



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

RELATÓRIO DE RESPOSTAS Nº 1 AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS
AO EDITAL DE PREGÃO PRESENCIAL 02/2017

Este documento apresenta respostas aos pedidos de esclarecimentos ao Edital de Pregão Presencial nº 02/2017, para a contratação de serviços técnicos especializados de estruturação, constituição administração, custódia e operação de Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo, enviados no período de 23 de dezembro de 2017 a 23 de janeiro de 2018, conforme item 15.7. do Edital.

Os documentos sobre o Fundo Imobiliário (Edital e seus Anexos) foram publicados no sítio eletrônico: <http://www.imizeis.sp.gov.br/Home/FundoImobiliario> e, para facilitar a comunicação com os interessados, foi disponibilizado o endereço eletrônico fundoimobiliario@sp.gov.br.

As informações básicas e a documentação relativa aos imóveis estão disponíveis na plataforma eletrônica <http://www.imizeis.sp.gov.br/Home/FundoImobiliario>. Todas as informações sobre a inscrição e recebimento de senha para acesso foram disponibilizadas na mesma plataforma eletrônica.

No período foram enviados sete (7) pedidos de esclarecimentos pelas seguintes partes: (i) DHBC Advogados (1 questão); (ii) Brazilian Real Estate Investments – BREI (2 questões); (iii) Bueloni & Pimentel Advogados (2 questões); além de duas pessoas físicas (1 questão cada).

Questão 1.

DHBC ADVOGADOS
Pergunta: Considerando a alteração da data do pregão para o dia 30 de janeiro de 2018 (quando anteriormente era setembro de 2017), solicitamos esclarecer se os documentos e declarações assinados e com firmas devidamente reconhecidas em cartório, com datas de setembro de 2017, serão válidas e aceitas pela Comissão de Licitação, não necessitando que sejam produzidos outros com datas atuais?
Resposta/ Comentário: Os documentos e declarações poderão ter data anterior, desde que estejam válidos e de acordo com o estabelecido nos documentos de Licitação. Destacamos, por exemplo, que a proposta deve estar válida, conforme informado no Anexo II assinado pelo representante da licitante. Não é exigência do Edital a apresentação de documentos com reconhecimento de firma.

Questão 2.

BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS- BREI
Pergunta: Gostaríamos de entender melhor a questão da qualificação do operador imobiliário no seguinte aspecto. Apesar da BREI ter 3,5 anos, ela está inserida em uma



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

plataforma com outra empresa, a qual adquiriu participação da BREI e, portanto, se enquadraria no mesmo grupo econômico. No nosso entendimento do edital, de acordo com o item 6.6.4., podemos participar comprovando nossa qualificação por meio de documentos emitidos da Integral, que possui mais de 5 anos, possui experiência em FIIs e, portanto, estaria apta a participar da licitação. Gostaríamos de ter essa confirmação, por favor

Resposta/ Comentário: O entendimento está correto, desde que a empresa Integral possa comprovar que é do mesmo GRUPO ECONÔMICO da LICITANTE, conforme definição contida do Edital, e possua os requisitos de qualificação técnica previstos no item 6.4.2.

Questão 3.

BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS- BREI

Pergunta: Por outro lado, também queríamos entender melhor o conceito de empresa antecessora, pois, o sócio e CEO da BREI, foi um dos sócios fundadores de uma empresa pioneira e líder do setor imobiliário tendo estruturado e/ou gerido mais de R\$ 10.000.000.000,00 em fundos imobiliários durante quase 15 anos, a qual foi posteriormente vendida. Gostaríamos de saber se seria possível enquadrar essa empresa como empresa antecessora, uma vez que o sócio gestor da BREI também foi sócio fundador dela e, portanto, possui todo o *know how*, expertise, informações sobre atividades e projetos anteriormente realizados, além da experiência direta na estruturação e gestão de todo esse volume.

Resposta/ Comentário: De acordo com as definições do EDITAL, é EMPRESA ANTECESSORA aquela que foi objeto de reorganização societária com sucessão empresarial em relação à LICITANTE, ou [alternativamente] que comprovadamente tenha transferido seu acervo técnico à LICITANTE. A sucessão empresarial pode ser comprovada por vínculo de direito ou de fato (item 6.6.4 do EDITAL). A presença, nos quadros da LICITANTE, de profissionais responsáveis por projetos, empreendimentos e operações realizadas pela EMPRESA ANTECESSORA, correlacionados com as exigências de qualificação previstas no EDITAL, faz presumir que houve a transferência do acervo técnico.

Questão 4.

BUELONI & PIMENTEL ADVOGADOS

Pergunta: Os percentuais relativos às parcelas fixas, devem/podem ser indicados na Proposta(anexo II), na forma discriminada na Cláusula 7.1, 7.1.1 à 7.1.4 do Contrato?



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

Resposta/ Comentário: Sim, o entendimento está correto. Lembramos que as parcelas mencionadas nos itens 7.1.1 a 7.1.4 da Minuta de Contrato não são critérios de julgamento da proposta, sendo apenas refletidas posteriormente no Contrato.

Questão 5.

BUELONI & PIMENTEL ADVOGADOS

Pergunta: Na Proposta (anexo II), deve-se/pode-se indicar percentuais diferentes para o Operador Imobiliário e o Administrador em cada uma das parcelas de estruturação, pré-operacionais, custeio inicial e subsequente e variável?

Exemplo, **OBSERVAR TEXTO EM AZUL**, abaixo:

ANEXO II MODELO DE PROPOSTA

(em papel timbrado da LICITANTE)

Denominação social:.....

[Endereço completo]

CNPJ n°:

Pregão n° 02/2017, Processo n° 003/2017

Objeto da LICITAÇÃO: contratação de serviços técnicos especializados para estruturação, constituição, administração, custódia e operação de um FUNDO a ser subscrito e integralizado com ATIVOS IMOBILIÁRIOS

PARCELA VARIÁVEL: (incluir percentagem total em algarismos e por extenso)

Divisão da PARCELA DE ESTRUTURAÇÃO, PARCELAS PRÉ-OPERACIONAIS, PARCELAS DE CUSTEIO INICIAIS E SUBSEQUENTES E PARCELA VARIÁVEL:

PARCELA DE ESTRUTURAÇÃO:

uma parcela única, no valor fixo e irrevogável de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), na proporção de **20% para o ADMINISTRADOR e 80% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO**, pagável no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da conclusão da FASE 1;

PARCELAS PRÉ-OPERACIONAIS:



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

Parcelas mensais e sucessivas, no valor fixo e irrevogável de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) cada uma, na proporção de **30% para o ADMINISTRADOR e 70% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO**, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados do fim da FASE 1, e sendo devidas enquanto perdurar a FASE 2.

PARCELAS INICIAIS DE CUSTEIO:

12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, no valor fixo e irrevogável de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) cada uma, na proporção de **40% para o ADMINISTRADOR e 60% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO**, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados do início da FASE 3.

PARCELAS SUBSEQUENTES DE CUSTEIO:

Até 45 (quarenta e cinco) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) cada uma, sujeitas a reajuste periódico conforme abaixo estabelecido, na proporção de **25% para o ADMINISTRADOR e 75% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO**, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias corridos após o pagamento da última parcela prevista no item anterior, e sendo devidas até a liquidação do FUNDO.

PARCELAS VARIÁVEIS:

Parcelas eventuais de valor variável, correspondentes à aplicação do percentual definido na LICITAÇÃO sobre a RECEITA LÍQUIDA mensalmente auferida pelo FUNDO, na proporção de **50% para o ADMINISTRADOR e 50% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO**.

o ADMINISTRADOR: (incluir valores e percentagem total em algarismos e por extenso)

o OPERADOR IMOBILIÁRIO: (incluir valores e percentagem total em algarismos e por extenso)

· **Prazo de validade da proposta:** (mínimo de 60 (sessenta) dias corridos)

(local e data).

(Nome/assinatura do representante legal)

Resposta/ Comentário: Sim, o entendimento está correto. Cabe ressaltar que o critério de julgamento da proposta é a PARCELA VARIÁVEL, que será a remuneração do CONSÓRCIO VENCEDOR e incidente sobre A RECEITA LÍQUIDA do FUNDO.



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

A divisão, entre ADMINISTRADOR e OPERADOR IMOBILIÁRIO, de todas as parcelas mencionadas nos itens 7.1.1 a 7.1.5 da Minuta de Contrato são apenas para inclusão no CONTRATO. Logo, caso não sejam indicadas no Anexo II – Modelo de Proposta, não haverá qualquer prejuízo aos LICITANTES.

Após a constituição do FUNDO, o ADMINISTRADOR e o OPERADOR IMOBILIÁRIO poderão alterar, a qualquer momento e de comum acordo, o critério de divisão estabelecido entre eles para as diferentes parcelas de remuneração, conforme faculta o item 7.11 da Cláusula Sétima do CONTRATO.

Nada impede, ainda, que o ADMINISTRADOR e o OPERADOR IMOBILIÁRIO aloquem parte de sua remuneração a terceiros subcontratados ou contratados diretamente pelo FUNDO, conforme faculta a Cláusula Oitava do CONTRATO. Nesse último caso, os terceiros poderão ser pagos diretamente pelo FUNDO, cujos valores serão deduzidos da remuneração devida ao ADMINISTRADOR e/ou ao OPERADOR IMOBILIÁRIO.

Questão 6.

LETÍCIA OLIVEIRA

Pergunta: Gostaria de saber se as porcentagens a serem estabelecidas, em conformidade com a Cláusula Sétima – Da Remuneração dos Contratados, podem ter porcentagens diferentes para os dois participantes.

Exemplo:

“7.1.1. [...] na proporção de 10% para o ADMINISTRADOR e 90% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO [...]”; ou

“7.1.2. [...] na proporção de 70% para o ADMINISTRADOR e 30% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO [...].

Ou se essas proporções devem ser iguais. Exemplo:

“7.1.1. [...] na proporção de 50% para o ADMINISTRADOR e 50% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO [...]”; ou

“7.1.2. [...] na proporção de 50% para o ADMINISTRADOR e 50% para o OPERADOR IMOBILIÁRIO [...].”

Resposta/ Comentário: Vide resposta acima.

Questão 7.



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

ISAAC NEWTON DA SILVA

Pergunta: Pergunto se há necessidade de inscrição, sou servidor público federal, bacharel em Ciências Atuariais, gostaria de participar da sessão de audiência pública do dia 30 de janeiro de 2018, às 14 horas, na sede da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, localizada na Avenida Rangel Pestana, 300, 17º andar.

Resposta/ Comentário: A sessão pública será aberta para qualquer cidadão, sem necessidade de inscrição prévia.