



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

**COMISSÃO DE LICITAÇÕES
CARTA-CONVITE Nº 01/2023**

PROTOCOLO Nº CAMPREV.2022.00002909-15

INTERESSADO: Instituto de Previdência Social do Município de Campinas – CAMPREV

TIPO DE LICITAÇÃO: Menor preço global

ENTREGA DOS ENVELOPES: até 10h do dia 10/01/2023 na sede do Instituto

ABERTURA DOS ENVELOPES: 10/01/2023 às 10h00min

FUNDAMENTO LEGAL: Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, alterada pela Lei Federal nº 8.883 de 08 de junho de 1994, Lei Complementar nº 123/2006, Lei Complementar 147/2014, Decreto Municipal nº 16.187 de 01 de abril de 2008.

O Instituto de Previdência Social do Município de Campinas - CAMPREV, inscrito no CNPJ 06.916.689/0001-85, através da Comissão de Licitações nomeada pela Portaria n.º 15/2017 do Sr. Diretor Presidente, faz público, para conhecimento dos interessados, que realizará a licitação acima indicada e receberá os envelopes, na Rua Pastor Cícero Canuto de Lima, 401, Pq. Itália, Campinas/SP – CEP – 13036-210.

PARTE I

DA CONTEXTUALIZAÇÃO

Dispõe sobre o convite visando a seleção de propostas de empresas da sociedade civil aptas para a serem contratadas para a execução de serviços de constituição e implementação de um Fundo de Investimento Imobiliário.

Consiste na Instituição e Implantação da Gestão do Fundo de Investimentos Imobiliário previsto na LC nº 260/2020 para a cidade de Campinas (SP), bem como para a estruturação, formatação e seleção de empresas adequadas e qualificadas



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

para constituição e posterior administração, custódia e operação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) com fins previdenciários para o CAMPREV, conforme, de Estudos de Viabilidade realizado pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica – FIPE), em atendimento ao disposto no art. 144-C da Lei Municipal nº 260/2020.

PARTE II

1 - DO OBJETO:

1.1 – contratação de empresa especializada para Instituição e Implantação da Gestão do Fundo de Investimentos Imobiliário previsto na LC nº 260/2020 para a cidade de Campinas (SP), bem como para a estruturação, formatação e seleção de empresas adequadas e qualificadas para constituição e posterior administração, custódia e operação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) com fins previdenciários para o CAMPREV, conforme Estudos de Viabilidade realizado pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica – FIPE), em atendimento ao disposto no art. 144-C da Lei Municipal nº 260/2020, conforme etapas definidas no Anexo II e III.

2 – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1 – Poderão participar da licitação as empresas que participaram do Chamamento Público nº. 02/2022 do Instituto de Previdência Social do Município de Campinas – CAMPREV, publicado no Diário Oficial do Município de Campinas no dia 14/11/2022 e no jornal Folha de São Paulo no dia 18/11/2022.

2.2 – A licitante deverá se apresentar para credenciamento junto a CL por meio de um proponente/representante, devidamente munido de documento, que o credencie a participar deste procedimento licitatório;

2.3 – Por credenciamento entende-se a apresentação conjunta dos seguintes documentos:

- a) cópia do documento oficial de identidade ou outro documento (com foto), que o identifique;
- b) procuração para não sócio ou não proprietário da empresa licitante.
- c) documento da empresa (Contrato Social em vigor, registro comercial ou outro documento que os substitua, devidamente registrado), caso seja sócio, proprietário da empresa licitante ou procurador;



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

2.4 – Cada licitante credenciará apenas um representante, que será o único admitido a intervir nas etapas do procedimento licitatório e a responder, para todos os atos e efeitos previstos nesta Carta-Convite, por sua representada.

2.5 – Os documentos (originais ou cópias) de que trata o item 2 e subitens deverão ser apresentados no início da sessão. No caso de cópias, estas deverão ser autenticadas em cartório competente ou pela CL no ato do credenciamento do presente certame.

2.6 – A não apresentação ou ainda, a incorreção insanável de quaisquer dos documentos de credenciamento, impedirá o representante, que teve o seu credenciamento indeferido, de manifestar-se e/ou apresentar recursos durante os trabalhos.

2.7 – A Carta-Convite está disponibilizada para consulta das empresas credenciadas no quadro de avisos do CAMPREV no endereço acima mencionado, na recepção e no Portal do CAMPREV, podendo ser acessado através do hiperlink: <https://camprev.campinas.sp.gov.br/transparencia/gestao-administrativa/licitacoes>.

2.8 – É vedada a participação neste certame de:

2.8.1 - Empresas em consórcios;

2.8.2 - Empresas declaradas inidôneas para licitar com qualquer órgão ou entidade da Administração Direta ou Indireta, Federal, Estadual ou Municipal;

2.8.3 - Empresas temporariamente suspensas de licitar e impedidas de contratar com o Instituto e Município;

2.8.4 - Empresas com falência decretada e concordatárias, bem como em recuperação judicial ou extrajudicial;

2.8.5 - Empresas das quais participe, a qualquer título, servidor público municipal de Campinas.

2.9 - As empresas participantes desde já admitem que conhecem e concordam com todas as normas contidas na presente Carta-Convite e em seus anexos.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

3 – DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS

3.1 – Observado o prazo legal, previsto no subitem 3.2, o interessado poderá formular consultas a Comissão Permanente de Licitações através do e-mail: camprev.cpl@campinas.sp.gov.br, informando o número da licitação.

3.2 – Até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para término do acolhimento das propostas, qualquer cidadão poderá solicitar esclarecimentos, providências ou impugnar o ato convocatório, e os licitantes até o segundo dia útil que anteceder o início da sessão de disputa de preços, através do e-mail: camprev.cpl@campinas.sp.gov.br ou através de petição protocolada no Setor de Expediente deste Instituto, sito à na Rua Pastor Cícero Canuto de Lima, 401, Pq. Itália, Campinas/SP – CEP – 13036-210. Serão considerados os documentos recebidos durante o período de expediente administrativo desta instituição das 08h00 às 12h00 e das 13h00 às 16h00.

3.2.1 - Caso acolhido o pedido de impugnação contra o ato convocatório, será designada nova data para a realização do certame, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração no Edital não afetar a formulação da proposta.

3.3 – As respostas às impugnações serão publicadas no Diário Oficial do Município de Campinas/SP.

3.4 – Se das consultas ou impugnações resultar a necessidade de modificar o Edital, a alteração será divulgada pela mesma forma em que se deu o texto original do instrumento convocatório.

4 – DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS ENVELOPES

Os documentos relativos à Habilitação e a Proposta Financeira deverão ser entregues separadamente em dois envelopes, um contendo os documentos de habilitação “A” e outro a proposta financeira da licitante “B”, obrigatoriamente no Departamento Administrativo do Camprev na sede do Instituto.

4.1 - O Envelope com os documentos de habilitação deverá conter, na parte externa, as seguintes indicações:



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

**ENVELOPE “A” - DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE
CAMPINAS - CAMPREV
DIRETORIA ADMINISTRATIVA – COMISSÃO DE LICITAÇÃO
CONVITE Nº 01/2023
DATA E HORÁRIO DE ABERTURA: 10/01/2023 às 10h00min
RAZÃO SOCIAL:
ENDEREÇO:**

4.2 – O Envelope com a proposta financeira deverá conter, na parte externa, as seguintes indicações:

**ENVELOPE “B” - PROPOSTA FINANCEIRA
INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE
CAMPINAS-CAMPREV
DIRETORIA ADMINISTRATIVA – COMISSÃO DE LICITAÇÃO
CONVITE Nº 01/2023
DATA E HORÁRIO DE ABERTURA: 10/01/2023 às 10h00min
RAZÃO SOCIAL:
ENDEREÇO:**

4.3. A ausência dos dizeres na parte externa não constituirá motivo para desclassificação da licitante que poderá inserir as informações faltantes.

4.4. Caso eventualmente ocorra a abertura de um envelope antes de outro, por falta de informação na parte externa dos envelopes, será aquele novamente lacrado sem análise de seu conteúdo e rubricado o lacre por todos os presentes

5 – DO CONTEÚDO DOS ENVELOPES

5.1. ENVELOPE “A” – HABILITAÇÃO deverá conter a documentação de habilitação de que trata o item 6.

5.2. ENVELOPE “B” – PROPOSTA deverá conter a Proposta da licitante, de acordo com o disposto no item 7.

6 – DA VALIDADE DAS PROPOSTAS



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

6.1 - O prazo de validade da proposta apresentada deverá ser de 60 (sessenta) dias, contados da última data fixada para sua apresentação.

ENVELOPE “A” – HABILITAÇÃO

7.1. Para se habilitarem a este certame, as licitantes deverão apresentar os documentos elencados no item 7 desta carta-convite e cumprir os requisitos nele especificados.

7.2. Os documentos deverão preferencialmente ser apresentados ordenadamente, numerados sequencialmente por item de habilitação, de modo a facilitar a análise.

7.3. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original ou, por qualquer processo de cópia autenticada por Cartório competente ou por servidor da Administração ou, por publicação em órgão de imprensa oficial, ou ainda, extraídos via internet, sujeitos à consulta e aceitação condicionada à verificação de sua veracidade via Internet.

7.4. Para efeito de validade dos documentos de regularidade fiscal e certidão negativa de falência e concordata, ou recuperação judicial/extrajudicial, se outro prazo não constar de ato normativo ou do próprio documento, será considerado o período de 06 (seis) meses entre a data de sua expedição e a data da sessão pública, exceto em relação ao subitem 7.9.1.

7.5. A licitante deverá apresentar os documentos correspondentes ao estabelecimento (matriz ou filial) através do qual pretende firmar o contrato.

7.5.1. É vedada a mesclagem de documentos de regularidade fiscal e trabalhista de estabelecimentos diversos, exceto prova de regularidade para com a Fazenda Federal, para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), para com o Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) e para com a Justiça do Trabalho (CNDT).

7.6. A prova de regularidade deverá ser feita por Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa.

7.6.1. Considera-se Positiva com efeitos de Negativa a Certidão em que conste a existência de créditos não vencidos, em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora, ou cuja exigibilidade esteja suspensa, nos termos do art. 151 do Código Tributário Nacional, por moratória, ou pelo depósito de seu



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

montante integral, ou pelas reclamações e pelos recursos, nos termos das leis reguladoras do processo tributário administrativo ou pela concessão de medida liminar em mandado de segurança ou de tutela antecipada, em outras espécies de ação judicial, ou pelo parcelamento.

7.7. As Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP), participando do certame nesta condição, deverão apresentar toda documentação de habilitação exigida para fins de regularidade fiscal e trabalhista, ainda que tenha alguma restrição.

7.7.1. Havendo alguma restrição na regularidade fiscal e trabalhista, será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis, prorrogáveis por igual período a critério da Administração Municipal, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após da data de publicação da Homologação, para regularização dos documentos.

7.7.2. A não regularização dos documentos no prazo estabelecido implicará a decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no subitem 16.1 desta carta-convite, sendo facultado à Administração convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para assinatura do contrato, ou revogar a licitação.

7.8. Habilitação Jurídica:

A documentação relativa à habilitação jurídica da empresa, cujo objeto social deverá ser compatível com o objeto licitado, consistir-se-á em:

7.8.1. Para Empresa Individual: Registro Comercial.

7.8.2. Para Sociedade Comercial (Sociedade empresária em geral): ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor e alterações subsequentes, devidamente registrados.

7.8.3. No caso de Sociedade por Ações (Sociedade empresária do tipo S/A): O ato constitutivo e alterações subsequentes deverão vir acompanhados de documentos de eleição de seus administradores, em exercício.

7.8.4. Para Sociedade Civil (Sociedade Simples): Inscrição do ato constitutivo e alterações subsequentes, devidamente registrados no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, acompanhada de prova da diretoria em exercício; 7.8.5. Para Empresa ou Sociedade Estrangeira em funcionamento no Brasil: Decreto de autorização e



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

7.8.6. Para Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP), participando do certame nesta condição, apresentar, juntamente com o seu ato constitutivo, declaração do seu enquadramento como ME ou EPP, conforme modelo do Anexo IV e um dos seguintes documentos comprobatórios, ou qualquer outra forma admitida pelo ordenamento jurídico vigente que possibilite a comprovação das licitantes como ME ou EPP, sob pena de não usufruir do tratamento privilegiado previsto na Lei Complementar Federal nº 123/06 e suas alterações:

7.8.6.1. Certidão expedida pela Junta Comercial, caso exerçam atividade comercial.

7.8.6.2. Documento expedido pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas caso atuem em outra área que não a comercial.

7.8.6.3. A licitante que estiver com o Certificado de Registro Cadastral (CRC) do Município de Campinas dentro de sua validade e na condição de Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP), fica dispensada de apresentar um dos documentos previstos nos subitens 7.8.6.1 e 7.8.6.2, devendo, contudo, apresentar a declaração constante do Anexo IV da presente Carta-Convite. 7.8.6.4. A Comissão de Licitação poderá, em qualquer oportunidade, solicitar comprovação adicional da situação de ME ou EPP da Licitante, por apresentação de Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados do Exercício (DRE) da empresa.

7.9. Regularidade Fiscal e Trabalhista

A documentação relativa à Regularidade Fiscal e Trabalhista consistir-se-á em:

7.9.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda ou Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral.

7.9.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e para com a Seguridade Social – INSS, que deverá ser comprovada através da apresentação da Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) ou através de sistema eletrônico.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

7.9.3. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS através do Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal, ou através de sistema eletrônico.

7.9.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, que deverá ser comprovada pela apresentação de Certidão de Regularidade Fiscal (correspondente a Tributos Mobiliários) expedida pelo Município em que o estabelecimento estiver situado.

7.9.5. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, comprovada pela apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida por aquele Órgão, através de sistema eletrônico.

7.10. Qualificação Técnica

A documentação relativa à qualificação técnica consistir-se-á em

7.10.1. Comprovação de credenciamento na CVM – Comissão de Valores Mobiliários como Administrador de Carteira.

7.10.2. Informações de comunicação como dados da empresa, nome completo do responsável, e-mail e telefone de contato em papel timbrado da empresa;

7.10.3. Apresentação Institucional da empresa;

7.10.4. Atestado de capacidade técnica comprobatório de experiência na estruturação e constituição para posterior administração, regularização e operação de um Fundo de Investimentos Imobiliário (FII) de no mínimo um Ente ou RPPS;

7.10.5. Comprovação de equipe técnica especializada, que devem fazer parte do corpo técnico da empresa, sócios, funcionário registrado ou prestador de serviços formalizado por contrato, com no mínimo:

- i. Consultor de Investimentos: Profissional especializado com qualificação técnica comprovada na estruturação, análise econômica-financeira, estudo de viabilidade no mercado imobiliário e de capitais registrado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com experiência na estruturação e constituição de Fundos de Investimentos;
- ii. Consultor Imobiliário: Profissional especializado nas áreas de arquitetura ou engenharia com qualificação técnica na análise econômico-financeira, estudos de mercado, avaliação imobiliário,



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

devendo possuir conhecimentos demais e conceitos relacionados à regularização de imóveis;

- iii. Consultor Jurídico: Profissional especializado em contratos, atas de assembleia geral de cotistas, atas de comitês de investimento e acordos de cotistas e assuntos relacionados Fundos de Investimentos;

5.11 – O Envelope “B” – Proposta deverá conter:

5.11.1 - A proposta financeira, deverá ser preferencialmente, redigida em 01 (uma) via datilografada ou digitada eletronicamente, datada, rubricada e assinada, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas, de forma clara e detalhada:

5.11.1.1 - Os preços serão considerados fixos e irremovíveis, expresso em moeda corrente nacional (Real), com no máximo duas casas decimais após a vírgula.

5.11.1.2 - Por ocasião da entrega do serviço, a vencedora deverá apresentar Nota Fiscal/Fatura constando: nome comercial, item e preço total, conforme Nota de Empenho.

5.12 – A proposta deverá conter os preços, observando-se os seguintes, conforme no Anexo I.

- a) Valor de constituição e implementação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII);
- b) Taxa de Gestão;
- c) Valor mínimo de Gestão;
- d) Plano de Trabalho (curto, médio e longo prazo).

5.13 – Os preços deverão ser apresentados com a inclusão de todos os custos operacionais de sua atividade. Quaisquer tributos, custos e despesas diretas ou indiretas, omitidos na proposta ou incorretamente cotados, serão considerados como inclusos nos preços, não sendo aceitos pleitos de acréscimos a qualquer título.

6 – DA VALIDADE DAS PROPOSTAS

6.1 – O prazo de validade da proposta apresentada deverá ser de 60 (sessenta) dias, contados da última data fixada para sua apresentação.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

7 – DA SESSÃO DE ABERTURA DO ENVELOPE

7.1 – No local, data e horário designado nesta Carta-Convite a Comissão de Licitação dará início ao credenciamento e em seguida à abertura do envelope “A” documentos para habilitação, sendo rubricado todo seu conteúdo pelas licitantes credenciadas presentes e pela Comissão, lavrando-se Ata circunstanciada de abertura e habilitação;

7.1.1 - Após a habilitação, a C.L. passará à abertura dos envelopes “B” proposta financeira das empresas habilitadas, os licitantes credenciados presentes se acharem necessário por ocasião da abertura dos envelopes, poderão fazer ressalvas pertinentes para constar em Ata.

7.2 – A sessão será encerrada, ficando estipulado o horário das 10:00 horas do dia útil seguinte, para a C.L. se reunir, para análise e julgamento das propostas financeiras das empresas habilitadas, sendo que o resultado será divulgado aos interessados, através de afixação da ata de Julgamento no Quadro de Avisos do CAMPREV à na Rua Pastor Cícero Canuto de Lima, 401, Pq. Itália, Campinas/SP – CEP – 13036-210 na recepção e publicado no site: www.camprev.campinas.sp.gov.br.

7.2.1 - Passado o prazo para recurso de 2 (dois) dias, o processo será encaminhado ao Sr. Diretor Administrativo para homologação e adjudicação, após publicado no Diário Oficial do Município e no site acima mencionado.

7.3 – Os envelopes dos licitantes que não atenderem às condições de participação de que trata o item 2 e aqueles entregues à Comissão após o horário estabelecido no preâmbulo desta Carta-Convite, serão devolvidos aos interessados. Se não forem retirados nos 15 (quinze) dias subsequentes à sessão de abertura dos envelopes, a Comissão os inutilizará independente de qualquer aviso ou notificação.

8 – DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

8.1 – Das propostas classificadas será vencedora as que apresentarem o menor preço, para execução dos serviços objeto desta Carta-Convite.

8.2 – Se todas as licitantes forem desclassificadas, o Instituto de Previdência Social do Município de Campinas – CAMPREV poderá a seu critério, cancelar a licitação ou conceder às licitantes o prazo de 03 (três) dias úteis para apresentar nova documentação ou nova proposta financeira, escoimadas das causas de desclassificação.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

8.3 – Serão desclassificadas as propostas que descumprirem as exigências desta Carta-Convite, especialmente as que:

8.3.1 - Estiverem em desacordo com o item 5.

8.3.2 - Forem omissas ou vagas, bem como apresentarem irregularidade ou defeito capaz de dificultar o julgamento.

8.3.3 - Contiverem preços manifestamente inexequíveis ou excessivos quando comparados com os praticados no mercado e pesquisados pelo Instituto.

8.3.4 - Apresentarem condições ou contiverem ressalvas em relação às condições estabelecidas nesta Carta-Convite.

8.3.5 - Apresentarem mais de um preço para o item ofertado.

8.4 – Não será considerada qualquer oferta de vantagem não prevista nesta Carta-Convite, nem preços referenciados a outras propostas apresentadas.

8.5 – Na ocorrência de empate entre duas ou mais propostas, após obedecido o disposto nos incisos I a IV, parágrafo 2º do artigo 3º da Lei Federal nº 8.666/93, o desempate será feito por meio de sorteio, em ato público, para o qual serão convocados todos os participantes.

8.6 – O julgamento será divulgado, de acordo com o subitem 7.2 desta Carta-Convite.

9 – DO PLANO DE TRABALHO

9.1 – A descrição das atividades do Plano de Trabalho que serão realizadas pela empresa, deve conter:

- a) Impactos qualitativos e quantitativos esperados em curto, médio e longo prazos das atividades que serão realizadas pela empresa, tanto para a constituição e implementação do Fundo de Investimento, bem como para a sua Gestão;
- b) Especificação do programa de trabalho proposto, prevendo a estipulação das metas a serem atingidas e os respectivos prazos de execução, bem como dos indicadores de desempenho a serem utilizados e da sistemática de avaliação;

11 – DO PRAZO



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

11.1 – O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado até o limite máximo permitido em lei.

12 – DA CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

12.1 – O CAMPREV procederá o pagamento 10 (dez) dias direto após o aceite da Nota Fiscal pelo CAMPREV.

13 – DAS PENALIDADES

13.1. Em caso de não cumprimento, por parte da **CONTRATADA**, das obrigações assumidas, ou de infringência dos preceitos legais pertinentes, serão aplicadas, segundo a gravidade da falta, nos termos dos artigos 86, 87 e 88 da Lei Federal nº. 8.666/93 e suas alterações, as seguintes penalidades:

13.1.1 - Advertência, sempre que for constatada irregularidade de pouca gravidade para a qual tenha a **CONTRATADA** concorrido diretamente, situação que será registrada no Cadastro de Fornecedores da PMC e Instituto.

13.1.2 - Multa de 0,2% (dois décimos por cento) por dia de atraso, no caso de inadimplemento parcial das obrigações assumidas neste contrato, calculado sobre o valor total da inadimplência correspondente.

13.1.3 - Multa de 30% (trinta por cento) calculado sobre o valor total deste contrato, no caso de inadimplemento total das obrigações assumidas neste contrato.

13.1.4 - Suspensão temporária ao direito de licitar com o Município de Campinas e Camprev, bem como o impedimento de com ele contratar, pelo prazo de 02 (dois) anos, independentemente da aplicação das multas cabíveis.

13.2. A multa prevista terá caráter moratório, conseqüentemente, o seu pagamento não eximirá a **CONTRATADA** da reparação de eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha a acarretar ao **CONTRATANTE**.

13.3. As multas serão, após regular processo administrativo, descontadas dos créditos da **CONTRATADA** ou, se for o caso, cobradas administrativa ou judicialmente.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

14 – DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

14.1 – Cabe recurso contra os atos da Comissão, no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar da intimação do ato (divulgado do Termo de Julgamento) ou da lavratura da Ata, se presentes os licitantes no ato em que adotada a decisão do julgamento.

14.2 – Eventuais recursos administrativos deverão ser interpostos através do Setor de Expediente do CAMPREV, mediante petição fundamentada, constando a identificação do sócio (acompanhada de ato constitutivo em vigor) ou de seu representante legal (acompanhada de sua respectiva procuração), dirigida à Diretoria Administrativa do CAMPREV.

14.3 – Os recursos contra atos da Comissão Permanente de Licitações serão divulgados no quadro de avisos do CAMPREV na recepção no endereço mencionado no preâmbulo desta Carta-Convite e comunicados aos demais licitantes, os quais poderão impugná-lo no prazo de 02 (dois) dias úteis.

14.4 – Os recursos e impugnações previstos nos subitens deste item terão efeito suspensivo quando se referir ao Termo de Julgamento das propostas ou a habilitação ou inabilitação de licitante.

14.5 – Caberá ainda representação, no prazo de 02 (dois) dias úteis da intimação da decisão relacionada com o objeto da licitação, de que não caiba recurso hierárquico.

14.6 – Caberá possibilidade de pedido de reconsideração, nos termos do artigo 109, inciso III da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

14.7 – Nenhum prazo de recurso, representação ou pedido de reconsideração se inicia ou corre sem que os autos do processo estejam com vista franqueada ao interessado.

14.8 – Para efeito de contagem de prazos legais serão considerados dias úteis aqueles em que houver expediente normal no CAMPREV, o dia da publicação da Carta-Convite, não será considerado para fins de contagem dos prazos, só iniciam e vencem os prazos em dia de expediente no CAMPREV.

15 – DA HOMOLOGAÇÃO, REVOGAÇÃO E ANULAÇÃO

15.1 – A homologação da licitação e adjudicação de seu objeto à licitante vencedora ocorrerá por ato do Sr. Diretor Administrativo do CAMPREV e publicado no quadro de avisos na recepção, no site: www.camprev.campinas.sp.gov.br e publicado no Diário Oficial do Município.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

15.2 – No caso da homologação e adjudicação para microempresa ou empresa de pequeno porte, que não tenha comprovado a regularidade fiscal, será assegurado o prazo de 02 (dois) dias úteis, prorrogáveis por iguais períodos, a critério do Instituto, contados do primeiro dia útil após a data da homologação, para regularização dos documentos.

15.2.1 - A não regularização dos documentos no prazo estabelecido implicará a decadência do direito a contratação, sem prejuízo das sanções previstas no item 10 desta Carta-Convite.

15.3 – O CAMPREV poderá revogar a licitação, por razão de interesse público, decorrente de fato superveniente, devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, devendo anulá-la por ilegalidade, de ofício ou por provocação, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

16 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 – A licitante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação.

16.2 – É facultada à comissão ou autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência, destinada a esclarecer ou a completar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar originariamente da proposta financeira.

16.3 – No interesse do CAMPREV, sem que caiba aos participantes qualquer reclamação ou indenização, poderá ser adiada a abertura desta licitação, ou alterada a Carta-Convite, com fixação de novo prazo para a realização da licitação.

16.4 – Informações e esclarecimentos adicionais sobre a presente Carta-Convite poderão ser obtidos através do e-mail: camprev.

16.5 – Faz parte integrante da presente Carta-Convite os seguintes anexos:

ANEXO I – PROPOSTA DE PREÇO;

ANEXO II – CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO PARA CONSTITUIÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

ANEXO III – IMÓVEIS LC Nº 10/2004

ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL;

ANEXO V – MODELO DA CARTA DE CREDENCIAMENTO;



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONDIÇÃO DE MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE.

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO EMPREGATÍCIO COM MENORES, SALVO NA CONDIÇÃO LEGALMENTE PERMITIDA DE APRENDIZ

ANEXO VIII – MINUTA DE CONTRATO

ANEXO IX – TERMO DE REFERÊNCIA

16.6 – Fica eleito o foro da Comarca de Campinas - SP, para dirimir as questões oriundas da Carta-Contrato decorrente da presente licitação.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV
Gabinete da Presidência

ANEXO I - CARTA CONVITE

PROPOSTA DE PREÇO	PROPOSTA	CARTA CONVITE	MENOR PREÇO	FLS	
CONTRATANTE: Fundação Instituto de Pesquisa Econômicas -FIPE					
Objeto: contratação de serviços técnicos especializados de criação de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), bem como sua constituição, estruturação e formatação, para posterior administração, regularização e operação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com manutenção corretiva, legal e suporte técnico, com o intuito de explorar e, ou, alienar o patrimônio imobiliário do município de Campinas, Estado de São Paulo, com fins previdenciários.					
Candidata:					
Endereço:					
Cidade:				Data:	
Contato:		Celular:		E-mail:	
PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO			PREÇO POR PRODUTO	
1	Constituição e implementação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII)				
2	Valor mínimo de Gestão				
3	Taxa de Gestão				
VALOR TOTAL PREÇO GLOBAL					
Local e Data _____/_____/_____				NOME E NÚMERO DO CNPJ DA EMPRESA	



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

ANEXO II - CRONOGRAMA

Cronograma físico financeiro para constituição e implantação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII).

Produto	Descrição	1º Etapa	2º Etapa	3º Etapa	4º Etapa
		40%	30%	25%	5%
		30 dias	60 dias	90 dias	120 dias
1	Ajuste no regulamento do FII disponibilizado pelo Contratante	10%			
2	Seleção de prestadores de serviços do FII	10%			
3	Revisão da Política de Investimentos presente no regulamento do FII	10%			
4	Revisão final do regulamento do FII	10%			
5	Abertura do CNPJ do FII		10%		
6	Recolhimento de taxas CVM		10%		
7	Registro do fundo na CVM		10%		
8	Registro do fundo no Cartório			10%	
9	Registro do fundo na B3			10%	
10	Abertura de conta do FII			5%	
11	Chamada para Integralização dos ativos no FII				3%
12	Cotização da Carteira				1%
13	Assembleia inicial				1%

As etapas definidas em dias correspondem ao tempo limite para a entrega dos produtos e os percentuais registrados correspondem ao valor percentual de cada produto em relação ao valor global dos serviços.

A entrega dos produtos definidos neste item fica condicionada, ainda, à data de entrega de dados, documentos e informações solicitadas pelo Contratado para a execução do objeto desta Carta-Convite.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV

Gabinete da Presidência

ANEXO III – LC Nº 10/2004

Endereço	Bairro	Tipo	Área construída	Avaliação 2012	Avaliação 2022
Rua Cristóvão Bonini, nº 1257	Jardim Proença	Casa térrea	188,5	R\$ 147.900,00	R\$ 540.000,00
Rua Saldanha Marinho, nº 1.144, Apto. nº 11, Ed. Bari	Botafogo	Apartamento residencial	48,59	R\$ 76.000,00	R\$ 115.000,00
Rua Saldanha Marinho, nº 1.144, Apto. nº 12, Ed. Bari	Botafogo	Apartamento residencial	48,59	R\$ 76.000,00	R\$ 110.000,00
R. Barão de Jaguará, 1.481, Conj. Comercial 135, 13º andar	Centro	Sala comercial	74,23	R\$ 118.300,00	R\$ 230.000,00
R. Maestro João de Túlio, nº 131, Apto. Residencial 22, 2º andar	Cambuí	Apartamento residencial	47,06	R\$ 154.900,00	R\$ 185.000,00
R. Maestro João de Túlio, nº 131, Apto. Residencial 21, 2º andar	Cambuí	Apartamento residencial	47,06	R\$ 154.900,00	R\$ 185.000,00
R. Barão de Jaguará, 1.481, Conj. Comercial 144, 14º andar	Centro	Sala Comercial	65,66	R\$ 104.500,00	R\$ 220.000,00
R. Regente Feijó, nº 1.251, Conj. Comercial 803, 8º andar	Centro	Sala Comercial	63,04	R\$ 113.800,00	R\$ 220.000,00
R. Regente Feijó, nº 1.251, Conj. Comercial 804, 8º andar	Centro	Sala Comercial	98,51	R\$ 170.000,00	R\$ 340.000,00
			TOTAL	R\$ 1.116.300,00	R\$ 2.145.000,00



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL PARA LICITAR OU CONTRATAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, NO CASO, O REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS.

Objeto:

.....
(Identificação do proponente), endereço (completo), inscrito(a) no

CPF/CNPJ sob n.º, DECLARA, sob as penas da Lei, e para fins de participação no processo de inexigibilidade em pauta, que inexistem qualquer fato impeditivo à sua participação no procedimento citado, que não foi declarado(a) inidôneo(a) e não está impedido(a) de contratar com o Poder Público de qualquer esfera, ou suspenso(a) de contratar com a Administração, bem como que se compromete a comunicar ocorrência de fatos supervenientes.

Por ser verdade assina a presente.

Local e data.

Assinatura do
Profissional/Representante
Nº do documento de identidade



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV
Gabinete da Presidência

ANEXO V
MODELO DA CARTA DE CREDENCIAMENTO

Ao
CAMPREV
Ref.: Convite Nº ____/2023

Prezados Senhores,

A empresa _____
credencia o Sr.(a) _____, portador(a)
do R.G. nº _____ e C.P.F. nº _____, nosso
bastante preposto, para representarmos na presente Licitação, podendo assinar
todos os documentos, responder pela empresa em todos os atos relacionados ao
processo licitatório, bem como desistir de recorrer contra atos da Administração,
em qualquer fase do certame.

Campinas, ____ de _____ de 2023.

Assinatura
Nome
Cargo



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

**ANEXO VI
MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONDIÇÃO DE MICROEMPRESA OU
EMPRESA DE PEQUENO PORTE**

DECLARAÇÃO

DECLARO, sob as penas da lei, sem prejuízo das sanções e multas previstas neste ato convocatório, que a empresa _____
(denominação da pessoa

jurídica), CNPJ nº _____, é microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do enquadramento previsto na Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, para fins do que estabelece aquela Lei, sujeitando-me, em sendo declarado vencedor do certame, a comprovar tal condição, através de um dos seguintes documentos:

- Certidão expedida pela Junta Comercial, caso exerçam atividade comercial;
- Documento expedido pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas caso atuem em outra área que não a comercial;
- Comprovação de inscrição no Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições – Simples Nacional.

Campinas, ____ de _____ de 2023.

Representante Legal



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

**ANEXO VII
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO EMPREGATÍCIO COM
MENORES, SALVO NA CONDIÇÃO LEGALMENTE PERMITIDA
DE APRENDIZ**

(Identificação do proponente), endereço (completo), inscrito(a) no CPF/CNPJ sob n.º e no CRM sob n., DECLARA, sob as penas da Lei, e para fins de participação no Procedimento de Credenciamento n. ____/2022, que não emprega menores de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e menores de 16 anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir dos 14 anos. Por ser verdade assina a presente.

Local e data.

Assinatura do Representante
Nº do documento de identidade



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

ANEXO VIII

MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

Processo SEI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Interessado: Instituto de Previdência Social do Município de Campinas -
CAMPREV

Modalidade:

Fundamento Legal: artigo 25, inciso I da Lei nº 8.666/93

O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV, pessoa jurídica de direito público, inscrito no cnpj nº. 06.916.689/0001-85, com sede na rua pastor cíceros canuto de lima, 401, parque itália, cep 13.036-210, devidamente representado, doravante denominado contratante; e de outro lado, a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inscrito no cnpj/mf nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, com sede na rua xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nº xx, bairro xxxxxxxxxxxx, cidade: xxxxx, cep xxxxxxxx, doravante denominada contratada, resolvem firmar o presente contrato, de acordo com a lei federal nº. 8.666/93, e suas alterações na forma das cláusulas e condições a seguir acordadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Contratação de serviços técnicos de empresa especializada para criação de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), bem como sua constituição, estruturação e formatação, para posterior administração, regularização e operação do FII, com suporte legal e técnico, para fins previdenciários, com o intuito de explorar visando otimização de receitas e, ou, alienação do patrimônio imobiliário do fundo, o qual será composto primeiramente pelos imóveis da LC 260/2020 do município de, em conformidade com as especificações e detalhamentos



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

constantes na Carta-Convite n._____/2023 e seus anexos, com o objetivo de contribuir com as medidas a serem implementadas para a mitigação do passivo previdenciário do Regime Próprio de Previdência Social do município de Campinas/SP.

1.2. Os serviços serão executados em regime de execução indireta, sob o regime de empreitada por preço global, onde a **CONTRATADA** obriga-se a prestar ao **CONTRATANTE** os serviços técnico-profissionais discriminados na **CLÁUSULA PRIMEIRA** deste contrato e a assumir a responsabilidade técnica perante os órgãos de fiscalização.

CLÁUSULA SEGUNDA-PRAZO

2.1 - O prazo da contratação será por 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato, poderá ser prorrogado pelo mesmo período, nos termos do artigo 57 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

3.1. Pela execução dos serviços objeto deste Contrato, faz jus a Contratada ao recebimento dos preços abaixo discriminados:

PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	PREÇO POR PRODUTO
1	Constituição e implementação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	
2	Valor mínimo de Gestão	
3	Taxa de Gestão	
	VALOR TOTAL PREÇO GLOBAL	

3.2. O valor do Produto 1 é unitário, pago uma única vez, enquanto o valor do Produto 2 refere-se ao valor de 01 (um) exercício fiscal, a ser pago mensalmente, ou seja, 12 parcelas mensais durante cada exercício.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

3.2. O valor total estimado do contrato é de R\$ _____ (_____).

3.3. Estão incluídos no valor total os encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributos, seguros, transportes, embalagens, licenças, despesas de frete e todas as demais despesas necessárias para a entrega dos bens adquiridos.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO E REAJUSTE

4.1. O CONTRATANTE providenciará o pagamento em até 15 (quinze) dias, contados do ateste da Nota Fiscal;

4.2. O CONTRATANTE poderá deduzir do pagamento importâncias que a qualquer título lhe forem devidas pela CONTRATADA;

4.3. A Nota Fiscal rejeitada será devolvida à CONTRATADA para as necessárias correções, com as informações que motivaram a sua rejeição e, a partir da reapresentação do documento correto.

4.4. Os preços unitários contratados serão reajustados após o período de 12 (doze) meses, a partir da data da proposta, de acordo com a variação do IPC- FIPE para o período.

4.5. No caso da impossibilidade em se obter a variação acumulada do IPC – FIPE – Geral, este será automaticamente substituído pelo IPCA – índice Geral, mantendo-se o mesmo período de cálculo e vigência do reajuste.

CLÁUSULA QUINTA – DA RETENÇÃO DOS IMPOSTOS

5.1 - Na ocasião do pagamento da Fatura, Nota Fiscal ou Nota Fiscal Fatura, observadas as condições específicas da CONTRATADA, aplicar-se-á, no que couber, o disposto na Lei nº 9.430/96, Lei nº 8.212/91 e regulamentações,



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

combinadas com as correspondentes Leis Municipais do local da prestação dos serviços contratados.

5.2 - Se a CONTRATADA gozar de tratamento diferenciado em virtude da Lei, seja na forma de benefícios ou isenções, deverá obrigatoriamente apresentar a comprovação do dispositivo legal ou regulamentar que lhe garantiu o direito, sob pena de retenção de tributos na fonte.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas referentes a presente Termo de Contrato foram previamente empenhadas e processadas por conta de verba própria do orçamento vigente, codificadas no orçamento do Instituto sob o número 543300.04.122.1.023.4211.33903999.013.600100.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

A CONTRATADA, além das obrigações constantes no Termo de Referência, deverá:

7.1. Executar fielmente o objeto deste contrato, comunicando, imediatamente, ao representante legal da CONTRATANTE, a ocorrência de qualquer fato impeditivo de seu cumprimento.

7.2. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação e na contratação.

7.3. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do Termo de Contrato, a sua inadimplência, com referência aos encargos citados, não transfere a CONTRATANTE a



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contrato, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 71, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

A CONTRATANTE, além das obrigações constantes no Termo de Referência, deverá:

8.1. A CONTRATANTE deverá efetuar o pagamento nos termos da cláusula 4, deste Termo de Contrato.

8.2. Disponibilizar todos os dados e informações necessárias em tempo hábil, para a perfeita execução dos serviços.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

9.1. Em caso de não cumprimento por parte da Contratada das obrigações assumidas no presente contrato, garantida a prévia defesa, serão aplicadas, segundo a gravidade da falta, as seguintes penalidades, nos termos dos artigos 86, 87, e 88 da Lei federal nº 8.666/93 e suas alterações:

9.1.1. Advertência, na ocorrência de irregularidades de pouca gravidade, para as quais a CONTRATADA tenha concorrido diretamente;

9.1.2. Multa de 0,4% (quatro décimos por cento), por dia de atraso injustificado na prestação dos serviços, calculada sobre o valor mensal do respectivo serviço, até o trigésimo dia corrido, conforme acordo de nível de serviço descrito na tabela da cláusula 3;

9.1.3. Multa de até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, na hipótese do não cumprimento das obrigações assumidas, podendo o mesmo ser rescindido na forma da Lei;



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

9.1.4. Suspensão temporária do direito de licitar com o Município de Campinas, bem como o impedimento de com ele contratar pelo prazo de até 02 (dois) anos, podendo ainda o contrato ser rescindido na forma da lei;

9.1.5. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

9.2. A multa aplicada será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pelo CONTRATANTE ou cobrada extra ou judicialmente, após regular processo administrativo;

9.3. As penalidades previstas nesta cláusula têm caráter de sanção administrativa, não eximindo a **CONTRATADA** de reparar os prejuízos que seu ato venha a acarretar ao Instituto de Previdência Social do Município de Campinas - CAMPREV.

9.4. O descumprimento parcial ou total, por uma das partes, das obrigações que lhes correspondam, não será considerado inadimplemento contratual se tiver ocorrido por motivo de caso fortuito ou de força maior, devidamente justificados e comprovados. O caso fortuito, ou de força maior, verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não eram possíveis evitar, ou impedir, nos termos do parágrafo único do art. 393 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO

10.1 – Este Termo de Contrato poderá ser rescindida de pleno direito pela CONTRATANTE, independentemente de notificação ou interpelação judicial, nos termos do disposto no Capítulo III, Seção V, artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA SUBCONTRATAÇÃO

11.1. É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE REFERÊNCIA E PROPOSTA

12.1 - O presente contrato vincula-se as disposições contidas nos documentos especificados a seguir, cujos teores são conhecidos e acatados pelas partes:

- (a) – Termo de Referência e seus anexos, parte integrante deste instrumento;
- (b) - Proposta Comercial da CONTRATADA, anexa ao documento SEI nº _____;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - FISCALIZAÇÃO DO CONTRATANTE

13.1. Os procedimentos de gestão e fiscalização dos contratos celebrados pelo CAMPREV são aqueles previstos no Decreto Municipal nº 20.083 de 14 de novembro de 2018 e em suas alterações.

13.2. Fica nomeado como gestor do contrato o servidor XXXXXXXXXXXX.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1 - As dúvidas e questões oriundas da execução do presente Termo de Contrato serão dirimidas exclusivamente pelo Foro da Comarca de Campinas / SP, em detrimento a qualquer outro.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

Assim, por estarem às partes ajustadas e contratadas, rubricam e assinam o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Campinas – SP



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

ANEXO IX

TERMO DE REFERÊNCIA

1- OBJETO

A contratação de empresa especializada para criação de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), bem como sua constituição, estruturação e formatação, para posterior administração, regularização e operação do FII para fins previdenciários, com suporte técnico e legal, com o intuito de explorar visando otimização de receitas e, ou, alienar o patrimônio imobiliário do fundo, o qual será composto primeiramente pelos imóveis descritos na LC 260/2020 do município de Campinas.

2- JUSTIFICATIVA

Cumprimento às disposições da LC nº. 260/2020, de acordo com subsídios resultantes dos estudos realizados pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica – FIPE (Estudos de Viabilidade para atendimento ao disposto no art. 144-C da Lei Municipal nº 260/2020), para constituição de Fundo de Investimentos Imobiliários (FII), bem como para a estruturação, formatação e seleção de empresas adequadas e qualificadas para constituição e posterior administração, regularização e operação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) com fins previdenciários para o CAMPREV.

3- CONTEXTUALIZAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

A constituição dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) foi estabelecida pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e estão definidos como fundos de investimento destinados à aplicação de ativos imobiliários, o que inclui, além da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis.

As normas que regem a constituição, a administração e o funcionamento dos FII constam da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores introduzidas pelas Instruções CVM nºs 478/2009, 498/2011, 517/2011, 528/2012, 554/2014, 571/2015, 580/2016, 604/2018, 609/2019 e 615/2019. A regulamentação da CVM exige que o fundo tenha um administrador de carteira de terceiros, que será responsável pelo funcionamento e a manutenção do fundo, que possui diversas obrigações perante a CVM e o contratante.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

Tem-se que um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é a união de recursos cuja destinação e aplicação é focada em ativos imobiliários, exigindo que os seguintes conceitos sejam necessariamente considerados nas modelagens de criação destes:

- **ADMINISTRAÇÃO** – Conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo Imobiliário, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados.
- **CUSTÓDIA** – Liquidação física e financeira dos ativos, sua guarda e monitoramento e informação de eventos associados a esses ativos.
- **DISTRIBUIÇÃO** – Oferta de cotas do Fundo Imobiliário a investidor ou potencial investidor. Responde pela *suitability* e prevenção/combate ao crime de lavagem de dinheiro. Manutenção e guarda de toda a documentação cadastral dos clientes. Responsabilidade pelo cálculo, retenção e recolhimento de tributos.
- **GESTÃO** – Conjunto de decisões que determinam a performance do Fundo de Investimento, desde a estruturação do Fundo Imobiliário e documentos constitutivos (regulamentos, contratos, estatutos, entre outros) do Fundo e das Sociedades necessárias à estruturação dos projetos a serem executados pelo Fundo a ser criado, contemplando a análise e orientação legal das ações, considerando os aspectos vinculados ao direito administrativo, tributário e comercial. Avaliação documental de todas as áreas envolvidas no âmbito do projeto contemplando o acompanhamento do registro do fundo junto à CVM, tem a responsabilidade pela tomada de decisões de investimento.
- **REGISTRO** – Composição do processo necessário ao atendimento do registro do Fundo junto à CVM, contemplando o acompanhamento e o registro na Receita Federal/CVM/CETIP/SELIC/B3 e todos os serviços de escrituração necessários ao funcionamento do Fundo de Investimento.
- **PLANO DE TRABALHO (*Business plan*)** – Elaboração de projeções baseadas nas estratégias definidas para o Fundo Imobiliário, receitas, despesas e indicadores de resultados esperados de curto, médio e longo prazo. Deve apresentar de forma clara e objetiva o conceito do negócio, as linhas gerais de seu planejamento estratégico.

4- ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Os serviços deste Termo de Referência englobam a criação de um Fundo de Investimentos Imobiliário (FII), que receberá os bens imóveis do município de Campinas, após a criação do referido fundo (FII). Cumpre ressaltar que a receita



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

resultante da gestão destes bens imóveis, serão transferidas para o Regime Próprio de Previdência Social - CAMPREV visando contribuir para a mitigação do passivo previdenciário

5.1. A Contratada deverá executar as seguintes atividades relacionadas ao objeto:

- a) Apoio a criação e estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII);
- b) Pré-avaliação dos prestadores, pessoa jurídica e, ou, profissional especializado e com experiência no setor, devidamente habilitado, inscrito nos órgãos de regulação da área de atuação, tais como Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Banco Central do Brasil;
- c) Modelagem de minuta de regulamento do Fundo de Investimentos Imobiliário (FII);
- d) Detalhamento de custos;
- e) Pagamento de todas as taxas necessárias para a criação do fundo, tais como Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Cartório e B3;
- f) Acompanhamento na estruturação do Fundo de Investimentos Imobiliário (FII);
- g) Apoio na seleção dos imóveis que pertencem ao município de Campinas atualmente, e que podem, eventualmente, ser objeto das operações de venda, locação e permuta;
- h) Cronograma inicial de alienação e, monetização dos ativos imobiliários.

5.2. Para a execução do objeto, exige-se, no mínimo, os seguintes requisitos:

- a) **Administrador de Carteira de Terceiros:** Gestora especializada na administração e gestão de carteira de terceiros, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com experiência comprovada via apresentação de acervo técnico na estruturação e constituição de Fundo de Investimentos Imobiliário (FII) de no mínimo um Ente ou RPPS.
- b) Devem fazer parte do corpo técnico da Gestora de Carteira de Terceiros, sócios, funcionário registrado ou prestador de serviços formalizado por contrato:
 - (i). Consultor de Investimentos: Profissional especializado com qualificação técnica comprovada na estruturação, análise econômico-financeira, estudo de viabilidade no mercado imobiliário e de capitais registrado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com experiência na estruturação e constituição de Fundos de Investimentos;



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

- (ii). Consultor Imobiliário: Profissional especializado nas áreas de arquitetura ou engenharia com qualificação técnica na análise econômico-financeira, estudos de mercado, avaliação imobiliário, devendo possuir conhecimentos demais e conceitos relacionados à regularização de imóveis;
- (iii). Consultor Jurídico: Profissional especializado em contratos, atas de assembleia geral de cotistas, atas de comitês de investimento e acordos de cotistas e assuntos relacionados à Fundos de Investimentos;

5- PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1. O prazo para execução dos serviços que resultará na constituição do FII será de 120 (cento e vinte) dias úteis contados a partir da data de publicação do contrato, sendo respeitado o seguinte cronograma físico financeiro abaixo para a execução do objeto.

Produto	Descrição	1º Etapa	2º Etapa	3º Etapa	4º Etapa
		40%	30%	25%	5%
		30 dias	60 dias	90 dias	120 dias
1	Ajuste no regulamento do FII disponibilizado pelo Contratante	10%			
2	Seleção de prestadores de serviços do FII	10%			
3	Revisão da Política de Investimentos presente no regulamento do FII	10%			
4	Revisão final do regulamento do FII	10%			
5	Abertura do CNPJ do FII		10%		
6	Recolhimento de taxas CVM		10%		
7	Registro do fundo na CVM		10%		
8	Registro do fundo no Cartório			10%	
9	Registro do fundo na B3			10%	
10	Abertura de conta do FII			5%	
11	Chamada para Integralização dos ativos no FII				3%
12	Cotização da Carteira				1%
13	Assembleia inicial				1%

6.2. As etapas definidas em dia correspondem ao tempo limite para a entrega dos produtos e os percentuais registrados correspondem ao valor percentual de cada produto em relação ao valor global dos serviços. A prestação dos serviços dar-se-á na forma prevista e constante deste Termo de Referência.

6.3. A entrega dos produtos definidos neste item fica condicionada, ainda, à data de entrega de dados, documentos e informações solicitadas pelo Contratado para a



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

execução do objeto deste Termo de Referência de acordo com o item 1 do presente Termo.

6- CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado após a entrega de cada produto nos termos do item 6 deste Termo de Referência, e será efetuado em até 15 (quinze) dias direto após o aceite da Nota Fiscal pelo CAMPREV.

7.2. A Nota Fiscal será atestada pelo Fiscal do Contrato que atestará que a empresa atendeu satisfatoriamente ao que foi contratado.

7- OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.1. Cabe à Contratada realizar com zelo o trabalho, objeto deste Termo de Referência dentro do prazo estabelecido no contrato, nos moldes da legislação vigente, especificamente a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que estabelece os parâmetros para a criação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), além de tratar dos requisitos necessários para seu registro, operação e fiscalização pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

8.2. Cumprir fielmente os serviços discriminados no presente Termo de Referência.

8.3. Ser responsável pelo cumprimento de todos os encargos trabalhistas, fiscais, sociais, previdenciários e outros advindos do presente contrato, relativos aos seus empregados, sócios ou contratados.

8.4. Responder por quaisquer danos que venham a ser causados ao Contratante ou a terceiros, por seus empregados ou prepostos, no exercício de suas tarefas.

8.5. Cabe à Contratada desembolsar o pagamento de todas as taxas para abertura e registro do Fundo de Investimentos Imobiliário (FII).



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

8.6. Cumprir e fazer cumprir todos os termos do presente contrato, sob pena de rescisão unilateral do mesmo.

8.7. Permitir a fiscalização dos serviços, pelo Contratante, para o fiel cumprimento das condições acordadas no Termo de Referência.

8.8. Ressarcir ao Contratante e a terceiros, eventuais multas ou despesas advindas da falha ou inexecução dos serviços contratados.

9. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

9.1. Cabe à Contratante fornecer, em tempo hábil, os dados, documentos e informações necessários para o cumprimento do objeto deste Termo de Referência.

9.2. Efetuar o pagamento devido à Contratada, na forma estabelecida neste Termo de Referência.

9.3. Supervisionar a execução dos serviços, através de pessoa idônea e habilitada, sendo designada para esta função.

9.4. Acompanhar a execução e a entrega dos produtos, podendo intervir para fins de ajustes ou suspensão da entrega.

9.5. Cabe ao Contratante desembolsar o pagamento de todas as taxas de manutenção do Fundo de Investimentos Imobiliário (FII) aberto.

10. CONDIÇÕES GERAIS

10.1. O desenvolvimento dos trabalhos fica submetido, também, às seguintes condições:

10.1.1. Todas as comunicações entre a Contratante e a Contratada serão efetuadas por escrito, para que produzam seus efeitos, preferencialmente



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV**

Gabinete da Presidência

numeradas, com cópia para juntada ao processo da despesa, mesmo quando transmitidas por meio digital;

10.1.2. As atividades e os procedimentos vinculados ao objeto deste Termo de Referência deverão ser iniciados imediatamente à formalização do contrato, sendo emitido, para este fim, ordem de início dos serviços.

10.2. Quaisquer esclarecimentos relativos ao presente Termo de Referência deverão ser requisitados junto à Presidência, no horário das 09h às 16h, nos dias úteis, à pessoa a ser indicada pelo Contratante.