



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

*Gabinete da Presidência*

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2022**

**PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA  
CREDENCIAMENTO DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS PARA  
CRIAÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII).**

**PROTOCOLO SEI Nº CAMPREV.2022.00001239-20**

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

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, torna público aos interessados, que realizará procedimento administrativo simplificado para CREDENCIAMENTO de empresas especializadas 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 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 Campinas, descritos no Anexo I, de acordo com os critérios, termos e condições contidas neste instrumento, assim intituladas:

**1 – SEÇÃO I - DA CONTEXTUALIZAÇÃO**

**2 – SEÇÃO II – DO OBJETO**

**3 – SEÇÃO III – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

**4 – SEÇÃO IV – DAS DOCUMENTAÇÕES**

**5 – SEÇÃO V – DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

**5 – SEÇÃO VI – METODOLOGIA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS**

**6 – SEÇÃO VII – DA EFETIVAÇÃO DO CREDENCIAMENTO**

**7 – SEÇÃO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**



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

*Gabinete da Presidência*

**SEÇÃO I - DA CONTEXTUALIZAÇÃO**

1.1. Realização de processo de credenciamento 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.

O referido credenciamento, objetiva 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.

**2 – SEÇÃO II – DO OBJETO**

2.2. Credenciamento de empresas especializadas 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 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 Campinas, descritos no Anexo I.

**SEÇÃO III – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

3.1 Poderão participar do presente procedimento de CREENCIAMENTO simplificado as empresas brasileiras ou empresas estrangeiras em funcionamento no Brasil pertencentes ao ramo do objeto licitado, devidamente constituídas e autorizadas pelos órgãos competentes.

3.2. Não será permitida participação de empresas:



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

*Gabinete da Presidência*

- 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.

**SEÇÃO VI – DAS DOCUMENTAÇÕES PARA CREDENCIAMENTO**

- 4.1. Os documentos deverão preferencialmente ser apresentados ordenadamente, numerados sequencialmente por item de habilitação, de modo a facilitar a análise.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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 4.8.1.
- 4.4. A licitante deverá apresentar os documentos correspondentes ao estabelecimento (matriz ou filial) através do qual pretende firmar o contrato.
  - 4.4.1. 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).



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

*Gabinete da Presidência*

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

4.5.1. 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 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.

4.6. 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.

**4.7. Habilitação Jurídica:**

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

4.7.1. Para Empresa Individual: Registro Comercial.

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

4.7.3. 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.

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



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

*Gabinete da Presidência*

4.7.5. 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:

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

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

#### **4.8. Regularidade Fiscal e Trabalhista**

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

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

4.8.2. 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.

4.8.3. 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.

4.8.4. 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.



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

*Gabinete da Presidência*

4.8.5. 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.

**SEÇÃO V – DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

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

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

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

5.3. Apresentação Institucional da empresa;

5.4. 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;

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



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL  
DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS - CAMPREV

*Gabinete da Presidência*

- 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;

**SEÇÃO VI – METODOLOGIA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS**

**DO LOCAL, DATA, HORÁRIO E FORMA DE ENTREGA DAS DOCUMENTAÇÕES**

6.1. As documentações para o devido credenciamento, em formato “.pdf” poderão ser enviadas por meio de correio eletrônico, através do e-mail: [camprev.cpl@campinas.sp.gov.br.](mailto:camprev.cpl@campinas.sp.gov.br), para análise e aceitação.

**Data e horário: 17/11/2022 até dia 01/12/2022, às 23h59min.**

6.2. As referidas documentações, também poderão ser enviadas em documentos físicos, conforme abaixo:

**Local para entrega das propostas técnicas e documentos:** Rua Pastor Cícero Canuto de Lima nº 401 – Pq. Itália – Campinas – SP – CEP – 13036-210.

**Data e horário: 17/11/2022 até dia 01/12/2022, às 16h30min.**

6.3. As documentações deverão ser ENVIADAS OU ENTREGUES, no dia, hora e local indicados nos subitens 6.1 e 6.2, em PDF ou em envelopes fechados, conforme a forma de envio, com identificação externa do seu conteúdo, no caso do subitem 6.2, ou no corpo do e-mail, tratando-se da forma de envio disposta no subitem 6.1, enunciando os dizeres a seguir:



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

*Gabinete da Presidência*

Nome empresarial:

CNPJ:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

**Chamamento Público nº 02/2022**

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO  
MUNICÍPIO DE CAMPINAS – CAMPREV

À COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES

**SEÇÃO VII – DA EFETIVAÇÃO DO CREDENCIAMENTO**

7.1. Após análise das documentações pela CPL e pela equipe técnica do CAMPREV, será efetivado o credenciamento das empresas que atenderam aos requisitos do presente edital, e publicado no site: [www.camprev.campinas.sp.gov.br](http://www.camprev.campinas.sp.gov.br).

**SEÇÃO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

8.1. Com o credenciamento das empresas interessadas no objeto, será realizado procedimento licitatório para escolha da que apresentar melhores condições para prestação dos serviços.





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

ANEXO I - RELAÇÃO DOS IMÓVEIS

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
			<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.116.300,00</b>	<b>R\$ 2.145.000,00</b>