada ao ALIENANTE, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do respectivo vencimento, sob pena de (i) todas as parcelas vincendas do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES se tornarem automática e imediatamente vencidas e exigíveis e (ii) o COMPRADOR perder, em caráter definitivo, o direito de reajustar o PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES nos termos da Cláusula 2 acima.

5.3.3. A GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO será acionada nas seguintes hipóteses:

- i) caso o COMPRADOR deixe de pagar, tempestivamente, qualquer parcela do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES;
- ii) se o COMPRADOR descumprir suas obrigações de renovação da GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO nos termos desta Cláusula;
- iii) se, a partir da data de pagamento da primeira parcela mencionada na Cláusula 1.4(ii) acima, o patrimônio líquido da COMPANHIA se reduzir a um valor igual ou inferior a 10% do saldo remanescente do PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES; e/ou
- iv) caso o COMPRADOR deixe de implementar as obras do PIU Anhembi no prazo previsto na Cláusula 4.1.3 acima, desde que haja o descumprimento da obrigação de pagamento prevista na Cláusula 4.1.3.

CLÁUSULA SEXTA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

6.1. As PARTES deverão envidar os melhores esforços para resolver amigavelmente, utilizando-se do princípio da boa-fé, qualquer divergência ou conflito de interesse que venha a surgir em decorrência do presente CONTRATO.

6.2. Procedimento de Mediação. Na ocorrência de qualquer divergência ou conflito de interesse que não tenha sido resolvido amigavelmente, deverá ser instaurado procedimento de mediação para solução consensual da controvérsia.

6.2.1. A mediação deverá ser instaurada perante a Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo, tendo como mediador um integrante da carreira de Procurador do Município de São Paulo, de acordo com o seu regulamento.

6.2.2. A instauração do procedimento de mediação não desonera as PARTES de cumprirem as suas obrigações contratuais.

6.2.3. O procedimento de mediação será instaurado, a pedido de quaisquer das PARTES, mediante comunicação escrita endereçada à outra PARTE e à Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo, delimitando o objeto da controvérsia e indicando, desde logo, o seu representante na mediação.

6.2.4. A outra PARTE deverá indicar igualmente o seu representante nos termos do Regulamento da Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal.

6.2.5. Os membros da Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo deverão proceder com oralidade, imparcialidade do mediador e pela busca pelo consenso, aplicando, no que couber, o disposto no Capítulo III, da Lei Federal nº 9.307/1996, que trata da arbitragem.

6.2.6. Se a PARTE se recusar, por qualquer forma, a participar do procedimento ou não indicar seu representante no prazo máximo de 15 (quinze) dias, considerar-se-á prejudicada a mediação.

6.2.7. A mediação também será considerada prejudicada se o requerimento da PARTE interessada for rejeitado pela Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo, ou se as PARTES não encontrarem uma solução amigável no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do pedido de instauração do procedimento.

6.2.8. Prejudicado o procedimento de mediação, qualquer das PARTES poderá submeter a controvérsia a Junta Técnica.

6.2.9. Não se aplica ao presente CONTRATO a previsão de arbitragem de conflitos de que trata o Regulamento da Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal.

6.3. Procedimento destinado à atuação da Junta Técnica. Nos casos em que o procedimento de mediação restar prejudicado poderá ser constituída a Junta Técnica

ad hoc, apta exclusivamente, para solucionar divergências ou conflitos de interesse eminentemente econômicos e arquitetônicos. A Junta Técnica será extinta após a emissão de seu Provimento Final e eventual resposta a pedido de esclarecimentos.

6.3.1. A Junta Técnica será formada por 3 (três) profissionais especializados e experientes para dirimir eventual disputa oriunda deste CONTRATO, devendo observar as disposições contratuais e, de forma suplementar, as regras do Regulamento da Câmara, quando for o caso.

6.3.2. Caberá a cada PARTE indicar um profissional no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data da comunicação, pela PARTE que solicitar a instauração da Junta Técnica, à outra PARTE, fornecendo cópia de todos os documentos relacionados ao objeto da divergência ou conflito de interesse, sendo o terceiro deles indicado pelos profissionais nomeados pelas PARTES, igualmente dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis da data de sua nomeação.

6.3.3. A presidência da Junta Técnica caberá ao terceiro membro.

6.3.4. No prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da constituição da Junta Técnica *ad hoc*, ambas as PARTES apresentarão as suas alegações relativamente à questão formulada, encaminhando à Junta, em conjunto com cópia de todos os elementos pertinentes.

6.3.5. Os membros da Junta Técnica não poderão estar enquadrados em situações de impedimento e suspeição de juiz, previstas no CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, e deverão proceder com imparcialidade, independência, competência, diligência e discricção, aplicando, no que couber, o disposto no Capítulo III, da Lei Federal nº 9.307/1996.

6.3.6. As decisões da Junta Técnica deverão ser tomadas por maioria. Se não houver maioria, a decisão será proferida unicamente pelo Presidente da Junta Técnica.

6.3.7. As decisões da Junta Técnica deverão ser emitidas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da constituição da Junta.

6.3.8. No exercício de suas funções, a Junta Técnica deverá conduzir o procedimento com independência, bem como atuar em respeito aos princípios do contraditório, igualdade das partes e imparcialidade.

6.3.9. Os custos do procedimento, incluindo os honorários dos membros da Junta Técnica deverão ser arcados pela PARTE que requereu a constituição da Junta Técnica.

6.3.10. As PARTES reconhecem que, caso haja divergência quanto à constituição da Junta Técnica *ad hoc* ou as suas conclusões, a controvérsia poderá ser submetida a Arbitragem, hipótese em que o Tribunal Arbitral poderá, na resolução da controvérsia, levar em considerações as conclusões da Junta Técnica quanto às questões a ela submetidas.

6.4. Procedimento de Arbitragem. As PARTES poderão a qualquer tempo submeter as divergências oriundas deste CONTRATO diretamente à arbitragem, independentemente de recurso prévio ou decisão prévia da Junta Técnica, aplicando-se as disposições da Lei Federal nº 9.307/1996.

6.4.1. A arbitragem será instaurada e administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil Canadá (CAM-CCBC), conforme as regras de seu regulamento, devendo ser realizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo se reunir em qualquer localidade, conquanto notificadas as PARTES. A arbitragem será realizada em língua portuguesa, de acordo com o direito brasileiro, sendo vedado o juízo por equidade.

6.4.2. Poderá ser escolhida Câmara de Arbitragem diversa da definida na subcláusula supra, mediante comum acordo entre as PARTES.

6.4.3. Sem prejuízo da propositura da ação de execução específica prevista no art. 7º da Lei Federal nº 9.307/1996, a PARTE que recusar a assinar o compromisso arbitral,

após devidamente intimada, incorrerá também na multa cominatória no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia, até que cumpra efetivamente.

6.4.4. A multa cominatória de que trata a subcláusula anterior ficará sujeita a reajuste anual, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), desde a data de assinatura do CONTRATO.

6.4.5. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) membros, cabendo a cada PARTE indicar um membro, observado o regulamento da CAM-CCBC.

6.4.6. O terceiro árbitro será escolhido de comum acordo pelos dois árbitros indicados pelas PARTES, devendo ter experiência comprovada na especialidade objeto da controvérsia.

6.4.7. A presidência do Tribunal Arbitral caberá ao terceiro árbitro.

6.4.8. Não havendo consenso entre os membros titulares escolhidos por cada PARTE, o terceiro árbitro e seu suplente serão indicados pela CAM-CCBC, observando os requisitos previstos no item 6.3.8.

6.4.9. A PARTE vencida no procedimento de arbitragem arcará com todos os custos do procedimento, incluindo os honorários dos árbitros.

6.4.9.1. Na hipótese de procedência parcial do pleito levado ao Tribunal Arbitral, os custos serão divididos entre as PARTES, se assim entender pertinente o Tribunal Arbitral, na proporção da sucumbência de cada PARTE.

6.4.10. Caso seja necessária a obtenção de medidas coercitivas ou de urgência antes da constituição do Tribunal Arbitral, ou mesmo durante o procedimento amigável de solução de divergências, as PARTES poderão requerê-las diretamente ao Poder Judiciário.

6.4.11. As decisões do Tribunal Arbitral serão definitivas para o impasse e vincularão as PARTES.

CLÁUSULA SÉTIMA SUCESSÃO

7.1. O presente CONTRATO vincula qualquer terceiro que venha a deter o controle da COMPANHIA pela aquisição das AÇÕES adquiridas pelo COMPRADOR, conforme Cláusula 1.4 deste Contrato, sob pena de nulidade da transferência de referidas ações a este terceiro.

7.2. O presente CONTRATO vincula as PARTES, assim como herdeiros, tutores, curadores, sucessores e cessionários autorizados, a qualquer título, que deverão exercer os direitos e obrigações aqui previstos, de modo a cumprir tudo o que houver sido estabelecido à PARTE ou a qualquer interveniente anuente por eles sucedido.

7.3. O COMPRADOR obriga-se a arquivar uma cópia do EDITAL e deste CONTRATO na sede da COMPANHIA e a inserir nos livros da Instituição Depositária o seguinte texto: “As ações representativas do controle da SPTURIS estão sujeitas ao disposto no Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado entre o Município de São Paulo e [=], em [=]”.

CLÁUSULA OITAVA IRREVOGABILIDADE

8.1. A venda das AÇÕES objeto do presente CONTRATO é avençada de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as PARTES e seus sucessores e cessionários ao cumprimento das obrigações convencionadas a qualquer título, estando referidas obrigações sujeitas à execução específica, fazendo as PARTES jus à indenização por perdas e danos, no caso de descumprimento de tais obrigações.

8.2. O MUNICÍPIO, para recebimento dos valores descritos nas subcláusulas 1.3 e 4.1.3, poderá, sem prejuízo de quaisquer outros direitos, executar a GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO.

CLÁUSULA NONA DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Todas as notificações e comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste CONTRATO deverão ser efetuadas por escrito e entregues a cada parte por meio de aviso de recebimento. Salvo comunicação em contrário, todas as notificações e comunicações deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para o ALIENANTE:

Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias

Rua Líbero Badaró, nº 293, 24º andar.

At.: Secretário de Desestatização e Parcerias

Com cópia para:

Procuradoria Geral do Município de São Paulo

Rua Dona Maria Paula, nº 270.

At.: Procurador Geral do Município

Para o(s) COMPRADOR(ES)

[=]

Para o(s) GARANTIDOR(ES) [*somente se aplicável*]

[=]

9.2. Este CONTRATO não poderá ser alterado ou modificado, a não ser mediante o acordo por escrito do ALIENANTE e do COMPRADOR, sendo que qualquer alteração referente à fiança prestada neste CONTRATO deverá ser aprovada pelo(s)

GARANTIDOR(ES). Este CONTRATO reflete o acordo integral das PARTES com relação à compra e venda das AÇÕES.

9.3. Nenhum prazo ou tolerância concedido pelo MUNICÍPIO, com relação a qualquer dos termos deste CONTRATO, afetará de qualquer forma este CONTRATO ou qualquer dos direitos ou obrigações das PARTES, a não ser nos estritos termos da tolerância concedida.

9.4. Nenhuma das PARTES poderá ceder ou transferir os seus direitos e obrigações decorrentes deste CONTRATO sem a anuência expressa e por escrito das demais PARTES.

9.5. O COMPRADOR deverá registrar o presente CONTRATO no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente imediatamente após a sua assinatura, devendo fornecer comprovação desse registro ao MUNICÍPIO no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos da data de assinatura do instrumento. Todas as despesas incorridas com relação ao referido registro correrão por conta exclusiva do COMPRADOR.

9.6. O COMPRADOR declara que possui pleno conhecimento da legislação em vigor no Brasil, incluindo normas e regulamentações expedidas pelo Banco Central do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários, e quaisquer normas atinentes à posse e propriedade de imóveis, não podendo alegar desconhecimento de qualquer lei ou norma vigente, bem como assumindo integral responsabilidade pelas obrigações e limitações decorrentes de leis e normas que venham a ser editadas pelo Poder Público.

9.7. As PARTES elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste CONTRATO, com expressa renúncia e qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em [•] vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2018.

ANEXO 1

ÍNDICE DE TERMOS DEFINIDOS

“AÇÕES” tem o significado atribuído no preâmbulo deste Contrato;

“ALIENANTE” tem o significado atribuído na qualificação das partes deste Contrato;

“ÁREA SUJEITA A LIMITAÇÕES” tem o significado atribuído na Cláusula 2.1 deste Contrato;

“CÓDIGO CIVIL” tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.1 deste Contrato;

“CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL” tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.1 deste Contrato;

“COMPANHIA” tem o significado atribuído no preâmbulo deste Contrato;

“COMPRADOR” tem o significado atribuído na qualificação das partes deste Contrato;

“CONTRATO” tem o significado atribuído no preâmbulo deste Contrato;

“DEMONSTRATIVO DE CONTINGÊNCIAS” tem o significado atribuído na Cláusula 2.2.2 deste Contrato;

“EDITAL” tem o significado atribuído no preâmbulo deste Contrato;

“GARANTIA DE FIEL CUMPRIMENTO” tem o significado atribuído na Cláusula 5.3 deste Contrato;

“GARANTIDOR(ES)” tem o significado atribuído na qualificação das partes deste Contrato;

“HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO” tem o significado atribuído na Cláusula 1.4.1 deste Contrato;

“LEILÃO” tem o significado atribuído no preâmbulo deste Contrato;

“LIMITAÇÕES CONSTRUTIVAS” tem o significado atribuído na Cláusula 2.1 deste Contrato;

“MUNICÍPIO” tem o significado atribuído na qualificação das partes deste Contrato;

“NOTIFICAÇÃO DE DISCORDÂNCIA” tem o significado atribuído na Cláusula 2.2.3 deste Contrato;

“PERCENTUAL LIMITADO” tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.2(i) deste Contrato;

“PERÍODO DE APURAÇÃO” tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 deste Contrato;

“PIU Anhembi” tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 deste Contrato;

“PREÇO DE COMPRA DAS AÇÕES” tem o significado atribuído na Cláusula 1.3 deste Contrato;

“REAJUSTES POR CONTINGÊNCIAS” tem o significado atribuído na Cláusula 2.2 deste Contrato;

“SPTURIS” tem o significado atribuído no preâmbulo deste Contrato;