

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO E COMENTÁRIOS AO TERMO DE REFERÊNCIA

Ref. Estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário SP
Urbanismo / SPDA – comentários Veritas Capital Management

Este documento apresenta, de forma estruturada, os comentários e as propostas de alteração da Veritas Capital Management ao Termo de Referência para a Prestação de Serviços Técnicos Especializados para Estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário, elaborado pela SP Urbanismo/SPDA.

A análise do Termo de Referência levou em consideração a experiência da Veritas com outros Fundos de Investimento e legislações aplicáveis ao caso. Cada capítulo corresponde a um tema identificado na revisão do instrumento convocatório e de seus anexos, reunindo o problema identificado, o fundamento jurídico, regulatório e/ou técnico que sustenta a observação e a sugestão de alteração proposta.

Os temas foram agrupados em três partes:

- (I) Jurídico-regulatório – comentários relativos à estrutura jurídica e regulatória da contratação, à governança do Fundo e à repartição de competências entre a SP Urbanismo, o Gestor do Fundo e o Administrador Fiduciário.
- (II) Técnico-econômico – comentários relativos aos aspectos técnicos e econômicos da estruturação do Fundo, incluindo remuneração, custos, prazos e etapas da execução contratual e
- (III) Julgamento e habilitação – comentários relativos aos critérios de julgamento das propostas, aos requisitos de habilitação técnica dos proponentes e à fase de negociação.

PARTE I — JURÍDICO-REGULATÓRIO

I.1) QUALIFICAÇÃO E SELEÇÃO DO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO

a. **Dispositivo do Termo de Referência:** Itens 1.3, 8.1 e 8.3; Anexo IV

b. **PROBLEMA IDENTIFICADO**

O Termo de Referência fixa requisitos mínimos de qualificação técnica para o Gestor do Fundo, nos itens 6.8.1 a 6.8.3, mas nada exige do Administrador Fiduciário.

O item 1.3 limita-se a determinar que o Gestor o apresente, e o Anexo IV apenas recolhe sua declaração de participação, de modo que a escolha de um dos 2 prestadores de serviços essenciais do Fundo fica inteiramente a critério do proponente, sem parâmetro objetivo que permita à SP Urbanismo avaliá-la.

O Termo de Referência também não veda que o Gestor do Fundo e o Administrador Fiduciário integrem o mesmo grupo econômico.

c. **FUNDAMENTO**

Nos termos da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador Fiduciário é prestador de serviços essencial. Sendo ele quem responde pela constituição e pelo registro do Fundo, quem detém a propriedade fiduciária dos imóveis na forma do art. 6º da Lei nº 8.668/1993 e quem fiscaliza os atos do Gestor.

Essa fiscalização recíproca é o eixo do sistema de controles desenhado pela regulação e perde efetividade quando os dois prestadores pertencem ao mesmo grupo econômico.

Em um Fundo cujo cotista fundador é empresa estatal, sujeita ao controle do Tribunal de Contas do Município e da Auditoria Geral do Município, a segregação entre administração fiduciária e gestão assume relevância ainda maior.

d. SUGESTÃO

Sugere-se que o Termo de Referência passe a exigir a indicação expressa do Administrador Fiduciário já na Proposta Técnica e fixe, em novo item 6.8.5, requisitos mínimos de habilitação a serem por ele atendidos, à semelhança do que já se prevê para o Gestor do Fundo. Sugere-se, ainda, a inclusão de novo item 8.5, vedando que o Administrador Fiduciário indicado integre o mesmo grupo econômico do Gestor do Fundo ou mantenha com ele relação de controle, coligação ou administração comum, com a correspondente declaração no Anexo IV.

I.2) COMPETÊNCIA DO COMITÊ TÉCNICO E VOTO DE QUALIDADE

a. Dispositivo do Termo de Referência: Anexo I, 2.1.1, 2.1.2, 2.2, 2.3, 2.4 e 3.4.2; Anexo VI, 5.3

b. PROBLEMA IDENTIFICADO

O Anexo I descreve o Comitê Técnico de duas formas incompatíveis entre si. O item 2.1.1 atribui-lhe competência para deliberar acerca das diretrizes gerais para escolha de investimentos, desenvolvimento dos projetos e desinvestimentos, e o item 2.2 estabelece que as alterações dessas diretrizes serão por ele validadas, o que configura órgão deliberativo e vinculante.

Em sentido oposto, o item 2.1.2 reduz sua atuação à possibilidade de manifestar oposição fundamentada quando identificar desconformidade com as diretrizes institucionais e urbanísticas, ressaltando expressamente a competência do Gestor do Fundo quanto à análise de viabilidade e à decisão de investimento, e o item 3.4.2 qualifica a manifestação da SP Urbanismo como estritamente opinativa e não vinculante. O item 5.3 do Anexo VI acrescenta que a participação da SP Urbanismo em comitê ou instância equivalente não pode configurar ingerência na gestão do FII.

A essa indefinição soma-se a composição do colegiado: o item 2.3 não fixa o número de membros nem a proporção entre os indicados pela SP Urbanismo e pelo Gestor do Fundo, e o item 2.4 confere ao representante da SP Urbanismo a presidência e o voto de desempate, de modo que, em colegiado paritário, a companhia decidiria isoladamente todas as matérias submetidas ao Comitê.

c. FUNDAMENTO

A decisão de investimento e de desinvestimento é competência do gestor de recursos, exercida em caráter discricionário e no exclusivo interesse dos cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022 e da Resolução CVM nº 21/2021, sendo indelegável a responsabilidade correspondente. Submeter essas decisões a colegiado presidido por cotista, com voto de desempate a ele atribuído,

transfere a gestão, na prática, a quem não detém autorização para exercê-la, e expõe o Gestor do Fundo a responder perante os demais cotistas e perante a Comissão de Valores Mobiliários por decisão que não tomou. A indefinição prejudica também o próprio certame, porque impede o proponente de dimensionar o fluxo decisório e, por consequência, o risco e o custo da gestão.

d. SUGESTÃO

Sugere-se uniformizar o desenho do colegiado em favor da competência de verificação de aderência institucional já delineada nos itens 2.1.2 e 3.4.2.

Para tanto, o item 2.1.1 passaria a prever que compete ao Comitê Técnico manifestar-se, por maioria simples de seus membros, sobre a aderência das diretrizes gerais de investimento, de desenvolvimento e de desinvestimento apresentadas pelo Gestor do Fundo aos objetivos institucionais e urbanísticos definidos no Anexo I e no Anexo VI, registrando em ata oposição fundamentada quando identificar desconformidade, sem que tal manifestação importe transferência das competências do Gestor do Fundo quanto à análise de viabilidade, à seleção de ativos e à decisão de investimento e de desinvestimento; e o item 2.2 passaria a submeter as alterações das diretrizes à manifestação prévia do Comitê Técnico quanto à sua aderência institucional, em lugar de sua validação.

Sugere-se, ainda, que o item 2.3 fixe composição paritária, com número definido de membros e mandato certo, e que o item 2.4 suprima o voto de desempate, remetendo-se eventual empate à Assembleia Geral de Cotistas.

1.3) MODIFICAÇÕES UNILATERAIS NO OBJETO E DEFINIÇÃO DO ESCOPO LICITADO

a. Dispositivo do Termo de Referência: Item 14.2.7; itens 10.4 e 10.5; item 9.

b. PROBLEMA IDENTIFICADO

O item 14.2.7 faculta à SP Urbanismo introduzir modificações nos serviços objeto da contratação antes e durante a sua execução, sem contudo: i) delimitar o alcance dessas modificações; ii) estabelecer procedimento para a sua formalização e; iii) sem prever consequência sobre o prazo e remuneração. A previsão é problemática porque a licitação precisa ser clara sobre o que está sendo licitado e sobre qual será o escopo de trabalho da Contratada, de modo que a proposta apresentada seja adequada a esse escopo.

Se mantida a redação atual, abre-se espaço para distorção entre as atividades efetivamente licitadas e exigências posteriores da Contratante que podem não estar compreendidas naquilo que se entende adequado à estruturação de fundos de investimento imobiliário. O problema se acentua quando o dispositivo é lido em conjunto com o item 10.5, que veda remuneração adicional à Contratada salvo quanto a serviços adicionais aprovados nos termos do regulamento do Fundo, e com o item 10.4, que atribui à Contratada os custos não expressamente imputados à SP Urbanismo ou ao Fundo, de modo que modificações introduzidas antes da constituição do Fundo não encontram no Termo de Referência qualquer via de recomposição, seja de prazo, seja de preço.

Registra-se, ainda, que o item 14.2.7 está inserido no rol de obrigações da SP Urbanismo, embora veicule faculdade, e que a expressão “modificações consideradas imprescritíveis” parece decorrer de erro material, sendo presumivelmente imprescindíveis.

C. FUNDAMENTO

A definição precisa do objeto é pressuposto da formação da proposta e da comparabilidade entre os proponentes, e a alteração do contrato está sujeita à vinculação ao instrumento convocatório e à preservação do equilíbrio econômico-financeiro, observado o regime da Lei nº 13.303/2016 e do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SP Urbanismo.

Cláusula que permite modificar os serviços sem limite de objeto, sem procedimento e sem recomposição transfere ao proponente risco de escopo que não é passível de precificação, cujo efeito prático é a majoração do Fator de Remuneração ofertado ou a abstenção de participar do certame. Merece consideração, ademais, que a estruturação de fundo de investimento imobiliário segue disciplina própria, de modo que exigências supervenientes podem revelar-se incompatíveis com o que a regulação admite ou com o que o mercado reconhece como adequado à operação.

d. SUGESTÃO

Sugere-se a revisão do item 14.2.7 para circunscrever as modificações admissíveis ao objeto descrito nos itens 1 e 3 e às diretrizes dos Anexos I e VI, exigindo-se motivação e formalização por termo aditivo ou apostilamento, além de previsão expressa que a modificação que amplie o escopo, o prazo ou os custos da Contratada dará causa à recomposição correspondente, na forma da Lei nº 13.303/2016, com o ajuste de comum acordo do cronograma das entregas do item 9.2.

Ainda, entendemos, que o Termo de Referência deve disciplinar a remuneração dos serviços decorrentes de modificação introduzida antes da constituição do Fundo, hipótese em que a via prevista no item 10.5, que remete ao regulamento do Fundo, ainda não é aplicável. Por fim, sugere-se o deslocamento do dispositivo do rol de obrigações da SP Urbanismo para seção própria de alteração contratual e a correção da expressão imprescritíveis para imprescindíveis.

PARTE II — TÉCNICO-ECONÔMICO

II.1) PISO DA TAXA GLOBAL E INTERVALO DE REMUNERAÇÃO

a. Dispositivo do Termo de Referência: item 4.1 do Anexo I.

b. PROBLEMA IDENTIFICADO

O item 4.1 do Anexo I fixa em R\$ 10.000,00 mensais (R\$ 120.000,00 por ano), o piso da Taxa Global de Administração devida ao conjunto dos prestadores de serviços do Fundo. O valor parece descolado das práticas atuais de mercado, sendo inferior ao custo da administração fiduciária isoladamente considerada em fundo que detenha imóveis em propriedade fiduciária e tenha empresa estatal como cotista. O piso tampouco está sujeito a atualização monetária.

Observa-se, ademais, que o rol de serviços remunerados pela Taxa Global menciona a administração fiduciária, a custódia e a gestão de recursos, mas não contempla a escrituração de cotas, que deveria ser nele incluída. Convém, ainda, que o Termo de Referência explicita que tanto a custódia quanto a escrituração de cotas serão exercidas pelo Administrador e que ambas constem de forma destacada no rol de serviços remunerados pela Taxa Global.

c. FUNDAMENTO

A fixação do valor mínimo deve estar embasada em fundamentação técnica e de mercado adequada, de modo que a remuneração reflita a responsabilidade que os prestadores assumem na gestão dos ativos imobiliários integralizados ao Fundo.

Pelas mesmas razões, a fixação de um valor mínimo e de um valor máximo para a Taxa Global de Administração baliza as propostas, evita comparativos muito díspares entre elas e assegura à SP Urbanismo previsibilidade quanto aos custos do Fundo desde a publicação do Edital.

d. SUGESTÃO

Sugere-se que o Edital fixe o intervalo mínimo e máximo da Taxa Global de Administração, ancorado em estudo técnico de mercado, e que o piso mensal seja elevado e passe a ser corrigido pela variação do IPCA. Sugere-se, também, que o Termo de Referência preveja que a repartição da Taxa Global entre os prestadores conste da Proposta Técnica e do Regulamento do Fundo, abrangendo os serviços de administração fiduciária, gestão de carteiras, custódia e escrituração de cotas, com a indicação expressa de que a custódia e a escrituração de cotas serão exercidas pelo Administrador.

II.2) CUSTOS DE LAUDOS, PARECERES E CARTÓRIO, INCLUSIVE SUPERVENIENTES

a. Dispositivo do Termo de Referência: Itens 10.4, 10.5 e 19.4 do TR; item 4.5 do Anexo I; itens 3.1 e 3.6 do Anexo III

b. PROBLEMA IDENTIFICADO

O item 10.4 atribui à Contratada os custos com laudos de engenharia, pareceres jurídicos e despesas cartorárias que não estejam expressamente previstos no Termo de Referência como sendo da SP Urbanismo ou do Fundo.

A redação alcança não apenas os custos hoje conhecidos, mas também aqueles que venham a surgir por determinação administrativa, legal ou regulatória posterior, resultando em obrigação de conteúdo indeterminado para os prestadores de serviços essenciais. Soma-se a isso um conflito entre dispositivos do próprio Termo de Referência: enquanto o item 10.4 e o item 3.6 do Anexo III atribuem esses custos à Contratada, o item 19.4 estabelece que o Fundo remunerará os serviços de estruturação, incluindo os necessários à elaboração do laudo de avaliação e dos contratos de cessão, e o item 4.5 do Anexo I pressupõe a contratação, pelo Fundo, dos prestadores de apoio técnico especializado, após sua apresentação pelo Gestor do Fundo.

c. FUNDAMENTO

Laudos de avaliação, auditoria, assessoria jurídica, emolumentos e despesas de registro figuram ordinariamente entre os encargos do fundo, na forma da Lei nº 8.668/1993 e da Resolução CVM nº 175/2022.

d. SUGESTÃO

Sugere-se a revisão da redação do item 10.4 para que contemple que caberão à SP Urbanismo e ao Fundo todos os custos relacionados a laudos de engenharia, pareceres jurídicos e despesas cartorárias necessários à efetiva constituição do Fundo, inclusive os que decorram de exigências

supervenientes de natureza administrativa, legal ou regulatória, restringindo-se os encargos da Contratada aos custos de sua própria estrutura e equipe. Sugere-se, por coerência, a adequação do item 3.6 do Anexo III.

II.3) DILIGÊNCIA PRÉVIA COMO ETAPA E PRODUTO CONTRATUAL

a. Dispositivo do Termo de Referência: Itens 4.3 e 9.2; itens 1.1 e 1.1 do Anexo VII

b. PROBLEMA IDENTIFICADO

Entre a constituição do Fundo, assim entendidas a aprovação de seu Regulamento, a criação do CNPJ e a abertura de conta bancária, e a primeira integralização de imóveis existem etapas intermediárias que o Termo de Referência não contempla.

Para que os ativos sejam selecionados e integralizados, é necessária diligência prévia, conduzida por terceiro especializado, destinada a confirmar a regularidade dominial e a identificar eventuais pendências de regularização que possam impossibilitar a integralização dos imóveis em um primeiro momento. Nem o item 4.3 nem o item 9.2 preveem essa diligência como etapa, como produto ou como marco de prazo.

c. FUNDAMENTO

A viabilidade registral dos imóveis é premissa da operação, e não seu resultado. Sem que a diligência esteja formalizada no Termo de Referência, o risco decorrente de eventual necessidade de regularização recai sobre a Contratada, que não o controla.

d. SUGESTÃO

Sugere-se a inclusão do relatório de diligência prévia como produto essencial da etapa anterior à integralização dos ativos, com prazo de 90 (noventa) dias, mediante a contratação, pelo Fundo, de escritório de advocacia com expertise imobiliária para realizar as análises prévias e definir se algum dos imóveis exige regularização antes de sua integralização.

II.4) ENCADEAMENTO E PRAZOS DOS PACOTES DE ENTREGA

a. Dispositivo do Termo de Referência: Item 9.2 e subitens; itens 9.3, 9.4 e 9.7; item 4.1

b. PROBLEMA IDENTIFICADO

O item 9.2 organiza a execução em dois pacotes de entregas cujos prazos não se conciliam entre si nem com o prazo do contrato. A primeira entrega, prevista para 6 (seis) meses contados da Ordem de Serviço, reúne as minutas de toda a documentação necessária tanto à constituição e ao registro do Fundo quanto à integralização do primeiro grupo de ativos, incluindo o contrato de cessão, o regulamento, o boletim de subscrição e o laudo de avaliação. A segunda entrega, prevista para 1 (um) mês contado do ateste parcial da primeira, consiste na Ficha de Cadastro obtida no site da CVM com a situação do registro do Fundo.

Ocorre que, entre a aprovação das minutas e o registro do Fundo, existem atos que o cronograma não contempla e que não estão sob controle da Contratada, como a realização da

assembleia de constituição, a inscrição no CNPJ, a formalização e o registro da cessão dos imóveis nas respectivas matrículas e o recolhimento do ITBI de que trata o item 10.6. A segunda entrega, ademais, tem por objeto um ato de terceiro, e não um produto elaborado pela Contratada.

Soma-se a isso que o marco inicial desse prazo, o ateste parcial, não é definido em nenhum dispositivo do Termo de Referência, e que o item 9.7 concede à SP Urbanismo até 30 (trinta) dias corridos para atestar cada produto, sem consequência para a hipótese de inércia. Somados os 6 (seis) meses da primeira entrega, os até 30 (trinta) dias de ateste e o 1 (um) mês da segunda entrega, o cronograma consome cerca de 8 (oito) meses, enquanto o item 4.1 fixa prazo contratual mínimo de 7 (sete) meses.

c. FUNDAMENTO

As duas entregas percorrem caminhos críticos distintos. Os documentos de constituição e registro do Fundo dependem essencialmente de elaboração pela Contratada e conduzem a registro de tramitação célere perante a CVM. Já os documentos de integralização dos imóveis dependem da situação registral de cada matrícula, da avaliação dos ativos, do recolhimento de tributos e do registro cartorário, cujos prazos são de terceiros.

Reuni-los em um único marco de 6 (seis) meses e condicionar a comprovação do registro do Fundo à conclusão desse marco subordina o percurso célere ao percurso lento, sem que haja necessidade.

O desenho atual transfere à Contratada, por meio do regime de penalidades, o risco de atraso de atos praticados por órgãos de registro, pela administração tributária e pela própria CVM, sendo que o item 4.4 apenas ressalva os atrasos imputáveis à SP Urbanismo.

d. SUGESTÃO

Sugere-se desmembrar as entregas do item 9.2 de modo a refletir os caminhos críticos efetivos, prevendo-se uma primeira entrega com as minutas dos documentos de constituição e registro do Fundo, uma segunda com a comprovação do registro do Fundo perante a CVM e uma terceira com as minutas dos documentos necessários à integralização do primeiro grupo de ativos, cada qual com prazo próprio. Sugere-se, ainda, que o Termo de Referência defina o que se entende por ateste parcial, reduza o prazo de ateste do item 9.7 e preveja o ateste tácito ao seu término, e disponha expressamente que ficam suspensos os prazos das entregas enquanto pendente ato de terceiro, em especial da CVM, dos cartórios de registro de imóveis e da administração tributária. Por fim, sugere-se que o prazo contratual mínimo do item 4.1 seja recalculado a partir da soma dos marcos assim redefinidos.

PARTE III — JULGAMENTO E HABILITAÇÃO

III.1) FASE POSTERIOR DE NEGOCIAÇÃO E INTERVALO PRÉVIO DE REMUNERAÇÃO

a. Dispositivo do Termo de Referência: Item 7.5 e subitens

b. PROBLEMA IDENTIFICADO

O item 7.5 faculta à SP Urbanismo, após a definição do proponente vencedor, promover negociação destinada à redução dos percentuais propostos. A criação de uma fase final de negociação parece criar mecanismo de distorção: o proponente que a antecipa tende a ofertar percentual superior ao que ofertaria em disputa única, reservando margem para a etapa seguinte, ao passo que aquele que apresenta desde logo sua melhor proposta fica em desvantagem por não dispor de margem a conceder. Perde-se, com isso, a comparabilidade entre as propostas justamente no momento em que a classificação se define.

c. FUNDAMENTO

O ideal é que as propostas sejam submetidas já em sua versão final, de modo que todos os parâmetros de remuneração fiquem determinados ao final da abertura dos envelopes e da comparação entre as propostas, e não em fase posterior. A finalidade legítima que a negociação persegue é mais bem atendida pela definição prévia, no Edital, do montante mínimo e máximo que a remuneração proposta pode alcançar. O intervalo demonstra desde logo aos licitantes a faixa em que as propostas devem se situar, permite à Administração fixá-la de acordo com os estudos prévios realizados e mantém a previsibilidade sobre os custos do Fundo.

d. SUGESTÃO

Sugere-se que as Propostas de Preço sejam apresentadas em versão final, admitindo-se, após a abertura dos envelopes, apenas a solicitação de esclarecimentos e de demonstrativos de composição de custos para aferição da exequibilidade. Sugere-se, em substituição à fase de negociação, que o Edital fixe o intervalo admissível de remuneração, mediante a indicação de um Fator de Remuneração mínimo e de um máximo, desclassificando-se a proposta que apresente fator situado fora desse intervalo.

III.2) EQUIPE TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR COMO CRITÉRIO DE QUALIFICAÇÃO

a. Dispositivo do Termo de Referência: Item 6.5; item 2 do Anexo II; e Anexo II.

b. PROBLEMA IDENTIFICADO

A qualificação técnica, que responde por 40 (quarenta) dos 60 (sessenta) pontos da Nota Técnica, é aferida essencialmente pelo histórico institucional do proponente, como fundos estruturados, captações realizadas, políticas internas e sistemas de acompanhamento.

O Termo de Referência não avalia a equipe efetivamente alocada ao projeto, embora o item 5.10.1 já exija, para a comprovação de experiência em fundos de investimento imobiliário, a demonstração de atuação de profissionais com poder de gestão.

c. FUNDAMENTO

A operação reúne, simultaneamente, complexidade dominial e registral, modelagem econômico-financeira e licenciamento urbanístico e edilício. A composição multidisciplinar da equipe é determinante para a execução do objeto e pode ser objetivamente verificada por documentação.

d. SUGESTÃO

Sugere-se a inclusão de critério que exija do participante a comprovação de que conta, em sua equipe, com advogado com inscrição ativa na Ordem dos Advogados do Brasil e experiência prévia em

direito imobiliário, com profissional formado em Administração, Economia ou Ciências Contábeis detentor das certificações CFG, CGA e CGE da ANBIMA, e com engenheiro com inscrição ativa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

III.3) CAPTAÇÃO COM ESTRATÉGIA COMPATÍVEL COM PATRIMÔNIO PÚBLICO

a. Dispositivo do Termo de Referência: Item 6.5.2; itens 2.3.1 e 2.3.2 do Anexo II; Anexo II.1

b. PROBLEMA IDENTIFICADO

O item 6.5.2 atribui até 10 (dez) dos 60 (sessenta) pontos da Nota Técnica à participação em pelo menos duas emissões ou captações em fundo estruturado nos últimos 5 (cinco) anos, com estratégia de comunicação compatível com patrimônio público ou impacto urbanístico ou social. Lido isoladamente, o dispositivo exige que as captações pretéritas tenham tido estratégia voltada a patrimônio público ou a impacto urbanístico, requisito que poucas gestoras teriam como comprovar, uma vez que ainda são poucas as entidades públicas que realizam captações para a criação de fundos imobiliários próprios.

Os itens 2.3.1 e 2.3.2 do Anexo II e o descritor correspondente do Anexo II.1 revelam intenção diversa, pois exigem duas operações em fundo estruturado, sem qualificação quanto ao patrimônio público, e, adicionalmente, a apresentação de estratégia de comunicação da tese deste Fundo.

c. FUNDAMENTO

Com o alcance que a redação atual sugere, o critério restringe a competitividade sem correspondente ganho de segurança para a SP Urbanismo. Há, ademais, divergência entre o corpo do Termo de Referência e seus anexos, que se sugere resolver em favor da redação dos anexos.

d. SUGESTÃO

Sugere-se a seguinte redação para o item 6.5.2: participação, nos últimos 5 (cinco) anos, em pelo menos 2 (duas) emissões, follow-ons, captações privadas, compromissos de investimento ou processos de relacionamento com investidores em fundo estruturado, acompanhada da apresentação de estratégia de comunicação da tese deste Fundo compatível com a natureza pública do patrimônio e com os objetivos urbanísticos do projeto, até 10 (dez) pontos.