



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

**RELATÓRIO DE RESPOSTAS Nº 2 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 24 a 26 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.imeis.sp.gov.br/Home/FundoImobiliario> e, para facilitar a comunicação com os interessados, foi disponibilizado o endereço eletrônico [fundoimobiliario@sp.gov.br](mailto:fundoimobiliario@sp.gov.br).

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

Foram enviados 19 pedidos de esclarecimento, sendo (i) 14 por Furriela Advogados; (ii) 2 por DHBC Advogados; (iii) 1 por Socopa Corretora; (iv) 1 por Lacaz Martins Advogados; e (v) 1 por Brazilian Real Estate Investments – BREI. Ademais, Furriela Advogados enviou 1 pedido de impugnação.

## **I - INTEGRALIZAÇÃO EM DINHEIRO**

### **Questão 8**

<b>FURRIELA ADVOGADOS</b>
<p><b>Pergunta:</b> Embora o OBJETO da LICITAÇÃO descrito no item 1 do EDITAL e no item 2.1 da Cláusula Segunda do CONTRATO mencione a integralização do FUNDO somente em ATIVOS IMOBILIÁRIOS, haverá também a integralização em dinheiro pela CPP dos valores necessários para custear o CAIXA MÍNIMO e a PARCELA DE ESTRUTURAÇÃO, segundo o que estabelecem a Cláusula Sexta do CONTRATO, item 6.1, “g”, e o item 8.4 do TERMO DE REFERÊNCIA. Pergunta-se: É correta esta afirmação? Haverá realmente integralização do FUNDO em dinheiro?</p>
<p><b>Resposta/ Comentário:</b> O entendimento está correto, haverá integralização em dinheiro apenas por parte da CPP.</p>

## **II - DA PARTICIPAÇÃO**



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

**Questão 9**

**FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** O Preâmbulo do EDITAL indica que a LICITAÇÃO será regida, entre outras normas, pela Lei Federal nº 13.303/2016, que contempla no artigo 38 normas específicas acerca do impedimento de participação em certames levados a efeito por entidades estatais, como no caso, a CPP:

*Art. 38. Estará impedida de participar de licitações e de ser contratada pela empresa pública ou sociedade de economia mista a empresa:*

*I - cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da empresa pública ou sociedade de economia mista contratante;*

*II - suspensa pela empresa pública ou sociedade de economia mista;*

*III - declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pela unidade federativa a que está vinculada a empresa pública ou sociedade de economia mista, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;*

*IV - constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;*

*V - cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;*

*VI - constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;*

*VII - cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;*

*VIII - que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.*

*Parágrafo único. Aplica-se a vedação prevista no caput:*

*I - à contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante;*

*II - a quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:*



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

*a) dirigente de empresa pública ou sociedade de economia mista;*

*b) empregado de empresa pública ou sociedade de economia mista cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;*

*c) autoridade do ente público a que a empresa pública ou sociedade de economia mista esteja vinculada.*

*III - cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a respectiva empresa pública ou sociedade de economia mista promotora da licitação ou contratante há menos de 6 (seis) meses.*

**Pergunta-se:** As restrições estabelecidas pelo artigo 38 da Lei Federal nº 13.303/2016 serão aplicadas no presente certame, em complementação às demais hipóteses de impedimento de participação na LICITAÇÃO, elencadas no subitem 2.7 do item 2 do EDITAL – DA PARTICIPAÇÃO?

**Resposta/ Comentário:** O entendimento está correto, as vedações previstas no art. 38 da Lei 13.303/2016 aplicam-se ao caso concreto, apesar de não estarem reproduzidas no EDITAL.

### III - CONTRATADOS

#### Questão 10

#### FURRIELA ADVOGADOS

**Pergunta:** O EDITAL impõe no item 2.1 a participação na LICITAÇÃO de 2 (duas) empresas, ADMINISTRADOR e OPERADOR IMOBILIÁRIO, reunidas em CONSÓRCIO. Esta regra foi objeto de análise pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, tendo sido reconhecida como válida, após os esclarecimentos prestados pela CPP, que apontam que o CONTRATO será celebrado com o CONSÓRCIO, nos termos do que determina a Lei Federal nº 8.666/93, eis que o LICITANTE VENCEDOR, nessa qualidade, será a ADJUDICATÁRIA do objeto da LICITAÇÃO. Assim é que o item 2.5 do EDITAL exige o efetivo registro do instrumento de constituição do CONSÓRCIO na Junta Comercial, como condição para a celebração do CONTRATO.

Ocorre que o item C – DEFINIÇÕES do EDITAL indica como CONTRATADOS “O ADMINISTRADOR e o OPERADOR IMOBILIÁRIO, que firmam o CONTRATO.” No mesmo sentido, o ANEXO VI – MINUTA DE CONTRATO também menciona como CONTRATADOS, individualmente o ADMINISTRADOR e o OPERADOR



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

IMOBILIÁRIO. Pergunta-se: não caberia a retificação do EDITAL e da MINUTA DE CONTRATO a fim de que passe a constar como CONTRATADO o CONSÓRCIO, que será representado pelo seu líder?

**Resposta/ Comentário: O CONTRATO será celebrado com o CONSÓRCIO VENCEDOR da LICITAÇÃO. As referências aos CONTRATADOS, contidas no EDITAL e no CONTRATO, devem ser entendida como sendo o CONSÓRCIO formado por ambos.**

**IV - DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

**Questão 11**

**FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** O item 4.6 do EDITAL indica que toda documentação impressa apresentada pelos LICITANTES deverá ser acompanhada de cópia fiel, em meio magnético, em arquivos padrão em PDF. Pergunta-se: uma vez que o subitem 4.6.1 refere-se apenas aos documentos do Envelope 1 e do Envelope 2, a exigência do item 4.6 abrange também os documentos relativos ao CREDENCIAMENTO dos LICITANTES?

**Resposta/ Comentário: Sim, a exigência do item 4.6 do EDITAL abrange também a documentação de credenciamento dos LICITANTES.**

**Questão 12**

**FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** O item 4.6.1 do EDITAL exige a apresentação em meio magnético, correspondente a um CD-ROM/DVD ou PEN-DRIVE “específico para a documentação de cada envelope e de cada caderno”, que “integrará o conteúdo do respectivo envelope”. Pergunta-se: uma vez que haverá a apresentação dos Envelope 1 – Proposta e do Envelope 2- Habilitação, o que se entende por meio magnético “específico” de “cada caderno” além do de “cada envelope”?

**Resposta/ Comentário: No item 4.6.1 do EDITAL, a expressão “caderno” deve ser entendida como “envelope”.**



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

**Questão 13**

**FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** O EDITAL, no item 4.3, se refere a papel timbrado do LICITANTE, definido no item C – DEFINIÇÕES como: “pessoas jurídicas que são participantes da LICITAÇÃO como membros do CONSÓRCIO”. **Pergunta-se:** quando se tratar de documentação comum ao ADMINISTRADOR e ao OPERADOR IMOBILIÁRIO, bem como da proposta de preço, aceita-se o papel timbrado do CONSÓRCIO instituído mas ainda sem CNPJ e registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo, cuja providência será adotada como condição para a celebração do CONTRATO?

**Resposta/ Comentário: O papel timbrando pode ser de qualquer dos participantes (ADMINISTRADOR ou OPERADOR IMOBILIÁRIO), ou ainda do CONSÓRCIO formado por ambos.**

**V – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

**Questão 14**

**FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** O EDITAL prevê no subitem 6.4.2, “a”, do item 6.4 – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA, a comprovação de experiência do OPERADOR IMOBILIÁRIO na prestação de serviços de consultoria imobiliária no Brasil para veículos institucionais, “tais como FII, Fundo de Investimento em Participação –FIP, instituições financeiras, companhias abertas, ou sociedades empresariais com receita bruta auferida no exercício anterior superior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais).” **Pergunta-se:** (i) é correto afirmar que a exigência de receita bruta auferida aplica-se apenas para o caso das sociedades empresariais? (ii) a que “exercício anterior” o EDITAL se refere? Ao da publicação do EDITAL (2017) ou ao exercício anterior à prestação dos serviços? (iii) em sendo ao exercício anterior à prestação dos serviços, caberá a aplicação de algum índice de atualização de valor sobre o faturamento bruto indicado? (iv) em caso positivo, qual o índice a ser adotado?

**Resposta/ Comentário: (i) O entendimento está correto.**

**(ii) A sociedade empresarial, destinatária dos serviços anteriormente prestados pelo OPERADOR IMOBILIÁRIO, não pode ser de pequeno porte. Daí a razão de o EDITAL ter estipulado o faturamento bruto anual superior a R\$ 78 milhões. A expressão “exercício anterior” não significa o último exercício transcorrido antes**



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

da publicação do EDITAL. Significa, sim, o exercício em que houve a prestação dos serviços indicados pelo OPERADOR IMOBILIÁRIO. Naturalmente, esse exercício será sempre anterior à publicação do EDITAL.

(iii) (iv) O EDITAL não previu a atualização monetária do valor do faturamento anual.

**Questão 15**

**FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** O EDITAL prevê no subitem 6.4.2, “b.1”, “(v)”, do item 6.4 – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA, que a comprovação de experiência do OPERADOR IMOBILIÁRIO na formulação e na implementação de estratégias diversificadas de gestão de carteira imobiliária em território nacional poderá ser comprovada por meio de contrato assinado entre as partes. **Pergunta-se:** a fim de se resguardar informações estratégicas relacionadas a questões comerciais, o LICITANTE poderá solicitar ao Pregoeiro que, após o exame da cópia autenticada do contrato de prestação de serviços, para a disponibilização do documento aos demais LICITANTES e demais terceiros interessados, encubra exclusivamente as informações relativas aos valores pagos ao contratado pela prestação dos serviços, fazendo expressa menção no documento a respeito?

**Resposta/ Comentário:** Sim, é possível adotar o procedimento indicado, mantendo-se reserva sobre as informações sensíveis que constam dos contratos apresentados pelos LICITANTES para fins de qualificação técnica, mormente quando contenham cláusula de confidencialidade.

**Questão 16**

**FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** O EDITAL prevê no subitem 6.4.2, “c”, que o contrato de trabalho individual como autônomo ou o contrato com pessoa jurídica que comprovarão o vínculo estável com o OPERADOR IMOBILIÁRIO deverão ter “duração remanescente pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.” **Pergunta-se:** Uma vez que o FUNDO terá a duração de 5 (cinco) anos e que haverá a execução dos SERVIÇOS em período anterior à constituição do FUNDO e ao primeiro COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO, o



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

prazo mínimo de 5 anos indicado no subitem 6.4.2, “c”, do EDITAL deverá ser contado a partir de qual marco inicial?

**Resposta/ Comentário: O vínculo contratual da equipe de profissionais do OPERADOR IMOBILIÁRIO deverá ser contado a partir da data de assinatura do CONTRATO.**

**Questão 17**

**DHBC ADVOGADOS**

**Pergunta:** Ainda em relação à Questão 3 da Brazilian Real Estate Investments – BREI, solicitamos informar (i) na forma da definição de EMPRESA ANTECESSORA contida no Edital, como a LICITANTE deverá comprovar a forma pela qual a transferência do acervo técnico da outra empresa foi realizada para a LICITANTE e (ii) se na declaração a ser fornecida pela empresa que transferiu o acervo técnico deverá constar o tipo de banco de dados, sistemas e informações das atividades e projetos anteriormente realizados. Entendemos que o simples fato de sócio ou empregado da LICITANTE ter sido sócio ou trabalhado em outra empresa não implica na transferência automática do acervo, transferência essa que tem de ter sido formalmente feita da empresa detentora do acervo técnico para a LICITANTE.

**Resposta/ Comentário: Para caracterizar a transferência do acervo técnico da empresa antecessora à empresa licitante, é necessário demonstrar que o quadro de pessoal da empresa licitante conta com profissionais que foram responsáveis por projetos, empreendimentos ou operações implementadas pela empresa antecessora, correlacionados com as exigências de qualificação técnica previstas no edital. O simples fato de ter sido empregado ou sócio da empresa antecessora não é suficiente. A atuação pretérita do profissional na empresa antecessora precisa ter relevância inequívoca.**

**Questão 18**

**LACAZ MARTINS ADVOGADOS**

**Pergunta:** Para fins de comprovação da equipe de profissionais do Operador Imobiliário prevista no Item 6.4.2, c), do Edital, o instrumento editalício prevê que será aceito que os seus integrantes possuam vínculo profissional estável com Operador Imobiliário mediante "contrato celebrado com pessoa jurídica da qual o profissional seja sócio proprietário", dentre outras formas. Entendemos que (i) o contrato referido no



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

item pode ser considerado contrato de prestação de serviços a ser celebrado entre o Operador Imobiliário e a pessoa jurídica e que (ii) "sócio proprietário" é pessoa física que detenha a propriedade de quotas/ações em pessoa jurídica (que poderá ser, inclusive, uma sociedade simples). Está correto nosso entendimento?

**Resposta/ Comentário: O entendimento está correto.**

**Questão 19**

**DHBC ADVOGADOS**

**Pergunta:** Frente à resposta a Questão 2 feita pela empresa Brazilian Real Estate Investments – BREI, entendemos que será aceita que outra empresa que não a LICITANTE possa comprovar o requisito de 5 anos de atividade exigido no item 6.4.2 (a) do Edital, desde que seja comprovado pela LICITANTE que essa empresa seja integrante do mesmo GRUPO ECONÔMICO da LICITANTE e que a mesma empresa preencha todos os requisitos de qualificação técnica do OPERADOR IMOBILIÁRIO contidos nas letras (a), (b) e (c) do item 6.4.2 do EDITAL. Pedimos confirmar o entendimento.

**Resposta/ Comentário: O entendimento exposto no questionamento está correto.**

**Questão 20**

**BREI**

**Pergunta:** No item 6.4.2. do edital, onde estão previstos os requisitos para qualificação do operador imobiliário, encontra-se no sub-item b a seguinte afirmação: (iv) coordenação ou assessoria na alienação de imóveis cujo somatório dos negócios realizados nos últimos 5 (cinco) anos corresponda ao valor mínimo de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais). A BREI, por meio de um FIP, investe (sendo quotista majoritário de todos os projetos) na incorporação de edifícios residenciais, sendo, portanto, responsável pela coordenação na alienação dos imóveis que compõe tais edifícios. Uma vez que os projetos foram lançados e estão em processo de vendas/alienação, entendemos como negócios realizados o VGV realizado + a realizar.

Portanto, gostaríamos de saber se o VGV (valor geral de vendas) que já foi lançado pode ser considerado como negócios realizados, uma vez que parte destes compõe o





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

estoque das SPes e estão no processo de alienação.

**Resposta/ Comentário:** A experiência do OPERADOR IMOBILIÁRIO exigida pelo item 6.4.2 (b) (iv) pode ser atendida pela demonstração do VGV (Volume Geral de Vendas) de empreendimentos imobiliários efetivamente lançados nos últimos 5 anos.

**Questão 21**

**FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** É correto afirmar que o subitem 6.6.4 do EDITAL, que trata das empresas pertencentes ao mesmo GRUPO ECONÔMICO, se aplicam aos requisitos de QUALIFICAÇÃO TÉCNICA exigidos na alínea “c” do subitem 6.4.1 do EDITAL?

**Resposta/ Comentário:** A exigência aplicável ao ADMINISTRADOR, no sentido de “ser entidade integrante da ANBIMA”, não pressupõe a condição de associado. A exigência deve ser atendida mediante a comprovação de que o ADMINISTRADOR aderiu ao Código de Regulação de Melhores Práticas para os Fundos de Investimento da ANBIMA, ficando sujeito, portanto, à supervisão da entidade. Nesse sentido, a adesão deve ser manifestada pela própria pessoa jurídica do ADMINISTRADOR, e não de outra empresa do mesmo GRUPO ECONÔMICO.

**Questão 22**

**SOCOPA CORRETORA**

**Pergunta:** Na qualificação técnica do administrador é solicitado comprovar experiência na estruturação, constituição e administração de pelo menos 1 (um) FII ainda em funcionamento. Entendemos que a comprovação da condição de “Estruturador” possa ser feita por meio do registro do Fundo Imobiliário no órgão regulador. Ou seja, o fato do Fundo Imobiliário ser constituído e registrado pelo Administrador faz presumir que ele é , também, o “Estruturador” do mesmo.

**Resposta/ Comentário:** A experiência exigida pelo item 6.4.1 (b) pode ser comprovada pela apresentação de documentos que demonstrem que a constituição



e registro do FII na CVM ocorreu por iniciativa do ADMINISTRADOR.

## VI – DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

### Questão 23

#### FURRIELA ADVOGADOS

**Pergunta:** O item 1.1, “b”, do TERMO DE REFERÊNCIA estabelece que a CONTRATADA apresentará na Fase 1 ESTUDO sobre a viabilidade econômico-financeira e a eficiência operacional do FUNDO para promover a alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS. **Pergunta-se:** (i) se a CONTRATADA entender, no seu estudo, pela inviabilidade econômico-financeira e eficiência operacional do FUNDO e a CONTRATANTE não concordar com tal estudo, como se resolve tal discordância? (ii) pode ser aplicado por isonomia o previsto na Cláusula 9.5 do CONTRATO e a CONTRATADA poderá também denunciar unilateralmente o CONTRATO, comunicando o fato ao CONTRATANTE? (iii) o correrá alguma consequência para a CONTRATADA neste caso?

**Resposta/ Comentário:** A CPP não pretende seguir adiante com a constituição do FUNDO, se o estudo a cargo do CONSÓRCIO contratado não confirmar sua viabilidade econômico-financeira e eficiência operacional, sob a ótica do melhor interesse do Governo do Estado. Nesse caso, poder-se-á admitir a revisão das condições do termo de referência ou o encerramento do CONTRATO sem ônus para as PARTES, observadas as disposições legais vigentes e aplicáveis. Vale lembrar que o estudo deve ser aprovado pela CPP, por conta e ordem do Governo do Estado. Ressalte-se que referido estudo de confirmação da viabilidade econômico-financeira não deve revisar as premissas do negócio sob a ótica ou por conveniência do CONSÓRCIO contratado.

### Questão 24

#### FURRIELA ADVOGADOS

**Pergunta:** Integra o objeto do CONTRATO, na Fase 2 – ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO, a elaboração de um PLANO DE NEGÓCIOS que será submetido à aprovação da CONTRATANTE. **Pergunta-se:** (i) no caso de a CONTRATANTE não concordar com as diretrizes, metas e cronograma indicados no PLANO DE NEGÓCIOS e exigir



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

sua retificação, quais serão as alternativas para a CONTRATADA, caso esta, por seu turno, não concorde com as exigências estabelecidas pela CONTRATANTE? (ii) se a CONTRATADA demonstrar de forma fundamentada a impossibilidade de execução dos trabalhos, nos termos solicitados pelo CONTRATANTE, poderá solicitar a rescisão do CONTRATO sem qualquer ônus?

**Resposta/ Comentário: O PLANO DE NEGÓCIOS será elaborado sob responsabilidade do CONSÓRCIO contratado. Não cabe à CPP ou ao Governo do Estado avaliar o mérito do PLANO DE NEGÓCIOS, mas apenas se foram atendidas às diretrizes formais previstas no TERMO DE REFERÊNCIA. Portanto, não se vislumbra a possibilidade de impasse por motivo de discordância com as estratégias propostas pelo CONSÓRCIO contratado.**

## **VII – ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

### **Questão 25**

#### **FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** Solicitamos os seguintes esclarecimentos acerca dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS:

ID 172 – Jundiaí: qual área poderá ser alienada (não encontramos avaliação para este imóvel e a informação contida no Portfolio do Interior aparentemente aponta para área onde opera o Aeroporto);

ID 150 e 151 – Guarujá: há discrepância entre a avaliação do imóvel ID 150 e a informação contida no Portfolio de imóveis do Interior. Desconfiamos que a avaliação ID 150 se refere ao imóvel descrito no Portfolio de Imóveis do Interior como ID 151, porém não temos como assegurar isso.

**Resposta/ Comentário: O imóvel ID 172, no município de Jundiaí, está fora da área onde opera o aeroporto, assim como da futura concessão. O mapa anexo aos documentos da matrícula (172\_M7) demonstra as áreas disponíveis a serem alienadas.**

**As avaliações dos imóveis que compõem a lista anexa do EDITAL são meramente indicativas. Os laudos são temporais e possuem considerações técnicas para a apuração de valor. Os documentos disponibilizados (matrículas e avaliações) estão relacionados corretamente no portfólio eletrônico.**



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

**VIII – PARCELA VARIÁVEL**

**Questão 26**

**FURRIELA ADVOGADOS**

**Pergunta:** Caso a CVM venha a questionar a forma de remuneração por meio da PARCELA VARIÁVEL em razão de regulamentos por ela editados, qual seria a solução para garantia do pagamento valor correspondente à PARCELA VARIÁVEL?

**Resposta/ Comentário:** Não se vislumbra impedimento legal para o REGULAMENTO do FUNDO incorporar o critério de remuneração variável previsto nos documentos da LICITAÇÃO. Se isso acontecer, adotar-se-á solução alternativa que produza os mesmos efeitos econômicos, sem beneficiar ou prejudicar o CONSÓRCIO contratado.

**IX - IMPUGNAÇÃO FURRIELA ADVOGADOS**

“O EDITAL, ao tratar da QUALIFICAÇÃO TÉCNICA exigida do ADMINISTRADOR no item 6.4, subitem 6.4.1, “c”, impugnado, assim dispõe:

**6.4. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

**6.4.1. ADMINISTRADOR**

[...]

*c) ser entidade integrante da ANBIMA e ter manifestado adesão ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento;*

Na hipótese de tal exigência ser entendida como *associado* da ANBIMA, estará eivada de ilegalidade, uma vez que tal requisito se mostra absolutamente impertinente e irrelevante para garantir a idoneidade que se objetiva para o ADMINISTRADOR do FII e o seu efetivo controle pela ANBIMA.

**DA ILEGALIDADE DA FIXAÇÃO DE EXIGÊNCIAS IMPERTINENTES E DESNECESSÁRIAS AO CUMPRIMENTO DO OBJETO DA LICITAÇÃO**



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

O EDITAL indica de forma expressa em seu Preâmbulo que a presente LICITAÇÃO será regida, entre outras normas, pela Lei Federal nº 8.666/93, que em seu artigo 3º, *caput* e § 1º, estabelece o quanto segue:

*Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatas.*

*§ 1º É vedado aos agentes públicos:*

*I - admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo, inclusive nos casos de sociedades cooperativas, e estabeleçam preferências ou distinções em razão da naturalidade, da sede ou domicílio dos licitantes ou de qualquer outra circunstância impertinente ou irrelevante para o específico objeto do contrato, ressalvado o disposto nos §§ 5º a 12 deste artigo e no [art. 3º da Lei nº 8.248, de 23 de outubro de 1991](#);*

Ademais, o inciso XXI do artigo 37 da Constituição Federal igualmente determina que a licitação somente fixe exigências de qualificação técnica para os licitantes que sejam indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações previstas no contrato, na seguinte conformidade:

*XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

Vê-se, portanto, ser vedado ao agente público admitir, prever, incluir ou tolerar no instrumento convocatório do certame qualquer condição que se apresente irrelevante ou impertinente para a correta execução do contrato, sendo inconteste que tal vedação se aplica às regras impostas para a habilitação dos LICITANTES na presente LICITAÇÃO.



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

Nesse sentido, a exigência constante do subitem 6.4.1, “c”, do EDITAL, relativa à QUALIFICAÇÃO TÉCNICA do ADMINISTRADOR, no que diz respeito à comprovação de “*ser entidade integrante da ANBIMA*”, caso tal exigência seja entendida como *associado* da ANBIMA, estará eivada de ilegalidade, uma vez que tal requisito se mostra absolutamente impertinente e irrelevante para garantir a idoneidade que a se objetiva para o ADMINISTRADOR do FII e o seu controle pela ANBIMA.

Ademais, a eventual interpretação de “*integrante da ANBIMA*” como *associado* da ANBIMA afronta o entendimento do Tribunal de Contas já consagrado na Súmula nº 18, que determina:

*SÚMULA Nº 18 - Em procedimento licitatório, é vedada a exigência de comprovação de filiação a Sindicato ou a Associação de Classe, como condição de participação.*

Veja-se que a exigência de ser a “*entidade integrante da ANBIMA*” já constava igualmente do anterior o Edital de Pregão Presencial nº 02/2017, levado a efeito pela Companhia Paulista de Parcerias – CPP, tendo por objeto a contratação de serviços técnicos especializados de estruturação, constituição, administração, custódia e operação de Fundo de Investimento do Estado de São Paulo, que veio a ser cancelado e substituído pelo presente EDITAL, após a análise proferida pelo E. Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em sede de exame prévio do instrumento convocatório, objeto dos processos nº 00014949.989.17-2 e nº 00015159.989.17-7.

A exigência relativa à qualificação técnica do ADMINISTRADOR consubstanciada na prova de “*ser entidade integrante da ANBIMA e ter manifestado adesão ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento*” foi assim apreciada pela Corte de Contas:

*De plano, a primeira conclusão que se tem é a de que se revela inviável, ao menos aparentemente, que a própria Companhia realize tal aferição de idoneidade, sem a expertise da ANBIMA, durante o curto prazo de uma sessão da análise de habilitação de um licitante.*



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

*De outra parte, não há como negar o seu caráter de tecnicamente relevante nos termos do inc. II do art.58 da Lei 13.303/16, posto que neste caso específico tal requisito está a revelar, ao menos numa análise apriorística que não elimina o exame de caso concreto no rito ordinário, como instrumento de relevante segurança ao interesse público primário, pois o contrato terá como parte uma entidade incumbida da gestão da venda e do envio desses recursos das vendas à Fazenda Pública do Estado, num patrimônio imobiliário cuja avaliação preliminar aponta, segundo informação da Companhia, a uma cifra aproximada de R\$ 1 Bilhão.*

*Ademais, informa a CPP que a ANBIMA 'conta atualmente com cerca de 271 associados ativos, universo que inclui todas as instituições que poderiam participar da Licitação'. De tal sorte, não parece haver sinais de uma ameaça relevante ao princípio da 'obtenção de competitividade' ser "integrante" que é tutelado pelo 'caput' do art.31 da Lei 13.303/16.*

*Por tudo isso é que entendo deva ser mitigada tão somente neste caso específico a aplicação da Súmula nº 18 deste Tribunal, diferindo-se a apreciação dessa questão para o caso concreto, em rito ordinário, não havendo, pois, retificação a ser feita neste momento na alínea 'c' do item 6.4.1 do edital.*

Ora, resulta claro e cristalino da manifestação do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo que a aceitação da exigência de ser o ADMINISTRADOR "*entidade integrante da ANBIMA*", num exame prévio do Edital anteriormente publicado e que comportará posterior análise no caso concreto, à luz do presente EDITAL, só não afrontará a legislação vigente e o entendimento da Corte de Contas, consubstanciado na Súmula nº 18, caso tal exigência se comprove "*como instrumento de relevante segurança ao interesse público primário*" essencial para "*aferição de idoneidade*" dos LICITANTES.

Tal entendimento somente estará respeitado no presente EDITAL caso a CPP proceda à análise da exigência de ser o LICITANTE "*integrante da ANBIMA*", para fins de QUALIFICAÇÃO TÉCNICA, com o objetivo por ela muito bem salientado nos esclarecimentos prestados à Corte de Contas, voltado "*à supervisão do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, a quem cabe instaurar, conhecer e julgar os processos por descumprimento das disposições do Código, impondo as penalidades cabíveis.*"



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

Para tal finalidade, ser “integrante da ANBIMA” não se confunde em absoluto com ser associado da ANBIMA, uma vez que, segundo as normas da referida entidade, uma empresa poderá ser sua associada e não aderir ao Código de Melhores Práticas, como também uma empresa que não se associe à ANBIMA poderá integrá-la, mediante à adesão ao referido Código, estando, assim, neste último caso, submetida à supervisão do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, que é o fundamento de legalidade da condição imposta no EDITAL, conforme se demonstrará a seguir.

**DA ADESÃO AO CÓDIGO DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO DA ANBIMA**

Para o bom entendimento do tema, importante conhecer os Estatutos da ANBIMA- Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

A ANBIMA é uma associação civil sem finalidade econômica, conforme art. 1º de seu Estatuto:

*Artigo 1º: A ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Associação”) é uma associação civil, sem finalidade econômica, que será regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.*

Dentre os objetivos da ANBIMA, podemos destacar:

*Artigo 3º: A Associação tem como objetivos:*

*[..].*

*VI – estabelecer princípios éticos a serem respeitados pelos Associados no exercício de suas atividades;*

*VII – promover a prática das atividades de autorregulação nos mercados financeiro e de capitais, inclusive através da elaboração, negociação e implantação de Códigos de Regulação e Melhores Práticas que definam normas e procedimentos e prevejam punições decorrentes do descumprimento de tais*





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

*Códigos, a serem observados por todos os Associados e outras entidades que decidirem aderir a tais normas;*

Neste sentido, não restam dúvidas quanto à importância da atuação da ANBIMA no que se refere à garantia de padrões éticos aos seus associados e à prática de autorregulação para o mercado financeiro e de capitais, voltada a entidades que venham a aderir aos seus Códigos de Regulação e Melhores Práticas, sem que seja necessário, para tanto, a ela associar-se.

Por outro lado, ao tratar do tema da filiação a seu quadro de associados, o Estatuto da ANBIMA assim prevê:

*Artigo 8º: As instituições que desejarem se filiar à Associação na qualidade de Associados, ou que desejarem aderir a qualquer dos Códigos de Regulação de Melhores Práticas, deverão ter seus pedidos de filiação ou adesão, conforme o caso, aprovados pela maioria dos membros da Diretoria, sempre observando o parágrafo 1º abaixo e demais regras aplicáveis contidas neste Estatuto Social.*

*Parágrafo 1º: O Conselho de Ética estabelecerá os procedimentos de análise dos pedidos de filiação e adesão e a forma de consulta ao quadro social, determinando os documentos ou informações que deverão ser prestados pelas instituições aspirantes, sem prejuízo de outros que tal Conselho ou a Diretoria possam considerar necessários à apreciação do pedido de ingresso na Associação.*

Analisando o artigo acima, podemos verificar que o referido Estatuto prevê duas hipóteses para que os interessados possam se integrar na associação civil ANBIMA:

- como Associado
- como Aderente aos Códigos de Regulação de Melhores Práticas

Assim, na forma do Estatuto da ANBIMA podem existir Entidades do Mercado Financeiro e de Capital que não aderiram aos Códigos de Regulamentação de Melhores Práticas e são associadas da ANBIMA, e também podem existir Instituições que não são associadas, mas que aderiram aos referidos Códigos.



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

As Instituições que aderiram aos Códigos de Regulação de Melhores Práticas são fiscalizadas pela ANBIMA e se comprometem a cumprir suas exigências.

Para a finalidade de garantia de boas práticas na condução dos negócios decorrentes da presente LICITAÇÃO, importa é que a LICITANTE tenha manifestado adesão ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, na forma admitida pela própria ANBIMA, qual seja: aderindo expressamente a tal Código e assumindo as obrigações dele decorrentes. Para tanto, como já mencionado, não há necessidade de associar-se à ANBIMA.

Por tais razões, entendemos que a expressão utilizada no EDITAL - “*integrante da ANBIMA*” – é, no mínimo, imprecisa, podendo gerar ilegalidade ou insegurança jurídica aos LICITANTES.

Em face de todo o exposto, a presente **IMPUGNAÇÃO** é formulada nos seguintes termos:

**Se a interpretação da CPP, ao analisar a documentação dos LICITANTES, for no sentido de que a expressão “*integrante da ANBIMA*” inclui as Instituições Aderentes ao Código de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, e não de ser uma “*associada à ANBIMA*”, não haverá ilegalidade na condição constante da alínea “c” do subitem 6.4.1 do EDITAL, devendo apenas a CPP proceder a tal esclarecimento.**

**No entanto, caso a expressão “*integrante da ANBIMA*” comporte uma interpretação por parte da CPP de que a LICITANTE deve obrigatoriamente ser “*associada à ANBIMA*”, além de ter aderido ao Código de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento da própria ANBIMA, requer-se o acolhimento da presente IMPUGNAÇÃO, com o intuito de ser retificada a exigência constante da alínea “c” do subitem 6.4.1 do EDITAL, eis que flagrantemente ilegal, uma vez que, como já demonstrado acima, tal exigência é**



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

**impertinente e irrelevante para a boa execução do CONTRATO, ferindo a legislação já citada e o entendimento da própria Corte de Contas do Estado de São Paulo.”**

**RESPOSTA**

Vide resposta 21 acima.