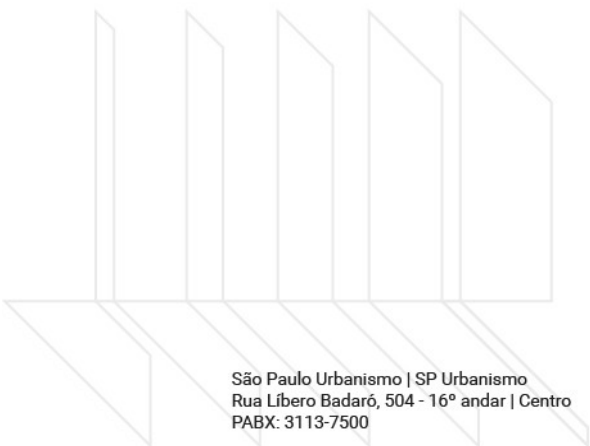




**TERMO DE REFERÊNCIA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS
PARA ESTRUTURAÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

PROCESSO SEI N° xxxxx

LICITAÇÃO N° XXX/SP-URB/2026



SUMÁRIO

1.	DO OBJETO.....	3
2.	FUNDAMENTAÇÃO.....	3
3.	DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO.....	5
4.	DO PRAZO CONTRATUAL.....	6
5.	ETAPAS DE AVALIAÇÃO E JULGAMENTO.....	7
6.	ANÁLISE DA PROPOSTA TÉCNICA.....	9
7.	ANÁLISE DA PROPOSTA DE PREÇO.....	12
8.	CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO.....	13
9.	MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.....	16
10.	INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA O DIMENSIONAMENTO DA PROPOSTA.....	18
11.	DA SUBCONTRATAÇÃO.....	19
12.	DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA.....	21
13.	DAS PENALIDADES.....	21
14.	DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES.....	22
15.	DOS IMPEDIMENTOS PARA CONTRATAR.....	25
16.	DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO.....	27
17.	DOS CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO E MEDIÇÃO PARA FATURAMENTO.....	29
18.	DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO.....	29
19.	DO PAGAMENTO.....	30
20.	DA CONFIDENCIALIDADE E PROPRIEDADE DAS INFORMAÇÕES.....	31



1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a seleção de Gestor do Fundo de Investimentos Imobiliário para serviços especializados de estruturação, modelagem e implementação de solução de investimento imobiliário (“Solução”) destinada à valorização e rentabilização do patrimônio imobiliário da SP Urbanismo, com mobilização de recursos para programas de gestão, manutenção, reforma e construção de imóveis identificados como potencializadores do desenvolvimento urbano.

1.2. A Solução poderá ser composta por um ou mais Fundos de Investimentos Imobiliários, com uma ou mais classes de cotas, nos termos da Proposta Técnica apresentada pela adjudicatária, referenciados conjuntamente como "Fundo" ou "FII".

1.3. O Gestor do Fundo deverá apresentar o administrador fiduciário do Fundo, bem como consultor imobiliário (se necessário), de modo a atender as especificidades deste Termo de Referência.

1.4. Os imóveis descritos no Anexo VII constituem a carteira inicial de referência para a estruturação da operação, sem prejuízo da futura inclusão de outros imóveis de titularidade da SP Urbanismo na relação de Imóveis Alvo, conforme Anexo VIII e de sua eventual integralização ao Fundo, observados os estudos, avaliações, aprovações e procedimentos aplicáveis.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Considerando que SP Urbanismo tem como objeto social “o suporte e desenvolvimento das ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa”, conforme a Lei nº 15.056 de 8 de dezembro de 2009.



2.2. Considerando a necessidade de recursos da SP Urbanismo para o custeio de suas atividades, hoje dependentes de recursos municipais, configurando-a como uma empresa estatal dependente, nos termos do art. 2º, caput, inciso III, da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000.

2.3. Considerando que, em sua fundação, em 2009, a SP Urbanismo recebeu o patrimônio imobiliário da extinta Empresa Municipal de Urbanização, detendo setenta e oito matrículas de imóveis que somam aproximadamente 116 mil metros quadrados de área com avaliação superior a R\$ 450 milhões, em valores de dezembro de 2024.

2.4. Considerando que esses imóveis apresentam características bastante heterogêneas, incluindo lajes corporativas ocupadas pela Prefeitura, terrenos utilizados por equipamentos públicos, e áreas livres situadas em regiões de alto valor imobiliário.

2.5. Considerando que a solução de desenvolvimento imobiliário deve ser de caráter permanente e não pontual, com uma estrutura capaz de gerar soluções de rentabilidade para ativos imobiliários ao longo do tempo.

2.6. Considerando que a estrutura deverá apresentar caráter escalável, permitindo a análise e eventual incorporação progressiva de outros ativos imobiliários da SP Urbanismo, conforme sua viabilidade e aderência à estratégia do Fundo.

2.7. Considerando que tal estrutura poderá constituir instrumento de parceria com o setor privado, adequado ao novo contexto de regulação urbana e de desenvolvimento do mercado de capitais;

2.8. E Considerando que os fundos de investimento imobiliário são importantes instrumentos de captação de recursos no mercado de capitais, e proporcionam gestão profissional, risco compartilhado, objetivos definidos de destinação de recursos e alavancagem e estruturas claras de governança e segregação de ativos.



2.9. A SP Urbanismo apresenta esse procedimento de seleção de Gestor do Fundo, e demais prestadores de serviços necessários, para a constituição de um FII destinado ao desenvolvimento do patrimônio imobiliário da SP Urbanismo, nos moldes da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“RCVM 175/2022”).

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. O escopo dos trabalhos compreende o conjunto de serviços relacionados à constituição do Fundo e preparação dos documentos pertinentes à integralização do primeiro grupo de ativos no Fundo, incluindo aqueles referentes à respectiva Assembleia Geral de Cotistas (“AGC”).

3.2. O Consultor Imobiliário, se houver, e o Administrador deverão dar anuência sobre as condições constantes neste Termo de Referência e seus anexos.

3.3. As atribuições cabíveis à AGC estão previstas na RCVM 175/2022, Cap. VII, no regulamento e nos contratos e políticas aprovadas pela SP Urbanismo.

3.4. As alterações do regulamento, políticas e contratos do Fundo com os prestadores se darão conforme regras previstas no regulamento do Fundo, cujas diretrizes estão encartadas neste Termo de Referência, respeitando as normas aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliários e buscando a eficiência, economicidade e transparência.

3.5. Para o atendimento do objeto deste Termo de Referência deverão ser seguidas as diretrizes e informações apresentadas nos seguintes documentos:

- a) Anexo I – Diretrizes para Elaboração do Regulamento;
- b) Anexo II – Modelo de Apresentação de Proposta Técnica;
- c) Anexo III – Modelo de Apresentação de Proposta de Preço;



- d) Anexo IV – Modelo de Declaração de Participação do Administrador;
- e) Anexo V – Modelo de Declaração de Não Ocorrência de Impedimentos;
- f) Anexo VI – Condições para Desenvolvimento dos Imóveis;
- g) Anexo VII – Informações da Carteira de Imóveis Iniciais;
- h) Anexo VIII – Demais Imóveis da SP Urbanismo.

4. DO PRAZO CONTRATUAL

4.1. O prazo do contrato é de, no mínimo, 7 (sete) meses, a contar da emissão da Ordem de Serviço, respeitados eventuais prazos necessários para o aceite de cada entrega, conforme previsto no item 9 abaixo, podendo ser prorrogado por períodos iguais ou inferiores ao originalmente pactuado, até o limite de 60 (sessenta) meses, nos termos do artigo 71 da Lei federal nº 13.303/2016.

4.2. Eventual prorrogação do prazo contratual será realizada por intermédio de Termo de Aditamento.

4.3. A execução do objeto, inicia-se na data de início prevista na Ordem de Serviço a ser emitida pela SP Urbanismo, e termina com (i) a aprovação, pela SP Urbanismo, dos documentos, laudos e demais materiais necessários à integralização do primeiro ativo ou grupo de ativos no Fundo; e (ii) a obtenção do registro do Fundo perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

4.4. O Gestor do Fundo não será responsabilizado por atrasos decorrentes de processos internos da SP Urbanismo, incluindo governança, comissões internas, Junta Orçamentário-Financeira (“JOF”), Comitê de Governança das Entidades da Administração Indireta (“COGEAI”), áreas técnicas, jurídicas ou eventuais licitações. Caso se verifique atraso



imputável à SP Urbanismo, as partes ajustarão, de comum acordo, novo prazo de entrega dos serviços contratados.

5. ETAPAS DE AVALIAÇÃO E JULGAMENTO

5.1. O julgamento das propostas observará o critério de técnica e preço, com atribuição de 60 (sessenta) pontos à Proposta Técnica e de 40 (quarenta) pontos à Proposta de Preço, para fins de composição da nota final.

5.2. As etapas do processo de seleção constarão no Edital da Licitação.

5.3. A Proposta Técnica não servirá como etapa eliminatória prévia para abertura da Proposta de Preço, de modo que as propostas técnica e de preço serão consideradas conjuntamente para fins de pontuação e classificação final, sem prejuízo da desclassificação do proponente que deixe de atender exigências obrigatórias previstas neste Termo de Referência.

5.4. Será selecionado o proponente que obtiver a maior nota final, apurada como a soma da nota das propostas técnica e de preço, podendo totalizar até 100 (cem pontos), desde que atendidos os requisitos de habilitação, regularidade documental e aderência mínima ao objeto contratado.

Primeira Etapa – Análise da Proposta Técnica

5.5. A Comissão de Seleção avaliará a Proposta Técnica de cada proponente de acordo com os critérios estabelecidos no item 6 deste Termo de Referência, atribuindo-lhe nota técnica em escala de 0 (zero) a 60 (sessenta).

5.6. A análise técnica levará em consideração, entre outros aspectos previstos neste Termo de Referência:



- a) experiência do proponente na gestão de fundos de investimento, especialmente FII;
- b) volume de patrimônio líquido sob gestão;
- c) quantidade de fundos sob gestão;
- d) experiência específica com estruturas envolvendo desenvolvimento imobiliário;
- e) capacidade técnica, operacional e tecnológica; e
- f) qualidade dos controles internos, governança e estrutura de atendimento.

5.7. Para fins de comprovação de experiência em FII, será exigida a demonstração de atuação por parte de profissionais com poder de gestão na instituição proponente, tais como diretores, administradores estatutários ou responsáveis técnicos diretamente envolvidos na gestão de fundos com ativos de maior complexidade.

5.8. A nota técnica será apurada na forma do item 6, observando-se os critérios objetivos de pontuação previstos neste Termo de Referência.

Segunda Etapa – Análise da Proposta de Preço

5.9. A Comissão de Seleção avaliará a Proposta de Preço de cada proponente, atribuindo-lhe nota de preço em escala de 0 (zero) a 40 (quarenta), nos termos do item 7 deste Termo de Referência.

5.10. A melhor Proposta de Preço válida e não desclassificada receberá nota 40 (quarenta), sendo a nota das demais calculada proporcionalmente, na forma estabelecida neste Termo de Referência.

5.11. Para fins deste Termo de Referência, considera-se “melhor Proposta de Preço” aquela que apresentar o menor Fator de Remuneração, conforme o modelo de Proposta de Preço.



6. ANÁLISE DA PROPOSTA TÉCNICA

6.1. A avaliação das propostas técnicas obedecerá aos critérios estabelecidos neste item, cabendo à Comissão de Seleção a análise e pontuação de cada proponente com base nos documentos apresentados.

6.2. A Proposta Técnica deverá ser apresentada conforme Anexo II – Modelo de Apresentação de Proposta Técnica.

6.3. A Proposta Técnica será avaliada pela Comissão de Seleção com base nos seguintes critérios e pontuações, observados os requisitos mínimos de qualificação técnica previstos neste Termo de Referência.

6.4. Proposta de Projeto – até 20 (vinte) pontos, sendo:

6.4.1. Estudo preliminar sobre os ativos – até 4 (quatro) pontos.

6.4.2. Estrutura Proposta – até 4 (quatro) pontos.

6.4.3. Estruturas Alternativas – até 4 (quatro) pontos.

6.4.4. Modelagem econômico-financeira – até 4 (quatro) pontos.

6.4.5. Governança Proposta – até 4 (quatro) pontos.

6.5. Qualificações Técnicas – até 40 (quarenta) pontos, sendo:

6.5.1. Experiência comprovada, nos últimos 3 (três) anos, na concepção e implantação integral de FIIs, com comprovação detalhando arquitetura, cronograma, responsabilidades, *due diligence* e governança dos projetos – até 10 (dez) pontos.



6.5.2. Participação em, pelo menos, duas emissões/captações comprovadas em fundo estruturado nos últimos 5 anos, com estratégia de comunicação compatível com patrimônio público ou impacto urbanístico/social – até 10 (dez) pontos.

6.5.3. Políticas de compliance, conflitos de interesse, alçadas decisórias e segregação de atividades – até 5 (cinco) pontos.

6.5.4. Capacidade de propor monetização ou ativação econômica por ativo ou grupo de ativos, com indicação de vocação, faseamento, forma de exploração e riscos comerciais. Comprovação por meio de propostas comerciais ou contratos estabelecidos com fundos estruturados – até 5 (cinco) pontos.

6.5.5. Apresentação de procedimentos de acompanhamento de projetos – 5 (cinco) pontos.

6.5.6. Apresentação de sistema de mapeamento de riscos de liquidez, demanda, preço, vacância, vocação inadequada, licenciamento e situação registral dos imóveis, com classificação dos ativos que exijam cautela, reposicionamento, diligência adicional ou exclusão da carteira – até 5 (cinco) pontos.

6.6. Os itens 6.5.4. a 6.5.6 poderão ser atendidos em conjunto com Consultor Imobiliário indicado na Proposta Técnica.

6.7. A pontuação indicada nos itens 6.4 e 6.5 será conferida em sua totalidade caso haja atendimento total; na metade do valor, caso haja entrega parcial; e nula, caso não haja entrega do item, conforme critérios do Anexo II.1 – Matriz de Avaliação da Proposta Técnica.

6.8. Requisitos mínimos para avaliação da Proposta Técnica.

6.8.1. Patrimônio Líquido sob gestão em FIs superior a R\$ 500 (quinhentos) milhões nos últimos 5 (cinco) anos.



6.8.2. Experiência com no mínimo 3 FII, sendo 2 com tese de desenvolvimento, *retrofit*, ativos não estabilizados ou ativos com restrições.

6.8.3. Mínimo de 5 (cinco) assessorias imobiliárias nos últimos 5 (cinco) anos (vocação, viabilidade, monetização, desenvolvimento, *retrofit* ou reposicionamento), sendo ao menos 2 em ativos urbanos complexos, carteiras públicas ou ativos com restrições. Experiência agregada mínima nos últimos 5 (cinco) anos de R\$ 100 (cem) milhões de reais em transações, carteiras ou ativos com valor econômico mensurável. Descrição objetiva de escopo e desempenho de cada operação.

6.8.4. O item 6.8.3 poderá ser atendido em conjunto com Consultor Imobiliário indicado na Proposta Técnica.

6.9. A avaliação dos itens 6.4 e 6.5 será realizada a critério da Comissão de Seleção, e poderá se utilizar de comparação entre as propostas enviadas.

6.10. Os itens previstos no item 6.8, se não atendidos, ensejarão a desclassificação da proposta técnica.

6.11. A Nota Técnica ("NT") corresponderá ao total de pontos obtidos pelo proponente na avaliação técnica, em escala de 0 (zero) a 60 (sessenta).

7. ANÁLISE DA PROPOSTA DE PREÇO

7.1. A Proposta de Preço será dada por meio de Fator de Remuneração ("FR"), que será utilizado para cálculo da remuneração, conforme descrito no Anexo I – Diretrizes para Elaboração do Regulamento.

7.2. A Proposta de Preço deverá ser apresentada conforme Anexo III – Modelo de Apresentação de Proposta de Preço.

7.3. A Nota da Proposta de Preço ("NP") seguirá a seguinte fórmula:



7.3.1. Para fins do cálculo da NP, será considerada a FR mínima apenas entre as propostas válidas, em que o proponente não incorra em nenhum motivo de desclassificação previsto neste Termo de Referência.

7.4. A Comissão de Seleção poderá solicitar a comprovação da exequibilidade das taxas ofertadas, e esclarecimentos sobre a composição das taxas, ou demonstrativo de custos operacionais.

7.5. É facultado à SP Urbanismo, após a definição do proponente vencedor, promover negociações com o referido proponente, com o objetivo de obter condições mais vantajosas, visando à redução dos percentuais propostos, desde que não haja modificação das condições essenciais da Licitação, em observância ao princípio da vinculação ao instrumento convocatório.

7.5.1. A negociação deverá observar procedimento formal mínimo, podendo ser realizada por meio de reunião, inclusive por videoconferência, cujo conteúdo será devidamente registrado, mediante ata, gravação ou transcrição, a ser juntada ao processo.

7.5.2. No âmbito da negociação, a SP Urbanismo poderá solicitar ao proponente vencedor:

(i) detalhamento da composição das taxas oferecidas;

(ii) esclarecimentos técnicos adicionais;

(iii) revisão da Proposta de Preço.

7.5.3. A condução da negociação caberá à Comissão de Seleção, podendo contar com o apoio técnico da Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA, em razão de sua expertise na estruturação da operação, sem prejuízo da responsabilidade decisória da Comissão de Seleção.



7.5.4. Concluída a negociação, o proponente deverá formalizar sua proposta final, que substituirá, para todos os fins, a proposta originalmente apresentada.

8. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

8.1. Para fins de habilitação, o proponente deverá apresentar a documentação a seguir, em conjunto com o Consultor Imobiliário, se houver.

8.2. A Licitante deverá apresentar todos os documentos que comprovem a habilitação jurídica, a qualificação econômico-financeira, a regularidade fiscal de forma a demonstrar capacidade de contratação pelo Poder Público e a experiência pretérita da Licitante, nos termos do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SP Urbanismo – NP 58-04, em especial o subitem 5.12.

8.2.1. Documentação Complementar: Além da documentação citada no item 8.2, a Licitante deverá apresentar:

- Comprovante de credenciamento como Gestor de Recursos do Fundo junto à CVM (categoria específica para FII);
- Comprovante de autorização pelo Banco Central do Brasil, se aplicável;
- Adesão ao Código da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) de Administração de Recursos de Terceiros;
- Organograma da instituição.
- Lista atualizada de sócios ou acionistas, com respectivas participações societárias;
- Documentos comprobatórios: contrato social, estatuto, certidão simplificada da Junta Comercial e/ou Livro de Registro de Ações Nominativas (quando aplicável).

8.3. Deverá ser apresentada a Declaração de Participação do Administrador, conforme o Anexo IV, bem como a documentação de habilitação solicitada.



8.4. A falha em apresentar qualquer documento solicitado ensejará a desclassificação do proponente.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1. Os serviços serão executados conforme os objetos especificados nos itens 1 e 3 deste Termo de Referência.

9.2. A Ordem de Serviço será emitida em até 5 (cinco) dias úteis após a assinatura do Contrato, composta de dois pacotes de entregas:

9.2.1. (I) Minutas de toda documentação necessária para constituição e registro do Fundo e integralização do primeiro grupo de ativos no Fundo (contrato de cessão dos ativos ao Fundo, regulamento do Fundo, boletim de subscrição, e laudo de avaliação dos ativos), conforme cronograma descrito na Proposta Técnica, incluindo documentos da AGC.

9.2.2. (II) Cópia da Ficha de Cadastro de participante, obtido no site da CVM, com a situação do registro do Fundo.

9.3. A primeira entrega terá prazo de 6 (seis) meses a partir da emissão da ordem de serviço, onde deverão ser entregues o material descrito no subitem 9.2.1.

9.4. A segunda entrega terá prazo de 1 (um) mês a partir do ateste parcial da primeira, onde deverá ser entregue o material descrito no subitem 9.2.2.

9.5. Todos os trabalhos deverão ser desenvolvidos em consonância com as diretrizes e regras previamente emanadas pela SP Urbanismo, consoante o exposto na Proposta de Preço, na Proposta Técnica, e na Ordem de Serviço, bem como com as normas técnicas e legais vigentes.



9.6. Durante a execução do objeto contratual, os trabalhos que, a critério da SP Urbanismo, não apresentarem as condições estabelecidas no contrato, serão rejeitados, e caberá à Contratada todos os ônus e encargos da reparação, que deverá se efetivar, no máximo, em 5 (cinco) dias úteis, podendo ser prorrogado pela SP Urbanismo, desde que justificado o motivo da dilação de prazo.

9.6.1. Caso a reparação não seja efetivada até o limite de prazo, a SP Urbanismo estará autorizada a contratar terceiros para executar os reparos por conta da Contratada e ingressar em Juízo com a competente ação de perdas e danos, tudo sem prejuízo das demais penalidades cabíveis.

9.6.2. Nenhum serviço fora das especificações constantes deste contrato será executado pela Contratada, ainda que em caráter extraordinário, salvo com a concordância expressa da SP Urbanismo, e conforme as condições previstas neste instrumento.

9.7. O ateste do recebimento para cada produto específico deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de sua entrega.

9.8. A aceitação dos produtos deverá observar critérios técnicos objetivos previamente definidos neste Termo de Referência e seus anexos.

9.9. Os pagamentos decorrentes dos serviços prestados no âmbito deste Termo de Referência serão realizados por meio do fundo constituído, de acordo com a proposta de preço apresentada. A SP Urbanismo não poderá glosar ou rejeitar as entregas objeto deste Termo de Referência sem a devida justificativa.

9.10. O recebimento não isenta a Contratada de sua responsabilidade por problemas, defeitos ou falhas que sejam detectados posteriormente. A Contratada permanece responsável por garantir a qualidade e a adequação dos bens entregues ou serviços realizados durante todo o prazo de vigência do contrato, e, quando aplicável, durante o



prazo de garantia previsto em lei ou no contrato. Os defeitos ou falhas encontradas deverão ser corrigidos pela Contratada, sem custos adicionais para a SP Urbanismo.

9.11. A Contratada será responsável pelo estudo de todos os documentos e outros elementos fornecidos pela SP Urbanismo para a execução do objeto contratado, não se admitindo a alegação de ignorância em relação a tais documentos e elementos.

9.11.1. A Contratada não assume responsabilidade pela completude, veracidade ou validade jurídica dos documentos e elementos fornecidos pela SP Urbanismo.

9.11.2. A prestação dos serviços pela Contratada utilizará mão de obra especializada, para a execução das tarefas atinentes a este Contrato, sendo certo que os profissionais designados deverão estar aptos a atender as exigências estabelecidas neste Termo de Referência e no Contrato.

10. INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA O DIMENSIONAMENTO DA PROPOSTA

10.1. Para dimensionamento das Propostas Técnicas e de Preço, deve-se levar em conta as informações contidas no Anexo VII - Informações da Carteira de Imóveis Iniciais, sem prejuízo de a estrutura proposta contemplar mecanismos para futura inclusão e avaliação de outros imóveis.

10.2. Os imóveis são todos de propriedade da SP Urbanismo.

10.3. As atividades a serem desenvolvidas pelo Fundo no encerramento do Contrato Administrativo serão regidas e orientadas pelo disposto no Anexo I - Diretrizes para Elaboração do Regulamento do Fundo e no Anexo VI - Condições para Desenvolvimento dos Imóveis.



10.4. Custos com laudos de engenharia, pareceres jurídicos e despesas cartorárias necessárias para estruturação e constituição do FII que não estiverem expressamente previstos como sendo da SP Urbanismo ou do Fundo neste Termo de Referência e seus anexos serão encargos da Contratada.

10.5. A Contratada não receberá remunerações adicionais às indicadas neste Termo de Referência a não ser àquelas decorrentes da prestação de serviços adicionais aprovados nos termos do regulamento do Fundo a ser instituído.

10.6. No caso de incidência de tributos como o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") na cessão e integralização dos ativos ao Fundo, estes serão pagos com recursos integralizados no Fundo pela SP Urbanismo.

10.7. A recepção de direitos reais decorrentes de imóveis além dos listados no Anexo VII - Informações da Carteira de Imóveis Iniciais poderá ensejar, por meio da AGC, alteração na remuneração dos prestadores de serviço do Fundo, preservando-se a economicidade, a comparação com estruturas semelhantes e critérios objetivos de tomada de preço.

11. DA SUBCONTRATAÇÃO

11.1. Será admitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

11.1.1. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal do objeto da contratação, o qual consiste nas obrigações subjetivamente imputadas aos prestadores de serviços essenciais, conforme descrito na RCVM 175/22.

11.1.2. A subcontratação poderá ocorrer desde que respeitada a condição do subitem 11.1.1 e seja importante para a execução do objeto.

11.1.3. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral da Contratada pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante a SP



Urbanismo pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

11.1.4. A subcontratação depende de autorização prévia da SP Urbanismo, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

11.1.5. A Contratada apresentará à SP Urbanismo documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente.

11.1.6. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da SP Urbanismo ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do Contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

11.1.7. É vedada a subcontratação de empresa ou consórcio que tenha participado deste procedimento licitatório, nos termos do Inciso I do §2º do Art. 78 da Lei Federal nº 13.303/2016.

12. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

12.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da Contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do Contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do Contrato.



13. DAS PENALIDADES

13.1. Pelo atraso injustificado e pela inexecução do Contrato, a SP Urbanismo poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à Contratada as sanções legalmente estabelecidas nos artigos 82 e 83 da Lei federal nº 13.303/2016, bem como no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SP Urbanismo.

13.2. As sanções aplicáveis pelo descumprimento das obrigações contratuais, bem como os procedimentos para sua aplicação, serão detalhadamente descritos no Termo de Contrato, anexo ao instrumento de convocação do futuro certame.

14. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

14.1. A Contratada deverá cumprir fielmente as disposições na Lei Federal nº 13.303/2016, neste Termo de Referência, na Proposta de Preço, na Proposta Técnica e no respectivo Contrato, atuando em consonância com os princípios da probidade e da boa-fé cabendo-lhe, especialmente:

14.1.1. Manter os requisitos e as condições de habilitação;

14.1.2. Comunicar a imposição de penalidade que acarrete o impedimento de contratar com a SP Urbanismo, bem como a eventual perda dos pressupostos para a participação de licitação;

14.1.3. Cumprir, dentro dos prazos assinalados, as obrigações contratadas;

14.1.4. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir as suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato que se verificar vícios, defeitos ou incorreções decorrentes da execução ou de materiais empregados;



14.1.5. Responder pela correção e qualidade dos serviços nos termos da proposta apresentada, observadas as normas técnicas aplicáveis;

14.1.6. Reparar todos os danos e prejuízos causados diretamente à SP Urbanismo ou a terceiros, não restando excluída ou reduzida esta responsabilidade pela presença de fiscalização ou pelo acompanhamento da execução por parte do fiscal do contrato;

14.1.7. Disponibilizar os recursos materiais e humanos necessários à execução do objeto contratual, assumindo integral e exclusiva responsabilidade sobre todos e quaisquer ônus trabalhistas e previdenciários, zelando pela fiel observância da legislação incidente;

14.1.8. Pagar como único responsável, todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, que incidam ou venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o objeto do contrato, podendo a SP Urbanismo, a qualquer momento, exigir da Contratada a comprovação da sua regularidade;

14.1.9. Permitir vistorias e acompanhamento da execução do objeto pelo fiscal e Gestor do Fundo do contrato;

14.1.10. Obedecer às instruções e aos procedimentos estabelecidos pela SP Urbanismo para adequada execução do contrato, apresentando as informações solicitadas e dos documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações contratuais, tenham elas natureza principal ou acessória;

14.1.11. Não infringir quaisquer direitos autorais, patentes ou registros, inclusive marcas, durante a execução do contrato, sendo responsável pelos prejuízos, inclusive honorários de advogados, custas e despesas decorrentes de qualquer medida ou processo judicial ou administrativo iniciado em desfavor da SP Urbanismo, por acusação da espécie;



14.1.12. Designar preposto como responsável pelo contrato firmado com a SP Urbanismo, para participar de eventuais reuniões e ser interlocutor da Contratada, zelando pelo fiel cumprimento das obrigações previstas neste instrumento;

14.1.13. A Contratada obriga-se, por si e por seus prepostos, à manutenção de sigilo sobre os dados e informações fornecidos pela SP Urbanismo, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer, exceto quanto ao previsto na cláusula 12.1.14 abaixo, informações relacionadas com o objeto deste contrato, sem a prévia autorização dada por escrito pela SP Urbanismo, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações;

14.1.14. A Contratada é responsável pela qualidade técnica dos serviços que executar, respondendo pelos danos causados à SP Urbanismo por eventual ação ou omissão na prestação dos serviços objeto deste contrato;

14.1.15. Na execução dos serviços a Contratada manterá a SP Urbanismo informada do andamento, prestando-lhe os esclarecimentos que lhe forem solicitados, bem como comunicará, por escrito, quaisquer dificuldades surgidas durante a realização dos serviços;

14.1.16. A inadimplência da Contratada quanto aos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais não transfere à SP Urbanismo a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar ou restringir o objeto do contrato;

14.1.17. No cumprimento dos deveres de conduta decorrentes do princípio da boa-fé objetiva, a Contratada deverá colaborar com a SP Urbanismo no âmbito do processo de demonstração da vantajosidade econômica da contratação, mediante a cobrança de valores razoáveis e condizentes com os praticados no mercado e apresentação de informações detalhadas sobre seus custos unitários e sobre os preços cobrados de outros clientes.

14.2. A SP Urbanismo obriga-se a:



- 14.2.1. Expedir as Ordens de Início dos serviços nos termos deste Termo de Referência;
- 14.2.2. Disponibilizar à Contratada, em tempo hábil, todos os documentos, dados e informações que se fizerem necessárias à execução dos serviços provenientes do presente contrato;
- 14.2.3. Exigir da Contratada o estrito cumprimento das normas e condições contratuais;
- 14.2.4. Rejeitar ou sustar a prestação de serviços inadequados;
- 14.2.5. Registrar, para posterior correção por parte da Contratada, as falhas detectadas na execução dos serviços, anotando devidamente as ocorrências que julgar necessárias;
- 14.2.6. Fica reservado à SP Urbanismo o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude da responsabilidade da Contratada, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços, diretamente ou por servidor a ser designado.
- 14.2.7. À SP Urbanismo é facultado introduzir modificações consideradas imprescritíveis aos serviços objeto desta contratação antes e durante a execução dos mesmos;
- 14.2.8. Efetuar os pagamentos devidos à Contratada nas condições estabelecidas neste ajuste.

15. DOS IMPEDIMENTOS PARA CONTRATAR

15.1. Estará impedida de ser contratada pela SP Urbanismo ou pelo FII a ser constituído, empresa:

15.1.1. Sob processo de recuperação judicial, falência ou insolvência civil, salvo se for apresentada a certidão positiva e o Plano de Recuperação devidamente aprovado, além da



documentação que demonstre o seu regular cumprimento, sem prejuízo do atendimento das demais condições de habilitação;

15.1.2. Que tenha sido condenada por agressões ao meio ambiente, ou infrações à legislação sobre segurança e saúde no trabalho nos termos da Lei Municipal nº 11.091/91;

15.1.3. Cujo objeto social não seja pertinente e compatível com o objeto deste Termo de Referência;

15.1.4. Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco inteiros por cento) do capital social seja diretor ou empregado da SP Urbanismo;

15.1.5. Declarada inidônea, suspensa ou impedida de licitar ou contratar por ato de qualquer órgão do Poder Público Federal, Distrital, Estadual ou Municipal, nos termos da Orientação Normativa nº 03/2012-PGM e Instrução TCM nº 02/2016, enquanto perdurarem os motivos da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;

15.1.6. Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

15.1.7. Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

15.1.8. 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;

15.1.9. Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

15.1.10. Que tiver nos seus quadros de Diretoria pessoa que participou, em razão do vínculo da mesma natureza, de empresa declarada inidônea.



15.2. Aplica-se a vedação prevista no item 15.1:

15.2.1. À contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimento licitatório ou dispensa e inexigibilidade, na condição de licitante/contratado;

15.2.2. A quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil com:

- a) dirigente da SP Urbanismo;
- b) empregado da SP Urbanismo cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;
- c) autoridades de quaisquer órgãos públicos vinculados à Prefeitura da Cidade de São Paulo ("PMSP").

15.2.3. Cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a SP Urbanismo há pelo menos 6 (seis) meses.

16. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

16.1. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

16.2. A SP Urbanismo poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

16.3. As comunicações entre a SP Urbanismo e a Contratada serão realizadas por escrito, através de e-mail do Fiscal do Contrato.



16.4. A SP Urbanismo poderá convocar o preposto para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

16.5. A Contratada não está obrigada a manter preposto da empresa no local da execução do objeto.

16.6. A contratação será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela SP Urbanismo, que anotará em registro próprio as ocorrências relacionadas com a execução do objeto deste Termo de Referência, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

16.7. A verificação da adequação da execução do objeto deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência e na proposta.

16.8. O fiscal responsável pelo acompanhamento da contratação, após verificação da sua conformidade com o que foi pactuado neste Termo de Referência, efetuará os atestes necessários.

16.9. A fiscalização a que este item se refere não exclui ou reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da SP Urbanismo ou de seus agentes e prepostos.

16.10. A Contratada será obrigada a reparar, corrigir, remover, ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução (Lei nº 13.303/2016, art. 76).

16.11. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente.



16.12. Somente a Contratada será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do Contrato (Lei nº 13.303/2016, art. 77).

17. DOS CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO E MEDIÇÃO PARA FATURAMENTO

17.1. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

17.2. O fiscal do Contrato irá verificar se o prazo de entrega, as quantidades e a qualidade dos serviços encontram-se de acordo com o estabelecido no instrumento contratual e neste Termo de Referência;

17.3. O fiscal do Contrato irá atestar a respectiva prestação de serviço.

18. DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO

18.1. O objeto desta contratação será recebido das seguintes formas:

18.2. Provisória: mediante recibo, imediatamente depois de efetuada a entrega, para posterior verificação da sua conformidade com a especificação;

18.3. Definitiva: mediante recibo, em até 15 (quinze) dias úteis após o recebimento provisório e a verificação da perfeita execução das obrigações contratuais (qualidade e/ou quantidade do material, entre outros), ocasião em que se fará constar o ateste.

18.4. Os produtos/serviços entregues em desconformidade com o especificado no instrumento convocatório ou o indicado na proposta serão rejeitados parcial ou totalmente, conforme o caso, e a Contratada será obrigada a substituí-los, às suas expensas, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de recebimento da notificação.



18.5. Essa notificação suspende os prazos de recebimento e de pagamento até que a irregularidade seja sanada.

18.6. Independentemente da aceitação, a Contratada garantirá a qualidade de cada unidade do produto/serviço fornecido, e estará obrigada a substituir aquele que apresentar defeito no prazo estabelecido pelo SP Urbanismo.

19. DO PAGAMENTO

19.1. Os pagamentos serão realizados mediante o ateste das entregas dos produtos descritos no item Error: Reference source not found.

19.2. Os atestes serão analisados e aprovados e assinados pelo Fiscal do Contrato e pelo representante legal da Contratada, sendo que eventuais divergências apontadas pela fiscalização, deverão ser corrigidas de acordo com as indicações do fiscal.

19.3. Procedidos os atestes, os seus resultados deverão ser encaminhados pela Contratada ao Fiscal do Contrato, entre o primeiro e terceiro dia útil a contar da data final do período a que se referir cada ateste, conforme respectiva Ordem de Serviço, para exame, aprovação ou rejeição.

19.4. Além do pagamento da Taxa Global e da Taxa de Performance, nos termos do Anexo I, o Fundo remunerará a Contratada pelos serviços de estruturação, incluindo aqueles necessários à elaboração do laudo de avaliação dos imóveis e dos contratos de cessão.

19.5. A remuneração descrita no item 19.4 será dada por taxa aplicada ao valor captado com investidores, no valor $FR * 2\%$ (dois inteiros por cento) sobre valor investido, e se dará no momento da liquidação de cada investimento.



19.6. Havendo erro na apresentação de quaisquer dos documentos exigidos nos itens anteriores ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Contratada providencie as medidas saneadoras.

19.7. A SP Urbanismo estará impedida de efetivar qualquer pagamento à Contratada, no caso de seu registro no CADIN do Município de São Paulo, nos termos da Lei Municipal nº 14.094/05 e Decreto Municipal nº 47.096/06. 11.4 O processo de pagamento deverá ser instruído nos termos da Norma de Procedimento nº 42.02.

20. DA CONFIDENCIALIDADE E PROPRIEDADE DAS INFORMAÇÕES

20.1. A Contratada deverá observar os seguintes aspectos relativos à confidencialidade e propriedade das informações:

20.1.1. O escopo e todos e quaisquer dados, correspondências, documentos e informações, que venha a Contratada a ter acesso, seja de forma oral ou escrita, constatadas em razão dos serviços, se revestem de total e irrestrita confidencialidade e, como tal, devem ser qualificadas e consideradas pela Contratada, seus funcionários e/ou prepostos, não devendo, a qualquer título ou por qualquer motivo, revelar, transferir ou de outra forma dispor dessas informações, exceto com a prévia e expressa autorização, por escrito da SP Urbanismo;

20.1.2. A Contratada deverá manter estrito sigilo, a qualquer tempo, sobre todas as informações confidenciais, se obrigando, por si e seus funcionários e/ou prepostos, a não utilizar e/ou divulgar a terceiros, exceto quanto ao previsto na cláusula 15.1.3 abaixo, o resultado dos respectivos exames, relatórios e afins, utilizando-os apenas com o único propósito de executar os serviços contratados;

20.1.3. Este Termo de Referência está sujeito às normas de transparência e divulgação de informações previstas na Lei Federal nº 13.303/2016, na Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de



Acesso à Informação - LAI), no Decreto Municipal nº 53.623/2012 e demais regulamentações aplicáveis, que disciplinam o acesso público a dados, atos e contratos da Administração Pública considerando que a divulgação de informações em cumprimento a obrigações legais, determinações de órgãos de controle interno ou externo, decisões judiciais, requisições administrativas ou normas de transparência não caracterizará violação de sigilo e não ensejará qualquer responsabilidade da Contratada em especial para:

20.1.3.1. O Tribunal de Contas do Município de São Paulo - TCMSP, que exerce o controle externo sobre as receitas e despesas do Poder Executivo Municipal e de suas entidades, inclusive sociedades de economia mista e empresas públicas, podendo ter acesso integral aos documentos e informações decorrentes deste Contrato, sem que tal acesso configure violação de sigilo;

20.1.3.2. Auditoria Geral do Município ("AUDI"), integrante da Controladoria Geral do Município ("CGM") e órgão central do Sistema de Controle Interno da Prefeitura de São Paulo, e que possui competência legal para realizar auditorias e fiscalizações sobre a execução deste Contrato, podendo solicitar informações, documentos e dados, inclusive sigilosos, para fins exclusivos de auditoria e controle interno, nos termos da legislação aplicável;

20.1.4. A divulgação de informações em cumprimento a obrigações legais, determinações de órgãos de controle interno ou externo, decisões judiciais, requisições administrativas ou normas de transparência não caracterizará violação de sigilo e não ensejará qualquer responsabilidade da Contratada; e

20.1.5. São confidenciais, dentre outros, as análises, compilações, estudos preparados pela Contratada ou seus colaboradores, em função da execução dos trabalhos descritos nesse Termo de Referência.

20.2. Em caso de violação das obrigações constantes desse item, a Contratada responderá diretamente por perdas e danos, sem prejuízo de quaisquer outros direitos que a SP Urbanismo tenha por força do Contrato ou da Lei.



ANEXO I

DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO

PROCESSO SEI Nº XXXXX

LICITAÇÃO Nº XXX/SP-URB/2026

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. Este anexo contém os requisitos de entrega do Fundo objeto da licitação previsto no Edital de Licitação nº XX/SP-URB/2026. Ademais, compila as regras e orientações de funcionamento do Fundo.

1.2. O Fundo funcionará obedecendo as regras de governança previstas neste Anexo, na Lei 8.668/1993, RCVM 175/2022 e demais normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, com especial atenção às regras de governança.

1.3. Termos não definidos no Edital desta Licitação terão o significado atribuído na RCVM 175/2022. Termos definidos serão utilizados conforme definição no Edital desta Licitação.

1.4. O Gestor do Fundo e Administrador selecionados no Edital da Licitação realizarão a constituição e estruturação do Fundo e, portanto, após essa fase, serão as pessoas jurídicas autorizadas pela CVM para o exercício das atividades relacionadas à Gestão de Recursos e Administração Fiduciária do Fundo.

1.5. O prazo de duração do FII é indeterminado.

2. COMITÊ TÉCNICO

2.1. O FUNDO terá um Comitê Técnico, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar no desenvolvimento dos ativos imobiliários integrantes do FUNDO:

2.1.1. Deliberar acerca das diretrizes gerais para escolha de investimentos apresentadas pelo Gestor do Fundo, bem como desenvolvimento dos projetos e desinvestimentos, por maioria simples de seus membros..



2.1.2. Receber as propostas de investimento, desenvolvimento, desinvestimento, locação ou transferência de posse, podendo manifestar oposição fundamentada quando identificar desconformidade com as diretrizes institucionais e urbanísticas definidas neste Anexo e no Anexo VI, mediante deliberação motivada e registrada em ata, sem prejuízo da competência do Gestor do Fundo quanto à análise de viabilidade e à decisão de investimento, na forma da regulamentação aplicável.

2.1.3. Quando o desenvolvimento dos imóveis posteriormente incluídos pela SP Urbanismo (“Imóveis Alvo”) demandar a obtenção de propostas de escritórios de arquitetura e urbanismo ou equipes técnicas equivalentes, o Comitê Técnico poderá tomar conhecimento das propostas obtidas pelo Gestor do Fundo exclusivamente para fins de governança, registro e verificação de aderência institucional do desenvolvimento pretendido.

2.1.4. A atuação do Comitê Técnico nessa hipótese não se confunde com a seleção, contratação, supervisão técnica ou gestão de prestadores de serviços auxiliares do Fundo, que permanecerão sob responsabilidade do Gestor do Fundo, observado o Regulamento e a regulamentação aplicável.

2.1.5. Exercer outras funções que sejam delegadas ao Comitê Técnico pela Assembleia Geral dos Cotistas.

2.2. As alterações nas diretrizes gerais para escolha dos investimentos, desenvolvimentos dos projetos e desinvestimentos serão validadas pelo Comitê Técnico.

2.3. O Comitê Técnico será composto pela SP Urbanismo, nos termos de seu Estatuto Social, e pelo Gestor do Fundo, nos termos de seus atos constitutivos, indicados por meio de ofício encaminhado pelo Cotista ao Administrador, destituíveis a qualquer tempo por meio de ofício ao Administrador.

2.4. O representante da SP Urbanismo exercerá a função de presidência do Comitê Técnico, cabendo a ele o voto de desempate.



2.5. Os membros do Comitê Técnico não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

2.6. O Comitê Técnico reunir-se-á extraordinariamente, sempre que necessário, sendo que as reuniões serão realizadas na sede do Gestor do Fundo, de modo virtual ou qualquer outro local aprovado pela maioria dos membros.

2.7. As convocações serão realizadas: (a) pelo Gestor do Fundo ou pelo representante da SP Urbanismo; (b) com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, por e-mail ou outro meio de comunicação.

2.8. Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a reunião do Comitê Técnico a que comparecerem todos os seus membros.

2.9. As reuniões do Comitê Técnico serão instaladas com a maioria de seus membros.

2.10. As reuniões do Comitê Técnico serão presididas pelo presidente do Comitê, o qual poderá convidar qualquer dos presentes para secretariá-lo. Competirá ao secretário convidado pelo presidente lavrar ata da reunião, ainda que em forma de sumário, a qual deverá ser assinada pelos membros presentes à reunião e enviada ao Gestor do Fundo e ao Administrador.

2.11. Todos os membros do Comitê Técnico deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê e ao Administrador, que deverá informar aos Cotistas, sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o FUNDO, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito.

2.12. O possível Gestor do Fundo poderá vetar as decisões do Comitê Técnico desde que contrárias ao Regulamento ou à legislação em vigor.

3. DIRETRIZES DE INVESTIMENTO E DESENVOLVIMENTO

3.1. O Fundo tem por objetivo o desenvolvimento urbano e imobiliário, de maneira imediata, dos 10 (dez) imóveis da carteira inicial contidos no Anexo VII ("Imóveis Alvo"), sem prejuízo



de que os demais imóveis de titularidade da SP Urbanismo venham a ser posteriormente incluídos na relação de Imóveis Alvo, conforme Anexo VIII, bem como o desenvolvimento de infraestrutura e exploração de negócios imobiliários nos seguintes ativos:

3.1.1. Outros imóveis localizados no entorno ou relacionados ao pleno desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

3.1.2. Cotas de outros FII admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”) e que sejam relacionados ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

3.1.3. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), que sejam relacionados ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

3.1.4. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures que sejam emitidos para o desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

3.1.5. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e relacionadas aos Imóveis Alvo ou às atividades ali desenvolvidas.

3.1.6. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação aplicável, que eventualmente sejam necessários ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

3.1.7. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário cujos objetos sejam relacionados aos Imóveis Alvo.

3.1.8. Cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e relacionadas aos Imóveis Alvo.



3.2. A relação de Imóveis Alvo terá caráter aberto e poderá ser ampliada, reduzida, reorganizada ou priorizada pela SP Urbanismo ao longo da operação, conforme Anexo VIII, devendo a efetiva integralização de cada imóvel ser submetida à análise e aprovação do Gestor do Fundo, mediante estudo integrado de viabilidade econômico-financeira, urbanística e jurídica, observadas as regras do Regulamento e a regulamentação aplicável.

3.3. A SP Urbanismo e o Município de São Paulo não se comprometem à efetivação de inclusões dos imóveis do Anexo VIII deste Termo de Referência à lista de 10 (dez) Imóveis Alvo, ainda que novos imóveis de titularidade da SP Urbanismo (listados no Anexo VIII mencionado) possam integrar o patrimônio do Fundo, aproveitando a estrutura desenvolvida.

3.4. Sempre que o desenvolvimento dos Imóveis Alvo, ou de ativos a eles relacionados, demandar definição ou aprofundamento de vocação urbanística, arquitetônica ou de implantação, o Gestor do Fundo deverá obter, no mínimo, 3 (três) propostas de escritórios de arquitetura e urbanismo, ou equipes técnicas equivalentes, com experiência compatível com a natureza e a vocação dos respectivos Imóveis Alvo, acompanhadas, no mínimo, de portfólio, identificação dos responsáveis técnicos, escopo preliminar, metodologia, cronograma e estimativa de honorários.

3.4.1. As propostas referidas no item 3.4 acima poderão ser consolidadas pelo Gestor do Fundo e levadas ao Comitê Técnico, acompanhadas de justificativa técnica, para fins de ciência e de verificação de aderência aos objetivos institucionais, urbanísticos e de desenvolvimento dos projetos relacionados aos Imóveis Alvo.

3.4.2. A manifestação da SP Urbanismo, no âmbito do Comitê Técnico, quando houver, terá natureza estritamente opinativa e não vinculante, destinada exclusivamente a subsidiar a verificação de alinhamento institucional dos projetos, não se confundindo com ato de gestão, nem com a seleção, contratação, supervisão técnica ou decisão de investimento, que permanecerão sob responsabilidade do Gestor do Fundo e dos demais prestadores de serviços do FII, na forma da regulamentação aplicável e do Regulamento.



3.4.3.A apresentação das propostas ao Comitê Técnico não atribui à SP Urbanismo competência para aprovar ou reprovar a contratação do escritório de arquitetura e urbanismo, servindo apenas como mecanismo formal de governança e de preservação das diretrizes institucionais do projeto.

3.5. Sempre que a inclusão, exclusão ou reorganização de Imóveis Alvo exigir avaliação de vocação urbanística ou arquitetônica para seu adequado desenvolvimento, o Gestor do Fundo observará o procedimento previsto nos itens 3.4 a 3.4.3.

4. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

4.1. Pelo serviço de administração fiduciária, custódia e gestão de recursos do Fundo, os prestadores de serviço serão remunerados por uma Taxa Global de Administração equivalente a $FR * 2\%$ a.a. sobre seu Patrimônio Líquido, com limite mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ao mês.

4.2. O Gestor do Fundo fará jus à Taxa de Performance de $FR * 20\%$ sobre a parcela do rendimento que ultrapassar $IPCA + X\%$ [percentual definido no momento da publicação da Licitação, com base no *spread* do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais 2060] sobre o valor integralizado pelo Cotista.

4.2.1. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

4.3. O Gestor do Fundo, pelos serviços de estruturação do Fundo, ainda fará jus à taxa de $FR * 2\%$ sobre o montante de investimentos captados.

4.3.1. A taxa pela estruturação será paga pelo Fundo no momento da liquidação de cada captação.

4.4. O Consultor Imobiliário, se houver, será remunerado por participação nos valores devidos ao Gestor do Fundo.

4.5. Os demais prestadores de serviço, incluindo, mas não se limitando a: auditoria, escritório de advocacia e laudador, serão contratados mediante apresentação de no mínimo



três proposta com escopos equivalentes, sendo escolhida a proposta de menor preço ou aquela que se mostre mais vantajosa ao projeto da SP Urbanismo, desde que, neste segundo caso, devidamente justificada a opção indicada pelo Gestor do Fundo.

5. ENCARGOS DO FUNDO

5.1. São encargos do FUNDO os itens definidos como tal na Lei 8.668/1993, RCVN 175/2022 e demais normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. O regulamento deverá contemplar os fatores de risco atrelados ao Fundo, na forma prevista na RCVN 175/2022, de modo a subsidiar a participação dos cotistas no FII.

6.2. O Fundo poderá ser liquidado nos termos da regulamentação vigente, por decisão da Assembleia Geral de Cotistas ou nos casos previstos em lei.

6.3. O Regulamento deverá entrar em vigor na data de seu registro junto à CVM, respeitadas as diligências necessárias junto às autoridades competentes.

6.4. As condições previstas neste Anexo constituem requisitos mínimos e vinculantes para a elaboração do Regulamento, dos contratos e das políticas do Fundo, não exaurindo as demais regras de funcionamento, que observarão a Lei nº 8.668/1993, a Resolução CVM nº 175/2022 e as normas aplicáveis.



ANEXO II

MODELO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA E CRITÉRIOS MÍNIMOS

PROCESSO SEI Nº xxxxx

LICITAÇÃO Nº XXX/SP-URB/2026

(UTILIZAR PAPEL TIMBRADO DA EMPRESA)

NOME DA INSTITUIÇÃO PROPONENTE:

CNPJ:

RESPONSÁVEL PELA PROPOSTA:

E-MAIL DO RESPONSÁVEL PELA PROPOSTA:

1. PROPOSTA DE PROJETO – ATÉ 20 PONTOS

1.1. ESTUDO PRELIMINAR SOBRE OS ATIVOS – ATÉ 4 PONTOS

1.1.1. Elaborar estudo preliminar dos ativos, contemplando sua caracterização, vocação, potenciais usos, restrições relevantes e alternativas de destinação, com fundamento nas informações disponibilizadas no Anexo VII deste Termo de Referência.

1.2. ESTRUTURA PROPOSTA - ATÉ 4 PONTOS

1.2.1. Apresentar, fundamentar e justificar a estrutura proposta, em comparação com as alternativas disponíveis no mercado, contemplando, conforme aplicável, a utilização de sociedades de propósito específico, classes de cotas, fundos de investimento imobiliário vinculados a determinados ativos, fundo exclusivo, captação de recursos por meio de oferta ao mercado, securitização, bem como eventual composição entre imóveis destinados ao desenvolvimento, à geração de renda, à alienação ou a outras formas de aproveitamento econômico.



1.2.1.1. A estrutura proposta conterá arquitetura preliminar do Fundo, matriz de responsabilidades, cronograma de implantação, fluxo decisório, plano de *due diligence*, premissas de governança e interação com os demais prestadores.

1.2.1.2. A proposta deverá demonstrar a capacidade de coordenar avaliação de ativos, modelagem econômico-financeira, licenciamento, restrições registrais e urbanísticas, plano de implantação, estratégia de captação e critérios de entrada, manutenção ou exclusão de ativos.

1.3. ESTRUTURAS ALTERNATIVAS - ATÉ 4 PONTOS

1.3.1. Descrever e avaliar as estruturas alternativas consideradas, inclusive aquelas não selecionadas, indicando seus fundamentos, premissas, vantagens, limitações e razões técnicas, jurídicas, econômicas ou operacionais que justificaram sua não adoção.

1.4. MODELAGEM ECONÔMICA-FINANCEIRA - ATÉ 4 PONTOS

1.4.1. Apresentar o racional econômico-financeiro da proposta, incluindo as principais premissas adotadas, estimativas de custos de estruturação, implantação e maturação, horizonte temporal de desenvolvimento, projeção de receitas, geração de renda, eventuais necessidades de capital, riscos financeiros relevantes e critérios utilizados para avaliação da viabilidade econômica dos ativos.

1.5. GOVERNANÇA PROPOSTA - ATÉ 4 PONTOS

1.5.1. Apresentar proposta de governança compatível com a estrutura sugerida, considerando as diretrizes previamente indicadas no Anexo I, bem como a definição de papéis e responsabilidades, mecanismos decisórios, instâncias de aprovação, controles internos, deveres de prestação de informações, gestão de conflitos de interesses e procedimentos de acompanhamento e fiscalização da execução da proposta.

2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA - ATÉ 40 PONTOS



2.1. Os itens 2.5 a 2.7 abaixo poderão ser comprovados por meio de projetos desenvolvidos em parceria com Consultor Imobiliário, sendo apresentado nome e CNPJ do parceiro em cada caso.

2.2. COMPROVAÇÃO EM IMPLANTAÇÃO DE FIIS - ATÉ 10 PONTOS

2.2.1. Comprovar experiência na estruturação e constituição de FIIs nos últimos 3 anos.

2.2.2. Deverá ser apresentada a lista dos FIIs concebidos/implantados, com CNPJ, data de registro na CVM, tipo (tijolo, papel, híbrido, fundo de fundos etc.); estrutura jurídica/societária adotada (FII, SPE, incorporadora); cronogramas de investimento; e relatórios de *due diligence*, com possibilidade de anonimização quando houver confidencialidade.

2.3. CAPTAÇÃO DE RECURSOS E RELACIONAMENTO COM MERCADO - ATÉ 10 PONTOS

2.3.1. Comprovar participação em pelo menos 2 (duas) emissões, *follow-ons*, captações privadas, compromisso de investimento ou relacionamento com investidores em fundo estruturado nos últimos 5 (cinco) anos.

2.3.2. Deverá ser apresentada estratégia de comunicação da tese compatível com patrimônio público e objetivos urbanos, evitando abordagem exclusivamente baseada em retorno financeiro de curto prazo.

2.3.3. A comprovação pode envolver prospectos, anúncios de encerramento, materiais de oferta, memorandos, cartas de investidores ou descrição documentada de processos de captação.

2.4. GOVERNANÇA, CONTROLES E TOMADA DE DECISÃO - ATÉ 5 PONTOS

2.4.1. Comprovar existência de políticas formais de *compliance*, controles internos, gestão de conflitos de interesse, contratação e acompanhamento de terceiros, alçadas decisórias e segregação de atividades.



2.4.2.A comprovação deve explicitar papéis do administrador, Gestor do Fundo, consultor imobiliário, avaliadores, empresas especializadas, custodiantes, escrituração e eventuais veículos de desenvolvimento, além de modelos de atas, relatórios, políticas internas, fluxos decisórios e matriz de conflitos constituem evidências objetivas.

2.5. CAPACIDADE DE ESTRUTURAR ESTRATÉGIA COMERCIAL E DE DESENVOLVIMENTO – ATÉ 5 PONTOS

2.5.1.Comprovar capacidade de propor estratégia de monetização ou ativação econômica por ativo ou grupo de ativos, com indicação de vocação, faseamento, forma de exploração e riscos comerciais.

2.5.2.A comprovação deve conter propostas comerciais e contratos estabelecidos com fundos estruturados, contendo os quesitos listados no item 2.5.1, com possibilidade de anonimização quando houver confidencialidade.

2.6. ACOMPANHAMENTO DE PROJETOS – ATÉ 5 PONTOS

2.6.1.Apresentar procedimento de acompanhamento de pelo menos 3 (três) projetos já estruturados.

2.6.2.Deve ser apresentada metodologia ou sistema capaz de elaborar diagnóstico por ativo, matriz de vocação, estudo de mercado, matriz de riscos, plano de monetização, recomendações executivas e apresentações de apoio à decisão.

2.7. GESTÃO DE RISCO IMOBILIÁRIO – ATÉ 5 PONTOS

2.7.1.Comprovar, por meio de sistema ou metodologia de acompanhamento já utilizada, capacidade de identificar riscos de liquidez, demanda, preço, vacância, vocação inadequada, excesso de expectativa de venda, licenciamento, restrição urbanística, regularidade dominial e execução.



2.7.2.A matriz de risco deve classificar ativos que exijam cautela, reposicionamento, diligência adicional, alteração de estratégia, exclusão temporária ou exclusão definitiva da carteira operacional. Indicar a equipe técnica responsável e sua qualificação.

3. CRITÉRIOS MÍNIMOS (CARÁTER DESCLASSIFICATÓRIO)

3.1. SOLIDEZ INSTITUCIONAL E ECONÔMICO-FINANCEIRA

3.1.1. Apresentar dados relativos aos últimos 5 (cinco) anos sobre patrimônio sob gestão, número de carteiras e fundos, número de profissionais, evolução da estrutura e concentração de receitas, comprovando patrimônio líquido agregado médio sob gestão em fundos de investimento imobiliário igual ou superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) no período, aferido por documentação oficial ou por relatório de administrador fiduciário.

3.2. EXPERIÊNCIA E HISTÓRICO EM GESTÃO

3.2.1. Comprovar participação na estruturação, gestão ou cogestão de pelo menos 3 (três) fundos imobiliários, sendo pelo menos 2 (duas) com tese de desenvolvimento, *retrofit*, requalificação, reposicionamento, carteira de terrenos, ativos não estabilizados ou ativos com restrições urbanísticas.

3.2.2. Devem ser identificados: nome do fundo/mandato, papel exercido, período de atuação, patrimônio, tipo de ativo, estágio do projeto, operações concluídas, eventos de captação, desinvestimento e resultados relevantes.

3.3. EXPERIÊNCIA E HISTÓRICO EM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

3.3.1. Comprovar realização de pelo menos 5 (cinco) estudos, mandatos ou assessorias imobiliárias nos últimos 5 (cinco) anos envolvendo vocação, viabilidade, mercado, monetização, venda, locação, permuta, desenvolvimento, *retrofit*, requalificação ou reposicionamento, sendo ao menos 2 (dois) em ativos urbanos complexos, carteiras



públicas, terrenos, ativos com restrições urbanísticas, ativos não estabilizados ou projetos de desenvolvimento. Os segmentos (residencial, logística, comercial etc.) dos projetos que comprovem a experiência devem estar em conformidade com os segmentos do Projeto Proposto no item 1 deste Anexo.

3.3.2. Quando os estudos, mandatos ou assessorias envolverem transações, carteiras ou ativos com valor econômico mensurável, será exigida experiência agregada mínima de R\$ 100 (cem) milhões nos últimos 5 (cinco) anos.

3.3.3. Devem ser informados: cliente, objeto, escopo, período, valor aproximado, tipo de ativo, papel exercido e produtos entregues, com possibilidade de anonimização quando houver confidencialidade.

Local e data.

Assinatura do Responsável pela Empresa

(Nome Legível / RG / CPF / Cargo / Carimbo do CNPJ)

ANEXO II.1

MATRIZ DE AVALIAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA

PROCESSO SEI Nº xxxxx

LICITAÇÃO Nº XXX/SP-URB/2026

Item	Atendimento Total (pontuação máxima)	Atendimento Parcial (metade da pontuação)	Não atendimento (sem pontos)
PROJETO PROPOSTO — Proposta de Projeto (TR, item 6.4) — até 20 pontos			
Estudo preliminar sobre os ativos (TR 6.4.1 — Anexo II, 1.1.1) 4 pontos	O estudo abrange a totalidade dos imóveis da carteira inicial (Anexo VII), com individualização por ativo, e contempla, para cada imóvel, os elementos exigidos: (i) caracterização; (ii) vocação; (iii) potenciais usos; (iv) restrições relevantes (urbanísticas, ambientais, registrais e possessórias); e (v) alternativas de destinação — com fundamentação técnica e identificação das fontes utilizadas (bases registrais, legislação urbanística, dados de mercado).	O estudo é apresentado, mas (i) não abrange a totalidade dos imóveis do Anexo VII; ou (ii) deixa de contemplar um ou mais dos elementos exigidos; ou (iii) trata os imóveis de forma agregada, sem individualização por ativo; ou (iv) não identifica as fontes nem a fundamentação técnica das conclusões.	O estudo não é apresentado; ou não guarda relação com os imóveis do Anexo VII; ou limita-se a reproduzir as informações do Anexo VII sem análise técnica própria.
Estrutura proposta (TR 6.4.2 — Anexo II, 1.2) 4 pontos	A proposta (i) apresenta e justifica a estrutura eleita em comparação com as alternativas de mercado; (ii) contém a arquitetura preliminar do Fundo e todos os elementos do Anexo II (matriz de responsabilidades, cronograma de implantação, fluxo decisório, plano de <i>due diligence</i> , premissas de governança e interação com os demais prestadores); e (iii) demonstra a	A estrutura é apresentada, mas (i) deixa de contemplar um ou mais dos elementos exigidos; ou (ii) não justifica a opção adotada frente às alternativas de mercado; ou (iii) não demonstra a capacidade de coordenação das frentes indicadas no Anexo II.	A estrutura não é apresentada; ou é apresentada apenas em termos genéricos, sem arquitetura do Fundo e sem fluxo decisório; ou é incompatível com o objeto e com a carteira do Anexo VII.



	capacidade de coordenar avaliação de ativos, modelagem econômico-financeira, licenciamento, restrições registras e urbanísticas, plano de implantação, estratégia de captação e critérios de entrada, manutenção ou exclusão de ativos.		
Estruturas alternativas (TR 6.4.3 — Anexo II, 1.3) 4 pontos	São descritas e avaliadas ao menos 2 (duas) estruturas alternativas não adotadas, com indicação, para cada uma, de fundamentos, premissas, vantagens, limitações e das razões técnicas, jurídicas, econômicas ou operacionais que justificaram a não adoção, em cotejo expresso com a estrutura eleita no item 1.2. do Anexo II	É apresentada apenas 1 (uma) alternativa; ou as alternativas são descritas sem avaliação comparativa ou sem as razões técnicas, jurídicas, econômicas ou operacionais da não adoção.	Não são apresentadas alternativas; ou há mera menção nominal a outras estruturas, sem qualquer análise.
Modelagem econômico-financeira (TR 6.4.4 — Anexo II, 1.4) 4 pontos	O racional econômico-financeiro é apresentado de forma quantificada e contempla todos os elementos exigidos: premissas adotadas, custos de estruturação, implantação e maturação, horizonte temporal de desenvolvimento, projeção de receitas, geração de renda, necessidades de capital, riscos financeiros relevantes e critérios de avaliação da viabilidade econômica dos ativos; com premissas explicitadas, memória de cálculo e fontes identificadas.	O racional é apresentado, mas (i) é exclusivamente qualitativo ou descritivo, sem quantificação; ou (ii) omite um ou mais dos elementos exigidos; ou (iii) não explicita as premissas, a memória de cálculo ou as fontes que sustentam os números.	A modelagem não é apresentada; ou é apresentada sem qualquer premissa identificável; ou não guarda relação com a estrutura proposta no item 1.2. do Anexo II



Governança proposta (TR 6.4.5 — Anexo II, 1.5) 4 pontos	A proposta de governança é compatível com a estrutura sugerida, aderente às diretrizes do Anexo I e à regulamentação da CVM aplicável, e contempla todos os elementos exigidos: definição de papéis e responsabilidades, mecanismos decisórios, instâncias de aprovação, controles internos, deveres de prestação de informações, gestão de conflitos de interesses e procedimentos de acompanhamento e fiscalização da execução.	A proposta é apresentada, mas (i) omite um ou mais dos elementos exigidos; ou (ii) reproduz genericamente as diretrizes do Anexo I sem adaptação à estrutura proposta; ou (iii) não disciplina a gestão de conflitos de interesses ou os deveres de informação à Companhia.	A proposta de governança não é apresentada; ou é incompatível com as diretrizes do Anexo I ou com a regulamentação aplicável aos FILs.
QUALIFICAÇÃO TÉCNICA (TR, item 6.5) — até 40 pontos			
Comprovação em implantação de FILs (TR 6.5.1 — Anexo II, 2.2) 10 pontos	São comprovados ao menos 2 (dois) FILs em que o proponente atuou desde a concepção até a implantação/registro, com apresentação, para cada fundo, de todos os dados exigidos: CNPJ, data de registro na CVM, tipo (tijolo, papel, híbrido, fundo de fundos etc.), estrutura jurídica/societária adotada (FIL, SPE, incorporadora), cronograma de investimento e relatório de due diligence, admitida a anonimização de informações confidenciais desde que preservada a verificabilidade do fundo e da atuação do proponente.	É comprovado apenas 1 (um) FIL nas condições acima; ou são indicados 2 (dois) ou mais fundos, mas a documentação deixa de contemplar um ou mais dos dados exigidos; ou a atuação comprovada limita-se a etapa parcial da concepção/implantação; ou a anonimização impede a verificação da atuação do proponente.	Não é apresentada a lista de FILs; ou a experiência indicada não é acompanhada de qualquer elemento de comprovação; ou os fundos indicados não têm registro na CVM.



Captação de recursos e relacionamento com o mercado (TR 6.5.2 — Anexo II, 2.3) 10 pontos	São comprovadas ao menos 2 (duas) emissões, follow-ons, captações privadas, compromissos de investimento ou relações com investidores em fundo estruturado nos últimos 5 (cinco) anos, mediante documentação verificável (prospectos, anúncios de encerramento, materiais de oferta, memorandos, cartas de investidores ou descrição documentada do processo), e é apresentada estratégia de comunicação da tese compatível com patrimônio público e objetivos urbanos, endereçando expressamente o interesse público envolvido.	É comprovada apenas 1 (uma) operação no período; ou as 2 (duas) operações são indicadas sem documentação verificável; ou a estratégia de comunicação não é apresentada ou se apoia exclusivamente em retorno financeiro de curto prazo, sem consideração ao caráter público do patrimônio e aos objetivos urbanos.	Não é comprovada nenhuma operação nos últimos 5 (cinco) anos; ou as operações indicadas não se referem a fundo estruturado.
Governança, controles e tomada de decisão (TR 6.5.3 — Anexo II, 2.4) 5 pontos	São apresentadas políticas formais vigentes, em documento próprio, de compliance, controles internos, gestão de conflitos de interesse, contratação e acompanhamento de terceiros, alçadas decisórias e segregação de atividades; o material explicita os papéis do administrador, Gestor do Fundo, consultor imobiliário, avaliadores, empresas especializadas, custodiante, escriturador e eventuais veículos de desenvolvimento; e são juntadas evidências objetivas (modelos de atas, relatórios, fluxos decisórios e matriz de	As políticas são declaradas, mas não instrumentalizadas em documento formal; ou deixam de contemplar uma ou mais das matérias exigidas; ou não é apresentada a repartição de papéis entre prestadores; ou não são juntadas as evidências objetivas indicadas no Anexo II.	Não são apresentadas políticas formais nem evidências de controles internos e de segregação de atividades.



	conflitos).		
Capacidade de estruturar estratégia comercial e de desenvolvimento (TR 6.5.4 — Anexo II, 2.5) 5 pontos	É apresentada estratégia de monetização ou ativação econômica por ativo ou grupo de ativos, contemplando vocação, faseamento, forma de exploração e riscos comerciais, acompanhada de comprovação por meio de ao menos 2 (duas) propostas comerciais ou contratos celebrados com fundos estruturados, com os dados exigidos no Anexo II, admitida a anonimização de informações confidenciais.	A estratégia é apresentada sem comprovação documental; ou a comprovação abrange apenas 1 (um) caso; ou a estratégia deixa de contemplar o faseamento, a forma de exploração ou os riscos comerciais; ou é formulada de modo genérico, sem referência a ativo ou grupo de ativos.	Não é apresentada estratégia comercial nem comprovação; ou a comprovação não se refere a fundos estruturados.
Acompanhamento de projetos (TR 6.5.5 — Anexo II, 2.6) 5 pontos	É apresentado procedimento de acompanhamento efetivamente aplicado a ao menos 3 (três) projetos já estruturados, com metodologia ou sistema capaz de gerar todos os produtos exigidos (diagnóstico por ativo, matriz de vocação, estudo de mercado, matriz de riscos, plano de monetização, recomendações executivas e apresentações de apoio à decisão), acompanhado de evidências desses produtos (relatórios, telas do sistema ou entregáveis anonimizados).	O procedimento é comprovado em 1 (um) ou 2 (dois) projetos; ou a metodologia é descrita sem evidência dos produtos gerados; ou deixa de contemplar um ou mais dos produtos exigidos.	Não é apresentado procedimento de acompanhamento; ou não há indicação de projetos já estruturados aos quais a metodologia tenha sido aplicada.
Gestão de risco imobiliário (TR 6.5.6 — Anexo II, 2.7) 5 pontos	É comprovado, por sistema ou metodologia já utilizada, o mapeamento de todos os riscos indicados no Anexo II (liquidez, demanda, preço, vacância, vocação inadequada, excesso	O sistema ou metodologia é apresentado, mas incide em ao menos uma das hipóteses: (i) não abrange todos os riscos exigidos; (ii) não apresenta a matriz de classificação dos ativos ou as categorias de tratamento; (iii) não identifica a equipe técnica responsável e sua	Não é apresentado sistema ou metodologia de gestão de risco imobiliário; ou o material não permite aferir a identificação e a classificação de riscos.



	de expectativa de venda, licenciamento, restrição urbanística, regularidade dominial e execução), com matriz que classifique os ativos entre as categorias de tratamento previstas (cautela, reposicionamento, diligência adicional, alteração de estratégia, exclusão temporária ou exclusão definitiva), além da identificação nominal da equipe técnica responsável e de sua qualificação.	qualificação; metodologia conceitual, comprovação anterior. ou (iv) a é apenas sem uso de	
--	--	---	--



ANEXO III
MODELO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO
PROCESSO SEI Nº xxxxx
LICITAÇÃO Nº XXX/SP-URB/2026

(UTILIZAR PAPEL TIMBRADO DA EMPRESA)

A empresa [●], inscrita no CNPJ sob o nº [●], estabelecida na [●], nº [●], complemento [●], Bairro [●], Cidade [●], Estado [●], telefone [●], e-mail: [●], por intermédio de seu representante legal [●], portador(a) da Cédula de Identidade RG nº [●] e inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas CPF sob o nº [●], **propõe prestar os serviços licitados nos seguintes preços e condições:**

1. PROPOSTA DE PREÇO

1.1. Considerando que o Fator de Remuneração (FR) é um numeral de 0 a 1, com até dois decimais, que será multiplicado pelos valores a seguir:

1.2. O fator de remuneração também será aplicado na delimitação do custo de estruturação, no valor $FR * 2\%$ sobre valor captado no desenvolvimento de cada ativo, a ser pago no momento da liquidação de cada investimento.

1.3. **PROPOMOS o seguinte FR:** [●]

2. DA VALIDADE DA PROPOSTA: 90 (noventa) dias, contados a partir da data de sua apresentação.



3. DAS DECLARAÇÕES: Ao assinar a presente proposta, o Proponente declara expressamente que:

3.1. os preços cotados incluem todas as custas e despesas necessárias ao cumprimento integral das obrigações decorrentes desta contratação, inclusive aquelas relacionadas às atividades de estruturação, constituição e registro pré-operacional do Fundo, ficando expressamente consignado que o Administrador Fiduciário, Custodiante e Gestor de Recursos do Fundo somente farão jus ao recebimento de qualquer remuneração após a efetiva constituição e entrada em operação do FII, nos termos do Termo de Referência;

3.2. por ser de seu conhecimento, atende e se submete a todas as cláusulas e exigências do Termo de Referência e de seus anexos, bem como às disposições da Lei Federal nº 13.303/2016, Lei Complementar nº 123/2006, da Resolução CVM nº 175/2022, da Resolução CVM nº 21/2021, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis;

3.3. se compromete a atuar de forma cooperativa, diligente e coordenada com o CONTRATANTE, obrigando-se a: (a) participar das reuniões técnicas e operacionais que se fizerem necessárias; (b) cooperar ativamente na troca de informações, documentos e minutas; (c) analisar, comentar e propor ajustes às minutas de regulamento, contratos e demais documentos do Fundo; (d) prestar esclarecimentos tempestivos e completos sempre que solicitado; (e) empregar seus melhores esforços para a constituição e registro do Fundo;

3.4. se compromete a coordenar, em conjunto com o Administrador Fiduciário, todas as atividades necessárias ao registro do Fundo, reconhecendo que a constituição do FII é resultado de atuação conjunta e integrada entre Administrador Fiduciário e Gestor de Recursos do Fundo;

3.5. se compromete a promover, em parceria com o Administrador Fiduciário, o protocolo, acompanhamento e atendimento integral das exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, até a efetiva obtenção do registro do FII;



3.6. está ciente de que arcará integralmente com todos os custos, taxas, emolumentos e despesas necessárias ao registro do Fundo, não fazendo jus a qualquer reembolso pelo CONTRATANTE;

3.7. reconhece que o abandono injustificado do processo de estruturação e registro do FII ensejará sua exclusão do certame, sem direito a qualquer indenização, facultando-se ao CONTRATANTE convocar o proponente subsequente na ordem de classificação;

3.8. eventuais omissões ou informações inverídicas poderão ensejar responsabilização administrativa, civil e penal, nos termos da legislação aplicável;

3.9. teve acesso ao link https://prefeitura.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/acesso_a_informacao/299463, onde tomou conhecimento do Código de Conduta da SP Urbanismo, comprometendo-se a cumprir a legislação anticorrupção brasileira, incluindo a Lei Federal nº 12.846/2013;

3.10. tomou conhecimento de todas as disposições deste Termo de Referência, incluindo as sanções e penalidades aplicáveis;

3.11. está em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal nº 13.709/2018).

Local e data.

Assinatura do Responsável pela Empresa

(Nome Legível / RG / CPF / Cargo / Carimbo do CNPJ)



ANEXO IV
MODELO DE DECLARAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PROCESSO SEI Nº xxxxx
LICITAÇÃO Nº XXX/SP-URB/2026

(UTILIZAR PAPEL TIMBRADO DA EMPRESA)

[NOME DO PROPONENTE / GESTOR DO FUNDO], pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº [●], com sede em [●], neste ato representada na forma de seu contrato/estatuto social por [nome do representante legal], participante do procedimento destinado à contratação de Gestor do Fundo para a constituição e estruturação de FII, na forma indicada no Termo de Referência, vem, por meio da presente, **DECLARAR**, para os devidos fins, que:

1. Para fins da estruturação, modelagem e implementação do Fundo objeto do Termo de Referência, contará com a participação de [NOME DO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO INDICADO], pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº [●], com sede em [●], devidamente autorizada a atuar como administrador fiduciário de fundos de investimento, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
2. O administrador acima identificado manifestou sua anuência em participar da solução proposta, comprometendo-se, caso a proponente seja selecionada, a atuar na qualidade de administrador fiduciário do FII, observadas a regulamentação aplicável, as condições do Termo de Referência, do instrumento convocatório e da proposta final apresentada.
3. O administrador indicado apresenta, em conjunto com esta declaração, a documentação pertinente exigida no Termo de Referência, inclusive aquela aplicável no item 8, no que couber, bem como a documentação regulatória perante a CVM, para fins de comprovação de sua regularidade e aptidão para atuação na estrutura do FII.



4. Para fins de comprovação do atendimento aos requisitos de habilitação do administrador indicado, seguem encartados à presente declaração, no mínimo, os seguintes documentos, sem prejuízo de outros exigidos no Termo de Referência:

I – Documentos de habilitação jurídica e regulatória:

- a) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, com a última alteração consolidada ou acompanhada das alterações posteriores pertinentes;
- b) prova de eleição/nomeação dos representantes legais do administrador;
- c) comprovante de inscrição no CNPJ;
- d) comprovante de registro do administrador fiduciário perante a CVM, válido e vigente;
- e) declaração ou documento de representação que demonstre a anuência do administrador para participação na estrutura proposta, quando não assinada conjuntamente a presente declaração.

II – Documentos de regularidade fiscal e trabalhista:

- a) prova de regularidade perante a Fazenda Federal, inclusive quanto à Dívida Ativa da União;
- b) prova de regularidade perante o FGTS;
- c) prova de regularidade trabalhista, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- d) prova de regularidade perante a Fazenda Estadual, se exigida no Termo de Referência;
- e) prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio ou sede, se exigida no Termo de Referência.

III – Documentos de qualificação econômico-financeira:



a) certidão negativa de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou execução patrimonial expedida pelo distribuidor da sede do administrador, conforme exigido no Termo de Referência;

b) demais documentos econômico-financeiros expressamente exigidos no Termo de Referência.

IV – Documentos de qualificação técnica:

a) documentos comprobatórios de experiência e capacidade técnica do administrador, conforme exigido no Termo de Referência;

b) eventuais autorizações, registros ou declarações complementares exigidas para demonstração da aptidão do administrador para atuação na estrutura do FII.

5. A proponente declara, ainda, que está ciente de que a indicação do administrador fiduciário compõe a documentação apresentada no âmbito da Licitação e que eventual substituição do administrador indicado, após a seleção, dependerá de prévia anuência da SP Urbanismo e da comprovação de atendimento integral aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência e na regulamentação aplicável.

6. A proponente responsabiliza-se pela veracidade das informações prestadas nesta declaração e pela autenticidade dos documentos anexados, sujeitando-se às penalidades cabíveis em caso de falsidade, omissão ou inexatidão.

[local], [data].

[NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DO PROPONENTE / GESTOR DO FUNDO]

[cargo]

[NOME DO PROPONENTE / GESTOR DO FUNDO]

De acordo:



[NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DO ADMINISTRADOR]

[cargo]

[NOME DO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO]



ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO OCORRÊNCIA DE IMPEDIMENTOS

GESTOR DO FUNDO/ADMINISTRADOR

PROCESSO SEI Nº xxxxx

LICITAÇÃO Nº XXX/SP-URB/2026

(Nome da instituição), CNPJ nº. (xxxx), sediada, (Endereço Completo), representada por _____, (qualificação completa), **DECLARO**, para os devidos fins de direito, que a instituição e seus dirigentes não incorrem em quaisquer das vedações listadas a seguir:

- Não estar regularmente constituída ou, se estrangeira, não estar autorizada a funcionar no território nacional;
- Não ter como dirigentes de órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal Direta ou Indireta, compreendidos como sendo os titulares de unidades orçamentárias, Subprefeitos, os Secretários, os Secretários Adjuntos, os Chefes de Gabinete, os dirigentes de entes da Administração indireta e aqueles que detêm competência delegada para a celebração de ajustes, estendendo-se a vedação aos respectivos cônjuges ou companheiros, bem como parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o segundo grau;
- Não ter, dentre seus dirigentes, servidor ou empregado da Administração Pública Municipal direta ou indireta, bem como ocupantes de cargo em comissão;
- Não empregar, nos termos do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos;
- Não se encontrar submetida aos efeitos das sanções de suspensão de participação em licitação e impedimento de contratar com a administração, declaração de



inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública, suspensão temporária da participação em chamamento público e impedimento de celebrar parceria ou contrato com órgãos e entidades da esfera de governo da administração pública sancionadora e, por fim, declaração de inidoneidade para participar de chamamento público ou celebrar parceria ou contrato com órgãos e entidades de todas as esferas de governo;

- Não se encontrar sob falência, intervenção, recuperação judicial, dissolução ou liquidação;
- Não ter registro para o exercício de sua função no âmbito do Fundo perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
- Não ter autorização para funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- Estar inscrita no Cadastro de Contribuintes Mobiliários do Município de São Paulo, bem como não possui débitos para com a Fazenda deste Município.

Local e data.

Assinatura do Responsável pela Empresa

(Nome Legível / RG / CPF / Cargo / Carimbo do CNPJ)



ANEXO VI
CONDIÇÕES PARA DESENVOLVIMENTO DOS IMÓVEIS
PROCESSO SEI Nº xxxxx
LICITAÇÃO Nº XXX/SP-URB/2026

1. FINALIDADE

1.1. O presente Anexo estabelece diretrizes gerais para o desenvolvimento dos imóveis que vierem a integrar a estrutura do FII relacionado ao projeto da SP Urbanismo, visando compatibilizar a viabilidade dos ativos, os objetivos institucionais da SP Urbanismo e a observância da legislação aplicável.

1.2. As diretrizes previstas neste Anexo deverão ser observadas pelo proponente como referência para a compreensão dos objetivos urbanístico-institucionais do projeto e, se selecionado, pelo Gestor do Fundo contratado, bem como, naquilo que lhes couber, pelos demais agentes cuja atuação venha a ser incorporada à estrutura do FII, inclusive administrador fiduciário, consultor imobiliário, escritórios de arquitetura e urbanismo, sociedades de propósito específico, parceiros privados e incorporadores.

2. PRINCÍPIOS ORIENTADORES

2.1. O desenvolvimento dos imóveis deverá observar, cumulativamente, os seguintes princípios:

I – aderência ao interesse público urbanístico e à função social do imóvel;

II – compatibilidade com os objetivos institucionais da SP Urbanismo;

III – promoção de qualificação urbana e ativação do espaço público;

IV – viabilidade integrada dos ativos, considerada sob as dimensões econômico-financeira, urbanística e jurídica;



V – flexibilidade de modelagem, sem prejuízo da observância das diretrizes mínimas previstas neste Anexo;

VI – compatibilidade com a legislação urbanística, edilícia, ambiental, patrimonial e de mobilidade aplicável.

3. DIRETRIZES URBANÍSTICO-ARQUITETÔNICAS MÍNIMAS

3.1. Os estudos, projetos e empreendimentos relativos aos imóveis deverão observar: a regulamentação urbanística e imobiliária em vigor do Município de São Paulo, em especial a Lei nº 16.050/2014, revisada pela Lei nº 17.975/2023 (Plano Diretor Estratégico), Lei nº 16.402/2016 (Lei de Zoneamento), Lei nº 16.642/2017 (Código de Obras e Edificações) e Decreto nº 63.884/2024.

3.2. A exigência de fachada ativa, fruição pública, uso misto ou outros condicionantes urbanísticos poderá ser calibrada por imóvel, por lote, por agrupamento de ativos ou por subprojeto, conforme a localização, a vocação, a disciplina urbanística aplicável e os objetivos específicos da SP Urbanismo.

3.3. A definição da vocação, dos usos, da estratégia de desenvolvimento e das soluções urbanísticas, arquitetônicas e econômico-financeiras aplicáveis a cada imóvel ocorrerá após a seleção do Gestor do Fundo, com fundamento nos estudos técnicos e de viabilidade pertinentes, consideradas as características, a localização, as restrições e as potencialidades específicas de cada ativo.

4. ESTUDOS E PROPOSTAS TÉCNICAS DE DESENVOLVIMENTO

4.1. O proponente deverá apresentar, como parte da Proposta Técnica e na medida compatível com o escopo desta contratação, abordagem metodológica voltada à estruturação do FII e à organização da etapa posterior de desenvolvimento dos imóveis, contendo, no mínimo, na forma do Anexo II – Modelo de Apresentação da Proposta Técnica e Critérios Mínimos:

I – estudo preliminar sobre os ativos;



II – estrutura proposta;

III – estruturas alternativas;

IV – modelagem econômica-financeira;

V – governança proposta.

4.2. A Proposta Técnica poderá ser acompanhada, quando o proponente entender pertinente ou quando isso vier a ser expressamente exigido no Termo de Referência, de elementos demonstrativos da capacidade de estruturação e coordenação da etapa posterior de desenvolvimento dos imóveis, tais como:

I – nota metodológica sobre a etapa posterior de diagnóstico e definição de vocação dos ativos;

II – memorial conceitual ou estudo preliminar indicativo, quando houver;

III – indicação de consultor imobiliário e/ou de apoio técnico especializado, quando pertinente à modelagem proposta;

IV – indicação do responsável técnico pelos estudos eventualmente apresentados;

V – cronograma indicativo de aprofundamento dos estudos após a seleção do Gestor do Fundo.

4.3. A delimitação da vocação específica dos imóveis e a disciplina para eventual contratação de apoio técnico especializado em arquitetura e urbanismo constituem providências posteriores à seleção do Gestor do Fundo e deverão observar o Anexo I – Diretrizes para Elaboração do Regulamento do Fundo, o regulamento do fundo e os instrumentos contratuais subsequentes.

4.4. A eventual obtenção, pelo Gestor do Fundo, de no mínimo 3 (três) propostas de escritórios de arquitetura e urbanismo ou equipes técnicas equivalentes, com experiência compatível com a vocação dos ativos, deverá observar as diretrizes previstas no Termo de



Referência e no Anexo I – Diretrizes para Elaboração do Regulamento do Fundo, não compondo requisito autônomo da Proposta Técnica.

4.5. A verificação, pela SP Urbanismo, das propostas de apoio técnico especializado eventualmente apresentadas após a seleção do Gestor do Fundo ocorrerá no âmbito do Comitê Técnico, ou da instância de governança equivalente prevista no regulamento do Fundo, e na forma estabelecida no Anexo I – Diretrizes para Elaboração do Regulamento do Fundo, no Regulamento do FII e nos instrumentos contratuais subsequentes, sem prejuízo da responsabilidade do Gestor do Fundo pela seleção, contratação e coordenação técnica do apoio especializado.

5. GOVERNANÇA DO DESENVOLVIMENTO

5.1. O desenvolvimento dos imóveis deverá observar modelo de governança apto a assegurar a compatibilização entre os objetivos institucionais da SP Urbanismo e as exigências de mercado do empreendimento.

5.2. Para esse fim, a estrutura deverá prever, conforme definido no Termo de Referência, na Proposta Técnica, no regulamento do fundo ou nos instrumentos contratuais subsequentes:

I – instância formal de deliberação ou acompanhamento, inclusive Comitê Técnico ou estrutura equivalente, com participação da SP Urbanismo, para fins de preservação das diretrizes institucionais do projeto, sem prejuízo das atribuições próprias do Gestor do Fundo;

II – mecanismo de apreciação e aprovação das diretrizes gerais de desenvolvimento;

III – critérios para avaliação de aderência dos subprojetos aos objetivos institucionais;

IV – regras para aprovação de exceções ou ajustes às diretrizes;

V – tratamento de conflitos entre retorno econômico e diretrizes urbanísticas.

5.3. A participação da SP Urbanismo em comitê, conselho, instância consultiva ou estrutura equivalente deverá ser suficiente para assegurar a preservação das diretrizes essenciais do



projeto e a verificação de aderência institucional das soluções propostas, sem configurar ingerência na gestão do FII e sem inviabilizar a dinâmica operacional do desenvolvimento.

6. ENCARGOS DO PARCEIRO PRIVADO / GESTOR DO FUNDO / VEÍCULO DE DESENVOLVIMENTO

6.1. Constituem encargos mínimos da Contratada, sem prejuízo de posterior replicação destas diretrizes aos demais instrumentos da operação, os seguintes:

I – elaborar ou contratar os estudos e projetos necessários ao desenvolvimento dos ativos, incluindo, quando possível, os estudos de viabilidade econômico-financeiro da implantação de tais projetos, naquilo que couber ao escopo contratado;

II – observar as diretrizes deste Anexo e aquelas fixadas no Termo de Referência, na Proposta Técnica, no regulamento do fundo e nos instrumentos contratuais;

III – submeter, quando exigido, os estudos, projetos e alternativas de desenvolvimento à apreciação da instância de governança competente;

IV – implementar ou coordenar a implementação das soluções aprovadas nos prazos definidos;

V – manter a coerência entre a proposta apresentada no certame e a execução do desenvolvimento, ressalvadas adaptações técnica e juridicamente justificadas;

VI – suportar os ônus de desenvolvimento, licenciamento, aprovações e compatibilizações necessárias, nos termos do instrumento convocatório e da modelagem adotada;

VII – observar, na fase posterior à seleção do Gestor do Fundo, as diretrizes constantes do Anexo I – Diretrizes para Elaboração do Regulamento do Fundo quanto à eventual contratação e coordenação de apoio técnico especializado para o desenvolvimento dos imóveis, inclusive no que se refere à apresentação das propostas ao Comitê Técnico para ciência e verificação de aderência institucional.

7. CONDIÇÃO RESOLUTIVA E SANÇÕES



7.1. O descumprimento das diretrizes e encargos previstos neste Anexo, quando imputável à Contratada no âmbito da execução do contrato decorrente deste Termo de Referência, caracterizará inadimplemento contratual e poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas previstas no item 10 do Termo de Referência, na Lei Federal nº 13.303/2016 e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SP Urbanismo, sem prejuízo de medidas de saneamento, recomposição, suspensão de aprovações ou rejeição técnica de produtos, conforme o caso. Sem prejuízo do regime sancionatório administrativo aplicável ao contrato de seleção do Gestor do Fundo, os instrumentos posteriores relacionados ao FII, à cessão de direitos, ao desenvolvimento dos imóveis, às SPEs, às parcerias privadas ou à alienação de ativos poderão conter condição resolutiva expressa, multa específica e mecanismos de reversão ou substituição, quando compatíveis com a modelagem jurídica adotada.

7.2. A aplicação de penalidades ou de medidas de saneamento dependerá de procedimento prévio, observado o devido processo administrativo, com:

I – notificação formal do responsável;

II – concessão de prazo para manifestação e, quando cabível, para saneamento;

III – análise da gravidade do descumprimento, de sua repercussão sobre os objetivos do projeto e da proporcionalidade da medida;

IV – deliberação motivada da instância competente, com garantia de contraditório e ampla defesa.

7.3. A multa por descumprimento de encargos urbanístico-funcionais, quando cabível, deverá observar o regime de penalidades do Termo de Referência, guardando proporcionalidade com a gravidade da infração, com a relevância da diretriz descumprida e com o estágio do empreendimento.

8. FLEXIBILIZAÇÃO TÉCNICA JUSTIFICADA



8.1. As diretrizes previstas neste Anexo não impedem soluções alternativas ou adaptações técnicas, desde que:

- I – sejam devidamente justificadas;
- II – preservem os objetivos institucionais centrais da SP Urbanismo;
- III – sejam compatíveis com a legislação aplicável;
- IV – sejam submetidas à instância de governança competente, quando exigido.

8.2. A inviabilidade técnica, econômica ou regulatória de determinada diretriz deverá ser demonstrada de forma objetiva e documentada, não sendo admitido o simples afastamento unilateral das condições aqui previstas.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As condições previstas neste Anexo deverão ser interpretadas em conjunto com o Termo de Referência, especialmente com as disposições relativas ao objeto da contratação, à Proposta Técnica, aos critérios de avaliação, ao desenvolvimento dos trabalhos, às obrigações da Contratada e ao regime de penalidades, bem como com o Anexo I – Diretrizes para Elaboração do Regulamento do Fundo, o edital, a minuta contratual, o regulamento do fundo e os demais documentos da operação.

9.2. Em caso de conflito entre proposta econômica e diretriz urbanístico-institucional essencial, deverá prevalecer a solução que melhor preserve os objetivos estruturantes do projeto, sem prejuízo da busca de compatibilização com a viabilidade econômica do empreendimento.

9.3. A apresentação de proposta no certame implicará concordância do interessado com as diretrizes gerais previstas neste Anexo, observadas as disposições do Termo de Referência, sem que isso importe, nesta fase, delimitação definitiva da vocação específica de cada imóvel ou definição da contratação de escritórios de arquitetura e urbanismo, matérias a serem aprofundadas posteriormente, nos termos do Anexo I – Diretrizes para Elaboração do Regulamento do Fundo e dos instrumentos subsequentes da operação; a execução



contratual, por sua vez, sujeitará a Contratada às obrigações específicas que lhe forem atribuídas no contrato, na Proposta Técnica aceita e na Ordem de Serviço e nas instâncias de governança previstas para o desenvolvimento do projeto.

ANEXO VII
INFORMAÇÕES DA CARTEIRA DE IMÓVEIS INICIAIS
PROCESSO SEI Nº XXXXX
LICITAÇÃO Nº XXX/SP-URB/2026

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. Para a primeira fase da futura operação, serão considerados os dez imóveis de titularidade da SP Urbanismo, sem prejuízo da futura inclusão de outros ativos na relação de Imóveis Alvo. Os imóveis estarão sujeitos aos procedimentos legais e regulamentares para composição do patrimônio do Fundo, inclusive elaboração de laudo, respeitadas as diretrizes do Termo de Referência e seus anexos.

1.2. Os imóveis serão integralizados de acordo com as disposições recomendadas pelo Gestor do Fundo contratado, onde será deliberado a quantidade de imóveis e qual momento do seu aporte, observando os melhores interesses do(s) cotista(s) e as diretrizes contidas no Termo de Referência e seus anexos.

2. IMÓVEIS ALVO A SEREM INTEGRALIZADOS NO FII

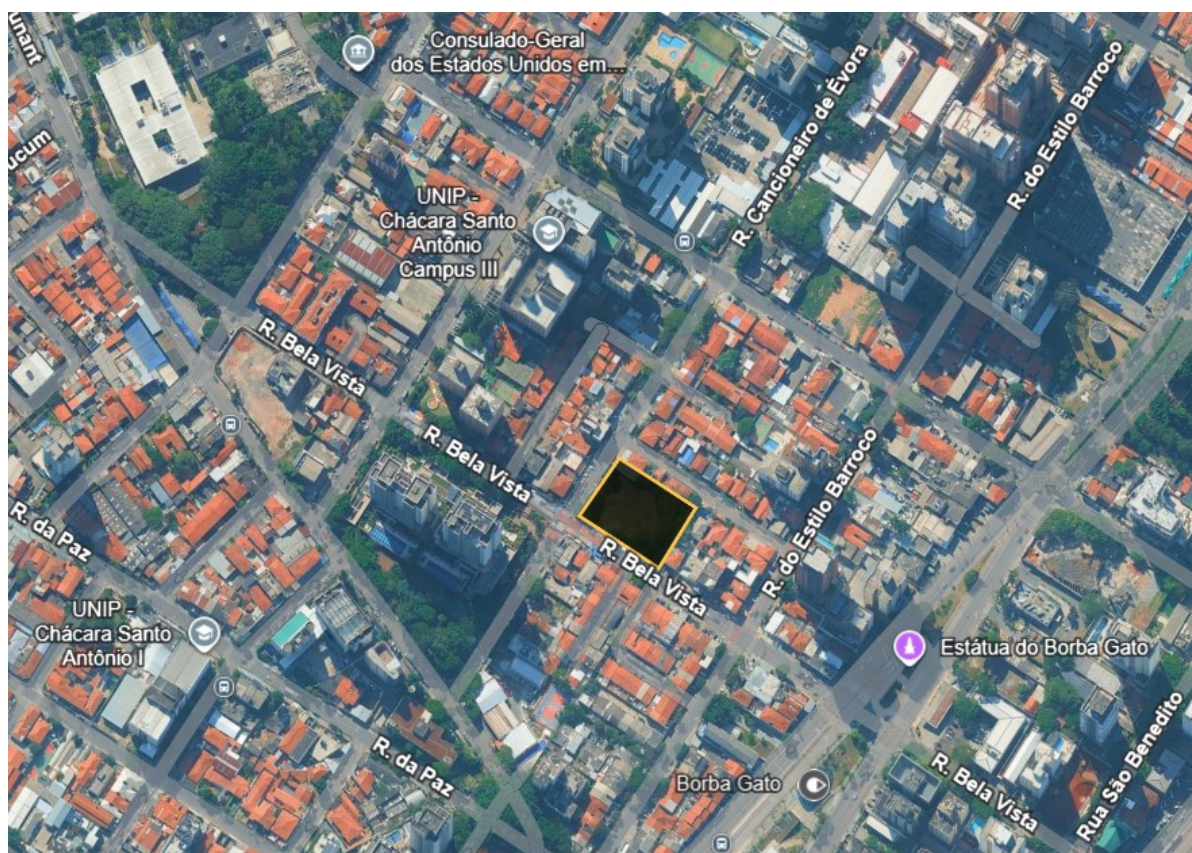
2.1. Imóvel da Rua Mauá, nº 66 – Bairro República: este imóvel, de matrícula 46.964 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 481,16 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 2.778.248,00. Possui um potencial construtivo de 5.052,18 m², de acordo com a SP Urbanismo. Em 5 de abril de 2024 a SP Urbanismo fez um comodato com a Secretaria de Desenvolvimento Social do Estado de São Paulo, por meio de sua Coordenadoria de Segurança Alimentar e Nutricional, para instalar o programa Bom Prato Refeição no imóvel, onde hoje se encontra em uso. Não consta como objeto de penhora.



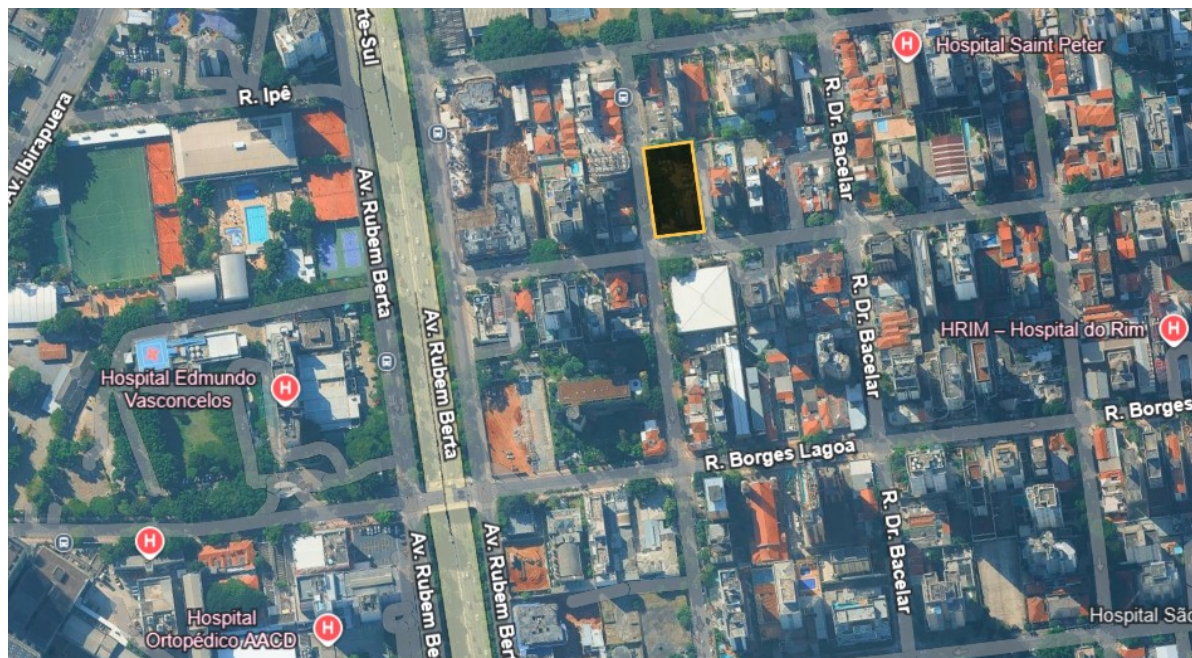
2.2. Imóvel da Rua Mauá, nº 84 – Bairro República: este imóvel, de matrícula 46.964 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 1.039,19 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 5.696.104,00. Possui um potencial construtivo de 10.911,50 m², de acordo com a SP Urbanismo. Não consta como objeto de penhora.



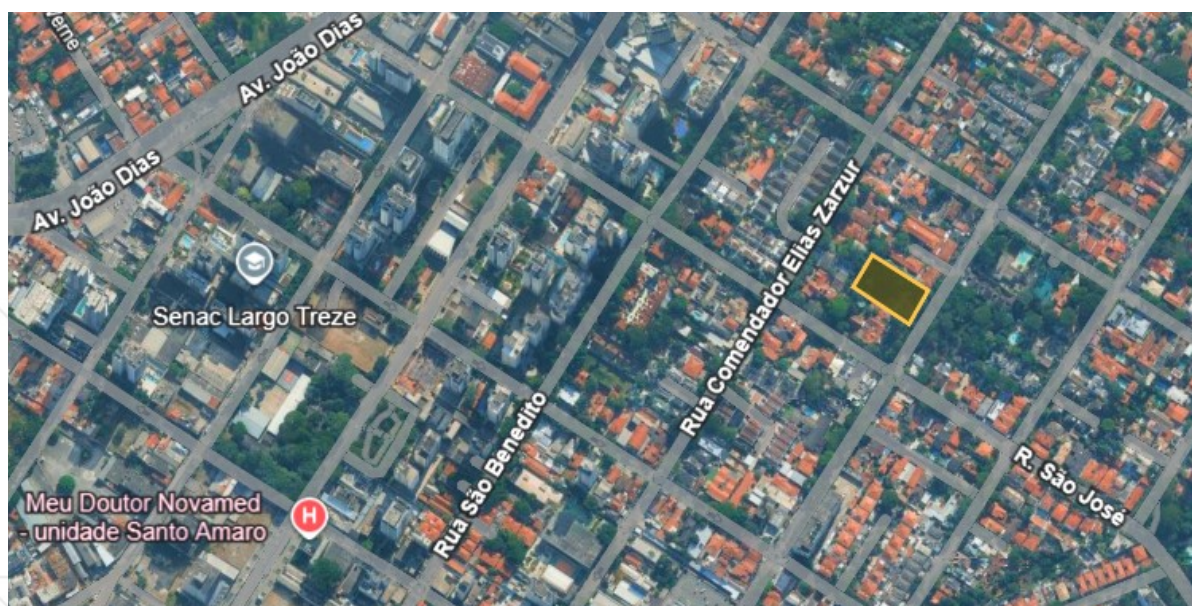
2.3. Imóvel da Rua Bela Vista, nº 602 – Bairro Santo Amaro: este imóvel, de matrícula 174.301 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 2.707,48 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 12.500.499,00. Possui um potencial construtivo de 18.952,36 m², de acordo com a SP Urbanismo. Não consta como objeto de penhora.



2.4. Imóvel da Rua Diogo de Faria, nº 1230 – Bairro Vila Mariana: este imóvel, de matrícula 82.886 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 1.789,68 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 14.293.604,00. Possui um potencial construtivo de 12.527,76 m², de acordo com a SP Urbanismo. Em 8 de agosto de 2011 a SP Urbanismo fez um comodato com a PMSP/Subprefeitura Vila Mariana, para instalar a Coordenadoria de Planejamento e Obras, onde hoje se encontra em uso. Não consta como objeto de penhora.



2.5. Imóvel da Rua Ministro Roberto Cardoso Alves, nº 709 – Bairro Santo Amaro: este imóvel, de matrícula 380.196 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 2.373,91 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 4.951.029,00. Possui um potencial construtivo de 3.560,91 m², de acordo com a SP Urbanismo. Não consta como objeto de penhora.

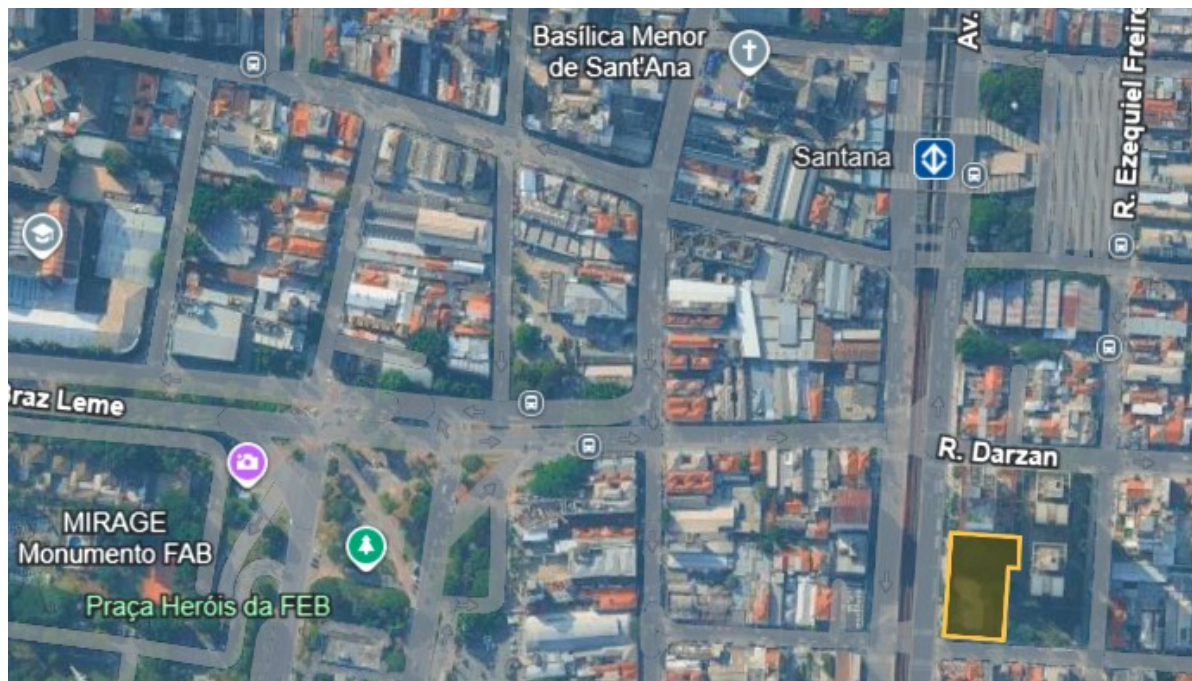




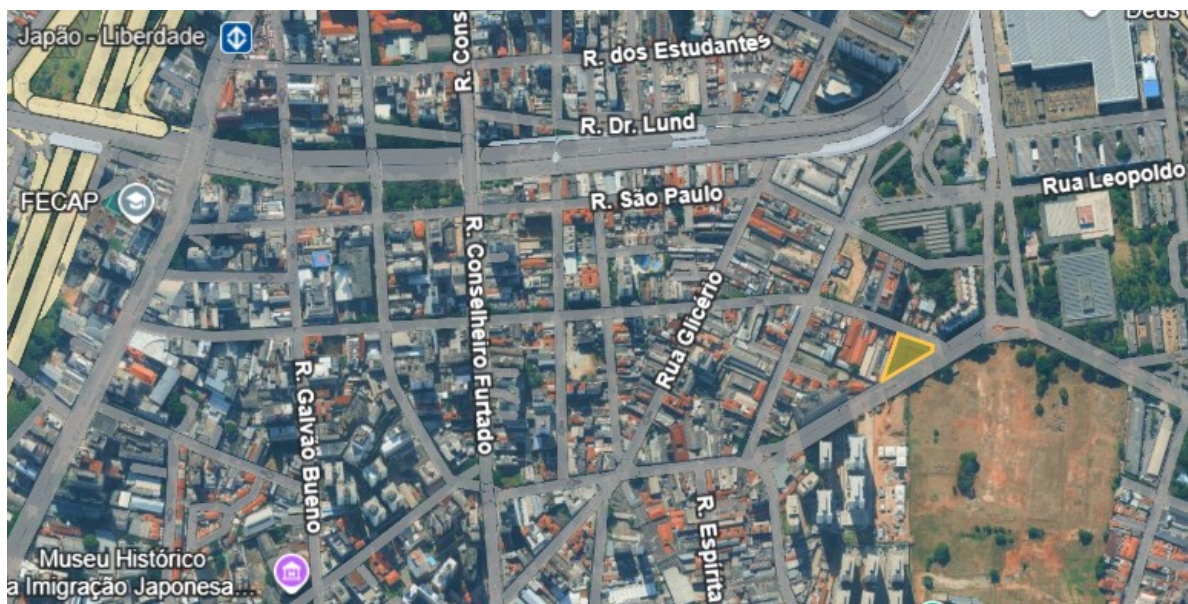
2.6. Imóvel da Rua Ezequiel Freire, nº 115 – Bairro Santana: este imóvel, de matrícula 7.570 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 1.009,23 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 3.288.505,00. Possui um potencial construtivo de 7.064,61 m², de acordo com a SP Urbanismo. Não consta como objeto de penhora.



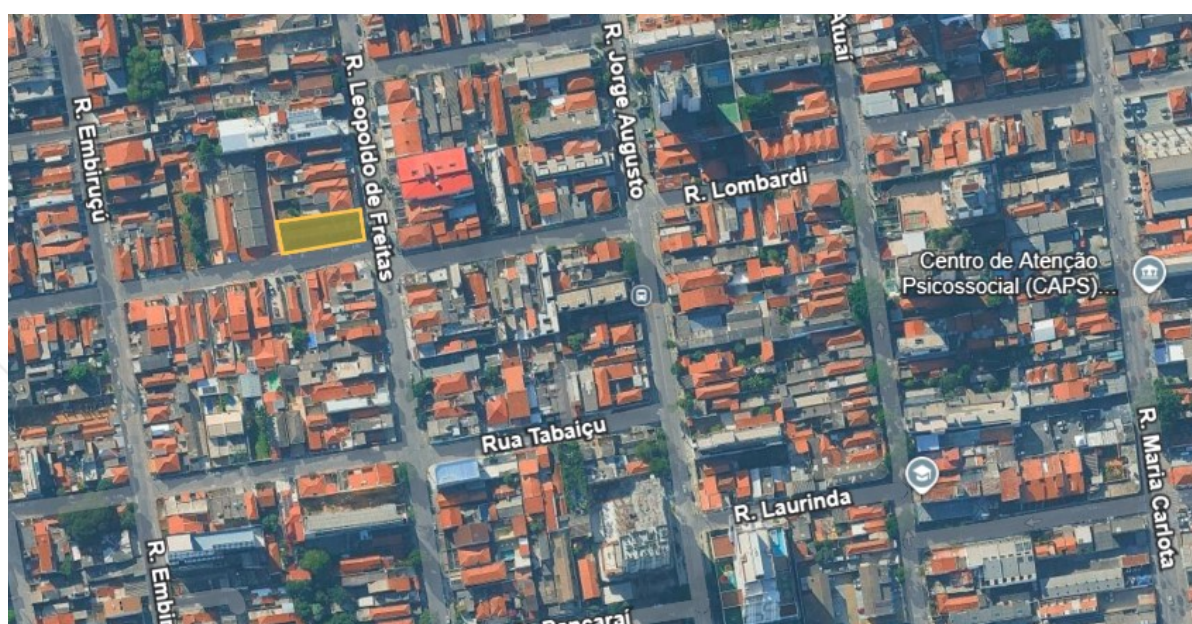
2.7. Imóvel da Rua Alferes Magalhães, nº 211 – Bairro Santana: este imóvel, de matrícula 7.570 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 2.303,38 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 8.815.773,00. Possui um potencial construtivo de 16.123,66 m², de acordo com a SP Urbanismo. Em 16 de outubro de 2002 a SP Urbanismo fez um Termo de Permissão de Uso com a PMSP/Coordenadoria de Bem-estar Social, para o uso da creche ali instalada, hoje Centro Educacional Infantil Adelaide Lopes Rodrigues. Não consta como objeto de penhora.



2.8. Imóvel da Rua Barão de Iguape, nº 950 – Bairro Liberdade: este imóvel, de matrícula 49.821 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 1.030,65 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 2.345.366,00. Em 30 de novembro de 2001 a SP Urbanismo fez um Termo de Permissão de Uso com a PMSP/Secretaria Municipal de Assistência Social, para o uso do local para o Projeto de Relocação do Local de Trabalho dos Catadores de Papel no Centro. Não consta como objeto de penhora.



2.9. Imóvel da Rua Leopoldo de Freitas, nº 444 – Bairro Penha: este imóvel, de matrícula 125.307 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 565,94 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 1.110.564,00. Em 9 de junho de 2015 a SP Urbanismo fez um Termo de Permissão de Uso com a PMSP/Subprefeitura da Penha, para o uso do local. Não consta como objeto de penhora.





2.10. Imóvel da Rua Pinhalzinho, nº 389 – Bairro Carrão: este imóvel, de matrícula 96.110 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de 1.198,58 m² se encontra sem restrições de uso no momento. Base para o IPTU, atualizado para o exercício de 2025, no valor de R\$ 2.299.130,00. Em 9 de junho de 2015 a SP Urbanismo fez um Termo de Permissão de Uso com o Centro de Valorização da Vida, para o uso do local. Não consta como objeto de penhora.



3. DA FORMA DA CESSÃO

3.1. Os imóveis serão cedidos ao FII de acordo com o plano estratégico apresentado pelo Gestor do Fundo, após a fase de contratação. A cessão dos imóveis será condicionada ao atendimento de critérios do Regulamento do Fundo, e a aprovação das minutas referentes à cessão pela SP Urbanismo.

3.2. Os terrenos ou construções já existentes passarão por um processo de avaliação e projeto, alinhando os interesses de mercado (maximização de receita e minimização de



custos) com os interesses públicos (respeito às normas urbanísticas, disponibilização de equipamentos públicos etc.) conforme diretrizes do Comitê de Investimentos, em linha com as previsões do Anexo I do Termo de Referência - Diretrizes para Elaboração do Regulamento do Fundo.

ANEXO VIII
DEMAIS IMÓVEIS DA SP URBANISMO
PROCESSO SEI Nº xxxxx
LICITAÇÃO Nº XXX/SP-URB/2026

DESCRIÇÃO							VALORES DE MERCADO (R\$) - 2025		
Laudo	Matrícula	Endereço		Área do Terreno (m²)	Área do Terreno (m²) - Conjunto	Área Construída Útil (m²)	Venda		
		Local	Bairro				Total (R\$)	Total Arredondado	Total (R\$) (Conjunto)
1	59114 - 4º CRI	Av. São João 15/19 loja 1 e 2 - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	869,73	Não se Aplica	592,00	R\$ 3.915.765,80	R\$ 3.916.000,00	Não se Aplica
1	59126 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 91 andar 9º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	643,50	Não se Aplica	477,30	R\$ 3.839.085,45	R\$ 3.839.000,00	Não se Aplica
1	59.127 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 101 andar 10º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	643,50	Não se Aplica	477,30	R\$ 3.332.220,88	R\$ 3.332.000,00	R\$ 9.149.121,03
1	59.131 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 102 andar 10º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	322,22	Não se Aplica	239,00	R\$ 1.668.553,93	R\$ 1.669.000,00	
1	59.146 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 103 andar 10º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	480,23	Não se Aplica	356,20	R\$ 2.486.773,68	R\$ 2.487.000,00	
1	59.160 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 104 andar 10º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	320,87	Não se Aplica	238,00	R\$ 1.661.572,53	R\$ 1.662.000,00	
1	59.176 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 151 andar 15º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	632,85	Não se Aplica	469,20	R\$ 3.278.451,39	R\$ 3.278.000,00	
1	59.136 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 152 andar 15º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	322,22	Não se Aplica	239,00	R\$ 1.669.969,91	R\$ 1.670.000,00	R\$ 9.100.287,92
1	59.151 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 153 andar 15º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	480,23	Não se Aplica	356,20	R\$ 2.488.884,03	R\$ 2.489.000,00	
1	59.165 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 154 andar 15º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	320,87	Não se Aplica	238,00	R\$ 1.662.982,59	R\$ 1.663.000,00	
1	59.177 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 161 andar 16º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	632,85	Não se Aplica	469,20	R\$ 3.278.451,39	R\$ 3.278.000,00	
1	59.137 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 162 andar 16º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	322,22	Não se Aplica	239,00	R\$ 1.669.969,91	R\$ 1.670.000,00	
1	59.152 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 163 andar 16º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	480,23	Não se Aplica	356,20	R\$ 2.488.884,03	R\$ 2.489.000,00	R\$ 9.100.287,92
1	59.166 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 164 andar 16º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	320,87	Não se Aplica	238,00	R\$ 1.662.982,59	R\$ 1.663.000,00	
1	59.178 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 171 andar 17º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	632,58	Não se Aplica	469,20	R\$ 3.282.536,38	R\$ 3.283.000,00	
1	59.138 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 172 andar 17º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	322,22	Não se Aplica	239,00	R\$ 1.672.050,71	R\$ 1.672.000,00	
1	59.193 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 173 andar 17º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	464,33	Não se Aplica	344,40	R\$ 2.409.432,07	R\$ 2.409.000,00	

1	59.167 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 174 andar 17º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	320,87	Não se Aplica	238,00	R\$ 1.665.054,68	R\$ 1.665.000,00	R\$ 9.100.287,92
1	59.179 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 181 andar 18º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	632,58	Não se Aplica	469,20	R\$ 3.278.451,39	R\$ 3.278.000,00	
1	59.139 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 182 andar 18º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	322,22	Não se Aplica	239,00	R\$ 1.669.969,91	R\$ 1.670.000,00	
1	59.153 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 183 andar 18º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	480,23	Não se Aplica	356,20	R\$ 2.488.884,03	R\$ 2.489.000,00	
1	59.168 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj. 184 andar 18º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	320,87	Não se Aplica	238,00	R\$ 1.662.982,59	R\$ 1.663.000,00	
1	59.187 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj 261 andar 26º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	1.694,30	Não se Aplica	1.256,70	R\$ 8.819.742,30	R\$ 8.820.000,00	Não se Aplica
1	59.188 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 cj 271 andar 27º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	299,71	Não se Aplica	221,90	R\$ 1.864.365,61	R\$ 1.864.000,00	Não se Aplica
1	59.189 - 4º CRI	Rua São Bento nº 405 andar 28º - PRÉDIO MARTINELLI	CENTRO	196,78	Não se Aplica	145,90	R\$ 1.302.732,84	R\$ 1.303.000,00	Não se Aplica
2	144.575 - 15º CRI	R. Norma Pieruccini Giannotti, s/nº esquina R. James Holland nº 663	BR FUNDA	1.199,05	Não se Aplica	1.199,05	R\$ 9.400.341,47	R\$ 9.400.000,00	Não se Aplica
3	116.830 - 8º CRI	Av. Presidente Castelo Branco esquina R.Cristina Thomas	BOM RETIRO	7.830,00	Não se Aplica	ZERO	R\$ 25.980.278,60	R\$ 25.980.000,00	Não se Aplica
4	116.829 - 8º CRI	R.Cristina Thomas, R. Sérgio Thomaz e R. General Flores	BOM RETIRO	6.856,13	Não se Aplica	ZERO	R\$ 29.493.769,08	R\$ 25.494.000,00	Não se Aplica
5	92.479 - 8º CRI	R. Otaviano Alves de Lima esquina R. Iapó nº 170	CASA VERDE	9.330,00	Não se Aplica	ZERO	R\$ 9.732.701,98	R\$ 9.733.000,00	Não se Aplica
6	44.773 - 8º CRI	R.Cruz das Almas	JABAQUARA	2.282,04	Não se Aplica	ZERO	R\$ 9.829.680,61	R\$ 9.830.000,00	Não se Aplica
6	44.773 - 8º CRI	R. General Daltron Filho	JABAQUARA	1.283,70	Não se Aplica	671,60	R\$ 6.756.285,35	R\$ 6.756.000,00	Não se Aplica
7	49.821 - 1º CRI	R. Barão de Iguape, 950 esquina R. Junqueira Freire	LIBERDADE	1.030,65	Não se Aplica	350,00	R\$ 5.007.842,40	R\$ 5.008.000,00	Não se Aplica
9	7.570 - 3º CRI	R. Ezequiel Freire nº 115	SANTANA	1.009,23	Não se Aplica	ZERO	R\$ 7.790.491,20	R\$ 7.790.000,00	Não se Aplica
10	7.570 - 3º CRI	R. Alferes Magalhães nº 211	SANTANA	2.303,38	Não se Aplica	835,00	R\$ 17.383.821,95	R\$ 17.383.000,00	Não se Aplica
11	46.964 - 5º CRI	R. Maua (Largo General Osório) Área "A"	STA IFIGÊNIA	1.039,19	Não se Aplica	150,00	R\$ 7.467.948,10	R\$ 7.468.000,00	Não se Aplica
12	46.964 - 5º CRI	R. Maua (Largo General Osório) Área "B"	STA IFIGÊNIA	481,16	Não se Aplica	ZERO	R\$ 3.357.104,03	R\$ 3.358.000,00	Não se Aplica
13	174.301 - 11º CRI	R.Bela Vista, 602 esquina R. Cancioneiro de Évora	STO AMARO	2.707,48	Não se Aplica	ZERO	R\$ 22.825.655,40	R\$ 22.826.000,00	Não se Aplica
14	380.196 - 11º CRI	R.Ministro Roberto Cardoso Alves nº 709	STO AMARO	2.373,94	Não se Aplica	ZERO	R\$ 15.825.235,68	R\$ 15.825.000,00	Não se Aplica
15	125.307 - 12º CRI	R. Leopoldo de Freitas, 444 esquina R. Ricardo Vilela	TATUAPÉ	565,94	Não se Aplica	565,94	R\$ 2.111.032,41	R\$ 2.111.000,00	Não se Aplica
16	96.110 - 9º CRI	R. Pinhalzinho, 389 esquina R. Aimbores	TATUAPÉ	1.198,58	Não se Aplica	148,17	R\$ 1.081.379,23	R\$ 1.081.000,00	Não se Aplica
17	76.110 - 1º CRI	R. Caravelas, 441 e R. Pelotas	VL. MARIANA	4.882,00	Não se Aplica	1.665,23	R\$ 54.398.011,19	R\$ 54.400.000,00	Não se Aplica
18	82.886 - 14º CRI	R.Diogo de Faria nº 1.230 esquina R.José Magalhães	VL. MARIANA	1.789,68	Não se Aplica	263,00	R\$ 22.003.487,70	R\$ 22.004.000,00	Não se Aplica
19	69.938 - 14º CRI	R. Estado de Israel, 565	VL. MARIANA	811,46	Não se Aplica	681,00	R\$ 9.602.392,96	R\$ 9.602.000,00	Não se Aplica
19	69.937 - 14º CRI	R. Estado de Israel, 565 fundos	VL. MARIANA	70,54	Não se Aplica	12,80	R\$ 741.947,98	R\$ 742.000,00	Não se Aplica
20	77.620 - 14º CRI	R. Estado de Israel, 823 esquina com R. Bacelar nº 20	VL. MARIANA	930,00	Não se Aplica	150,00	R\$ 9.880.484,20	R\$ 9.880.000,00	Não se Aplica

21	50.385 - 8º CRI	Av. Franc.de Paula Quintanilha Ribeiro, Lote C	JABAQUARA	5.498,77	Não se Aplica	ZERO	R\$ 6.007.040,14	R\$ 6.007.000,00	Não se Aplica
22	46.965 - 5º CRI	R. Araguaia, s/nº	MOOCA	824,16	Não se Aplica	ZERO	R\$ 4.285.039,82	R\$ 4.285.000,00	Não se Aplica
22	46.963 - 5º CRI	R. Araguaia, s/nº esquina R. Padre Viera nº 157	MOOCA	1.050,42	Não se Aplica	ZERO	R\$ 5.381.095,71	R\$ 5.381.000,00	Não se Aplica
23	21.485 - 3º CRI	R. Azevedo Junior esquina R. da Figueira	BRÁS	779,60	Não se Aplica	ZERO	R\$ 4.173.152,27	R\$ 4.173.000,00	Não se Aplica
24	77.618 - 14º CRI	R. Botucatu nº 831	VL. MARIANA	1.192,99	Não se Aplica	ZERO	R\$ 15.191.796,07	R\$ 15.192.000,00	Não se Aplica
25	49.974 - 14º CRI	R. Manoel Cebrian Ferrer, s/nº	VL. MARIANA	90,05	Não se Aplica	ZERO	R\$ 392.170,71	R\$ 392.000,00	Não se Aplica
26	44.145 - 5º CRI	R. Porto Seguro esquina Av. Cruzeiro do Sul	PT PEQUENA	98,15	Não se Aplica	ZERO	R\$ 112.667,35	R\$ 113.000,00	Não se Aplica
27	69.128 - 15º CRI	R. Claudio Santos, lote1 quadra 9	VL SABRINA	780,00	12870,00	ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	R\$ 10.215.562,50
27	69.129 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote2 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.130 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote3 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.131 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote4 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.132 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote5 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.133 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote6 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.134 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote7 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.135 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote8 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.136 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote9 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.137 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote10 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.138 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote11 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.139 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote12 quadra 9	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.140 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote13 quadra 9	VL SABRINA	1.170,00		ZERO	R\$ 928.687,50	R\$ 928.700,00	
27	69.141 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote14 quadra 9	VL SABRINA	1.170,00		ZERO	R\$ 928.687,50	R\$ 928.700,00	
27	69.142 - 15º CRI	R.Claudio Santos, lote15 quadra 9	VL SABRINA	1.170,00		ZERO	R\$ 928.687,50	R\$ 928.700,00	
27	69.143 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 1 quadra 10	VL SABRINA	780,00	12870,00	ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	R\$ 10.215.562,50
27	69.144 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 2 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	

27	69.145 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 3 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.146 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 4 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.147 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 5 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.148 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 6 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.149 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 7 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.150 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 8 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.151 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 9 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.152 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 10 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.153 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 11 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.154 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 12 quadra 10	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.155 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 13 quadra 10	VL SABRINA	1.170,00		ZERO	R\$ 928.687,50	R\$ 928.700,00	
27	69.156 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 14 quadra 10	VL SABRINA	1.170,00		ZERO	R\$ 928.687,50	R\$ 928.700,00	
27	69.157 - 15º CRI	R. Renato Serra, lote 15 quadra 10	VL SABRINA	1.170,00		ZERO	R\$ 928.687,50	R\$ 928.700,00	
27	69.158 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 1 quadra 11	VL SABRINA	780,00	11310,00	ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	R\$ 8.977.313,45
27	69.159 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 2 quadra 11	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	
27	69.160 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 3 quadra 11	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	
27	69.161 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 4 quadra 11	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	
27	69.162 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 5 quadra 11	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	
27	69.163 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 6 quadra 11	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	
27	69.164 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 7 quadra 11	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	
27	69.165 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 8 quadra 11	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	
27	69.166 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 9 quadra 11	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	
27	69.167 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 10 quadra 11	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,07	R\$ 619.100,00	
27	69.168 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 11 quadra 11	VL SABRINA	1.170,00		ZERO	R\$ 928.687,60	R\$ 928.700,00	
27	69.169 - 15º CRI	R. Irineu Portela, lote 12 quadra 11	VL SABRINA	1.170,00		ZERO	R\$ 928.687,60	R\$ 928.700,00	

27	69.170 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 13 quadra 11	VL SABRINA	1.170,00		ZERO	R\$ 928.687,60	R\$ 928.700,00	
27	69.171 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 1 quadra 12	VL SABRINA	780,00	8580,00	ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	R\$ 6.810.375,00
27	69.172 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 2 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.173 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 3 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.174 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 4 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.175 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 5 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.176 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 6 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.177 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 7 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.178 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 8 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.179 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 9 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.180 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 10 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.181 - 15° CRI	R.Irineu Portela, lote 11 quadra 12	VL SABRINA	780,00		ZERO	R\$ 619.125,00	R\$ 619.100,00	
27	69.182 - 15° CRI	R.Agostinho Aragão, lote 1 quadra 13	VL SABRINA	5.974,43	Não se Aplica	ZERO	R\$ 4.742.203,81	R\$ 4.742.000,00	Não se Aplica
28	17.438 - 3° CRI	Rua do Gasometro nº 100 (Casa das Retortas)	CENTRO	18.260,00	Não se Aplica	10.692,00	R\$ 101.514.449,63	R\$ 101.515.000,00	Não se Aplica