

**SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO  
DO PORTO DO RIO DE JANEIRO – CDURP  
ESCLARECIMENTOS**

**PP 008/2017**

**Processo nº 01/240.008/2017**

Venho por meio deste e-mail solicitar alguns esclarecimentos referente ao processo licitatório sob nº PP 008/2017 (FII VLT), respeitando os prazos estipulados no Edital (item 1.6):

1 – Entendemos que a função de administrador de Fundo de Investimento Imobiliário deva ser exercida por instituições financeiras. No edital, comenta-se sobre empresa licitante de Pequeno Porte (EPP) ou microempresa, inclusive com prioridade na escolha em casa de empate. Dúvida: O objeto da licitação não deve ser exercido por um administrador, ou seja, uma instituição financeira, que por lei não pode ser enquadrada como EPP? Se sim, qual o motivo de constar essas regras para o licitante que seja uma EPP ou microempresa?

**Resposta:** Essa redação é da minuta padrão da PGM. Nesse caso, como o administrador não pode ser EPP ou microempresa, caso apareça alguém nessas condições, não será habilitado por não poder exercer a atividade.

2 – A função de administração e gestão do fundo podem ser exercidas por uma única empresa licitante?

**Resposta:** Sim

3 – A função de administração e gestão do fundo podem ser exercidas por duas empresas do mesmo grupo (com mesmos acionistas e mesmo controle societário)?

**Resposta:** Sim

4 – Na ‘proposta-detanche’ deve ser descrito na coluna 15 os três tipos de remuneração do administrador (i) taxa variável de acordo com PL (com teto de 0,4%), (ii) piso de R\$ 17.000 por mês e (iii) taxa de performance? Ou devem ser incluídos os demais serviços a serem contratados pelo administrador para exercer as atividades objeto do certame?

**Resposta:** Somente a taxa variável. Os demais já estão estabelecidos.

5 – Ainda em relação ao item 4 acima, o desconto a ser dado deve ser o mesmo nas três formas de remuneração do administrador?

**Resposta:** A redução dada será a mesma para as outras faixas, lembrando que o que será pegoado é apenas a taxa de administração.

6 – Quanto à qualificação técnica, a empresa deve possuir em seu portfólio estruturação e assessoria em empreendimentos que somam isoladamente ou em conjunto investimento total acima de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). Será aceito como atestado para essa qualificação técnica os registros atualizados da ANBIMA/CVM que comprovem que a empresa faz a administração e gestão de fundos de investimento imobiliário que somam valor superior a R\$ 400.000.000,00 de patrimônio líquido? Ou é necessário outro tipo de atestado (exemplo: do investidor ou incorporador envolvido no empreendimento)?

**Resposta:** Os registros atualizados da ANBIMA/CVM que comprovem que a empresa faz a administração e gestão de fundos de investimento imobiliário que somam valor superior a R\$ 500.000.000,00 (alterado no edital) de patrimônio líquido é o suficiente.

7 – No TR, item 11.1, a qualificação técnica não é a mesma da referida no Edital. Qual deve ser considerada na entrega do Envelope B?

**Resposta:** Deve ser considerada a qualificação do edital. A qualificação do Termo de Referência foi corrigida.

8 – Não ficou claro o “Valor do Contrato” para efeito da ADJUDICATÁRIA prestar a garantia de 2% (dois por cento) sobre o valor total do Contrato. Poderiam esclarecer como o valor do contrato é calculado?

**Resposta:** O valor da contratação será estimada. A base da estimativa é o PL do fundo hoje, ou seja, taxa de administração final x PL. Esse item também foi alterado no edital.

9 – Em qual momento a garantia do item 8 acima deve ser apresentada?

**Resposta:** Antes da assinatura do novo regulamento do fundo.

10 – Entendemos que os serviços de escrituração de cotas e contabilidade/controladoria devem estar incluídos na taxa de administração, ou seja, não podem ser acrescidos como encargos do fundo, como no caso da contratação da auditoria. Nosso entendimento está correto?

**Resposta:** Sim.

11 – Entendemos que o FII objeto do certame já possui em seu Patrimônio imóveis localizados no município do Rio de Janeiro, com valor total aproximado do R\$ 80.000.000,00. Esses imóveis são capazes de gerar renda suficiente para pagamento dos encargos do fundo? Se não, como será feita a reserva de caixa para pagamento das despesas do fundo?

**Resposta:** A companhia está viabilizando novos negócios para gerar liquidez suficiente para os encargos do fundo. Em último caso, a própria, garantirá através de aporte com recursos próprios esses custos, conforme previsto no edital.

12 – Na minuta do regulamento do fundo, Capítulo II, está descrito que o FUNDO é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil (“Investidor Qualificado”), assim definidos nos termos do artigo 110B da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 (“Instrução CVM nº 409/04”). Entendemos que atualmente o fundo possui um único cotista, o qual integralizou as cotas com a transferência de terreno (os) localizado no Município do Rio de Janeiro. As próximas emissões de cotas e distribuição serão integralizadas pelo mesmo cotista ou deverão ser distribuídas a outros investidores qualificados?

**Resposta:** Poderão ser distribuídas a outros investidores qualificados.

13 – Em caso de invasão em imóveis que compõe o Patrimônio do fundo, como será conduzido isso entre Administrador e CDURP?

**Resposta:** Será conduzido pelos dois para encontrar a maneira mais razoável de solucionar o problema.

14 – O administrador vencedor do certame poderá alterar o regulamento do fundo antes da assinatura do contrato?

**Resposta:** Não.

15 - O item 7.1 do edital descreve que o Contrato vigorará a partir da data da sua assinatura até 24 (vinte e quatro) meses. Não entendemos esse prazo, visto que conforme regulamento do fundo (Artigo 1, Parágrafo segundo), o prazo de duração do Fundo é de 19 (dezenove) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas. Poderiam esclarecer?

**Resposta:** A contratação para Administração e Gestão do Fundo com o licitante Vencedor iniciar-se-á da data da assinatura do Regulamento do Fundo até 24 (vinte e quatro) meses. O prazo do fundo é de 19 (dezenove) anos.

16 – No item 8.2 do TR o prazo de vigência do fundo está como indeterminado, ou seja, diferente do descrito no edital (Artigo 1, Parágrafo segundo). Poderiam esclarecer qual prazo deve ser considerado?

**Resposta:** O prazo é da vigência do Fundo é de 19 anos. Esse item foi alterado no edital.