



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



EDITAL DE PREGÃO PRESENCIAL PP N° 007/2018

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO - CDURP

1. INTRODUÇÃO

1.1 – A CDURP – Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro torna público que fará realizar licitação, sob a modalidade de PREGÃO PRESENCIAL, do tipo menor preço global para contratação de serviços técnicos especializados para estruturação, administração e gestão do Fundo de Investimentos Imobiliários CDURP sob regime por Preço Global, devidamente descrito, caracterizado no termo de referência.

1.2 – A presente licitação se rege por toda a legislação aplicável à espécie, especialmente pelas normas de caráter geral das Leis Federais nº 10.520/02 e no 8.666/93, pelo Decreto Municipal nº 30.538/09, pela Lei Complementar Federal no 123/06 – Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, pela Lei Complementar Federal no 101/00 – Lei de Responsabilidade Fiscal, pelo Código de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Federal no 8.078/90 e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro – CAF, instituído pela Lei no 207/80, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar no 1/90, pelo Regulamento Geral do Código supra citado – RGCAF, aprovado pelo Decreto Municipal no 3.221/81, e suas alterações, pela Lei Complementar Municipal no 111/11 – Plano Diretor e de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, pela Lei Municipal no 2.816/99, e pelos Decretos Municipais no 17.907/99, 18.835/00, 19.810/01, 21.083/02, 21.253/02, 22.136/02, 25.240/05, 27.715/07, 31.349/09, 31.886/10, 39.726/15 e 40.286/15, com suas alterações posteriores, bem como pelos preceitos de Direito Público, pelas disposições deste Edital e de seus Anexos, normas que as licitantes declaram conhecer e a elas se sujeitarem incondicional e irrestritamente.

1.3 – As retificações do Edital obrigarão todas as licitantes e serão divulgadas pelos mesmos meios de divulgação do Edital.

1.4 – A licitação que é objeto do presente Edital poderá ser adiada ou revogada por razões de interesse público, sem que caiba às licitantes qualquer direito a reclamação ou indenização por estes motivos, de acordo com o art. 387 do RGCAF c/c o art. 49 da Lei Federal no 8.666/93.

1.5 – As licitantes interessadas poderão obter o presente Edital e seus anexos no endereço portomaravilha.com.br, seção “transparências”, link “licitações”, podendo, alternativamente, obtê-lo em meio magnético ou adquiri-lo em via impressa, mediante o pagamento da reprodução gráfica do Edital e seus anexos.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



1.5.1 – O pagamento referido acima deverá ser feito por depósito em espécie na conta corrente na Caixa Econômica Federal, Caixa Econômica Federal, Agência: 4064, Conta Corrente: 687-9 da CDURP, durante o horário de atendimento bancário. Neste caso, quando da retirada do Edital, a empresa deverá apresentar cópia do recibo bancário constando a sua denominação ou razão social, o seu número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ e o número deste Edital.

1.6 – Os interessados poderão solicitar esclarecimentos acerca do objeto deste edital ou interpretação de qualquer de seus dispositivos em até 4 (quatro) dias antes da abertura da sessão, por escrito, no seguinte endereço: Rua Sacadura Cabral nº 133 - Saúde, de 10h até 17h, ou, ainda, através do telefone: 2153-1400 e-mail: elaine.araujo@cduarp.com.br e johnnyfontes@cduarp.com.br.

1.6.1 – Caberá à Pregoeira e à sua Equipe de Apoio responder aos pedidos de esclarecimentos até 3 (três) dias úteis antes da abertura da sessão, com encaminhamento de cópia da resposta para todos os interessados, observado o disposto no item 1.3.

1.7 – Os interessados poderão formular impugnações ao edital até 2 (dois) dias úteis antes da abertura da sessão, no seguinte endereço: Rua Sacadura Cabral nº 133 - Saúde, de 10h até 17h, elaine.araujo@cduarp.com.br e johnny.fontescduarp.com.br.

1.7.1 – Caberá ao Presidente, auxiliada pela Pregoeira e sua Equipe de Apoio decidir sobre a impugnação até 1 (um) dia útil antes da abertura da sessão, com encaminhamento de cópia da resposta para todos os interessados, observado o disposto no item 1.3.

1.8 – A licitação não prosseguirá nos atos ulteriores até que sejam prestados os esclarecimentos ou respondidas as impugnações existentes. Oferecida a resposta da Administração, a sessão de recebimento das propostas será realizada nos prazos indicados nos itens 1.6.1. ou 1.7.1., conforme o caso, no mesmo horário e local, salvo quando houver designação expressa de outra data pela Pregoeira a ser divulgada pelos mesmos meios de divulgação do Edital.

2. AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DA LICITAÇÃO

2.1 – Autorização do Exmº Sr. Presidente, conforme artigo 252 do CAF, constante do Processo Administrativo nº 01/240.056/2018, publicada no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro

3. DIA, HORÁRIO E LOCAL DA ABERTURA DA LICITAÇÃO

3.1 – No dia 04 de maio de 2018, às 10:00h, a Pregoeira e sua Equipe de Apoio estarão reunidos na CDURP, na Rua Sacadura Cabral nº 133, Saúde na Cidade do Rio de Janeiro, para receber e iniciar a abertura dos envelopes referentes ao PREGÃO PRESENCIAL PP - CDURP Nº 007/2018.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



3.2 – No caso de a licitação não poder ser realizada na data estabelecida, será adiada para o primeiro dia útil posterior, no mesmo horário e local, salvo designação expressa de outra data pela Pregoeira a ser divulgada pelos mesmos meios de divulgação do Edital.

4. OBJETO

4.1 - O objeto da presente licitação é a contratação de Administrador e Gestor do Fundo Imobiliário da CDURP, sob regime por Preço Global conforme as especificações constantes do Termo de Referência, conforme as especificações constantes deste Edital e anexos.

5. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

5.1 – Os recursos necessários à realização dos serviços ora licitados correrão à conta do orçamento aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

5.2 – O demonstrativo contendo a estimativa prevista de 0,4 x R\$ 79.769.011,36 encontra-se no processo administrativo.

5.3 – O valor acima é uma estimativa com base no Patrimônio Líquido do Fundo e com a taxa de 0,4% no momento da publicação do edital.

6. TIPO DE LICITAÇÃO

6.1 – A presente licitação é do tipo menor preço global.

6.2. Será pregado o percentual da taxa de administração, 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, do item 6.1. e item 8 do Termo de Referência.

6.3. Em caso de redução da taxa acima, será aplicado o mesmo percentual de desconto da taxa acima para as demais taxas especificadas nos itens 6.1 – II e 6.1 - III

7. PRAZOS

7.1. A contratação para Administração e Gestão do Fundo com o licitante Vencedor iniciar-se-á da data da assinatura do Regulamento do Fundo até 24 (vinte e quatro) meses.

7.2. – O prazo de duração do Fundo Imobiliário da CDURP é de 19 (dezenove) anos contados da data da primeira integralização de cotas, prorrogáveis por decisão da Assembleia geral de Cotista.

7.3. Na contagem dos prazos, é excluído o dia de início e incluído o do vencimento. Os prazos somente se iniciam e vencem em dias de expediente na CDURP.

7.4 – O prazo de execução dos serviços poderá ser prorrogado ou alterado nos termos da Lei Federal no 8.666/93.



7.5. – No caso de serviços continuados, a contratação poderá ser prorrogada na forma do artigo 57, II ou IV, da Lei Federal no 8.666/93 e das demais normas aplicáveis.

7.6 – As licitantes ficam obrigadas a manter a validade da proposta por 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da licitação.

7.7 – Decorrido o prazo consignado no item anterior sem que tenha havido convocação para assinatura do Regulamento do Fundo ou para retirada do instrumento equivalente, as licitantes ficarão liberadas de quaisquer compromissos assumidos.

8. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

8.1 – Poderão participar da presente licitação as empresas interessadas devidamente cadastradas ou que atenderem às exigências constantes deste Edital, comprovando atenderem aos requisitos mínimos de qualificação exigidos neste Edital, inclusive no que se refere aos documentos requeridos na habilitação, conforme item 14.

8.2 – No caso das licitantes não cadastradas que atenderem às exigências citadas no item anterior, a eventual habilitação concedida pela Pregoeira somente autorizará a participação na presente licitação, não substituindo aquela efetuada perante o Registro Cadastral.

8.3 – Os interessados cadastrados deverão comprovar o cadastro mediante a apresentação de cópia autenticada por cartório competente do Certificado do Registro e Qualificação de Fornecedores/Prestador de Serviços – CRQF/PS para prestação de serviços em geral emitido pela Secretaria Municipal de Administração – SMA conforme disposto no Decreto Municipal nº 15.814/97, que instituiu o Sistema Informatizado de Fornecedores – SIFOR. Serão também aceitos os Certificados de Registro emitidos pelo Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF.

8.4 – Não serão admitidas nesta licitação as empresas suspensas do direito de licitar, no prazo e nas condições do impedimento, e as declaradas inidôneas pela Administração Direta ou Indireta.

8.5 – Não será permitida a participação de sociedades cooperativas em razão da natureza do objeto do presente certame.

8.6 – Será permitida a participação em consórcio, sujeita às seguintes regras:

(a) no consórcio de empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança será da empresa brasileira;

(b) as empresas consorciadas apresentarão instrumento público ou particular de compromisso de constituição de consórcio, subscrito por todas elas, indicando a empresa líder, que será responsável principal, perante a CDURP, pelos atos praticados pelo Consórcio, sem prejuízo da responsabilidade solidária



estabelecida na alínea (e). Por meio do referido instrumento a empresa líder terá poderes para requerer, transigir, receber e dar quitação.

(c) apresentação conjunta, mas individualizada, da documentação relativa à habilitação jurídica, à qualificação técnica, à qualificação econômico-financeira, à regularidade fiscal e à regularidade trabalhista. As consorciadas poderão somar seus quantitativos técnicos e econômico-financeiros, estes últimos na proporção da respectiva participação no Consórcio, para o fim de atingir os limites fixados neste Edital relativamente à qualificação técnica e econômico-financeira; Não será admitida, contudo, a soma de índices de liquidez e endividamento, para fins de qualificação econômico-financeira;

(d) as empresas consorciadas não poderão participar da licitação isoladamente, nem por intermédio de mais de um consórcio;

(e) as empresas consorciadas responderão solidariamente pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase da licitação quanto na da execução da Contratação;

(f) O consórcio vencedor, quando for o caso, ficará obrigado a promover a sua constituição e registro antes contratação.

8.7 – As operações societárias promovidas por sociedades empresariais isoladamente ou por aquelas participantes de consórcio ou as alterações de composição de consórcio deverão ser submetidas à prévia aprovação da CDURP, para verificação de suas implicações com o objeto da contratação, que poderá ser rescindindo em qualquer hipótese de prejuízo ou elevação de risco para o seu cumprimento.

8.8 – Não será permitida a participação na licitação de mais de uma sociedade sob o controle de um mesmo grupo de pessoas físicas ou jurídicas.

8.9 – Não será permitida a participação de licitantes cujos dirigentes, gerentes, sócios ou componentes do seu quadro técnico sejam servidores da Administração Direta ou Indireta do Município, ou que o tenham sido nos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data desta licitação. Será vedada também a participação de licitantes que possuam em seus quadros funcionais profissional que tenha ocupado cargo integrante dos 1º e 2º escalões da Administração Direta ou Indireta do Município, nos últimos 12 (doze) meses, devendo apresentar declaração de atendimento a tal requisito.

8.10 – Não serão aceitas na presente licitação as licitantes que tenham participado da elaboração do(s) projeto(s) relacionado(s) ao objeto desta licitação, bem como aquelas cujo quadro técnico seja integrado por profissional que tenha atuado como autor ou colaborador do Termo de Referência.

9. CREDENCIAMENTO



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



9.1 – A sessão de credenciamento ocorrerá na data e local indicados no item 3.1 e terá início trinta minutos antes do horário previsto para a sessão de apresentação dos envelopes de proposta e de documentação de habilitação.

9.2 – As empresas participantes serão representadas na sessão do pregão por seu representante legal, que deverá estar devidamente munido de credencial que o autorize a participar do procedimento licitatório.

9.3 – Por credencial entende-se:

a) Procuração passada por instrumento público ou particular, com firma reconhecida, que contenha poderes “ad negocia” para formular proposta e apresentar lances de preços, manifestar a intenção de recorrer e desistir de recursos, bem como praticar todos os demais atos pertinentes a este procedimento, em nome da empresa licitante, ou Carta de Credenciamento, na forma do Anexo IV, acompanhadas, em ambos os casos, dos atos constitutivos da sociedade empresária;

b) Atos constitutivos da sociedade empresária no qual estejam expressos os poderes para exercer direitos e assumir obrigações no caso em que o próprio sócio administrador comparecer à sessão de pregão.

9.4 – O representante deverá, antes da entrega dos envelopes e da credencial, identificar-se exibindo a carteira de identidade ou outro documento equivalente.

9.5 – A credencial do representante da licitante deverá ser entregue separadamente dos envelopes “A” e “B”, referidos no item 10.2 deste Edital.

9.6 – A proponente deverá apresentar à Pregoeira, de forma avulsa, declaração dando ciência de que cumpre plenamente os requisitos de habilitação, nos termos do inciso VI, art. 4º, da Lei Federal no 10.520/02, na forma do Anexo X.

9.7 – Nos casos das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, as mesmas deverão apresentar **juntamente com o credenciamento**, a declaração de que cumpre os requisitos previstos no referido diploma legal, especialmente no seu artigo 3º, sob as penas da lei, em especial do artigo 299, do Código Penal, na forma do Anexo VI do Edital.

9.8 – A não apresentação da declaração prevista no item 9.6 ou da credencial descrita no item 9.3 implicará a desclassificação imediata da licitante, resultando o mesmo efeito no caso de incorreção desses documentos.

9.9 - A não apresentação da declaração do item 9.7 como microempresa ou empresa de pequeno porte não conduzirá ao seu afastamento da licitação, mas tão somente dos benefícios da Lei Complementar Federal no 123/06.

10 - Durante a sessão de credenciamento, a pregoeira deverá efetuar consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, de modo a não



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



admitir a permanência, no certame, de licitante declarada suspensa de participar em licitações, impedida de contratar com a Administração ou declarada inidônea.

11 - O credenciamento tem sua validade restrita a um único pregão presencial, devendo a empresa credenciar-se todas as vezes que tiver interesse em participar de um certame realizado nessa modalidade pela CDURP.

10. APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE PREÇO E DA DOCUMENTAÇÃO

10.1 – Declarados encerrados os procedimentos de credenciamento, não mais serão admitidos novos proponentes, dando-se início ao recebimento dos envelopes de proposta de preços e documentação.

10.2 – Os documentos e as propostas exigidos no presente Edital serão apresentados em 2 (dois) envelopes indevassáveis e fechados, constando obrigatoriamente da parte externa de cada um as seguintes indicações:

(a) ENVELOPE “A” - PROPOSTA DE PREÇOS - 2 (duas) vias

CDURP

PREGÃO PRESENCIAL N° PP ____/2018

NOME COMPLETO E ENDEREÇO DA LICITANTE

(b) - ENVELOPE “B” - DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO - 1 (uma) via

CDURP

PREGÃO PRESENCIAL N.ºPP ____/2018

NOME COMPLETO E ENDEREÇO DA LICITANTE

11. FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DOS DOCUMENTOS

11.1 – Os documentos dos envelopes "A" - PROPOSTA DE PREÇO e "B" – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO serão apresentados na forma estabelecida nos itens abaixo.

11.2 – O ENVELOPE "A" - PROPOSTA DE PREÇO deverá conter o Modelo Oficial de Proposta de Preços, na forma do Anexo I, devidamente preenchido e elaborado pela licitante, carimbados e assinados pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is). Os valores unitários e totais de cada item serão apresentados em algarismos e por extenso, com duas casas decimais, sem rasuras ou entrelinhas, prevalecendo, em caso de discrepância, o valor por extenso. No caso de números inteiros, será dispensável apresentação do algarismo zero nas casas decimais. Somente serão aceitas as propostas cujos modelos de formulário estiverem assinados por membro da Comissão de Licitação.



11.2.1 – As propostas de preço serão ofertadas com base no preço global da taxa de administração do item 6.1. I - do TR. As demais não serão pregoadas mas serão alteradas de acordo com o desconto realizado durante o certame.

11.2.2 – Os licitantes deverão considerar o percentual de desconto da taxa acima também para as demais taxas.

11.2.2 – A proposta de preços deverá ser apresentada em documento original e, se houver solicitação da CDURP, também em meio magnético ou digital (pen drive, DVD-ROM, CD-ROM etc.), prevalecendo, em caso de discrepância, o consignado em documento original.

11.3 – Não serão admitidas, sob quaisquer motivos, modificações ou substituições da proposta ou de quaisquer documentos, uma vez entregues os envelopes "A" – PROPOSTA DE PREÇO e "B" – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO, ressalvado o disposto no item 14.6.

11.4 – No preço proposto serão computadas todas as despesas para a prestação do(s) serviço(s), incluindo a totalidade dos custos diretos e indiretos do objeto da presente licitação, constituindo obrigação da CONTRATADA o pagamento dos salários de todos os seus empregados e respectivos encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e securitários, bem como todos os tributos, encargos fiscais e comerciais decorrentes contratação, inclusive seguros, multas, e outras despesas relacionadas ao objeto da licitação e quaisquer despesas extras e necessárias não especificadas neste Edital, mas julgadas essenciais ao cumprimento do objeto desta licitação.

11.4.1 – As propostas de preços apresentadas por cooperativas de trabalho ou por contribuintes individuais deverão incluir os valores devidos a título de contribuição previdenciária, no montante dos percentuais consignados no Decreto Municipal no 18.835/00.

11.4.2 – O valor total da proposta, acrescido dos valores devidos a título de contribuição previdenciária, na forma do item anterior, será considerado apenas para efeito de comparação com o valor das propostas apresentadas pelas demais licitantes, no momento do seu julgamento.

11.4.3 – O valor devido a título de contraprestação pela execução dos serviços será obtido mediante a dedução do valor total da proposta do montante do valor devido a título de contribuição previdenciária, o qual deverá ser recolhido à entidade competente, na forma da legislação.

11.5 – Nenhuma reivindicação para pagamento adicional será considerada se decorrer de erro ou má interpretação do objeto licitado ou deste Edital. Considerar-se-á que os preços propostos são completos e suficientes para pagar todos os serviços.

11.6 – As licitantes arcarão com todos os custos relativos à apresentação das suas propostas. A CDURP, em nenhuma hipótese, será responsável por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos na licitação ou os seus resultados.



11.7 – Os documentos exigidos no ENVELOPE "B" - DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO poderão ser apresentados no original ou em cópia reprográfica autenticada em ambos os lados, frente e verso, se este último contiver notações ou outras informações relevantes, rubricados pelo representante legal da licitante, em qualquer caso, e acompanhados das respectivas certidões de publicação no órgão da imprensa oficial, quando for o caso. As folhas da documentação serão numeradas em ordem crescente e não poderão conter rasuras ou entrelinhas. Na hipótese de falta de numeração, numeração equivocada ou ainda inexistência de rubrica do representante legal nas folhas de documentação, poderá a Pregoeira solicitar ao representante da empresa, devidamente identificado e que tenha poderes para tanto, que, durante a sessão de abertura do envelope "B", sane a incorreção. Somente a falta de representante legal ou a recusa do mesmo em atender ao solicitado é causa suficiente para inabilitação da licitante.

11.7.1 – As solicitações de autenticação dirigidas ao Pregoeiro ou à sua Equipe de Apoio deverão ser requeridas antes do início da sessão de abertura da licitação, preferencialmente com antecedência mínima de 1 (um) dia útil da data marcada para abertura da sessão de licitação.

11.8 – A cópia autenticada do cartão de inscrição ou do Certificado do Registro e Qualificação de Fornecedores/Prestador de Serviços – CRQF/PS para prestação de serviços em geral emitido pela Secretaria Municipal de Administração – SMA, quando for o caso, atualizado e vigente na data da licitação, supre a apresentação dos documentos exigidos nas alíneas (A.1), (A.2), (A.3) e (A.4) (habilitação jurídica) e (C.1) e (C.2) (regularidade fiscal) do item 14, devendo a parte declarar, na forma do Anexo VII, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de fato impeditivo da habilitação e apresentar o restante da documentação prevista no referido item do Edital. Serão também aceitos os Certificados de Registro emitidos pelo Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF.

12. SESSÃO DO PREGÃO

12.1 – Da abertura das propostas de preço:

12.1.1 - Após a fase de credenciamento, a Pregoeira procederá à abertura dos envelopes com propostas de preços, verificando a conformidade das propostas com os requisitos estabelecidos neste Edital, desclassificando, preliminarmente, aquelas que estiverem em desacordo com o Edital.

12.1.2 – Verificada a compatibilidade com o exigido no Edital, serão classificadas a proposta de menor preço e aquelas que tenham valores sucessivos e superiores em até 10% (dez por cento) daquela.

12.1.3 – Quando não existirem no mínimo 3 (três) propostas sucessivas e superiores em até 10% (dez por cento) da menor proposta de preço, serão



classificadas as três melhores propostas, já incluída a da licitante que tiver apresentado o menor preço na proposta escrita.

12.1.4 – Havendo empate entre propostas de preço que se enquadrem nas hipóteses descritas nos dois itens anteriores, serão todas classificadas, realizando-se sorteio para determinação da ordem de oferta dos lances.

12.2 – Dos lances verbais:

12.2.1 – Após a classificação das propostas, a Pregoeira as divulgará em voz alta, e convidará, individualmente, os representantes das licitantes classificadas a apresentarem lances verbais, a partir da autora da proposta classificada de maior preço, seguida das demais, de forma sucessiva e em valores distintos e decrescentes.

12.2.2 – A Pregoeira poderá estipular redução mínima entre os lances.

12.2.3 – A desistência em apresentar lance verbal, quando for feita a convocação pela Pregoeira, importará a exclusão da licitante da etapa de apresentação de lances verbais, com a manutenção do último preço por ela apresentado para efeito de ordenação das propostas. Caso todas as licitantes se recusem a apresentar lances verbais, a ordem de classificação das propostas escritas será mantida.

12.2.4 – A rodada de lances verbais será repetida quantas vezes a Pregoeira considerar necessário.

12.2.5 – A Pregoeira poderá, motivadamente, estabelecer limite de tempo para a fase de formulação dos lances verbais, mediante prévia comunicação às licitantes e expressa menção na Ata da Sessão.

12.2.6 – Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido em primeiro lugar.

12.2.7 – A desistência dos lances já ofertados sujeitará a licitante às penalidades cabíveis previstas no item 20 deste Edital.

12.2.8 – Declarada encerrada a etapa de lances, as propostas serão reordenadas e a Pregoeira examinará a aceitabilidade da primeira classificada, quanto ao objeto e valor, decidindo motivadamente.

12.2.9 – Caso não sejam apresentados lances, observado o direito de preferência para as microempresas e empresas de pequeno porte, será verificada a conformidade entre a proposta de menor preço e o valor estimado para a contratação. Ocorrendo empate entre propostas, far-se-á o desempate por sorteio para determinação da ordem de oferta dos lances.

13. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS E DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1 – Para julgamento e classificação das propostas, será adotado o critério do menor preço global, sendo considerada mais bem classificada a licitante que, ao final da etapa de lances do pregão presencial, tenha apresentado lance(s) cujo(s)



valor(es) seja(m) igual(is) ou inferior(es) ao(s) previsto(s) na estimativa orçamentária, conforme o item 5.2.

13.1.1 - Caso não venham a ser ofertados lances, será considerada vencedora a licitante que, ao final da etapa de lances, tenha apresentado proposta(s) cujo(s) valor(es) seja(m) igual(is) ou inferior(es) ao(s) previsto(s) na estimativa orçamentária, conforme o item 5.2.

13.2 – Será assegurada, como critério de desempate, a preferência de contratação para as microempresas e empresas de pequeno porte em relação àquelas empresas que não detenham essa condição.

13.2.1 - Após a classificação das propostas, as licitantes que se enquadrem como microempresas ou empresas de pequeno porte, nos termos da Lei Complementar Federal no 123/06, deverão manifestar esta condição, sendo proibido, sob pena de exclusão deste procedimento, identificarem-se como tal antes do momento determinado neste subitem.

13.2.2 – Serão consideradas em situação de empate as propostas apresentadas pelas microempresas e empresas de pequeno porte iguais ou superiores em até 5% (cinco por cento) àquela considerada mais bem classificada.

13.2.3 – Ocorrendo o empate, na forma do item anterior, proceder-se-á da seguinte forma:

a) A microempresa ou empresa de pequeno porte mais bem classificada será convocada para apresentar proposta de preço inferior àquela até então considerada a melhor oferta no prazo máximo de 5 (cinco) minutos, após o encerramento da fase de lances, sob pena de preclusão;

b) Caso a microempresa ou empresa de pequeno porte convocada apresente proposta de preço inferior, esta será considerada a melhor oferta;

c) Caso a microempresa ou empresa de pequeno porte convocada não apresente proposta de preço inferior, serão convocadas, na ordem classificatória, as demais microempresas ou empresas de pequeno porte que se enquadrem na situação de empate antes prevista, para o exercício de igual direito;

d) No caso de equivalência nos valores apresentados por mais de uma microempresa ou empresa de pequeno porte que se enquadrem na situação de empate antes prevista, proceder-se-á ao sorteio entre estas de modo a se determinar aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.

13.2.4 – Caso nenhuma microempresa ou empresa de pequeno porte venha a ter sua proposta considerada a mais bem classificada pelo critério de desempate, o objeto licitado será adjudicado em favor da proposta originalmente mais bem classificada do certame.



13.2.5 - Somente haverá aplicação do disposto nos itens acima quando a proposta originalmente mais bem classificada do certame não tiver sido apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte.

13.3 – Inexistindo proposta de microempresas ou empresas de pequeno porte em situação de empate, conforme previsto no item 13.2, serão observadas, quanto às demais propostas em situação de empate, as preferências dispostas no artigo 3º e respectivos parágrafos da Lei no 8.666/93.

13.4 – Persistindo o empate entre as propostas mencionadas no item anterior, o desempate se dará por meio de sorteio promovido em sessão pública, antecedida de convocação dirigida a todas as licitantes, na presença daquelas que venham a comparecer ao ato.

13.5 – Após o encerramento das etapas anteriores, a Pregoeira poderá encaminhar, contraproposta à licitante mais bem classificada para que seja obtida melhor proposta, observado o critério de julgamento, não se admitindo negociar condições diferentes daquelas previstas em edital. A negociação poderá ser acompanhada pelas demais licitantes.

13.6 – A Pregoeiro desclassificará:

I – As propostas que não atenderem, no todo ou em parte, às disposições deste Edital;

II – As propostas com preço excessivo, consideradas como tais as que excederem o valor do orçamento estimado;

III – As propostas com preços inexequíveis.

13.7 – Nas hipóteses em que se configurarem preços inexequíveis, a Pregoeira e sua Equipe de Apoio, por meio de diligência, poderão averiguar se a oferta da licitante é viável, dando-lhe a oportunidade de comprovar, documentalmente, serem os custos dos insumos coerentes com os de mercado e os coeficientes de produtividade compatíveis com a execução do objeto licitado.

13.8 – Na hipótese de desclassificação de todas as propostas, a Pregoeiro poderá fixar às licitantes o prazo de 8 (oito) dias úteis para apresentação de outras propostas, corrigida das causas de sua desclassificação.

13.9 – Sendo aceitável a proposta de menor preço, será aberto o envelope contendo a documentação de habilitação da licitante que a tiver formulado, para confirmação das suas condições de habilitação.

14. HABILITAÇÃO

14.1 – As licitantes apresentarão no ENVELOPE “B” os documentos especificados a seguir:



(A) Documentação relativa à habilitação jurídica; (B) Documentação relativa à qualificação econômico-financeira; (C) Documentação relativa à regularidade fiscal; (D) Documentação relativa à regularidade trabalhista; (E) Documentação relativa à qualificação técnica.

14.2 - Não serão aceitos como documentação hábil a suprir exigências deste Edital pedidos de inscrição, protocolos, cartas ou qualquer outro documento que visem a substituir os exigidos, exceto nos casos admitidos pela legislação.

14.3 – Se os Certificados, Declarações, Registros e Certidões não tiverem prazo de validade declarado no próprio documento, da mesma forma que não conste previsão em legislação específica, os referidos documentos deverão ter sido emitidos há, no máximo, 90 (noventa) dias, contados até a data da realização da licitação.

14.3.1 - Ficam excluídos da validade de 90 (noventa) dias os atestados técnicos, na forma do inciso I do §1º do artigo 30 da Lei Federal no 8.666/93.

14.4 – A licitante que se enquadre como microempresa ou empresa de pequeno porte e que queira usufruir do tratamento privilegiado assegurado pelo Decreto Municipal nº 31.349/09 e pela Lei Complementar Federal nº 123/06, deverá apresentar juntamente com a documentação contida no ENVELOPE 'B', declaração de que cumpre os requisitos previstos no referido diploma legal, especialmente no seu artigo 3º, sob as penas da lei, em especial do artigo 299, do Código Penal, na forma do Anexo V do Edital.

14.4.1 – A falta da declaração de enquadramento da licitante como microempresa ou empresa de pequeno porte não conduzirá ao seu afastamento da licitação, mas tão somente dos benefícios da Lei Complementar Federal no 123/06.

14.4.2 – A declaração falsa de enquadramento da licitante como microempresa ou empresa de pequeno porte implicará a sua inabilitação quando a falsidade for constatada no curso do certame, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

(A) - HABILITAÇÃO JURÍDICA

(A.1) Registro comercial, no caso de empresário individual;

(A.2) Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, com chancela digital na forma eletrônica ou tradicional, em se tratando de sociedades empresárias, acompanhado dos documentos de designação de seus administradores, caso designados em ato separado;

(A.3) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada da prova da composição da diretoria em exercício.

(A.3.a) A sociedade simples que não adotar um dos tipos societários regulados no Código Civil deverá mencionar no respectivo ato constitutivo as pessoas naturais incumbidas de sua administração, exceto se assumir a forma de sociedade cooperativa.



(A.4) A prova da investidura dos administradores da sociedade limitada eventualmente designados em ato separado do Contrato Social, mediante termo de posse no livro de atas da Administração e averbação no registro competente.

(A.5) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

(A.6) Na hipótese de existir alteração nos documentos citados acima posteriormente à constituição da sociedade, os referidos documentos deverão ser apresentados de forma consolidada, contendo todas as cláusulas em vigor.

(A.8) Declaração formal de que atende às disposições do artigo 9º, inciso III, da Lei no 8.666/93 e do artigo 2º, parágrafo único, do Decreto Municipal no 19.381/01, na forma do Anexo IX.

(B) – QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

(B.1) Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de sua sede ou domicílio ou em outro órgão equivalente, devendo apresentar: (Os índices abaixo poderão ser exigidos cumulativamente ou não, devendo a Administração justificar a opção adotada. O percentual dos índices deverá ser fixado de acordo com o segmento de mercado de que trata o objeto da licitação).

(B.1.a) Índice de Liquidez Geral (ILG) igual ou maior que 1,0. Será considerado como Índice de Liquidez Geral o quociente da soma do Ativo Circulante com o Realizável a Longo Prazo pela soma do Passivo Circulante com o Passivo Não Circulante.

ATIVO CIRCULANTE + REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

ILG = ----- ≥ 1,0

PASSIVO CIRCULANTE + PASSIVO NÃO CIRCULANTE

(B.1.b) Índice de Liquidez Corrente (ILC) igual ou maior que 1,0. Será considerado como índice de Liquidez Corrente o quociente da divisão do Ativo Circulante pelo Passivo Circulante.

ATIVO CIRCULANTE

ILC = ----- ≥ 1,0

PASSIVO CIRCULANTE

(B.1.c) Índice de Endividamento (IE) menor ou igual a 0,7. Será considerado Índice de Endividamento o quociente da divisão da soma do Passivo Circulante com o Passivo Não Circulante pelo Patrimônio Líquido.

PASSIVO CIRCULANTE + PASSIVO NÃO CIRCULANTE



IE = ----- ≤ 0,7

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(B.1.1) – A licitante que utiliza a Escrituração Contábil Digital – ECD deverá apresentar o balanço patrimonial autenticado na forma eletrônica, pelo Sistema público de Escrituração Digital – SPED, acompanhado do termo de autenticação eletrônica da Junta Comercial dos termos de abertura e de encerramento do Livro Diário.

(B.1.2) Serão considerados e aceitos como na forma da lei os balanços patrimoniais e demonstrações contábeis que contenham as seguintes exigências:

(B.1.2.1) Quando se tratar de sociedades anônimas, o balanço deverá ser apresentado em publicação no Diário Oficial do Estado de sua sede e jornais de grande circulação;

(B.1.2.2) Quando se tratar de empresas optantes pelo SIMPLES, estas deverão apresentar balanço patrimonial assinado apenas pelo contador da empresa.

(B.1.2.3) Quando se tratar de outro tipo societário, o balanço patrimonial acompanhado dos termos de abertura e de encerramento do Livro Diário deverá ser devidamente autenticado na Junta Comercial da sede ou domicílio da licitante ou em outro órgão equivalente, contendo:

(B.1.2.3.1) Quando se tratar de sociedade constituída a menos de um ano, esta deverá apresentar apenas o balanço de abertura, o qual deverá conter a identificação legível e assinatura do responsável contábil da empresa, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade – CRC, bem como ser devidamente autenticado na Junta Comercial da sede ou domicílio da licitante ou em outro órgão equivalente.

(B.2) A licitante que não alcançar o índice (ou quaisquer dos índices) acima exigido(s), conforme o caso, deverá comprovar que possui patrimônio líquido mínimo igual ou superior a 10% (dez por cento), do valor estimado para a contratação. A comprovação será obrigatoriamente feita pelo balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei.

(B.3) Certidões negativas de falência, recuperação judicial e extrajudicial, ou de insolvência civil expedidas pelo Distribuidor da sede da licitante. Para as licitantes sediadas na Cidade do Rio de Janeiro, a prova será feita mediante apresentação de certidões dos 1º, 2º, 3º e 4º Ofícios de Registro de Distribuição e pelos 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas.

(B.3.1) As licitantes sediadas em outras comarcas do Estado do Rio de Janeiro ou em outros Estados deverão apresentar, juntamente com as certidões negativas exigidas, declaração passada pelo foro de sua sede, indicando quais os Cartórios ou Ofícios de Registros que controlam a distribuição de falências, recuperação judicial e extrajudicial, e insolvência civil.

(C) – REGULARIDADE FISCAL



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



(C.1) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

(C.2) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente à atividade empresarial objeto desta licitação.

(C.3) Prova de regularidade com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal mediante a apresentação dos seguintes documentos:

(C.3.a) A prova de regularidade com a Fazenda Federal será efetuada por meio da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, inclusive contribuições sociais, e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional –PGFN, da sede da licitante;

(C.3.b) A prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição estadual;

(C.3.c) A prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição municipal;

(C.3.c.1) No caso de licitante domiciliada no Município do Rio de Janeiro, essa deverá apresentar, além dos documentos listados no item acima, certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto Predial e Territorial Urbano. Não sendo a licitante proprietária do imóvel onde localizada a sua sede, deverá apresentar declaração própria, atestando essa circunstância.

(C.4) No caso de licitante domiciliada em outro município, mas que possua filial ou escritório no Município do Rio de Janeiro, essa deverá apresentar, em relação à filial ou ao escritório, certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza e do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição municipal. Não sendo a licitante proprietária do imóvel onde localizada a sua filial ou escritório, deverá apresentar declaração própria atestando essa circunstância.

(C.5) Prova de Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – CRF-FGTS.

(C.6) As microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que esta apresente alguma restrição.



(C.6.a) Caso a documentação apresentada pela microempresa ou empresa de pequeno porte contenha alguma restrição, lhe será assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do momento em que o proponente for declarado o vencedor da licitação, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de negativa.

(C.6.b) O prazo acima será prorrogado por igual período, mediante requerimento do interessado, ressalvadas as hipóteses de urgência na contratação ou prazo insuficiente para o empenho.

(C.6.c) A não regularização da documentação no prazo estipulado implicará a decadência do direito à contratação, sem prejuízo do disposto no art. 81 da Lei Federal no 8.666/93.

(D) – DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À REGULARIDADE TRABALHISTA

(D.1) Certidão Negativa de Ilícitos Trabalhistas praticados em face de trabalhadores menores, emitida pelo Ministério do Trabalho e Emprego, ou Declaração firmada pela licitante, na forma do Anexo VIII, de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de que não emprega menor de dezesseis anos, salvo maiores de quatorze anos na condição de aprendiz, sob as penas da lei, consoante o disposto no Decreto Municipal no 23.445/03.

(D.2) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com efeito negativo.

(E) – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

(E.1) Prova de Registro da licitante na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, comprovando que a licitante está autorizada a realizar os serviços objeto deste edital.

(E.2.) A licitante deverá comprovar experiência em fundos de investimentos, apresentando, no mínimo:

(E.2.1) Empresa que possua em seu portfólio estruturação e assessoria em empreendimentos que somam isoladamente ou em conjunto investimento total acima de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

14.5 – Os documentos necessários à habilitação da licitante farão parte integrante do processo administrativo e poderão ser apresentados em original ou cópia autenticada por cartório competente ou ainda em cópias acompanhadas dos respectivos originais, de modo a permitir a autenticação destes na forma do art. 32 da Lei Federal nº 8.666/93, com exceção da proposta de preço e declarações firmadas pela licitante, que só serão aceitas no original.

14.6 – A Pregoeira poderá diligenciar para verificar a regularidade da licitante relativa às condições de habilitação por intermédio de quaisquer meios, fazendo consultas, inclusive via internet, e vistorias, podendo, até mesmo, suspender a sessão para tanto. A licitante poderá suprir eventuais omissões ou falhas, relativas ao



cumprimento dos requisitos e condições de habilitação estabelecidos no Edital, mediante a apresentação de novos documentos ou a substituição de documentos anteriormente ofertados, desde que o faça no curso da própria sessão pública e até a decisão sobre a habilitação.

14.7 – Constatado o atendimento das exigências previstas no Edital, a licitante será declarada vencedora, sendo-lhe adjudicado o objeto da licitação pela própria Pregoeira na hipótese de inexistência de recursos, ou pelo Presidente da CDURP, na hipótese de existência de recursos, observando-se o disposto no item 15.5.

14.8 – Se a oferta não for aceitável ou se a licitante desatender quaisquer das exigências previstas neste Edital, a Pregoeira examinará a oferta subsequente na ordem de classificação, verificando a sua aceitabilidade e procedendo a sua habilitação, repetindo esse procedimento sucessivamente, se for necessário, até a apuração de uma proposta que atenda ao Edital, sendo a respectiva licitante declarada vencedora.

14.9 – Na hipótese de inabilitação de todas as licitantes, a Pregoeira poderá fixar o prazo de 8 (oito) dias úteis para apresentação de nova documentação, corrigida das causas de suas inabilitações.

14.10 – Da sessão lavrar-se-á ata circunstanciada, contendo, sem prejuízo de outros, o registro das licitantes credenciadas, das propostas escritas e verbais apresentadas, na ordem de classificação, da análise da documentação exigida para a habilitação e dos recursos interpostos e que, ao final, será assinada pela Pregoeira e demais membros da Equipe de Apoio, bem como pelas licitantes presentes.

15. RECURSOS

15.1 – Ao final da sessão e declarada a vencedora da licitação pela Pregoeira, qualquer licitante poderá manifestar imediata e motivadamente a intenção de interpor recurso, quando será concedido o prazo de 3 (três) dias úteis para a apresentação das razões do recurso, ficando as demais licitantes, desde logo, intimadas para apresentar contrarrazões em igual número de dias, que começarão a correr do término do prazo da recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos.

15.2 – A não apresentação das razões escritas acarretará, como consequência, a análise do recurso pela síntese das razões orais.

15.3 – A falta de manifestação imediata e motivada da licitante acarretará a decadência do direito de recurso e a adjudicação, do objeto da licitação pela Pregoeira, ao vencedor.

15.4 – O acolhimento do recurso importará apenas a invalidação dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

15.5 – Os recursos serão dirigidos à Pregoeira, que poderá reconsiderar seu ato, no prazo de 3 (três) dias úteis, ou então, neste mesmo prazo, encaminhar o recurso, devidamente instruído, à autoridade superior, que proferirá a decisão no mesmo prazo, a contar do recebimento.



16. GARANTIA

16.1 A ADJUDICATÁRIA prestará garantia de 2% (dois por cento) sobre o valor da proposta vencedora aplicada a um patrimônio de R\$ 79.769.011,36 (Setenta e nove milhões setecentos e sessenta e nove mil onze reais e trinta e seis centavos) por dois anos, em uma das modalidades previstas no art. 56, § 1o, da Lei Federal no 8.666/93.

16.1.1 – No caso de seguro-garantia, o instrumento deverá contemplar a possibilidade de sua renovação no período compreendido entre a data da contratação e a data de encerramento da sua execução e incluir a cobertura dos valores relativos a multas eventualmente aplicadas.

16.2 – A CDURP utilizará a garantia para assegurar as obrigações associadas a Contratação, podendo recorrer a esta inclusive para cobrar valores de multas eventualmente aplicadas e ressarcir-se dos prejuízos que lhe forem causados em virtude do descumprimento das referidas obrigações.

16.3 – Os valores das multas impostas por descumprimento das obrigações assumidas na Contratação serão descontados da garantia caso não venham a ser quitados no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da ciência da aplicação da penalidade. Se a multa aplicada for de valor superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá a CONTRATADA pela diferença, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Administração ou cobrada judicialmente.

16.4 – Em caso de rescisão decorrente de falta imputável à CONTRATADA, a garantia reverterá integralmente ao CONTRATANTE, que promoverá a cobrança de eventual diferença que venha a ser apurada entre o importe da garantia prestada e o débito verificado.

16.5 – Na hipótese de descontos da garantia a qualquer título, seu valor original deverá ser integralmente recomposto no prazo de 7 (sete) dias úteis, exceto no caso da cobrança de valores de multas aplicadas, em que esse será de 48 (quarenta e oito) horas, sempre contados da utilização ou da notificação pela CDURP, o que ocorrer por último, sob pena de rescisão administrativa da contratação.

16.6 – Caso o valor da contratação seja alterado, de acordo com o art. 65 da Lei Federal no 8.666/93, a CONTRATADA deverá complementar o valor da garantia para que seja mantido o percentual de 2% (dois por cento) do valor da Contratação.

16.7 – Sempre que houver reajuste ou alteração do valor da Contratação, a garantia será complementada no prazo de 7 (sete) dias úteis do recebimento, pela CONTRATADA, do correspondente aviso, sob pena de aplicação das sanções previstas no RGCAF.

16.8 – Os reforços do valor da garantia poderão ser igualmente prestados em uma das modalidades previstas no art. 56, § 1o, da Lei Federal no 8.666/93.

16.9 – A garantia contratual somente será restituída após o integral cumprimento da Contratação, mediante ato liberatório da autoridade contratante, nos termos do artigo



465, do RGCAF, podendo ser retida, se necessário, para quitar eventuais obrigações da CONTRATADA.

17. ADJUDICAÇÃO, HOMOLOGAÇÃO E CONTRATAÇÃO

17.1 – Não sendo interposto recurso, a Pregoeira adjudicará o objeto do Pregão à licitante vencedora, com a posterior homologação do resultado pelo Presidente. Havendo interposição de recurso, após o julgamento, o Presidente adjudicará e homologará o procedimento.

17.2 – Integra o presente Edital, sob a forma de Anexo III, a minuta do Regulamento do Fundo cujas disposições disciplinarão as relações entre o Fundo e o Administrador.

17.3 – Uma vez homologado o resultado da licitação pelo Presidente, será a licitante vencedora convocada, com antecedência mínima de dois dias úteis, pela CDURP, para assinatura do Regulamento ou para retirada de instrumento equivalente, ciente de que deverá comparecer no endereço informado, podendo, na impossibilidade de comparecimento do seu representante legal, enviar mandatário munido da respectiva procuração, por instrumento público ou particular, com firma reconhecida, e da via original do documento de identidade e do cartão do Cadastro de Pessoas Físicas – CPF do outorgado, conferindo-lhe poderes específicos para a assinatura do Regulamento ou para a retirada de instrumento equivalente.

17.4 – Deixando a ADJUDICATÁRIA de assinar o Regulamento ou de retirar o instrumento equivalente no prazo assinalado, poderá a Pregoeira, independentemente da aplicação das sanções administrativas à faltosa, examinar as ofertas subsequentes e a qualificação das licitantes por ordem de classificação, e assim, sucessivamente, observado o direito de preferência para as microempresas e empresas de pequeno porte, até a apuração de uma que atenda ao contido neste Edital, sendo a respectiva licitante declarada vencedora.

17.5 – A ADJUDICATÁRIA deverá comprovar, no momento da assinatura do Regulamento do Fundo ou da retirada do instrumento equivalente, a manutenção das condições demonstradas para habilitação no Edital.

17.6 – A CONTRATADA será responsável pela qualidade dos serviços prestados e dos materiais empregados, em conformidade com as especificações do termo de referência e/ou dos projetos, com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e demais normas técnicas pertinentes, a ser atestada pela Comissão de Fiscalização. A ocorrência de desconformidade implicará o refazimento do serviço e a substituição dos materiais recusados, por não atender às especificações contidas no Termo de Referência que integra este Edital, sem ônus para CDURP e sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

17.7 – A CONTRATADA será também responsável, por todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, tributárias, previdenciárias e trabalhistas, por todas as despesas decorrentes de eventuais trabalhos noturnos, e por todos os danos e



prejuízos que, a qualquer título, causar a terceiros, em especial, mas não limitado, aos concessionários de serviços públicos, em virtude da execução dos serviços a seu encargo, respondendo por si, seus empregados, prepostos e sucessores.

17.8 – No momento da assinatura do Regulamento do Fundo ou da retirada do instrumento equivalente, a ADJUDICATÁRIA deverá apresentar, quando couber, relação nominal de seus empregados, com a devida documentação comprobatória, demonstrando cumprir o disposto nas políticas de inclusão estabelecidas na legislação em vigor.

17.9 – O ato de recebimento do objeto da licitação não implica a sua aceitação definitiva e não eximirá a licitante de sua responsabilidade no que concerne à qualidade dos serviços prestados.

17.10 – A Fiscalização da execução do objeto contratado caberá à Diretoria de Administração da CDURP.

18. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

18.1 – Os pagamentos serão efetuados pelo Fundo da CDURP, na forma do item 6 do termo de referência.

18.2. – Caso o Fundo não possua liquidez, o pagamento será realizado pelo cotista por meio de integralização de cotas.

19. REAJUSTE

19.1 – Somente ocorrerá reajustamento de valores decorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data da sua assinatura ou da retirada do instrumento equivalente.

19.2 – Os preços serão reajustados de acordo com a variação o do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, calculado por meio da seguinte fórmula:

$$R = Po [(I-I_0)/I_0]$$

Onde: R = valor do reajuste; I = índice IPCA-E mensal relativo ao mês anterior ao de aniversário da Contratação; I₀ = índice do IPCA-E mensal relativo ao mês anterior ao da apresentação da Proposta; Po = preço unitário contratual, objeto do reajustamento.

19.3 – Caso o índice previsto neste Edital seja extinto ou de alguma forma não possa mais ser aplicado, será adotado outro índice que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda. Neste caso, a variação do índice deverá ser calculada por meio da fórmula consignada no item anterior.

19.4 – A CONTRATADA não terá direito ao reajuste do preço das etapas do serviço que, comprovadamente, sofrerem atraso em consequência da ação ou omissão motivada pela própria CONTRATADA, e também das que forem executadas fora do prazo, sem que tenha sido autorizada a respectiva prorrogação, de acordo com o estabelecido no art. 518, do RGCAF.



20. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

20.1 – A recusa da ADJUDICATÁRIA em assinar o Regulamento do Fundo ou em retirar o instrumento equivalente dentro do prazo estabelecido caracteriza o descumprimento total das obrigações assumidas, independentemente do disposto no item 17.4, sujeitando-a às penalidades previstas no item 20.2.

20.2 – Pelo descumprimento total ou parcial, a CDURP poderá, sem prejuízo responsabilidade civil e criminal que couber, aplicar as seguintes sanções, previstas nos artigos 7º da Lei Federal no 10.520/02 e 87 da Lei Federal nº 8.666/93 e art. 589 do RGCAF:

(a) Advertência;

(b) Multa de mora de até 1% (um por cento) por dia útil sobre o valor da Contratação ou do saldo não atendido;

(c) Multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor da contratação ou do saldo não atendido, conforme o caso, e, respectivamente, nas hipóteses de descumprimento total ou parcial da obrigação, inclusive nos casos de rescisão por culpa da CONTRATADA;

(d) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 02 (dois) anos;

(e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 5 (cinco) anos.

20.3 – As sanções somente serão aplicadas após o decurso do prazo para apresentação de defesa prévia do interessado no respectivo processo, nos casos das alíneas “a”, “b”, “c” e “d” do item 20.2, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, e no caso da alínea “e” do item 20.2, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

20.4 – As sanções previstas nas alíneas “a”, “d” e “e” do item 20.2 poderão ser aplicadas juntamente com aquelas previstas nas alíneas “b” e “c” do item 20.2, e não excluem a possibilidade de rescisão unilateral da contratação.

20.5 – A sanção prevista na alínea “e” do item 20.2 poderá também ser aplicada às licitantes que, em outras licitações e/ou contratações com a Administração Pública Direta ou Indireta de qualquer nível federativo, tenham:

(a) sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraudes fiscais no recolhimento de quaisquer tributos;

(b) praticado atos ilícitos, visando a frustrar os objetivos da licitação;

(c) demonstrado não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública, em virtude de outros atos ilícitos praticados.



20.6 – As multas previstas nas alíneas “b” e “c” do item 20.2 não possuem caráter compensatório, e, assim, o pagamento delas não eximirá a CONTRATADA de responsabilidade pelas perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

20.7 – As multas aplicadas poderão ser compensadas com valores devidos à CONTRATADA mediante requerimento expresso nesse sentido.

20.8 – Ressalvada a hipótese de existir requerimento de compensação devidamente formalizado, nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA antes da comprovação do recolhimento da multa ou da prova de sua relevação por ato da Administração, bem como antes da recomposição do valor original da garantia, que tenha sido descontado em virtude de multa imposta, salvo decisão fundamentada da autoridade competente que autorize o prosseguimento do processo de pagamento.

21. FORO

21.1 – Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Edital, renunciando as partes desde já a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

22. DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1 – Após o resultado do certame a CDURP irá convocar uma reunião prévia com todos os cotistas do Fundo, juntamente com a Assembleia Geral dos cotistas.

22.2 – O Regulamento do Fundo será assinado após a aprovação da Assembleia Geral dos cotistas.

22.3 – Ficam as licitantes sujeitas às sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis caso apresentem, na licitação, qualquer declaração falsa ou que não corresponda à realidade dos fatos.

22.4 – Na contagem dos prazos, é excluído o dia de início e incluído o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, salvo disposição em contrário. Os prazos somente se iniciam e vencem em dias de expediente na CDURP.

22.5 – As referências de horário correspondem ao horário oficial de Brasília – DF.

22.6 – Será mantido sigilo quanto à identidade das licitantes para a Pregoeira até a etapa de negociação com o autor da melhor oferta e, para os demais, até a etapa de habilitação.

22.7 – Os casos omissos serão resolvidos pela Pregoeira.

22.8 – Fazem parte integrante deste Edital:

Anexo I	Proposta Detalhe
Anexo I- A	Responsabilidade Civil e Administrativa



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Anexo I-B	Responsabilidade Civil e Administrativa
Anexo II	Termo de referência
Anexo III	Minuta do Regulamento do Fundo
Anexo IV	Carta de credenciamento
Anexo V	Declaração ME/EPP
Anexo VI	Declaração ref. ao Decreto Municipal nº 23.445/03
Anexo VII	Declaração de inexistência de fato superveniente
Anexo VIII	Declaração de regularidade trabalhista
Anexo IX	Declaração ref. ao artigo 9º, inciso III, da Lei nº 8.666/93 e artigo 2º, parágrafo único, do Decreto Municipal nº 19.381/01
Anexo X	Declaração ref. ao Decreto Municipal nº 27.715/07
Anexo XI	Declaração de cumprimento das normas de saúde e segurança do trabalho

22.8 – Este Edital contém folhas rubricadas e numericamente ordenadas.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2018.

Elaine de Oliveira Araújo
Pregoeira



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



ANEXO I-A

As partes que a esta subscrevem, declaram conhecer a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e se comprometem a atuar de forma ética, íntegra, legal e transparente na relação com a Administração Municipal.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de _____.

AGENTE PÚBLICO
(Nome, cargo, matrícula e lotação)

_____ REPRESENTANTE
LEGAL DA EMPRESA
(Nome, cargo e carimbo da empresa)

Obs.: Este documento será assinado somente pelo vencedor do certame.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



ANEXO I-B

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL E ADMINISTRATIVA

Para a execução deste instrumento jurídico, as partes declaram conhecer a Lei Federal nº 12.846/2013, se comprometem a atuar de forma ética, íntegra, legal e transparente, e estão cientes de que não poderão oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta, indireta ou por meio de subcontratados ou terceiros, quanto ao objeto desta contratação, ou de outra forma a ele não relacionada.

Parágrafo primeiro – A responsabilização da pessoa jurídica subsiste nas hipóteses de alteração contratual, transformação, incorporação, fusão ou cisão societária, ressalvados os atos lesivos ocorridos antes da data da fusão ou incorporação, quando a responsabilidade da sucessora será restrita à obrigação de pagamento de multa e reparação integral do dano causado, até o limite do patrimônio transferido.

Parágrafo segundo - As sociedades controladoras, controladas, coligadas ou, no âmbito da respectiva contratação, as consorciadas serão solidariamente responsáveis pela prática dos atos previstos nesta Lei, restringindo-se tal responsabilidade à obrigação de pagamento de multa e reparação integral do dano causado.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de _____.

AGENTE PÚBLICO
(Nome, cargo, matrícula e lotação)

LEGAL DA EMPRESA
(Nome, cargo e carimbo da empresa)

_____ **REPRESENTANTE**

Obs.: Este documento será assinado somente pelo vencedor do certame



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Anexo III – MINUTA DO REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA CDURP

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CDURP**, designado neste regulamento (“REGULAMENTO”) como “FUNDO”, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente REGULAMENTO, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo primeiro: O FUNDO é administrado e sua carteira é gerida pela _____, instituição financeira sob a forma de _____, com sede no Estado do _____, na cidade de _____, na rua _____ e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o n.º _____, doravante denominado simplesmente como “ADMINISTRADOR”.

Parágrafo segundo: O prazo de duração do Fundo é de 19 (dezenove) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por decisão da Assembleia Geral dos Cotistas.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2º O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil (“Investidor Qualificado”), assim definidos nos termos do artigo 110- B da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 (“Instrução CVM nº 409/04”).

CAPÍTULO III – DO OBJETO

Artigo 3º O FUNDO tem por objeto a obtenção de resultados aos Cotistas mediante desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou residenciais com os ativos que compõem seu patrimônio, conforme previsto no artigo 5º deste REGULAMENTO (“Ativos”), em parceria com terceiros.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 4º Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR e em conformidade com a Política de Investimentos, com objetivo de proporcionar aos Cotistas rendimentos de longo prazo ao investimento por ele realizado no FUNDO. A administração do FUNDO será realizada de acordo com o disposto neste REGULAMENTO, com a seguinte Política de Investimentos:

- (a) O FUNDO poderá adquirir e alienar seus Ativos, bem como, realizar parcerias com incorporadores, mediante permutas físicas ou financeiras, *joint ventures*, incorporação por mandato ou integralização de sociedade com ativos imobiliários.

Parágrafo Primeiro: Para atender as necessidades de liquidez, parcela do patrimônio líquido do FUNDO poderá ser aplicada, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, em títulos de renda fixa públicos ou privados classificados como de baixo risco de crédito por agência internacional de risco em funcionamento no país, através de operações finais ou compromissadas; cotas de fundos de investimento e/ou valores mobiliários descritos no Artigo 5º abaixo.

Parágrafo Segundo: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, O FUNDO poderá realizar operações com ativos descritos no Parágrafo Primeiro acima nas quais o ADMINISTRADOR atue na condição de contraparte ou na condição de instituição administradora de fundos de investimento.

Parágrafo Terceiro: É vedado ao FUNDO contratar quaisquer operações com derivativos mesmo para fins de proteção patrimonial.

Parágrafo Quarto: O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral dos Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente REGULAMENTO.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Quinto: Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR na implantação da política de investimentos descrita neste REGULAMENTO, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO, conforme aplicável, não podendo o ADMINISTRADOR, e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

Parágrafo Sexto: O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR e dos demais prestadores de serviços do FUNDO.

Parágrafo Sétimo: As aplicações no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo Oitavo: Os Ativos, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições:

- (i) não podem integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responder por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- e
- (iv) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Parágrafo Nono: Nas assembleias gerais de cotistas de sociedades de propósito específico em que o FUNDO tenha ações caberá ao ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, caso



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



participe de tais assembleias, exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimentos estabelecida neste REGULAMENTO.

Parágrafo Dez: O FUNDO poderá extrapolar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos nos artigos 86 e 87 da Instrução CVM nº 409/04.

CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 5º Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto, os seguintes ativos (“Ativos”):

I - Ativos imobiliários incluindo, sem limitação, imóveis, direitos reais sobre bens imóveis;

II - Títulos de renda fixa públicos ou privados em operações finais, compromissadas e/ou cotas de fundos de investimentos;

III - Ações e/ou cotas de sociedades cujo propósito de investimento seja o desenvolvimento de empreendimento imobiliário; e

IV – desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários;

V - cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

VI - certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VII - cotas de outros fundos de investimentos imobiliários;

VIII - certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



- IX - letras hipotecárias; e
- X - letras de crédito imobiliário.

Artigo 6º Os Ativos imobiliários que compuserem o patrimônio do FUNDO abrangerão todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, decorrentes de tais Ativos.

Artigo 7º Para os fins deste REGULAMENTO entender-se-á por patrimônio líquido do FUNDO a soma dos Ativos do FUNDO, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

CAPÍTULO VI – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 8º O Fundo terá um Comitê de Investimento, composto por no mínimo 03 (três) membros, não remunerados, dos quais 2 (dois) serão indicados pelos Cotistas e 1 (um) pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, com mandato pelo prazo de duração do FUNDO, a contar da data de sua nomeação.

Parágrafo Primeiro: Os membros poderão ser substituídos a qualquer tempo por quem os indicou.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de vaga de cargo por renúncia, destituição, morte, interdição ou qualquer outra razão, esta será preenchida automaticamente por um novo membro, na forma do subitem acima. O novo membro indicado completará o mandato do membro substituído.

Parágrafo Terceiro: Somente serão elegíveis para cargos do Comitê de Investimento pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação.

Artigo 9º Compete ao Comitê de Investimento deliberar sobre decisões de:

- I - Investimentos a serem realizados pelo FUNDO; e
- II - Desinvestimentos do FUNDO;



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Parágrafo Único: Não se aplica ao presente artigo a alocação em ativos para atender as necessidades de liquidez do FUNDO, conforme disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 4º.

Artigo 10 As reuniões serão realizadas na sede do ADMINISTRADOR sempre que houver matéria a ser deliberada, ou, na impossibilidade de se realizarem na sede do ADMINISTRADOR, em lugar a ser previamente indicado na carta de convocação. As reuniões do Comitê de Investimento serão convocadas pelo ADMINISTRADOR com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Primeiro: As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimento estiverem presentes à reunião.

Parágrafo Segundo: O Comitê de Investimento poderá se reunir pessoalmente ou por meio de conferência telefônica, videoconferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

Parágrafo Terceiro: A convocação será acompanhada de um relatório de investimentos, contendo todas as informações necessárias à deliberação.

Parágrafo Quarto: Cada representante terá direito a um voto e as deliberações deverão ser aprovadas por maioria simples dos membros presentes.

Parágrafo Quinto: Caso a oportunidade de investimento seja aprovada, o ADMINISTRADOR iniciará o processo de *due diligence* na sociedade objeto da oportunidade de investimento e seus ativos, nas incorporadoras e na construtora, se for o caso.

CAPÍTULO VII – DO ADMINISTRADOR E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 11 A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Único: O ADMINISTRADOR e eventuais terceiros contratados deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e aos cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Artigo 12 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO, e nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 13 O ADMINISTRADOR, em nome e a expensas do FUNDO, contratará:

- (a) Consultoria especializada, se for o caso, envolvendo a análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários, inclusive obras de reforma e manutenção relacionados aos Ativos para integrarem a carteira do FUNDO;
- (b) Os serviços de auditoria independente que serão realizados por empresa devidamente registrada na CVM, a critério do ADMINISTRADOR;
- (c) Os serviços de assessoria legal que serão realizados por escritório de advocacia com experiência nas áreas de atuação do FUNDO, selecionado pelo ADMINISTRADOR; e
- (d) Os serviços de custódia, a ser realizado por empresa de reputação ilibada e qualificada para as atividades inerentes, selecionada pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 14 O ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, contratará instituição devidamente registrada na CVM para prestação de serviços de controladoria, custódia, contabilidade e tesouraria dos Ativos do FUNDO. A remuneração devida ao CUSTODIANTE pela prestação dos serviços de custódia constitui despesa do FUNDO e não está inserta na Taxa de Administração.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Único: O CUSTODIANTE contratado deverá acatar somente as ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados pelo ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO VIII – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 15 O ADMINISTRADOR fará jus ao recebimento de “**Taxa de Administração**”, calculada na metodologia de cascata, equivalente ao percentual de:

- (i) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido entre R\$ 150.000.000,01 (cento e cinquenta milhões de reais e um centavo) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais);
- (iii) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido entre R\$ 300.000.000,01 (trezentos milhões de reais e um centavo) e R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);
- (iv) 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido acima de R\$ 500.000.000,001 (quinhentos milhões de reais e um centavo).

Artigo 16º: O valor da Taxa de Administração terá valor mínimo mensal correspondente a R\$17.000,00 (dezesete mil reais).

Parágrafo Primeiro: Fica assegurado em qualquer hipótese, o pagamento do valor mínimo atribuído à Taxa de Administração, nos termos do *caput* deste artigo.

Parágrafo Segundo: Os valores em reais previstos no Artigo 15 serão reajustados anualmente, em janeiro, pela variação positiva do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, a partir do mês subsequente do início das atividades do FUNDO.

Artigo 17 A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Parágrafo Único: A taxa mencionada no *caput* será calculada todo dia útil com base no valor do patrimônio líquido do FUNDO do dia anterior à realização do referido cálculo, à taxa de “1/252” (um duzentos e cinquenta e dois avos) de forma linear, observados os valores mínimos previstos neste REGULAMENTO.

Artigo 18 Será devido ao ADMINISTRADOR a taxa de *performance* correspondente a 20% (vinte por cento) dos valores distribuídos pelo FUNDO, que excederem os valores integralizados pelos Cotistas, atualizados pela variação do IPCA, acrescida de 7,5% (sete e meio por cento) ao ano desde a data da integralização de Cotas, até a data da distribuição ou liquidação do FUNDO.

Parágrafo Único: A taxa de *performance* será paga desde que o resultado do *caput* deste artigo seja positivo, por ocasião das amortizações e/ou pagamento aos Cotistas quando da liquidação do FUNDO.

Artigo 19 O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo Primeiro: Nas hipóteses de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

- (a) Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger novo administrador ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Ativos e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Parágrafo Segundo: É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo primeiro, letra (a) deste Artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro: No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto: Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo primeiro, letra (b) deste Artigo.

Parágrafo Quinto: Aplica-se o disposto no parágrafo primeiro, letra (b), deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo: Nas hipóteses referidas neste Artigo, parágrafo primeiro, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Parágrafo Oitavo: A sucessão da propriedade fiduciária de Ativos integrantes do patrimônio de FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Nono: A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Parágrafo Dez: Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

Artigo 20 Na hipótese de o ADMINISTRADOR deixar de administrar o FUNDO, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o ADMINISTRADOR fará jus a receber a taxa de administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO IX – DAS COTAS

Artigo 21 As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro: O serviço de escrituração das Cotas será realizado pelo CUSTODIANTE, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Parágrafo Segundo: A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.

Parágrafo Terceiro: O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas por se tratar de um fundo fechado.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Quarto: As Cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de Cotas emitidas e em circulação, na data de apuração do valor de Cotas.

Artigo 22 O titular de Cotas do FUNDO:

- (a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Artigo 23 O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos deste REGULAMENTO e/ou do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, cobranças de multa, perda da qualidade de Cotista, entre outras restrições previstas no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização.

CAPÍTULO X – DA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 25 Com vistas à constituição do FUNDO, o ADMINISTRADOR, em sua primeira emissão emitirá 500.000.000 (quinhentos milhões) de Cotas, no valor de R\$1,00 (um real) cada, no montante total de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“Cotas”), as quais serão objeto de oferta de distribuição de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”).

Parágrafo Primeiro: As Cotas serão subscritas pelos Cotistas pelo preço de emissão até o término do respectivo prazo de colocação e poderão ser integralizadas, conforme previsto no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, (i) em moeda corrente nacional; e/ou (ii) mediante conferência ao FUNDO de títulos e valores mobiliários, imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do respectivo instrumento pelo Cotista.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Segundo: As importâncias recebidas na integralização de Cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, conforme disposto acima, em nome do FUNDO, sendo obrigatória sua imediata aplicação nos termos deste REGULAMENTO.

Parágrafo Terceiro: O FUNDO poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Cotas de primeira emissão, desde que estejam subscritas 40.000.000 (quarenta milhões) Cotas, representando o valor mínimo de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). As Cotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 26 As ofertas públicas de emissões de Cotas do FUNDO se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito do ADMINISTRADOR (em se tratando da primeira emissão de Cotas do FUNDO) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Cotistas (em se tratando de novas emissões de Cotas do FUNDO), bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM 476, por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

Parágrafo Primeiro: Nas emissões de Cotas, no ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas, que serão autenticados pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas. O subscritor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas nos termos do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, o qual uma vez assinado passará a fazer parte integrante deste REGULAMENTO.

Artigo 27 No ato da primeira subscrição de Cotas, o Cotista receberá do ADMINISTRADOR exemplar atualizado deste REGULAMENTO, quando deverá declarar (i) por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente das disposições contidas neste REGULAMENTO e no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, nos



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



termos da regulamentação aplicável e (ii) por meio da assinatura de declaração de condição de investidor qualificado, elaborada nos termos da Instrução CVM nº 409/04, que e investidor qualificado, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.

Artigo 28 Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os Boletins de Subscrição com Compromisso de Integralização, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste REGULAMENTO e com o respectivo Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao FUNDO ou ao ADMINISTRADOR na hipótese de não cumprimento de suas obrigações.

Artigo 29 Por ser destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o FUNDO poderá:

- I - Admitir a utilização de títulos e valores mobiliários, imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis na integralização de Cotas;
- II - Dispensar a elaboração de prospecto;
- III - Dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV - Dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e
- V - Prever a existência de classes de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

Artigo 30 A integralização das Cotas da primeira emissão do FUNDO será feita pelo valor de emissão da Cota.

Artigo 31 Por proposta exclusiva do ADMINISTRADOR, O FUNDO poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no Artigo 25 deste REGULAMENTO, realizar novas emissões de Cotas, desde que prévia e expressamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Único: A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização observado que:

- (a) O valor de emissão de cada nova Cota será fixado pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (b) Ao (s) Cotista (s) detentores das Cotas na data da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de Cotas da nova emissão, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 05 (cinco) dias contando-se da data de publicação de aviso aos Cotistas;
- (c) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- (d) Na nova emissão, o (s) Cotista (s) não poderá (ão) ceder seu direito de preferência a outro (s) Cotista (s) ou a terceiros;
- (e) Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no FUNDO na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em potros Ativos realizadas no período; e
- (f) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste REGULAMENTO ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO XI – DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 32 Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do FUNDO.

CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Artigo 33 O Fundo distribuirá semestralmente aos Cotistas registrados na conta de depósito no 7º (sétimo) dia do próprio semestre, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no semestre anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Primeiro: Poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa do disposto no *caput*, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo: Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em títulos de que trata o Capítulo V deste REGULAMENTO, deduzidos o valor do custo de aquisição dos Ativos, conforme o caso, e despesas relacionadas aos Ativos ou ao objeto do FUNDO, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do FUNDO em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo FUNDO, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo FUNDO e a provisão das demais despesas previstas neste REGULAMENTO para a manutenção do FUNDO e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, em conformidade como disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

Parágrafo Terceiro: O valor da reserva de contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado na forma do Artigo 33 acima. Adicionalmente, poderão ser constituídas outras reservas, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR



Artigo 34 Cabem ao ADMINISTRADOR a administração e gestão da carteira de investimentos do FUNDO, observadas as disposições deste REGULAMENTO e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Único: Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

- (a) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste REGULAMENTO, ainda que, de forma indireta, uma vez contratada consultoria especializada para exercer essa atividade.
- (b) Manter departamento técnico habilitado a prestar, direta ou indiretamente, serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.
- (c) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis adquiridos pelo FUNDO, das restrições determinadas pelo Artigo 7º. da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos IMÓVEIS relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - i. Não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - ii. Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - iii. Não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv. Não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - v. Não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - vi. Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (d) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - i. Os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - ii. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;



- iii. A documentação relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do FUNDO;
 - iv. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - v. O arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste REGULAMENTO.
-
- (e) Celebrar negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, ressalvando-se que o FUNDO contratará, às suas expensas, assessoria jurídica especializada;
 - (f) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO, em conta corrente do FUNDO;
 - (g) Custear, as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
 - (h) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do FUNDO, exceto os imóveis;
 - (i) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (a) deste Artigo até o término do procedimento;
 - (j) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;
 - (k) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
 - (l) Observar as disposições constantes deste REGULAMENTO, bem como deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;



- (m) Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados;
- (n) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas; e.
- (o) Transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

CAPÍTULO XIV – DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 35 É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos do FUNDO:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) Contrair ou efetuar empréstimo;
- (d) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (e) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (f) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;
- (g) Vender à prestação Cotas do FUNDO, admitida a integralização via chamada de capital;
- (h) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (i) Ressalvado o disposto expressamente neste REGULAMENTO e no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do FUNDO que possam configurar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- (j) Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou onerar, sob qualquer forma, os ativos do FUNDO;
- (k) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;
- (l) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(m) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único: A vedação prevista no inciso (j) deste Artigo não impede a aquisição, pelo ADMINISTRADOR, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO XV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 36 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre:

- (a) Demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (b) Alteração deste REGULAMENTO;
- (c) Destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;
- (d) Emissão de novas Cotas, bem como a fixação do valor de sua emissão;
- (e) Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (f) Dissolução e liquidação do FUNDO;
- (g) Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (h) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO, se for o caso;
- (i) Eleição e destituição de representante dos Cotistas;
- (j) Aumento das despesas e encargos de responsabilidade do FUNDO;
- (k) Prorrogação do prazo de duração do FUNDO;
- (l) Substituição do ADMINISTRADOR nos casos de renúncia, descredenciamento, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência;
- (m) Aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- (n) Deliberação sobre as situações de conflito de interesses; e
- (o) Empréstimo pelo FUNDO de seus títulos e valores mobiliários, em operações cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Brasil ou pela CVM, ou o uso destes para prestar garantias de operações próprias;

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras do FUNDO deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo: A Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o parágrafo primeiro desse Artigo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após a disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 37 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos Cotistas, quando o ADMINISTRADOR não atender, no prazo 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento, o pedido de convocação que apresentar devidamente fundamentado com a indicação das matérias a serem tratadas.

Parágrafo Segundo: O pedido de convocação da Assembleia Geral de Cotistas apresentado pelo representante de Cotistas deverá ser firmado por todos os seus membros, na hipótese de nomeação de mais um representante de Cotistas.

Artigo 38 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será feita por correspondência ou mensagem eletrônica, com confirmação de recebimento, encaminhada a cada Cotista.

Parágrafo Primeiro: Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, não se admitindo



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias da data de sua realização.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral de Cotistas será realizada na sede do ADMINISTRADOR localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Quando a Assembleia Geral de Cotistas não for realizada na sede do ADMINISTRADOR localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, as comunicações enviadas aos Cotistas devem indicar, com clareza, o local da reunião.

Parágrafo Quarto: O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto: A presença da totalidade dos Cotistas em qualquer Assembleia Geral de Cotistas supre eventual falta de sua convocação.

Artigo 39 O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas e mantê-los lá até a realização da Assembleia Geral de Cotistas respectiva.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 41. As decisões em Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, excetuadas as hipóteses previstas no parágrafo único deste Artigo.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Único: Dependem da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (e), (h) e (n) do *caput* Artigo 36 deste REGULAMENTO.

Artigo 42 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de Registro de Cotistas até a data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, bem como seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 43 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, quando representarem seus próprios interesses:

- (i) O ADMINISTRADOR;
- (ii) Os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR;
- (iii) Empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- (i) Os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nas alíneas (i) a (iv) do *caput* deste Artigo; ou
- (ii) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 44 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (email) ou fáb-símile dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada Cotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo ADMINISTRADOR e com urgência justificada.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 45 Havendo previsão no edital de convocação, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que, recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da respectiva convocação.

CAPÍTULO XVI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 46 A Assembleia Geral de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses do (s) Cotista (s), com a observância dos seguintes requisitos:

- (a) O representante deverá ser pessoa física, jurídica ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do (s) Cotista (s);
- (b) Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- (c) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 47 O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo, exceto em relação ao primeiro ano de funcionamento do FUNDO, quando o exercício será encerrado em período inferior a 12 meses, na data prevista no parágrafo primeiro deste Artigo 47.

Parágrafo Primeiro: A data do encerramento do exercício do FUNDO será no dia 31 de dezembro de cada ano.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Segundo: As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Terceiro: As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo Quarto: O FUNDO deve ter escrituração contábil destacada do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XVIII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 48 Constituem encargos do FUNDO:

- (a) Taxa de Administração, conforme prevista neste REGULAMENTO;
- (b) Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do FUNDO;
- (c) Gastos com correspondência e outros expedientes do interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) Gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- (f) Emolumentos e comissões pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos IMÓVEIS que compõem seu patrimônio;
- (g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses e para consecução dos objetivos do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao FUNDO, ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis e na sua legalização;



- (h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólice de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas atribuições;
- (i) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (j) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- (k) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e deste REGULAMENTO;
- (l) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos nos IMÓVEIS, integrantes da carteira do FUNDO; e
- (m) Gastos com a empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso; e

Parágrafo Primeiro: Quaisquer despesas não expressamente previstas neste REGULAMENTO como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo: O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório de tais parcelas não excedam a Taxa de Administração.

CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 49 O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas:

- (a) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - i. Valor do patrimônio do FUNDO, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
 - ii. Valor dos investimentos do FUNDO, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- (b) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Cotista ou desses contra a administração do FUNDO, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

- (c) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - i. A demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - ii. O relatório do ADMINISTRADOR, observado o disposto no parágrafo único abaixo.

- (d) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i. As demonstrações financeiras;
 - ii. O relatório do ADMINISTRADOR, observado o disposto no parágrafo único abaixo; e
 - iii. O parecer do auditor independente.

- (e) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único: Os relatórios do ADMINISTRADOR devem conter, no mínimo:

- (a) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (b) Programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração sobre:
 - i. Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;
 - ii. As perspectivas da administração para o semestre seguinte; e,
 - iii. O valor de mercado dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.



- (d) Relação das obrigações contraídas no período;
- (e) Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) O valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário; e
- (g) A relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Artigo 50 O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o REGULAMENTO do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 51 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- (a) Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; e
- (c) Fatos relevantes.

Parágrafo Único: A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do FUNDO.

Artigo 52 A publicação de informações referidas nos Artigos 49 e 51 deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Artigo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo XIX ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 53 O ADMINISTRADOR deverá enviar a cada Cotista:

- (a) No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (b) Semestralmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (c) Anualmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

CAPÍTULO XX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 54 Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar afirmativamente pela dissolução do FUNDO, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas em prazo a ser definido, na proporção em que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo Primeiro: Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a sua dissolução.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



Parágrafo Segundo: A liquidação do FUNDO será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo ADMINISTRADOR, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

Artigo 55 Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação.

Parágrafo Primeiro: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto a existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo Segundo: Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento a CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- (ii) A demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO XXI – DA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

Artigo 56 A alteração deste REGULAMENTO somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do REGULAMENTO consolidado do FUNDO.

Artigo 57 Este REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Único: As alterações referidas no *caput* devem ser comunicadas pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, por correspondência ou mensagem eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

CAPÍTULO XXII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 58 Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de cotas do Fundo por um único Cotista, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 59 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de se manter o tratamento tributário do FUNDO com as características previstas atuais nos termos do artigo 58 acima, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos Cotistas pessoa física.

Artigo 60 Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472, o ADMINISTRADOR compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do FUNDO ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas do FUNDO se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



CAPÍTULO XXIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 61 Para fins do disposto neste REGULAMENTO considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias e procedimentos de consulta formal.

Artigo 62 A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente REGULAMENTO, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de cotas.

Artigo 63 Informações e documentos relativos ao FUNDO poderão ser obtidos na sede do ADMINISTRADOR, no site da CVM (www.cvm.gov.br) ou no site do ADMINISTRADOR (_____). Eventuais informações adicionais, registros de sugestões e reclamações poderão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR pelo e-mail _____.

Artigo 64 Fica eleito o foro da Justiça Federal, seção Judiciária de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao FUNDO ou a questões e controvérsias oriundas deste REGULAMENTO.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de _____.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Anexo IV

CARTA DE CREDENCIAMENTO

(em papel timbrado da empresa)

À CDURP Rua Sacadura Cabral nº 133 – Rio de Janeiro

Prezados Senhores,

Pela presente, fica credenciado(a) o(a) Sr(a). , portador(a) da Carteira de Identidade nº _____ , expedida pelo _____ , para representar a empresa , inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº _____ , na Licitação processada na modalidade _____ , nº / a ser realizada em / / , podendo para tanto praticar todos os atos necessários, inclusive prestar esclarecimentos, receber notificações, interpor recursos e manifestar-se sobre a sua renúncia e eventual desistência.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, de de .

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA

(Nome, cargo e carimbo da empresa)



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Anexo V

DECLARAÇÃO ME/EPP (em papel timbrado da empresa)

_____ [denominação/razão social da sociedade empresarial], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº _____, por intermédio de seu(sua) representante legal o(a) Sr(a). _____, portador(a) da carteira de identidade nº _____ e inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob o nº xxx _____, DECLARA, para fins do disposto no item do Edital de nº _____ / _____ e sob as penas da lei, atender os requisitos para enquadramento como microempresa/empresa de pequeno porte e não incorrer em qualquer dos impedimentos para se beneficiar do tratamento jurídico diferenciado correspondente conferido pela legislação em vigor, nos termos do artigo 3º, da Lei Complementar Federal no 123/06.

RESSALVA: () Há regularidade fiscal () Não há regularidade fiscal

Rio de Janeiro, _____ de _____ de _____.

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA (Nome, cargo e carimbo da empresa)

A presente Declaração deverá ser acompanhada de certidão expedida pela Junta Comercial da sede ou do domicílio da microempresa ou empresa de pequeno porte licitante para comprovação do respectivo enquadramento como tal, apresentada no original ou em cópia autenticada, conforme Instrução Normativa no 103/2007 do DNRC, publicada no DOU de 22/05/2007.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Anexo VI

(MODELO) DECLARAÇÃO REF. AO DECRETO MUNICIPAL No 23.445/03 (em papel timbrado da empresa)

[órgão ou entidade licitante]

Ref. Licitação nº /

[denominação/razão social da sociedade empresarial], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº , por intermédio do seu(sua) representante legal o(a) Sr.(a) , portador(a) da carteira de identidade nº e inscrito(a) no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob o nº , DECLARA, para fins do disposto no inciso V, do art. 27, da Lei Federal nº 8.666/93, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

RESSALVA: () Emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz
Rio de Janeiro, de de .

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA (Nome, cargo e carimbo da empresa)



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Anexo VII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE (em papel timbrado da empresa)

[denominação/razão social da sociedade empresarial]

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ nº .

[endereço da sociedade empresarial]

DECLARAMOS, sob as penalidades cabíveis, que não existe fato superveniente ao cadastramento que possa impedir nossa habilitação, nos termos do parágrafo 2o, do art. 32 da Lei Federal no 8.666/93.

Rio de Janeiro, de de .

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA (Nome, cargo e carimbo da empresa)



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Anexo VIII

DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE TRABALHISTA (em papel timbrado da empresa)

DECLARO, sob a penas da lei e para os devidos fins de comprovação junto ao(à) _____ [órgão ou entidade licitante], que o pagamento dos salários e dos respectivos encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e securitários (competência/ mês / ano) referentes aos empregados vinculados à execução do objeto contratado por meio da(o) [modalidade licitatória] n° / encontram-se regularmente quitados.

Conforme previsto no item do edital Pregão Presencial n° ____ /2017, encaminho em anexo o comprovante de pagamento das guias de FGTS e INSS relativas ao mês / ano.

OBS.: Todas as licitantes deverão apresentar esta declaração. Porém, apenas a licitante declarada vencedora do certame deverá apresentar as guias e os comprovantes de pagamento do FGTS e INSS dos seus funcionários.

Rio de Janeiro, de de .

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA (Nome, cargo e carimbo da empresa)



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Anexo IX

DECLARAÇÃO REF. AO ARTIGO 9º, III, DA LEI No 8.666/93 E ARTIGO 2º, PARÁGRAFO ÚNICO, DO DECRETO MUNICIPAL No 19.381/01 (em papel timbrado da empresa)

[denominação/razão social da sociedade empresarial]

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ nº .

[endereço da sociedade empresarial]

DECLARAMOS, sob as penalidades cabíveis, que não possuímos dirigentes, gerentes, sócios ou componentes do quadro técnico que sejam servidores da Administração Direta ou Indireta do Município, ou que o tenham sido nos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data desta licitação, nos termos do inciso III do artigo 9º da Lei Federal no 8.666/93, e que não participam dos nossos quadros funcionais profissional que tenha ocupado cargo integrante dos 1º e 2º escalões da Administração Direta ou Indireta do Município, nos últimos 12 (doze) meses, nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Decreto Municipal no 19.381/01.

Rio de Janeiro, de de .

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA (Nome, cargo e carimbo da empresa)



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Anexo X

DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO (em papel timbrado da empresa)

[órgão ou entidade licitante]

Ref. Licitação n° /

Declaro para os devidos fins que a empresa, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o n° , cumpre plenamente os requisitos de habilitação, nos termos do art. 4º, inciso VII, da Lei Federal no 10.520/02, o que poderá ser comprovado, caso a empresa seja a detentora da melhor proposta neste Pregão.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de .

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA (Nome, cargo e carimbo da empresa)



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO



Anexo XI

DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO (em papel timbrado da empresa)

DECLARO, sob a penas da lei e para os devidos fins de comprovação junto (à) CDURP, que, na execução da presente contratação, são devidamente observadas as normas de saúde e segurança do trabalho pertinentes.

Rio de Janeiro, ____ de ____ de ____ .

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA (Nome, cargo e carimbo da empresa)