

RELATÓRIO DA CONSULTA PÚBLICA

Este documento apresenta as sugestões enviadas no período de 3 de abril de 2017 a 2 de maio de 2017, durante a Consulta Pública realizada pelas Secretarias de Governo e da Fazenda sobre as Diretrizes para Estruturação e Seleção de Prestadores de Serviços do Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo (“Diretrizes”).

Os documentos sobre o Fundo Imobiliário (Diretrizes e lista inicial de imóveis) foram publicados no sítio eletrônico: <http://www.imoveis.sp.gov.br/Home/FundoImobiliario> e, para facilitar a comunicação com os interessados, foi disponibilizado o endereço eletrônico fundoimobiliario@sp.gov.br.

Recebemos 9 (nove) formulários com sugestões no e-mail indicado acima, sendo que 6 (seis) continham questões a serem respondidas / comentadas acerca das Diretrizes e foram enviadas pelas seguintes partes: (i) Banco Fator (4 contribuições); (ii) Banco UBS (4 contribuições); (iii) Lefosse Advogados (13 contribuições); (iv) RB Capital (16 contribuições); (v) Vinci Partners (4 contribuições); e (vi) Banco do Brasil (5 contribuições).

Serão consideradas para fins de elaboração dos Documentos da Licitação:

- Integralmente: 28 (vinte e oito) contribuições.
- Parcialmente: 5 (cinco) contribuições.
- Não serão consideradas: 13 (treze) contribuições.

Para organizar as sugestões, identificamos abaixo os nomes das partes que as formularam e também realizamos a divisão em tópicos.

Ademais, no **Anexo I** incluímos os e-mails e formulários enviados e que não se relacionavam diretamente aos documentos do Fundo Imobiliário do Estado de São Paulo.

i. Amortização e classes de quotas

Contribuição 1

| VINCI PARTNERS | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Emissão de quotas e distribuição de Resultados | Deixar em aberto o número de classes de quotas a serem emitida e o cronograma de amortização. |
| Justificativa: Não é comum no mercado de FII ter diferentes tipos de classes de quotas, mas dado que esta opção pode ser utilizada para financiar os custos de estruturação do fundo e seu funcionamento, seria importante dar liberdade para cada gestor avaliar qual a melhor estrutura para o fundo. O mesmo se dá para o cronograma de amortização, que por ser condicionado à ocorrência de eventos de liquidez, o gestor deve ter a flexibilidade de optar por remunerar esta classe de quotas via retorno garantido a ser amortizado conforme ocorrência de eventos de liquidez, sem um cronograma previamente definido. | |



Resposta / Comentário: Conforme o item 4.1 das Diretrizes, o Regulamento do Fundo poderá prever classes de quotas e critérios de remuneração, que serão definidos na fase de estruturação do Fundo.

Contribuição 2

| RB CAPITAL | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 6.7. O pagamento da Parcela Variável também será efetuado mensalmente, mas dependerá da ocorrência de Eventos de Liquidez, consistentes no efetivo recebimento do preço de alienação dos Ativos Imobiliários pelo Fundo. | 6.7. O pagamento da Parcela Variável também será efetuado mensalmente, mas dependerá da ocorrência de Eventos de Liquidez, consistentes no efetivo recebimento dos recursos decorrentes dos negócios jurídicos celebrados pelo Fundo em relação aos do preço de alienação dos Ativos Imobiliários pelo Fundo. |
| Justificativa: Sugere-se que o recebimento da Parcela Variável pelo consórcio formado por administrador e gestor (conforme comentários acima) esteja atrelado a Eventos de Liquidez, contanto que tais eventos sejam definidos como aqueles em que for realizado o efetivo pagamento de recursos relacionados aos negócios jurídicos celebrados pelo Fundo em relação aos Ativos Imobiliários, razão pela qual contratos de locação, arrendamento ou outros negócios jurídicos que não sejam a mera alienação do bem, mas que estejam alinhados com os objetivos do Fundo, também permitam o desembolso da Parcela Variável. Isso contribui ao que se comentou com afincos nessas contribuições, posto que incentivará a realização dos melhores e mais vantajosos negócios para o Fundo e, em consequência, seus quotistas o que, como dito, não será, necessariamente, a venda imediata de todos os imóveis. Ao se manter a redação originalmente proposta nestas Diretrizes, corre-se o risco de inviabilizar de antemão alternativas que poderiam ser mais interessantes e trazerem melhores retornos financeiros ao Estado de São Paulo. | |
| Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada, prevendo-se que os eventos de liquidez consistam no efetivo recebimento dos recursos financeiros decorrentes dos negócios jurídicos. | |

ii. Estrutura de remuneração

Contribuição 3

| VINCI PARTNERS | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Estrutura de remuneração e encargos do Fundo | Deixar o gestor propor um pacote contemplando a parcela fixa e variável e também a opção de rebate destas, para pagamento de corretagem ou outro consultor imobiliário. |
| Justificativa: O gestor poderá viabilizar desta forma uma remuneração mais flexível para garantir o funcionamento do fundo, remuneração fixa e variável do gestor e por fim a remuneração de outros consultores imobiliários (corretores, empresas de | |



| VINCI PARTNERS |
|---|
| consultoria imobiliária) para trabalhar na alienação dos ativos. |
| Resposta / Comentário: O valor pré-definido da parcela fixa tem por objetivo a simplificação do critério de julgamento da licitação, bem como proporcionar maior previsibilidade às necessidades de liquidez do Fundo. |

Contribuição 4

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| <p>6.1 A remuneração do administrador e do principal consultor imobiliário será composta de uma Parcela Fixa e uma Parcela Variável, que serão pagas com recursos do Fundo.</p> <p>6.2 A Parcela Fixa será definida no edital de licitação em valor monetário, segundo parâmetros usuais de mercado, e destina-se a custear as despesas iniciais de estruturação e outras despesas próprias do administrador e do consultor imobiliário.</p> <p>6.3 A Parcela Variável corresponderá a um percentual da receita líquida realizada pelo Fundo, decorrente da alienação dos Ativos Imobiliários, descontadas todas as despesas imputáveis ao Fundo, incluindo a Parcela Fixa.</p> | <p>Definir (e esclarecer) no edital formas, fórmulas, periodicidade e hipóteses de reajuste da parcela fixa e da parcela variável. Ou seja, o edital deveria prever as formas de cálculo da taxa de administração, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none">• a taxa de administração do Fundo (parcela fixa) corresponderá a um percentual do patrimônio líquido do Fundo, assegurado um montante mínimo mensal para a cobertura das despesas incorridas com os serviços prestados para o Fundo, sendo referida parcela corrigida pelo IGPM-FGV ou outro indicador; e• a taxa de administração do Fundo (parcela variável) corresponderá a um percentual sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo. |
| <p>Justificativa: As Diretrizes não estabelecem se a parcela fixa e a parcela variável poderão ser reajustadas e quais seriam as hipóteses e formas de reajuste. Entendemos que tais condições deverão ser estabelecidas no Edital tendo em vista que ao longo da execução dos serviços poderão ocorrer eventos ou fatos excepcionais ou imprevisíveis, estranhos à vontade das partes, que altere fundamentalmente as condições de execução do contrato.</p> | |
| <p>Resposta / Comentário: Os Documentos da Licitação definirão a fórmula de reajuste da parcela fixa.</p> | |

Contribuição 5

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| <p>6.5 O administrador e o principal consultor imobiliário informarão na proposta econômica o critério de divisão entre ambos da Parcela Fixa e da Parcela Variável.</p> | <p>Exclusão deste item das Diretrizes e do Edital (vide comentário sobre formação de consórcio).</p> <p>No entanto, caso seja mantido, entendemos que o edital deverá definir (e</p> |



| | |
|---|---|
| | esclarecer) se o critério de divisão é meramente informativo (podendo ser alterada) ou se o administrador e o principal consultor imobiliário estão vinculados à divisão informada na proposta econômica. Caso seja possível a alteração deste critério, o Edital deverá dispor sobre as formas e hipóteses de alteração. |
| Justificativa: Entendemos que este item poderá ser excluído do Edital, já que o administrador e o principal consultor imobiliário participarão da licitação em consórcio e tal informação está relacionada a um acordo privado entre as partes. Caso o ente licitante opte pela sua manutenção, o Edital deverá definir se o critério de divisão entre o administrador e o principal consultor imobiliário da Parcela Fixa e da Parcela Variável poderá ser alterado e em quais condições. | |
| Resposta / Comentário: A proposta econômica deverá conter a divisão da remuneração entre os consorciados, sendo que o edital não fixará limites obrigatórios e preverá que a divisão pode ser alterada mediante concordância conjunta dos consorciados. Conforme o art. 36 da Instrução CVM 472, a remuneração pelos serviços prestados pelo administrador deverá constar expressamente do regulamento do fundo, e sua eventual modificação deverá ser objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Quotistas (art. 18, inciso XIII). O Governo do Estado, por intermédio de sua administração direta e indireta, irá se comprometer a votar favoravelmente à nova divisão, na assembleia geral de quotistas convocada para deliberar sobre a alteração do regulamento nesse particular. | |

Contribuição 6

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 3.11. O administrador também poderá aceitar a integralização de quotas em dinheiro, na medida do estritamente necessário para custear as despesas projetadas de funcionamento do Fundo, no período de 12 (doze) meses. | Prever que na constituição do Fundo será efetivamente feita a integralização de quotas em dinheiro, em montante que necessário para custear as despesas do Fundo nos primeiros 12 meses. |
| Justificativa: Nas Diretrizes não está clara a forma de custeio das despesas do Fundo caso não seja vendido nenhum imóvel nos primeiros 12 meses de funcionamento do Fundo e se esgotem os recursos oriundos da integralização em dinheiro. Tal situação poderá comprometer a operação do Fundo e prejudicar a atuação do administrador. | |
| Resposta / Comentário: Serão emitidas quotas super sêniores, a serem subscritas em dinheiro por entidades vinculadas ao Estado de São Paulo, no montante necessário para que o Fundo cumpra com suas despesas de funcionamento, conforme estabelecido no item 4.6 das Diretrizes. | |



Contribuição 7

| BANCO FATOR | |
|---|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 3. Política de Investimentos (Item 3.11) | Sugerimos uma previsão de aporte inicial de dinheiro para a cobertura de custos iniciais e recorrentes do fundo imobiliários. Além da previsão de recebimento de integralização em dinheiro, somente se necessário, por um período superior a 12 meses. |
| Justificativa: Como o processo inicial de diligência e avaliação dos imóveis pode se estender por um período superior a 12 (doze) meses, a previsão de aporte inicial e de integralização em dinheiro por um período superior pode evitar problemas de liquidez do fundo imobiliário. | |
| Resposta / Comentário: Vide contribuição 6 (acima). | |

Contribuição 8

| BANCO DO BRASIL | |
|---|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Item 6, e seus subitens. | Analisar a possibilidade de Taxa de Administração fixa ou em percentual do PL e inclusão de taxa de performance para o gestor/administrador em caso de venda dos imóveis; |
| Justificativa: A taxa de administração fixa ou em percentual do PL remunerará as despesas do administrador e de seus prestadores de serviço ao longo da existência do Fundo. A taxa de performance está diretamente ligada ao sucesso de cada alienação. | |
| Resposta / Comentário: Conforme item 6.2 das Diretrizes, o administrador e o principal consultor imobiliário receberão parcela fixa mensal a ser definida nos Documentos de Licitação. Referida parcela fixa tem o objetivo de custear as despesas ordinárias de administração e operação do Fundo. Ademais, conforme item 6.3 das Diretrizes, o administrador e o principal consultor imobiliário receberão parcela variável em função do desempenho na alienação dos Ativos Imobiliários, que corresponderá a um percentual da receita líquida auferida pelo Fundo e será definida na proposta econômica vencedora da licitação. | |

iii. Qualificação técnica

Contribuição 9

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 5.8 O principal consultor imobiliário deverá ser empresa especializada, que | Definir no Edital de maneira mais detalhada as exigências de qualificação |



GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO

| | |
|--|---|
| tenha como atividade fim a atuação no mercado imobiliário e comprove experiência anterior na coordenação de venda de carteiras diversificadas de imóveis, além do atendimento a <u>outras exigências de qualificação técnica consideradas pertinentes.</u> | técnica do consultor imobiliário, tais como: (a) número mínimo de 30 funcionários, (b) time interno qualificado para coordenar processos de venda, (c) time técnico em regulatório, ambiental, etc. para coordenar os laudos de avaliação e auxiliar o administrador na regularização dos passivos; (d) experiência comprovada – histórico de regularização de ativos imobiliários; (e) apresentar quadro de funcionários especializados em venda e regularização de imóveis; (f) comprovada experiência na gestão de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais; (g) patrimônio líquido superior a R\$ 10 milhões. |
| Justificativa: Entendemos que em virtude da importância das funções que serão desempenhadas pelo principal consultor imobiliário, o Edital deverá estabelecer de forma mais detalhada as exigências de qualificação técnica para garantir o cumprimento das obrigações assumidas. | |
| Resposta / Comentário: A solicitação de detalhamento das exigências de qualificação técnica será atendida nos Documentos de Licitação. | |

Contribuição 10

| RB CAPITAL | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 5.7. Caberá ao principal consultor imobiliário (i) escolher outros consultores imobiliários para executar a venda dos Ativos Imobiliários, além de coordenar e supervisionar sua atividade; (ii) escolher a empresa especializada que ficará encarregada da avaliação dos Ativos Imobiliários, com observância dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento do Fundo; e (iii) validar os laudos de avaliação. | 5.7. O Gestor deverá ser empresa especializada em gestão ativa técnica de fundos de investimento imobiliário, autorizado pela CVM, nos termos da Instrução CVM 558/2015, devendo ainda: (i) comprovar experiência na gestão de fundos de investimento imobiliário, nos últimos 5 (cinco) anos, com valor sob gestão igual ou superior a R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta milhões), e cuja atividade envolva o desenvolvimento de Ativos Imobiliários visando o maior retorno financeiro em sua venda, diretamente ou por meio de sociedades investidas de Fundos de Investimento Imobiliário; (ii) adesão à Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e seus Códigos aplicáveis a fundos de investimento |



| | |
|---|--|
| | <p>imobiliário;</p> <p>(iii) declaração de inexistência de processo de inabilitação ou suspensão das instituições ou de algum de seus dirigentes na CVM, BCB ou Conselho de Recursos do Sistema Financeiro;</p> <p>(iv) equipe Técnica com profissionais que detenham comprovada experiência no mercado imobiliário, composta por ao menos 1 (um) gestor financeiro, 1 (um) engenheiro devidamente cadastrado no CREA e 1 (um) corretor imobiliário devidamente cadastrado no CRECI.</p> <p>5.7.1. Caberá ao principal—consultor imobiliário—Gestor (i) escolher outros consultores imobiliários para executar a venda dos Ativos Imobiliários, além de coordenar e supervisionar sua atividade; (ii) escolher a empresa especializada que ficará encarregada da avaliação dos Ativos Imobiliários, com observância dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento do Fundo; (iii) pelas decisões de investimento e desinvestimento; (iv) pelo gerenciamento da liquidez da carteira do Fundo; (v) por garantir que as operações realizadas pelo Fundo tenham sempre propósitos econômicos compatíveis com sua política de investimento; (vi) validar os laudos de avaliação; e (vii) ser responsável por quaisquer atos relacionados à gestão ativa do Fundo.</p> |
| <p>Justificativa: Nos termos do item IV.I deste Formulário, julga-se necessária a contratação de gestor com perfil de gestão técnica ativa imobiliária, visando agregar valor aos Ativos Imobiliários, de forma a visar eficiência e aumentar o retorno dos investimentos realizados pelo Estado de São Paulo. Para exercer tal atividade, no entanto, o gestor não pode atuar como um mero gestor financeiro, pois neste caso não contará com a expertise necessária para desempenhar suas atribuições no Fundo. Assim, o foco deve estar em atrair um gestor competente e especializado na gestão imobiliária, comprometido com altos padrões de governança. É com base nessas premissas que recomenda-se sejam determinados critérios que diferenciem o gestor técnico, com qualificações específicas para fundos imobiliários de gestão de imóveis, do gestor com perfil puramente financeiro.</p> <p>Ademais, com o intuito de diferenciar o gestor do estruturador e do administrador, deve ser expressamente designada ao gestor a responsabilidade pela gestão ativa do Fundo, o que engloba atribuições como (i) as decisões de investimento e desinvestimento,</p> | |



segundo a política de investimento estabelecida nos documentos do Fundo; (ii) as respectivas ordens de compra e venda de ativos financeiros e demais modalidades operacionais, incluindo direitos creditórios; (iv) o envio das informações relativas a negócios realizados pelo Fundo ao Comitê de Investimentos, ao administrador do Fundo ou ao prestador de serviço contratado para tal; (v) o gerenciamento da liquidez das carteiras dos Fundo de acordo com as diretrizes elaboradas pelo Comitê de Investimentos; e (vi) garantir que as operações realizadas pelo Fundo tenham sempre propósitos econômicos compatíveis com sua política de investimento, conforme disposto pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas.

O consultor imobiliário, por sua vez, poderá ser contratado pelo Fundo, inclusive sob orientação do Gestor, para prestar serviços que auxiliem o Gestor em suas atividades.

Resposta / Comentário: A solicitação de detalhamento das exigências de qualificação técnica será atendida nos Documentos de Licitação, no sentido de permitir que o principal consultor imobiliário possa ser um gestor ou um consultor imobiliário, desde que detenham a experiência técnica requerida para cumprir com a política de investimentos do Fundo.

iv. Substituição do administrador e formação de consórcio

Contribuição 11

| BANCO FATOR | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 5. Administração, custódia, consultoria imobiliária e prestação de outros serviços (Item 5.13) | Alterar o período mínimo para revisão do administrador e do principal consultor imobiliário para um período superior a 2 (dois) anos. |
| Justificativa: Como o processo de avaliação e diligência dos imóveis é muito longo, estimamos que o mesmo possa se estender por um período de até 2 (dois) anos considerando o universo de 300 ativos alvos do fundo imobiliário. Portanto, a troca de administrador e consultor imobiliário após 2 (dois) anos da criação do fundo pode ser prejudicial à boa gestão dos ativos imobiliários. | |
| Resposta / Comentário: O prazo de 2 (dois) anos foi considerado razoável, contanto que as metas mínimas de desempenho apresentadas na política de investimentos sejam exequíveis. Os Documentos da Licitação preverão substituição do administrador e/ou principal consultor imobiliário apenas em caso de não cumprimento das metas mínimas de desempenho, a serem definidas na fase de estruturação do Fundo. | |

Contribuição 12

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|---|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 5.13 O administrador e o principal consultor imobiliário poderão ser substituídos por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, após o decurso do prazo de 2 (dois) anos a contar | a. Esclarecer se em caso de não cumprimento das metas estabelecidas no Regulamento, ambos (administrador e o principal consultor imobiliário) serão substituídos, ou se |



da constituição do Fundo, caso não atinjam as metas mínimas de despenho previstas no Regulamento do Fundo.

5.2. Para participar da licitação, haverá necessidade de formação de consórcio entre os candidatos a administrador e a principal consultor imobiliário.

existe a hipótese de apenas um deles serem substituídos;

- b. A relação de consórcio entre o administrador e o principal consultor imobiliário de ser esclarecida ou descrita de maneira mais detalhada no Edital. Há impactos diversos em relação à necessidade de formação de consórcio em contrapartida à mera apresentação de proposta conjunta;
- c. Estabelecer que em caso de substituição em desacordo com o disposto na alínea “d”, abaixo e sem que o administrador e o consultor imobiliário tenham incorrido em alguma falta grave, o consorcio anterior faria jus a remuneração *pro-rata*, ou seja, da remuneração devida até a data de sua efetiva destituição; e
- d. Atrelar a substituição do administrador e do consultor imobiliário após o decurso do prazo de 2 (dois) anos, desde que não sejam atingidas metas de: (i) liquidez de ativos e/ou (ii) geração de valor a partir da regularização imobiliária dos Ativos Imobiliários, observado o disposto no Regulamento.

Justificativa: Tendo em vista a quantidade de Ativos Imobiliários envolvidos e a burocracia e procedimentos de alienação dos imóveis, entendemos que o prazo para substituição do administrador e do principal consultor imobiliário não é factível, assim como a previsão de remuneração *pro rata*, caso o administrador e o consultor imobiliário sejam destituídos em desacordo com as metas previstas, e desde que não tenham incorrido em falta grave.

Resposta / Comentário:

(a) e (b) A participação do administrador e principal consultor imobiliário na licitação será na forma de consórcio, nos termos do art. 33 da Lei 8666/93. O Contrato preverá as hipóteses de substituição do principal consultor imobiliário em caso de não atendimento das metas mínimas de desempenho, ou seja, independentemente da substituição do administrador. Ressalta-se que o Estado de São Paulo não apoiará a substituição do administrador do Fundo, exceto em caso de culpa ou dolo.

(c) Os Documentos da Licitação preverão as hipóteses e desdobramentos de rescisão contratual.

(d) A solução proposta será considerada.



Contribuição 13

| BANCO DO BRASIL | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Item 5, subitem 5.2. | Analisar a possibilidade de retirar a obrigatoriedade de criação de consórcio em conjunto com Consultor Imobiliário; |
| Justificativa: Dar maior liberdade para o Administrador selecionar seus prestadores de acordo com as características dos ativos. | |
| Resposta / Comentário: A participação do administrador e do principal consultor imobiliário na licitação será na forma de consórcio. Os Documentos de Licitação preverão que o principal consultor imobiliário possa ser um gestor ou um consultor imobiliário. | |

Contribuição 14

| RB CAPITAL | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 5.3. O administrador e o principal consultor imobiliário firmarão com o Estado contrato de prestação de serviços especializados para estruturação, constituição, administração, custódia, consultoria e operação do Fundo, conforme condições previamente estabelecidas no edital da licitação. | 5.3. O administrador e o Gestor principal consultor imobiliário se organizarão sob a forma de consórcio e firmarão com o Estado contrato de prestação de serviços especializados para estruturação, constituição, administração, custódia, gestão , consultoria e operação do Fundo, conforme condições previamente estabelecidas no edital da licitação. |
| Justificativa: a parceria feita pelo administrador e gestor do Fundo será formalizada à época da licitação por meio de instrumento de intenção de constituição de consórcio, conforme determina o item 5.2 das Diretrizes, de forma que o consórcio, depois que constituído, celebrará diretamente com o Fundo os contratos aplicáveis, não cabendo a celebração de forma individual pelo administrador ou pelo gestor. A constituição do consórcio em si, deverá ser condição para celebração do contrato de prestação de serviços para o Governo do Estado de São Paulo. Desta forma, garante-se ao ente contratante o conhecimento dos agentes envolvidos na administração e gestão do Fundo, o que não seria possível caso a contratação fosse focada somente em um único agente: o administrador ou o gestor do Fundo. | |
| Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada, no sentido de permitir que o principal consultor imobiliário possa ser um gestor ou um consultor imobiliário. | |

v. Metas de desempenho

Contribuição 15

| BANCO FATOR | |
|----------------------------|------------------|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |



GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO

| | |
|--|--|
| 5. Administração, custódia, consultoria imobiliária e prestação de outros serviços (Item 5.13) | Definir previamente no Edital as metas mínimas de desempenho a serem cumpridas pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário |
| Justificativa: A transparência das metas aos possíveis administradores e consultores imobiliários previamente já no edital pode trazer uma segurança adicional durante a tomada de decisão desses agentes em participar do pregão. | |
| Resposta / Comentário: Os Documentos da Licitação definirão metas mínimas de desempenho a serem cumpridas pelo principal consultor imobiliário. O detalhamento será definido na política de investimentos do Fundo, sendo que o eventual não cumprimento de tais metas deverá ser justificado pelo principal consultor imobiliário. | |

vi. Prazo de duração

Contribuição 16

| RB CAPITAL | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 2.1. Prazo estimado de duração do Fundo de até 5 (cinco) anos, após o qual o administrador convocará a Assembleia Geral de Quotista para deliberar sobre sua liquidação. | <p>2.1. O prazo estimado de duração do Fundo é de até 5 (cinco) anos, após o qual, não verificadas as hipóteses dos itens 2.1.1 e 2.1.2 abaixo, o administrador convocará a Assembleia Geral de Quotista para deliberar sobre sua liquidação.</p> <p>2.1.1. Após a integralização dos Ativos Imobiliários no Fundo, poderá ser realizada, a qualquer tempo, Assembleia Geral de Quotistas com objetivo de avaliar o desenvolvimento da monetização da carteira e deliberar pela prorrogação do prazo de duração do Fundo, possibilitando o desenvolvimento a longo prazo de determinados Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, a sua venda pelo melhor preço.</p> <p>2.1.2. Assim que constatado o desenvolvimento mínimo de ao menos 50% (cinquenta por cento) dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, será realizada Assembleia Geral de Quotistas com objetivo de deliberar (i) pela prorrogação do prazo de duração do Fundo, hipótese em que a Assembleia definirá o novo prazo de duração do Fundo com vistas a proporcionar o</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>desenvolvimento apropriado dos Ativos Imobiliários ainda não monetizados; e (ii) pela negociação das quotas via mercado secundário, a fim de atrair terceiros interessados em investimentos de longo prazo com perspectiva de valorização do seu investimento mediante o desenvolvimento dos Ativos Imobiliários remanescentes e sua futura monetização.</p> |
| <p>Justificativa: No que se refere à inclusão do item 2.1.1, entende-se pertinente abrir a possibilidade de que o Fundo tenha mecanismos de prorrogação de seu prazo de vigência, indicando a viabilidade de se construir estratégias de alienação dos Ativos Imobiliários que envolvam a realização de alguns desenvolvimentos de longo prazo – caso o Gestor assim entenda pertinente e a proposta seja aprovada conforme Regulamento do Fundo – para tornar ainda mais atrativo o Projeto e aumentar a possibilidade do Estado obter mais recursos com a alienação dos Ativos Imobiliários. A prorrogação, se for o caso, deverá ser deliberada em Assembleia Geral de Quotistas e somente seria permitida se atendidos requisitos mínimos de performance na realização do objetivo do Fundo, assim como se este for o entendimento predominante no momento da deliberação.</p> <p>Caso ainda assim não se entenda pela adoção da redação ora proposta, sugere-se, apenas, a inclusão da possibilidade de prorrogação do prazo de vigência do Fundo, a fim de permitir que sejam estudadas, quando da gestão da carteira, estratégias de desenvolvimento de alguns ativos no médio e longo prazos, sempre buscando a realização dos melhores negócios para o retorno para os quotistas do Fundo.</p> <p>No que se refere à inclusão do item 2.1.2, entende-se pertinente abrir a possibilidade de que o Fundo conte com mecanismo específico de prorrogação de seu prazo vinculado ao interesse do Estado na monetização dos Ativos Imobiliários por meio de negociação das quotas no mercado secundário, após o desenvolvimento mínimo esperado (entendemos como percentual relevante o equivalente a 50% do valor total da carteira), permitindo o ingresso de terceiros interessados em investir no desenvolvimento dos Ativos Imobiliários que possuam fluxo mais alongado de monetização.</p> | |
| <p>Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada, em termos substantivos.</p> | |

Contribuição 17

| BANCO UBS | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes: 2. Prazo de duração | Solução Proposta: incluir a possibilidade de extensão do Fundo |
| <p>Justificativa: a deliberação somente da liquidação do Fundo, pode não ser a melhor opção. Alternativamente, se o mercado estiver num momento desfavorável, seria interessante que os cotistas pudessem deliberar sobre uma eventual prorrogação do prazo do Fundo.</p> | |
| <p>Resposta / Comentário: Vide contribuição 14 (acima).</p> | |

Contribuição 18

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| <p>2.1 Prazo estimado de duração do Fundo de até 5 (cinco) anos, após o qual o administrador convocará a Assembleia Geral de Quotista para deliberar sobre sua liquidação.</p> | <p>Definir no edital (e esclarecer) o prazo de duração do contrato de prestação de serviço com o consórcio (objeto da presente licitação), tendo em vista o limite estabelecido pelo inciso II do art. 57 da Lei n°. 8.666/93.</p> |
| <p>Justificativa: As Diretrizes não dispõem sobre o prazo de duração do contrato de prestação de serviços especializados para estruturação, constituição, administração, custódia, consultoria e operação do Fundo. Tal informação é exigida pelo Inciso II do art. 40 da Lei n°. 8.666/93.</p> | |
| <p>Resposta / Comentário: O contrato de prestação de serviços técnicos especializados a ser firmado com o Consórcio se iniciará na fase de estruturação e continuará vigorando entre as partes enquanto perdurar a existência do Fundo e o Estado de São Paulo mantiver a condição de quotista majoritário, por intermédio de sua administração direta ou indireta.</p> | |

vii. Gestor Imobiliário

Contribuição 19

| RB CAPITAL | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| <p>3.1. O Fundo promoverá a alienação dos Ativos Imobiliários pelas condições mais vantajosas de preço, prazo e forma de pagamento, atuando de forma proativa na prospecção de potenciais compradores e buscando obter ganho de capital para posterior distribuição do resultado líquido aos quotistas, a título de remuneração ou amortização de quotas.</p> | <p>3.1. O Gestor do Fundo promoverá a alienação dos Ativos Imobiliários pelas condições mais vantajosas de preço, prazo e forma de pagamento, atuando de forma proativa na prospecção de potenciais compradores e parceiros, buscando obter ganho de capital para posterior distribuição do resultado líquido aos quotistas, a título de remuneração ou amortização de quotas.</p> |
| <p>Justificativa: Nos moldes do disposto no item IV.I deste Formulário, o Gestor profissional especializado do Fundo, por meio de uma gestão ativa, é o responsável por desenvolver e implementar as estratégias de alienação dos Ativos Imobiliários, o que pode ocorrer mediante a celebração de parcerias voltadas para a regularização e o desenvolvimento dos objetivos do Fundo, auxiliando o Gestor em suas atividades. Um exemplo de parceria comum aos fundos imobiliários é aquela celebrada com os consultores imobiliários para avaliação dos ativos imobiliários, conforme art. 31, inciso II, da Instrução CVM 472/2008. Ao acrescentar o trecho aqui sugerido deixa-se aberta a possibilidade de formação dessas parcerias, em linha com o adotado na prática pelo mercado. Tudo isso, é claro, respeitados o prazo de vigência do Fundo e seus objetivos principais já abordados.</p> | |
| <p>Resposta / Comentário: Os Documentos de Licitação preverão que o Consórcio</p> | |



será composto por:

- 1) administrador; e
- 2) principal consultor imobiliário, desde que atenda as exigências de qualificação técnica.

Contribuição 20

| RB CAPITAL | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 5.8. O principal consultor imobiliário deverá ser empresa especializada, que tenha como atividade fim a atuação no mercado imobiliário e comprove experiência anterior na coordenação de venda de carteiras diversificadas de imóveis, além do entendimento a outras exigências de qualificação técnica consideradas pertinentes. | 5.8. O Administrador, ouvido o Gestor, poderá contratar O principal consultor imobiliário, que deverá ser empresa especializada, que cuja tenha como atividade fim seja a atuação no mercado imobiliário e cuja comprove experiência seja comprovada em atuação anterior na coordenação de venda de carteiras diversificadas de imóveis, além do entendimento a outras exigências de qualificação técnica consideradas pertinentes. |
| Justificativa: Seguindo o disposto no item IV.I deste Formulário, a figura do “principal consultor imobiliário” se faz desnecessária para a licitação. Os consultores imobiliários comumente são contratados pelo administrador do Fundo, para auxiliar o gestor. Com efeito, a contratação de equipe específica para avaliação do imóvel poderá ser feita em momento posterior à licitação, garantindo a redução de custos para participação no processo licitatório, bem como possibilitando a competição entre os consultores imobiliários para prestar seus serviços ao Fundo, o que certamente garantirá eficiência ao processo. Além disso, ao não impor um consultor imobiliário como principal, evita-se que eficiências ou qualidades específicas sejam desperdiçadas. Isso porque é notório que alguns consultores imobiliários detêm competência em certo seguimento, enquanto outros atuam em esferas diferentes, sem falar em questões regionais que possam impactar nos negócios. Deixar a contratação do consultor imobiliário para o momento de implementação da estratégia de comercialização de cada ativo imobiliário certamente contribuirá para que se obtenha melhores resultados em cada negócio realizado. | |
| Resposta / Comentário: Além do administrador, o Consórcio será composto pelo principal consultor imobiliário, que poderá ser um gestor ou um consultor imobiliário. As qualificações técnicas dos consorciados serão definidas nos Documentos da Licitação. | |

Contribuição 21

| RB CAPITAL | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 5.1. O administrador e o principal consultor imobiliário serão escolhidos por meio de licitação pública com menor | 5.1. O Administrador e o Gestor principal consultor imobiliário serão escolhidos por meio de licitação pública com menor |



GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO

| | |
|--|--|
| percentual de remuneração por desempenho (Parcela Variável). | percentual de remuneração por desempenho (Parcela Variável). |
| Justificativa: Conforme adiantado no item IV.I deste Formulário, o modelo de negócios que melhor atende ao interesse do Estado de São Paulo é aquele que incentiva os gestores técnicos especializados a agregarem valor aos Ativos Imobiliários de modo a visar o melhor retorno aos investimentos dos Quotistas, dentro do prazo estabelecido para vigência do Fundo. | |
| Resposta / Comentário: Vide contribuição 19 (acima). | |

Contribuição 22

| RB CAPITAL | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 3.4. Os Ativos Imobiliários poderão conter gravames jurídicos ou pendências de regularização dominial, que serão solucionadas oportunamente pelo administrador, sem prejuízo da alternativa de atribuição desse encargo ao comprador, quando recomendável para otimizar a alienação. | 3.4. Os Ativos Imobiliários poderão conter gravames jurídicos ou pendências de regularização dominial, que serão solucionadas oportunamente pelo administrador, com auxílio e mediante coordenação especializada do gestor , sem prejuízo da alternativa de atribuição desse encargo ao comprador, quando recomendável para otimizar a alienação. |
| Justificativa: Conforme abordado neste Formulário de Sugestões, o Gestor especializado é a figura mais indicada para a gestão profissional da carteira de ativos imobiliários, atuando na gestão ativa do Fundo, por meio de equipe técnica e especializada. Nada melhor, portanto, do que o auxílio deste <i>player</i> para determinar estrategicamente as soluções referentes a gravames jurídicos e/ou pendências de regularização dominial dos imóveis. Em verdade, é recomendável que estas questões sejam coordenadas pelo Gestor, haja vista o potencial de influenciar na estratégia de venda dos Ativos Imobiliários. Com efeito, a alteração proposta reflete melhores práticas de mercado, alocando as pendências jurídicas dos imóveis a quem detém melhor compreensão estratégica para solucioná-las. A consequência é o aumento do valor dos Ativos Imobiliários sob gestão do Fundo, com maior retorno financeiro aos seus Quotistas. | |
| Resposta / Comentário: As atribuições de cada uma das partes serão definidas no Contrato a ser firmado no âmbito da Licitação e deverão ser posteriormente refletidas no Regulamento do Fundo. | |

Contribuição 23

| BANCO DO BRASIL | |
|---|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Item 5, subitem não previsto. | Analisar a possibilidade de incluir a previsão de contratação de gestor para o fundo; |
| Justificativa: O Gestor é o responsável pela gestão do ativo e sua expertise é parte | |



fundamental no processo de desenvolvimento e alienação dos imóveis

Resposta / Comentário: Os Documentos de Licitação preverão que o principal consultor imobiliário possa ser um gestor ou um consultor imobiliário.

Contribuição 24

| BANCO DO BRASIL | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Item 5, subitem não previsto | Analisar a possibilidade de criação de consórcio em conjunto com Gestora de Fundos; |
| Justificativa: O Gestor é o responsável pela gestão do ativo e sua expertise é parte fundamental no processo de desenvolvimento e alienação dos imóveis | |
| Resposta / Comentário: Vide resposta 23 (acima) | |

Contribuição 25

| RB CAPITAL | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 5.5. Além da estruturação do Fundo, o administrador (i) assumirá a propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários para cumprimento do escopo previsto no Regulamento do Fundo, (ii) ficará responsável pela escrituração e custódia das quotas, (iii) deverá prestar contas periodicamente aos quotistas, e (iv) responderá por seus atos nos termos da legislação aplicável. | 5.5. Caberá ao Além da estruturação do Fundo, administrador: (i) assumirá a propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários para cumprimento do escopo previsto no Regulamento do Fundo, (ii) ficará responsável pela escrituração e custódia das quotas, (iii) deverá prestar contas periodicamente aos quotistas, e (iv) responderá por seus atos nos termos da legislação aplicável. |
| Justificativa: Sabe-se que, na prática, o administrador não é o prestador de serviço usualmente responsável pela estruturação do Fundo. Assim, em linha com os comentários apresentados no item IV.I acima, julga-se importante adequar a redação deste dispositivo ora em comento, a fim de atender à prática usual e a como o mercado está estruturado para atender operações como a relativa a este Projeto. O Administrador, portanto, é o agente que detém atribuições específicas voltadas à gestão institucional do fundo, escrituração de suas quotas e a própria estruturação do fundo. O Gestor, como já tratado, é que melhor atenderá a posição de estrategista e definidor do modo de atuação do Fundo para atingir seus principais objetivos com sucesso. | |
| Resposta / Comentário: Conforme item 5.3 das Diretrizes, o Consórcio – a ser formado pelo administrador e o principal consultor imobiliário – será responsável pelo serviço de estruturação. A redação proposta será incorporada. | |

viii. Comitê de Representantes de Quotistas

Contribuição 26

| RB CAPITAL |
|-------------------|
|-------------------|



| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
|--|--|
| 3.8. O Fundo terá um Comitê de Representantes de Quotistas composto por pessoas físicas eleitas pela Assembleia Geral de Quotistas. | 3.8. O Fundo terá um Comitê de Investimentos, composto por até 5 (cinco) membros, sendo 2 (dois) membros indicados pelo Gestor e 3 (três) membros indicados pelos quotistas. Representantes de Quotistas composto por pessoas físicas eleitas pela Assembleia Geral de Quotistas. |
| <p>Justificativa: Conforme esclareceu a CVM por meio do Relatório de Audiência Pública SDM n.º 07/2014, a figura do representante de cotistas foi inspirada no conselho fiscal das sociedades por ações e inserida na regulamentação para permitir a efetiva fiscalização e monitoramento do administrador por um agente que atuasse em nome e na defesa dos interesses dos quotistas. Em linha com tal entendimento, prevê o artigo 25 da Instrução CVM 472/2008 que “a assembleia geral dos cotistas pode eleger um ou mais representantes <u>para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo</u>, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas”. Sendo assim, resta claro que a função dos representantes do quotistas é inerente à fiscalização das decisões tomadas pelo administrador, conforme aplicável. Tal fiscalização, de acordo com o artigo 26-A da Instrução CVM 472/2008 abrange, <u>exclusivamente</u> (i) a fiscalização dos atos do administrador, incluindo a verificação do cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; (ii) a emissão, formalmente, de opinião sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo; (iii) a denúncia, ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao fundo; (iv) a análise, ao menos trimestral, das informações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo; (v) o exame das demonstrações financeiras do exercício social, fornecendo opinião sobre elas; (vi) a elaboração de relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/2008, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e (vii) o exercício dessas atribuições durante a liquidação do fundo. Importante destacar que, de acordo com a regulamentação em vigor, os representantes se reúnem para tais deliberações independentemente da existência de um “Comitê”, sendo desnecessária a sua criação, portanto.</p> <p>Além disso, a intenção da CVM não foi atribuir aos representantes dos quotistas a prerrogativa de deliberar sobre quaisquer assuntos relativos ao Fundo, sobretudo as matéria relacionadas à efetivação da política de investimentos, sendo certo que, conforme explicitado acima, tais matérias não constam do rol exaustivo das atribuições dos representantes previsto pelo artigo 26-A. A designação de decisões sensíveis referentes ao desenvolvimento dos Ativos Imobiliários e da composição da carteira do Fundo a um “Comitê” exclusivamente composto por representantes de quotistas não apenas é não recomendável, já que tais atribuições usualmente cabem ao gestor do</p> | |



fundo, profissional com expertise e know-how para tomar tais decisões, mas não estaria de acordo com o ordenamento jurídico vigente, conforme acima aventado, sem prejuízo de eleição dos representantes dos Quotistas, nos termos da regulamentação.

Ciente da preocupação do Estado de São Paulo em participar das principais decisões e contar, eventualmente, com poder de veto em relação às políticas mais sensíveis ao Fundo, sugere-se que, ao invés da existência de um “Comitê de Representantes de Quotistas”, que pode ser dispensado juridicamente, o Fundo conte com um Comitê de Investimento, composto tanto pelos representantes dos quotistas, como por representantes indicados pelo Gestor, em linha com o que usualmente é adotado pelo mercado, sendo estes responsáveis por, em conjunto, alinhando representação de interesses e know-how, deliberar sobre as matérias consideradas mais sensíveis pelo Estado de São Paulo no que se refere aos Ativos Imobiliários.

A composição exata e o funcionamento do Comitê de Investimentos, com a indicação das suas respectivas funções, poderão ser decididos oportunamente, quando da elaboração do Regulamento.

Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada, em termos substantivos.

Contribuição 27

| RB CAPITAL | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 3.9. O Comitê de Representantes de Quotistas poderá solicitar nova avaliação de qualquer Ativo Imobiliário por outra empresa especializada, ou vetar sua alienação nas condições pretendidas pelo administrador. Por deliberação conjunta do Comitê de Representantes de Quotistas e do administrador, os Ativos Imobiliários constantes da Lista Inicial poderão ser reduzidos ou ampliados para efeito de integralização no Fundo, até o limite de 25% do valor total resultante da primeira avaliação. | 3.9. O Comitê de Investimentos Representantes de Quotistas podará solicitar nova avaliação de qualquer Ativo Imobiliário por outra empresa especializada, ou vetar sua alienação nas condições pretendidas pelo administrador terá direito de veto nas propostas de alienação de ativos que extrapolem a prática ordinária do Fundo, por exemplo, em cujo valor seja inferior a 30% (trinta por cento) do estipulado em laudo de avaliação, bem como nas hipóteses em que a alienação implique no recebimento de outros ativos, na forma de permuta, e/ou cujo prazo de recebimento for superior ao prazo estipulado para duração do Fundo. Em caso de discordância com o laudo de avaliação, o Comitê de Investimentos também poderá solicitar duas novas avaliações por outras empresas especializadas, acolhendo aquela com valor intermediário entre o maior e o menor montante estipulado pelos demais laudos, desde que por critérios de avaliação compatíveis. Por deliberação conjunta do Comitê de Investimentos |



| | |
|--|--|
| | <p>Representantes de Quotistas e do administrador, os Ativos Imobiliários constantes da Lista Inicial poderão ser reduzidos ou ampliados para efeito de integralização no Fundo, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total resultante da primeira avaliação.</p> |
| <p>Justificativa: Seguindo a lógica da contribuição realizada no Comentário 4 deste Formulário de Sugestões, recomenda-se que seja adotado um Comitê de Investimentos no Fundo, composto por representantes dos Quotistas e do Gestor. O Comitê de Investimentos será responsável por acompanhar, conforme aplicável, as decisões mais sensíveis de investimento e desinvestimento tomadas pelo Gestor do Fundo com relação aos Ativos Imobiliários, entendidas como aquelas cujo impacto extrapole decisões ordinárias de gestão. Por exemplo, cujo valor seja inferior a 30% (trinta por cento) do estipulado em laudo de avaliação, bem como nas hipóteses em que a alienação implique no recebimento de outros ativos, na forma de permuta, e/ou cujo prazo de recebimento for superior ao prazo estipulado para duração do Fundo. Ademais, visando agregar maior governança ao Fundo, sugere-se que a prerrogativa de solicitar nova avaliação de qualquer Ativo Imobiliário por outra empresa especializada seja condicionada a procedimento responsável por garantir transparência e previsibilidade. Em outras palavras, sugere-se que o Comitê de Investimentos apresente formalmente divergência ao conteúdo do laudo de avaliação, solicitando duas novas avaliações que, somadas a avaliação questionada, serão utilizadas para formar um valor de referência. Sugere-se que esse valor seja aquele intermediário, entre os laudos com maior e menor montante. Com isso, entende-se destacar governança, transparência e ainda possibilitar a gestão profissional do Fundo.</p> | |
| <p>Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada, em termos substantivos.</p> | |

Contribuição 28

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| <p>3.8. O Fundo terá um Comitê de Representantes de Quotistas composto por pessoas físicas eleitas pela Assembleia Geral de Quotistas.</p> <p>3.9. O Comitê de Representantes de Quotistas poderá solicitar nova avaliação de qualquer Ativo Imobiliário por outra empresa especializada, ou vetar sua alienação nas condições pretendidas pelo administrador. Os Ativos Imobiliários constantes da Lista Inicial poderão ser reduzidos ou ampliados para efeito de integralização no Fundo, até o limite de 25% do valor total resultante da primeira avaliação.</p> | <p>Excluir o Comitê de Representantes de Quotistas, ou, alternativamente, especificar as atribuições específicas do Comitê de Representantes de Quotistas.</p> |



Justificativa: Entendemos que não há necessidade de instalação do Comitê de Representantes de Quotistas neste primeiro momento, que haverá apenas 1 (um) quotista e as quotas não serão ofertadas publicamente, portanto, somente este quotista único decidirá, sendo certo que nada impede a formação futura de um comitê de representantes dos quotistas, conforme regulado pela Instrução CVM 472. Adicionalmente, anteriormente à integralização das quotas ainda não haverá quotista, de modo que não haveria deliberação conjunta de referido comitê e do administrador para reduzir ou ampliar a lista inicial para integralização dos Ativos Imobiliários no Fundo, mas somente a deliberação do próprio administrador. Na hipótese de manutenção desse Comitê, entendemos que há a necessidade expressa de prever as obrigações do Comitê de Representantes de Quotistas.

Resposta / Comentário: Vide contribuição 23 (acima).

Contribuição 29

| RB CAPITAL | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 3.13. Mediante concordância do Comitê de Representantes de Quotistas, o Fundo poderá alocar Ativos Imobiliários para aferimento de renda, ou contratar projetos de desenvolvimento que propiciem maior valorização dos Ativos Imobiliários antes de sua alienação. | 3.13. A critério do Gestor Mediante concordância do Comitê de Representantes de Quotistas , o Fundo poderá alocar Ativos Imobiliários para aferimento de renda, ou contratar projetos de desenvolvimento que propiciem maior valorização dos Ativos Imobiliários antes de sua alienação. 3.13.1. O Regulamento do Fundo poderá prever hipóteses específicas nas quais caberá ao Comitê de Investimentos deliberar acerca das estratégias que propiciem maior valorização dos Ativos Imobiliários. |
| Justificativa: Em linha com o já tratado neste Formulário acerca do papel do Gestor técnico de fundos de investimento imobiliário, faz-se mister que esteja a critério do Gestor, no exercício de suas atribuições, expertise e <i>know-how</i> , decidir, em termos gerais, a estratégia mais eficiente de alocação, desenvolvimento e alienação dos Ativos Imobiliários. Da perspectiva de todo o trabalho envolvido no Projeto e na gestão do Fundo, sobretudo considerando a quantidade de Ativos Imobiliários aqui tratados, a tomada de decisão sobre a estratégia de aproveitamento dos ativos depende de decisões técnicas e até de janelas de oportunidade de investimento. Assim, entende-se que esta decisão deve ficar sob responsabilidade do Gestor do Fundo, posto que, como já indicado, é o responsável e especialista no assunto, podendo tomar a melhor decisão, em cada caso, para que se obtenha o maior retorno aos quotistas. Apesar disso, entendendo o cenário que envolve os bens públicos, recomenda-se que as hipóteses e critérios referentes a questões relevantes para a Administração Pública sejam estipuladas no Regulamento do Fundo, de modo que a Administração Pública possa participar da tomada de decisões estratégicas mediante participação no Comitê de Investimentos. | |



Resposta / Comentário: Vide contribuição 23.

ix. Oferta secundária de quotas

Contribuição 30

| RB CAPITAL | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 4.8. As Quotas Sêniores poderão ser objeto de negociação privada no mercado secundário, entre entidades integrantes da própria administração pública. | 4.8. As Quotas Sêniores poderão ser objeto de negociação privada no mercado secundário, desde que autorizado pela Assembleia Geral de Quotistas entre entidades integrantes da própria administração pública. |
| Justificativa: Recomenda-se que a oferta das quotas no mercado secundário, neste primeiro momento, não seja expressamente restrita às entidades integrantes da própria Administração Pública, tendo em vista que, futuramente, pode ser do interesse do Estado de São Paulo e demais entidades quotistas se capitalizar mediante a negociação das quotas entre pessoas físicas e/ou jurídicas direito privado, assegurado que tal negociação se dará mediante autorização conferida pela Assembleia Geral de Quotistas. Tal alteração na redação permite que, por exemplo, caso o desenvolvimento mínimo dos Ativos Imobiliários tenha sido alcançado em prazo inferior ao prazo do Fundo, conforme já mencionado no Comentário 1 deste Formulário, os Quotistas possam deliberar pela extensão do prazo, permitindo a entrada no Fundo de entidades privadas por meio de negociação no mercado secundário, entidades estas interessadas em investir no desenvolvimento de longo prazo dos Ativos Imobiliários, possibilitando relações locatícias, por exemplo. Nesta hipótese, o Estado de São Paulo e as entidades integrantes da Administração Pública poderiam se retirar do Fundo no prazo e com o retorno financeiro inicialmente planejados, bem como com o retorno financeiro oriundo do valor agregado de valorização das quotas em decorrência da expectativa de desenvolvimento a longo prazo de determinados Ativos Imobiliários. | |
| Resposta / Comentário: A negociação privada entre entidades integrantes da Administração Pública não vedará outras negociações no mercado secundário, não sendo necessária a aprovação da Assembleia Geral de Quotistas. | |

x. Avaliação

Contribuição 31

| BANCO UBS | |
|--|--------------------------------|
| Dispositivo das Diretrizes: | Solução Proposta: |
| 3. Política de Investimentos, item 3.2 | reavaliação do portfolio atual |
| Justificativa: para dar maior transparência à operação, seria interessante a contratação de uma empresa terceirizada, especializada em laudos de avaliação imobiliária, para reavaliar todo o portfolio de forma a ratificar o valor de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), informado nesse momento. Como sugestão, o custo dessa reavaliação poderá ser arcado pelo Consultor Imobiliário do Fundo a ser | |



selecionado nesse momento e reembolsado futuramente, quando o Fundo estiver em funcionamento.

Resposta / Comentário: Os valores informados na lista inicial de Ativos Imobiliários disponibilizada na Consulta Pública são meramente referenciais, podendo variar para mais ou para menos. O portfólio de Ativos Imobiliários será avaliado para efeitos de integralização durante a fase de estruturação do Fundo, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472.

Contribuição 32

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| <p>3.2 A Lista Inicial dos Ativos Imobiliários é composta por cerca de 300 imóveis com diferentes características em função da localização geográfica, estado das benfeitorias, vocação de uso e valor de venda, no montante total estimado de cerca de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), segundo a melhor informação disponível nesse momento.</p> <p>3.9 O Comitê de Representantes de Quotistas poderá solicitar nova avaliação de qualquer Ativo Imobiliário por outra empresa especializada, ou vetar sua alienação nas condições pretendidas pelo administrador. Por deliberação conjunta do Comitê de Representantes de Quotistas e do administrador, os Ativos Imobiliários constantes da Lista Inicial poderão ser reduzidos ou ampliados para efeito de integralização no Fundo, até o limite de 25% do valor <u>total resultante da primeira avaliação</u>.</p> | <p>Prévia divulgação da relação dos 300 imóveis que integralizarão o Fundo, com informações sobre avaliação dos Ativos Imobiliários</p> |
| <p>Justificativa: Para a Consulta Pública não foi disponibilizada a lista contendo a <i>totalidade</i> dos 300 imóveis mencionados no item 3.2; a planilha disponibilizada apresenta apenas 209 imóveis. Desta forma, entendemos que o Edital deverá apresentar a lista de todos os 300 imóveis que serão efetivamente integralizados no Fundo. Tal lista deverá conter todas as informações pertinentes ao imóvel (localização, área do terreno, área construída, vocação, matrícula e cartório). Deve ser também esclarecido se a elaboração da lista foi precedida de uma primeira avaliação, já que esta impacta diretamente a proposta a ser formulada para a licitação.</p> | |
| <p>Resposta / Comentário: A lista inicial contém 292 imóveis, um para cada linha da tabela de excel fornecida. Imóveis contíguos foram agrupados sob o mesmo número de controle. No que se refere à avaliação, vide contribuição 27 (acima).</p> | |

Contribuição 33

| BANCO UBS | |
|---|---|
| Dispositivo das Diretrizes: 3. Política de Investimentos, item 3.10 | Solução Proposta: ajuste redação |
| Justificativa: reavaliação para cumprir o disposto em Instrução Normativa CVM. | |
| Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada. | |

Contribuição 34

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| <p>3.7 A avaliação será realizada por empresa especializada contratada pelo administrador do Fundo, em cumprimento ao artigo 12 da Instrução CVM 472/2008.</p> <p>5.7 Caberá ao principal consultor imobiliário: (...) (ii) escolher a empresa especializada que ficará encarregada da avaliação dos Ativos Imobiliários, com observância dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento do Fundo;</p> | <p>Definir e esclarecer a pessoa competente (administrador ou principal consultor imobiliário ou ambos) para selecionar e contratar a empresa especializada para realizar a avaliação dos Ativos Imobiliários.</p> |
| Justificativa: Os itens 3.7 e 5.7 são conflitantes quanto à pessoa responsável pela seleção e contratação da empresa especializada para realizar a avaliação dos Ativos Imobiliários. | |
| Resposta / Comentário: Caberá ao principal consultor imobiliário selecionar a empresa especializada responsável pela avaliação dos Ativos Imobiliários, mas a contratação será realizada pelo Fundo (sendo a despesa descontada diretamente do patrimônio líquido), por meio de seu administrador. | |

xi. Outros temas

Contribuição 35

| BANCO UBS | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes: 3. Política de Investimentos, item 3.6 | Solução Proposta: Se possível transferir ao Fundo apenas os direitos à aquisição. |
| Justificativa: manter os benefícios e isenções tributárias aplicáveis a imóveis pertencentes ao Estado. | |
| Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada. | |

Contribuição 36

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |



GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO

| | |
|---|---|
| 3.6 A transferência poderá abranger a propriedade definitiva dos Ativos Imobiliários, ou apenas os direitos relativos à aquisição, juntamente com a imissão provisória na posse, mediante celebração de compromisso irrevogável de integralização. | Esclarecer como se pretende realizar a transferência “dos direitos relativos à aquisição” mencionada no item 3.6. |
| Justificativa: O Edital deverá esclarecer como se dará a transferência “dos direitos relativos à aquisição” mencionada no item 3.6. | |
| Resposta / Comentário: Os Documentos da Licitação definirão parâmetros gerais para a transferência dos direitos relativos à aquisição dos imóveis a serem detalhados na fase de estruturação do Fundo. | |

Contribuição 37

| RB CAPITAL | |
|---|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 4.9. As quotas serão marcadas a mercado, considerando a melhor estimativa do valor que os Ativos Imobiliários teriam em eventual negociação entre partes independentes. | 4.9. As quotas serão marcadas a mercado, nos termos da regulamentação vigente considerando a melhor estimativa do valor que os Ativos Imobiliários teriam em eventual negociação entre partes independentes. |
| Justificativa: Entende-se que o procedimento de Marcação a Mercado (MaM) é autoexplicativo, sendo que a explicação prevista pelo texto pode gerar dúvidas e controvérsias em sua interpretação, sendo desnecessária, portanto. | |
| Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada. | |

Contribuição 38

| RB CAPITAL | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 4.11. Os atuais quotistas não terão direito de preferência para subscrição de novas quotas porventura emitidas pelo Fundo. | 4.11. Os atuais quotistas não terão direito de preferência para subscrição de novas quotas porventura emitidas pelo Fundo, de acordo com a regulamentação aplicável. |
| Justificativa: De acordo com o artigo 15, §1º da Instrução CVM 472/2008 “a autorização para a emissão de cotas a critério do administrador mencionada no inciso VIII deve especificar o número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido, <u>assegurado o direito de preferência aos atuais cotistas</u> ”. Tal artigo vai ao encontro do entendimento da CVM sobre o assunto, quando no Relatório de Audiência Pública SDM n.º 07/14 discorreu sobre a realidade da indústria de fundos imobiliários, em que grande parte das ofertas públicas de distribuição de cotas apresenta demanda superior ao número de cotas ofertadas, com a consequente realização de rateio entre os investidores interessados, entendendo como “ <u>necessária a manutenção do direito de preferência dos cotistas em qualquer oferta</u> ”. Sendo assim, a redação deve ser alterada para estar de acordo com a regulamentação aplicável. | |



Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada, tendo em vista a sua natureza regulatória.

Contribuição 39

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Lista de imóveis disponibilizada no âmbito da Consulta Pública. | Esclarecimentos sobre as informações dispostas na lista de imóveis, em especial a autorização legal e o valor estimado de cada imóvel. |
| Justificativa: Entendemos que a divulgação de uma lista de Ativos Imobiliários, contendo informações mais detalhadas sobre os imóveis, em especial das características e localização de cada um é imprescindível para o cumprimento do princípio da transparência e da publicidade, além de demais requisitos estabelecidos na Lei n°. 8.666/93. Não obstante, entendemos que as autorizações legais mencionadas na lista de ativos disponibilizada (aparentemente) não abrangem todos os imóveis, em especial aqueles imóveis autorizados pelas leis de n°s 15.513/2000 e 15.088/2013. O Edital deverá tratar apenas de imóveis cuja alienação esteja devidamente autorizada em lei. | |
| Resposta / Comentário: A alienação de todos os imóveis a serem aportados no Fundo está autorizada em lei. | |

Contribuição 40

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 5.4. O trabalho de estruturação abrangerá (i) a elaboração de estudo prévio de viabilidade jurídica e econômica, incluindo a projeção de receitas e despesas do Fundo. | Esclarecer a redação do item “i”, detalhando o conceito de “estruturação do Fundo”, informando que está incluída a elaboração do regulamento do Fundo, o qual conterá os principais termos e condições. |
| Justificativa: A redação da alínea “i” demanda esclarecimentos. | |
| Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada e certamente incluirá o Regulamento do Fundo, além de outras providências, nos termos do art. 4, da Instrução CVM 472. | |

Contribuição 41

| LEFOSSE ADVOGADOS | |
|--|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 7.2 O procedimento de alienação dos Ativos Imobiliários será acompanhado de ampla publicidade e transparência, além de assegurar tratamento isonômico entre potenciais compradores. | O Edital deverá dispor de maneira detalhada sobre o procedimento de alienação dos ativos imobiliários, em especial das etapas envolvidas que emulem os requisitos legais prescritos na |



GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO

| | |
|---|---|
| | Lei nº. 8.666/93 para a venda de ativos imóveis públicos. |
| Justificativa: Tendo em vista os requisitos legais dispostos no art. 17, I, Lei nº 8.666 para a alienação de imóveis públicos, o Edital deverá dispor de maneira detalhada sobre o procedimento de alienação dos ativos imobiliários de forma a mitigar possíveis questionamentos por órgãos de controle, inclusive quanto à exposição do administrador e do principal consultor imobiliário. | |
| Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada, no sentido de explicitar, desde logo, que a alienação dos imóveis pressupõe a ampla divulgação sobre a abertura de prazo para aceitação de propostas de aquisição, de forma a permitir o maior número possível de participantes e garantir, assim, princípios de transparência e isonomia. A aceitação de proposta de compra também deverá ser divulgada, dentro de determinado prazo limite, mantendo-se ao administrador e ao principal consultor imobiliário a prerrogativa de aceitar de forma justificada a proposta mais vantajosa sob o ponto de vista econômico, conforme política de investimentos definida no Regulamento. | |

Contribuição 42

| RB CAPITAL | |
|---|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 6.8. As empresas de auditoria e de avaliação serão remuneradas com recursos do Fundo, conforme padrões usuais de mercado explicitados no Regulamento. | 6.8. Os custos decorrentes dos serviços prestados pelas empresas de auditoria e de avaliação comporão remuneradas com recursos os encargos do Fundo, conforme padrões usuais de mercado explicitados no Regulamento. |
| Justificativa: O artigo 47, incisos V e XII da Instrução CVM 472/2008 estabelece especificamente como encargos do Fundo o pagamento de honorários e despesas do auditor independente e os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias. Embora, a princípio, a redações pareçam similares, os custos considerados como “encargos do Fundo” estão sujeitos a consequências jurídicas distintas daqueles cujo Regulamento simplesmente atribui ao Fundo sem consubstanciamento legal. | |
| Resposta / Comentário: A solução proposta será considerada. | |

Contribuição 43

| VINCI PARTNERS | |
|--|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Estrutura de remuneração e encargos do Fundo | O Gestor poderá prever ou sugerir uma regra para o pagamento da remuneração variável caso a alienação dos ativos imobiliários seja através de permuta financeira ou física. |
| Justificativa: Partes dos imóveis da carteira devem ter proposta de incorporadores para desenvolver empreendimentos residenciais/comerciais onde a proposta pelo ativo será feita via permuta física ou financeira. | |



GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO

Resposta / Comentário: A solução proposta não será considerada, lembrando que a viabilidade de qualquer pagamento da parcela variável será dada apenas pela ocorrência de evento de liquidez no patrimônio líquido do Fundo.

Contribuição 44

| VINCI PARTNERS | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Estrutura de remuneração e encargos do Fundo | Deixar em aberto a forma de pagamento das despesas de alienação dos Ativos Imobiliários. |
| Justificativa: Haverá casos em que a corretagem poderá ser paga pelo comprador e casos em que a corretagem poderá ser paga pelo fundo através do rebate da parcela variável do gestor conforme proposto nos itens acima. | |
| Resposta / Comentário: As despesas de alienação dos Ativos Imobiliários correrão conforme item 6.10 das Diretrizes. No entanto, o principal consultor imobiliário tem a prerrogativa de renunciar parte de sua remuneração, em favor do corretor ou do comprador, contanto que a despesa de corretagem não seja imputada ao Fundo. | |

Contribuição 45

| BANCO FATOR | |
|---|--|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| 1. Fundamento, Forma e Objeto | Sugerimos a previsão no edital da possibilidade de constituição de um fundo de fundos como veículo principal consolidando diversos fundos menores de acordo com o melhor agrupamento dos imóveis. O agrupamento de imóveis seria feito utilizando características comuns aos ativos, definidas no processo de estruturação do fundo. |
| Justificativa: O agrupamento dos imóveis em fundos com características semelhantes permite uma melhor gestão dos ativos imobiliários. | |
| Resposta / Comentário: A proposta, conquanto interessante, afigura-se de implementação problemática no âmbito do setor público, por dificultar a transparência e o controle das atividades do Fundo. | |

Contribuição 46

| BANCO DO BRASIL | |
|-------------------------------|---|
| Dispositivo das Diretrizes | Solução Proposta |
| Item 3, subitem não previsto. | Analisar a possibilidade de constituir diversos fundos de acordo com a característica do imóvel (Desenvolvimento, Residencial, Renda, |



GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO

| | |
|---|-------------------|
| | Comercial e etc); |
| Justificativa: Adoção de estratégia única para cada fundo de acordo com a característica de cada tipo de imóvel. | |
| Resposta / Comentário: Vide contribuição 45 (acima). | |



GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO

ANEXO I

email 1

Para: <fundoimobiliario@sp.gov.br>
De: Zácari | Real Price <zacari@realprice.com.br>
Data: 06/04/2017 11:52 AM
Assunto: ENC: Consulta Pública - Fundo Imobiliário

Prezados Senhores:

Face as **Diretrizes para Estruturação e Seleção dos Prestadores de Serviço para o Fundo de Investimento Imobiliário**, é a presente para apresentar a nossa empresa de avaliações, a **REAL PRICE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA**, manifestar nosso **interesse em participar do envio de propostas para a elaboração dos Laudos de Avaliação dos Imóveis**, bem como colocar-nos à disposição para **assessoramento técnico**.

A **REAL PRICE** é uma empresa de **Engenharia de Avaliações**, especializada na prestação de serviços técnicos de **Avaliação de Bens**.

Possuímos um corpo técnico formado por engenheiros membros titulares do **IBAPE SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) **com mais de 25 anos de experiência e mais de 37 mil imóveis avaliados**.

No ano de **2015**, junto ao **Banco do Brasil S/A**, a **REAL PRICE** foi a empresa avaliadora dos diversos imóveis (terrenos, apartamentos e conjuntos comerciais), utilizados para a determinação do valor do **CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção, dos diversos setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**.

Em anos anteriores trabalhamos também, nas **avaliações de diversas agências bancárias** para a criação do **Fundo Imobiliário pelo Banco do Brasil**.

Entendemos que os trabalhos de avaliação dos imóveis do futuro Fundo de Investimento, **devem obedecer rigorosamente às técnicas e diretrizes estabelecidas nas normas: ABNT - NBR 14.653-1 Avaliação de Bens – Parte 1 - Procedimentos Gerais (Versão Corrigida 2: 2005) e ABNT - NBR 14.653-2 Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos (2011)**, e os resultados classificados no **maior grau de precisão e fundamentação possíveis, “target” Grau III**; As metodologias devem ser compatíveis com a natureza do bem avaliando, com a finalidade da avaliação, com os dados de mercado disponíveis, bem como com as características inerentes dos imóveis e a região onde eles estão inseridos; O **MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento dos dados por **Inferência Estatística** deve ser



preferencialmente o adotado e, para a **fundamentação de parâmetros qualitativos e quantitativos** da avaliação, as **fontes definidas pelas normas avaliatórias devem estar relacionadas nos Laudos de Avaliação**. Nos casos de terrenos com vocação para incorporação, seria recomendado a **certificação dos resultados** obtidos através do **Método Involutivo** e, para demais casos quando houver pertinência, a utilização do **Método Evolutivo** e **Método da Renda** (por exemplo, no caso de empreendimentos de base imobiliária).

Desta forma, ficamos à disposição para contribuir no desenvolvimento das avaliações além de eventual assessoramento técnico, caso necessário.

Abaixo nossos contatos:

REAL PRICE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

Sede:

Rua Isabel de Castela, 580 - 19º andar

Alto de Pinheiros – São Paulo – SP

CEP: 05445-010

Base Operacional:

Rua Alice Macuco Alves, 39 - 1º andar -

Vila Madalena – São Paulo – SP

CEP:05453-010

Fone: 55 (11) **2894-8844**

E-mail:

zacari@realprice.com.br

Resposta / Comentário: Fora de escopo.

email 2

Para: fundoimobiliario@sp.gov.br

De: Sergio Antonio Petry/CGA/BR

Data: 27/04/2017 02:44 PM

Assunto: consulta publica

Documento anexo:



Deixo algumas reflexões quanto ao modelo de fundo imobiliário:

1 – riscos inerente ao modelo de negócio:

1.1.Riscos de mercado e variáveis - por exemplo – a remodelação da orla portuária da cidade do Rio de Janeiro, com o fito inicial de atender o projeto de Copa do Mundo e Olimpíadas, inclusive com realização de outros equipamentos urbanos, como linha de transporte, telecomunicações, instalação de um moderno museu, remodelações viárias, etc, visando uma transformação do antigo centro carioca, em recentes análises a resposta do mercado imobiliário/investidor revela que serão necessários de 30 a 40 anos para que isto ocorra, portanto, os recursos públicos investidos, acreditando que o mundo empresarial incorporaria tais remodelações e viesse a ocupar áreas adjacentes a estas remodelações e equipamentos novos, não esta acontecendo assim considerando este lapso temporal de 30 -40 anos , com incremento de crise econômica, “a olhos grossos”, no Rio de Janeiro, justifica-se este investimento? E, trazendo para a concepção de Fundo Imobiliário imóveis públicos ao redor destes melhoramentos não se valorizarão num razoável prazo de tempo, ou seja, o fundo imobiliário, pela sua própria natureza, não deixará investimentos represados por muito tempo, sujeito a um risco de deterioração do investimento.

1.2.Aquisição e cotas - qual o perfil do investidor de Fundo Imobiliário, considerando que investidor minimiza custos, minimiza riscos, alonga amortizações, assim que tipo de imóvel do Estado interessaria a este investidor e qual o retorno plausível para o Estado, quanto tempo interessará ao investidor ficar?

1.3.Risco da condição financeira do cotista – as variáveis do mundo empresarial, exige muitas vezes decisões rápidas, inclusive dentro de fundos de investimento, inclusive desfazer-se de cotas ou assumir cotas, porém o Estado pela sua própria natureza nem sempre, ou melhor quase sempre não dispõe da mesma agilidade e interesses do mundo empresarial, aqui aparece um tipo de risco que o Estado invariavelmente terá que assumir e pagar.

1.4.Tempo de permanência do cotista no fundo – o tempo do investidor é completamente diferente do tempo do Estado, que é completamente diferente do tempo dos interesses políticos, exemplo típico foi a Light em São Paulo, teve concessão de 90 anos, e com o dirrimir do tempo diminuiu investimentos sucateando o sistema, quando este foi devolvido ao Estado, ocorreu um tremendo custo de reconstrução, outro exemplo a rede ferroviária federal sofreu partilha de seus bens, sucateamento de material rolante, de vias férreas, venda de ativos, etc quem assumirá este passivo no decorrer do tempo.

2.Risco de lavagem de dinheiro - anexo encaminho recente relatório da Transparência Internacional mostrando o lava dinheiro com imóveis em São Paulo, isto poderá ocorrer com o fundo imobiliário.



3.Necessidade de legislação que consiga especificamente impedir lavagem de dinheiro em fundo imobiliário

4.Controle a priori, concomitante e a posteriori do projeto a execução, quem exercerá, somente a CVM, afinal fundo imobiliário tem natureza privada.

5.Nível de transparência pública, é conflitante, fundos de investimento tem natureza privada.

Resposta / Comentário: O Estado de São Paulo compartilha das mesmas preocupações, e fará todos os esforços para dar a mais ampla transparência e publicidade, além de assegurar o tratamento isonômico entre potenciais compradores.

email 3

Para: "fundoimobiliario@sp.gov.br" <fundoimobiliario@sp.gov.br>

De: "Pedro S. Pontes" <ppontes2002@yahoo.com.br>

Data: 28/04/2017 10:09 AM

Assunto: Sugestão - imóvel ID 169

SUGESTÃO - Para o Imóvel ID 169 (Rod.Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km. 65 – JUNDIAÍ)

Documento anexo:

O referido imóvel é a sede do CEA- Centro de Engenharia e Automação do IAC – Instituto Agrônômico.

Sugerimos a retirada TOTAL, ou parcial do mesmo, pelas seguintes razões / justificativas:

1 – A área encontra-se em processo de tombamento, pelo COMPAC- Jundiaí (incluso no Inventário de Proteção ao Patrimônio Artístico e Cultural) – Proc. 14.730-0/2016. Com isso, estão proibidas por lei quaisquer alterações no local, que importem na não preservação de seu valor histórico e cultural, o que inviabiliza sua comercialização para fins imobiliários.

2 – O imóvel localiza-se em área protegida pelo Plano Diretor de Jundiaí, definida como ZEPAM (Zona Especial de Proteção Ambiental). A utilização desta área para fins imobiliários prejudicaria a flora, a fauna e os recursos hídricos (quatro lagos) existentes.



Os fragmentos florestais ali presentes funcionam como corredores ecológicos que permitem o livre deslocamento de animais.

3 – Imóvel protegido pela Lei N° 6.150/88, que dispõe: “as áreas da Fazenda do Estado, onde estão instaladas ... fazendas da Coordenadoria da Pesquisa Agropecuária (atual APTA – Agência Paulista de Tecnologia dos Agronegócios) da Secretaria da Agricultura ficam submetidas ao regime de preservação permanente, enquanto unidades destinadas à geração e difusão de tecnologias agropecuárias”.

4 – Dentro do imóvel (encravado no mesmo) situa-se uma Escola Municipal de Educação Básica – EMEB Úrsula Gherelo, que abriga cerca de 250 alunos do ensino fundamental; com a venda deste imóvel escola terá, conseqüentemente, seu fechamento.

5 – O imóvel faz divisa com o Aeroporto de Jundiaí. Parte da área, por essa razão, tem seu uso vedado para residências (zona de exclusão) por ser identificada como zona de ruído – a autorização deve ser submetida ao Ministério da Aeronáutica.

6 – No imóvel existe uma fauna variada, incluindo 4 a 5 grupos de capivaras, com cerca de 120 animais, que pela lei vigente (N° 5197 de 03/01/1967) não podem ser abatidos ou transferidos.

7 – A área é objeto de 2 Moções da Câmara de Vereadores de Jundiaí (Nos. 443/2016 e 17/2017), apelando ao Governo do Estado por exclusão do rol de imóveis destinados à alienação, devido à importância do CEA para os estudos e pesquisas reconhecidas em âmbito nacional e internacional, além de apresentar rica fauna e flora (como floresta de Araucárias), além de nascentes e lagos.

8 – No local residem cerca de 30 famílias – algumas há mais de 30 anos, que devem ter seus direitos assegurados.

Resposta / Comentário: Esclarecemos que definiremos oportunamente os imóveis que comporão o Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as providências legais e administrativas de cada caso específico. Agradecemos as considerações referentes ao imóvel em questão.