

CONTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL

Proposta de aprimoramento do Termo de Referência da SP Urbanismo

Contratação de serviços técnicos para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário

Interessada	YARDS Asset Gestão de Recursos
Consulta pública	Processo relativo à estruturação do FII da SP Urbanismo
Objeto da contribuição	Aprimoramento dos critérios de participação, qualificação, execução e remuneração
Data	9 de setembro de 2026

Apresentação

A YARDS Asset Gestão de Recursos apresenta as contribuições abaixo à minuta do Termo de Referência submetida pela SP Urbanismo. As sugestões têm por finalidade ampliar a competitividade do futuro procedimento, conferir maior objetividade aos critérios de qualificação, compatibilizar as responsabilidades contratuais com a regulamentação dos fundos de investimento imobiliário e aprimorar a exequibilidade da solução proposta.

A modelagem exige competências que, na prática de mercado, são distribuídas entre gestor, administrador fiduciário, consultor imobiliário, avaliadores, assessores jurídicos, empresas de engenharia, distribuidores e outros especialistas. Por essa razão, a estrutura de participação deve permitir a reunião de instituições com capacidades complementares, sem reduzir a responsabilidade dos prestadores essenciais nem flexibilizar os padrões técnicos e regulatórios aplicáveis.

Síntese das propostas

Tema	Aprimoramento proposto
Consórcios	Admitir expressamente a participação em consórcio e disciplinar o somatório de capacidades e experiências.
Experiência	Harmonizar os dispositivos para permitir a comprovação por integrantes do consórcio e profissionais-chave.
Patrimônio em FIIs	Definir período, método de cálculo, data-base, documentos aceitos e forma de agregação do PL.
Experiência correlata	Considerar veículos estruturados e ativos reais como qualificação complementar à experiência mínima em FII.
Registro na CVM	Substituir a referência a categoria específica de FII pelo registro na categoria gestor de recursos.
Execução e custos	Delimitar responsabilidades e atribuir ao Fundo ou à SP Urbanismo os custos de especialistas independentes.
Remuneração	Separar as taxas por natureza e assegurar pagamento pelos serviços de estruturação efetivamente entregues.

1 Participação em consórcio e somatório de capacidades

Justificativa. O objeto reúne atividades reguladas e competências imobiliárias, jurídicas, financeiras e técnicas distintas. A participação em consórcio amplia a competição e permite a formação de equipes compatíveis com a complexidade da carteira, sem afastar a responsabilidade individual de cada prestador por suas atribuições. A minuta menciona consórcio apenas ao tratar de subcontratação, mas não estabelece se sua participação será admitida nem como os requisitos serão comprovados.

Proposta. Incluir disposição expressa autorizando consórcios e disciplinando liderança, responsabilidade, documentação e somatório dos requisitos técnicos e econômico-financeiros.

Sugestão de redação: Será admitida a participação de pessoas jurídicas reunidas em consórcio, observadas as condições previstas no edital. Os requisitos de qualificação técnica poderão ser atendidos individualmente por uma consorciada ou mediante somatório das experiências e capacidades das integrantes, desde que demonstrada a pertinência de cada qualificação com a parcela do objeto atribuída à respectiva consorciada. A instituição indicada para o exercício da gestão deverá possuir registro vigente perante a CVM na categoria gestor de recursos. O edital disciplinará a liderança, a representação, as responsabilidades e a documentação do consórcio.

2 Experiência institucional e experiência dos profissionais

Justificativa. O item 5.7 admite a demonstração de experiência por profissionais com poder de gestão, enquanto os itens 6.8.2 e 6.10 podem ser interpretados como exigência exclusivamente institucional. A divergência cria insegurança quanto ao uso de experiências anteriores de profissionais que integrem efetivamente a equipe responsável pela execução.

Proposta. Harmonizar os dispositivos e admitir a experiência de integrantes do consórcio e de profissionais-chave, com critérios que assegurem vínculo, verificabilidade e permanência na equipe.

Sugestão de redação: A experiência exigida poderá ser comprovada pela licitante, pelas integrantes do consórcio ou por profissionais-chave com poder efetivo de gestão, desde que seja demonstrada sua participação direta nas estruturas apresentadas, seu vínculo formal com a proponente e sua designação para a equipe responsável pela execução do contrato. A substituição desses profissionais dependerá de anuência da SP Urbanismo e da apresentação de qualificação equivalente ou superior.

3 Critério de patrimônio sob gestão em FIIs

Justificativa. A minuta utiliza formulações diferentes para o mesmo requisito. O item 6.8.1 menciona patrimônio superior a R\$ 500 milhões nos últimos cinco anos, enquanto o Anexo II exige patrimônio agregado médio igual ou superior ao mesmo valor no período. Não estão definidos método de cálculo, periodicidade, data-base, documentação ou tratamento de alterações societárias e consórcios.

Proposta. Estabelecer critério objetivo, contemporâneo e verificável, permitindo a agregação sem dupla contagem entre gestoras integrantes do consórcio.

Sugestão de redação: Para fins de qualificação, será exigido patrimônio líquido agregado sob gestão em FIIs igual ou superior a R\$ 500 milhões, aferido pela média dos doze meses anteriores à data de apresentação da proposta ou pelo patrimônio existente na data-base definida no edital. Em caso de consórcio, o requisito poderá ser atendido mediante somatório do patrimônio sob gestão das integrantes autorizadas pela CVM, vedada a dupla contagem dos mesmos fundos ou ativos. O edital indicará os documentos oficiais aceitos para comprovação.

4 Reconhecimento de experiência correlata

Justificativa. A experiência específica em FII é pertinente ao objeto e deve ser preservada. Contudo, a estruturação de ativos urbanos complexos também mobiliza competências desenvolvidas em FIPs imobiliários, fundos de infraestrutura, fundos de crédito imobiliário e outros veículos estruturados com ativos reais. O reconhecimento dessas experiências como qualificação complementar melhora a avaliação da capacidade técnica sem eliminar o requisito mínimo de experiência em FII.

Proposta. Permitir que experiências correlatas sejam consideradas na pontuação técnica, especialmente para modelagem, governança, captação, gestão de riscos e acompanhamento de ativos.

Sugestão de redação: Sem prejuízo dos requisitos mínimos específicos relacionados a FIIs, poderão ser considerados, para fins de pontuação técnica, trabalhos comprovados em FIPs com estratégia imobiliária, fundos de infraestrutura, fundos de crédito imobiliário e outros veículos estruturados com ativos reais, desde que apresentem complexidade e competências compatíveis com a parcela do objeto avaliada.

5 Registro regulatório exigido

Justificativa. O item 8.2.1 solicita credenciamento como gestor de recursos junto à CVM em categoria específica para FII. O registro de administrador de carteiras é concedido nas categorias previstas na regulamentação da CVM, entre elas gestor de recursos, não havendo categoria autônoma vinculada exclusivamente a FIIs.

Proposta. Adequar a terminologia ao regime regulatório vigente.

Sugestão de redação: Comprovante de registro vigente perante a Comissão de Valores Mobiliários para o exercício profissional da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria gestor de recursos, sem prejuízo dos demais registros e autorizações aplicáveis aos outros prestadores de serviços essenciais.

6 Responsabilidades e matriz de execução

Justificativa. A minuta concentra na contratada atividades de estruturação, gestão, elaboração documental, avaliação, due diligence, captação, desenvolvimento imobiliário e coordenação de terceiros. A ausência de matriz detalhada pode transferir à gestora responsabilidades técnicas próprias do administrador fiduciário, avaliador, engenheiro, advogado, distribuidor ou consultor imobiliário.

Proposta. Incluir matriz vinculante de responsabilidades, preservando a competência regulatória de cada prestador e definindo entregas, aprovações, dependências e limites de responsabilidade.

- O gestor deve responder pelas decisões de investimento e desinvestimento, monitoramento da carteira, gestão de riscos e coordenação da estratégia, nos limites da regulamentação e do regulamento do Fundo.
- O administrador fiduciário deve responder pela constituição, funcionamento, supervisão dos serviços sob sua responsabilidade e demais atribuições regulatórias.
- Laudos, pareceres e diagnósticos devem ser emitidos e tecnicamente assumidos pelos profissionais ou empresas legalmente habilitados.
- A SP Urbanismo deve responder pela disponibilização tempestiva e pela origem dos documentos e informações dos imóveis, sem transferir à contratada riscos decorrentes de omissões não identificáveis por diligência razoável.

7 Due diligence técnica e custos especializados

Justificativa. A realização de due diligence de engenharia é adequada à heterogeneidade dos imóveis e à avaliação de necessidades de manutenção, retrofit e desenvolvimento. Entretanto, o item

10.4 transfere à contratada os custos que não estejam expressamente atribuídos à SP Urbanismo ou ao Fundo. O volume desses gastos não pode ser estimado com segurança antes da análise completa dos ativos.

Proposta. Prever a contratação de especialistas independentes e atribuir os respectivos custos ao Fundo ou à SP Urbanismo, mediante orçamento, escopo definido e procedimento competitivo.

Sugestão de redação: Os custos de avaliação independente, engenharia, assessoria jurídica, regularização registral, licenciamento, despesas cartorárias e demais serviços especializados necessários à estruturação e à integralização dos ativos serão suportados pelo Fundo ou pela SP Urbanismo, conforme matriz de responsabilidades. As contratações observarão escopo previamente aprovado, qualificação compatível e procedimento de tomada de preços. A gestora coordenará as diligências sob sua responsabilidade, sem assumir a responsabilidade técnica atribuída aos profissionais legalmente habilitados.

8 Estrutura de remuneração

Justificativa. A aplicação de um único Fator de Remuneração à taxa global, à taxa de performance e à remuneração pela estruturação vincula serviços com bases econômicas e estruturas de custo distintas. Além disso, a remuneração de estruturação condicionada exclusivamente à captação pode deixar sem pagamento entregas já realizadas e aceitas.

Proposta. Separar as parcelas de remuneração e vincular o pagamento da estruturação às entregas efetivamente concluídas, mantendo componente variável para captação quando aplicável.

- taxa de gestão de recursos;
- remuneração do administrador fiduciário e dos demais prestadores;
- taxa de performance, se aplicável;
- remuneração fixa ou por marcos de entrega para a estruturação; e
- remuneração variável relacionada à captação de terceiros, quando cabível.

9 Governança do Comitê Técnico

Justificativa. A participação da SP Urbanismo na governança é necessária para preservar as diretrizes institucionais e urbanísticas. Ao mesmo tempo, as deliberações não podem substituir decisões atribuídas ao gestor, ao administrador ou à assembleia de cotistas, nem afastar a responsabilidade fiduciária dos prestadores essenciais.

Proposta. Preservar expressamente a natureza consultiva e não vinculante do Comitê Técnico em matérias de investimento, contratação e seleção de prestadores, mantendo registro das manifestações e procedimento de tratamento de conflitos de interesses.

10 Correções formais e compatibilização interna

Recomenda-se, ainda, a revisão das referências cruzadas e dos prazos constantes da minuta, de forma a eliminar dúvidas interpretativas antes da publicação do edital.

Dispositivo	Aprimoramento
6.8.4	Substituir a referência ao item 6.12.3, aparentemente inexistente, pela referência correta ao item 6.8.3.
14.1.13	Revisar a remissão à cláusula 12.1.14, que não corresponde ao conteúdo indicado.
15.2	Corrigir a remissão ao item 13.1, aparentemente destinada ao item 15.1.

Dispositivo	Aprimoramento
19.5	Corrigir a referência ao item 20.4, aparentemente destinada ao item 19.4.
9.7 e 18.3	Compatibilizar o prazo de ateste com o prazo de recebimento definitivo.
14.2.7	Condicionar alterações de escopo à avaliação formal dos impactos sobre prazo, custos e remuneração.

Conclusão

As alterações propostas preservam o nível de qualificação exigido pela SP Urbanismo e, ao mesmo tempo, permitem que instituições com competências complementares componham solução integrada e verificável. A admissão expressa de consórcios, acompanhada de regras objetivas para o somatório de capacidades, constitui o principal aprimoramento recomendado, pois amplia o universo competitivo sem reduzir as responsabilidades regulatórias ou técnicas dos participantes.

A definição precisa dos critérios de patrimônio e experiência, a segregação de responsabilidades e a revisão da remuneração também são necessárias para reduzir controvérsias, assegurar comparabilidade entre propostas e conferir sustentabilidade à execução do futuro contrato e ao funcionamento do Fundo.

Referências normativas e documentais

- Minuta do Termo de Referência e anexos da Consulta Pública da SP Urbanismo, versão disponibilizada em 27 de agosto de 2026.
- Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016.
- Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
- Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e Anexo Normativo III, em suas versões consolidadas.
- Contribuições públicas nº 5534, 5535 e 5536 disponibilizadas no portal Participe Mais.