



**TERMO DE REFERÊNCIA  
CONTRATAÇÃO DE GESTOR / ADMINISTRADOR DE FUNDO DE  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**1. OBJETO**

O objeto deste Termo de Referência é estabelecer as condições para realização de Licitação, na modalidade Pregão Presencial, para contratação de serviços técnicos especializados para estruturação, administração e gestão do Fundo de Investimentos Imobiliários da CDURP, por empresa ou Consórcio de empresas em pelo menos uma seja habilitada para atuar como Administrador e uma seja qualificada para atuar como Gestor, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, com as modificações introduzidas pelas instruções CVM nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14 e 571/15.

**2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

- 2.1. Objetivo: Obtenção de resultados aos cotistas mediante o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou residenciais com os ativos que compõem o seu patrimônio, em parceria com terceiros.
- 2.2. Política de Investimentos: O fundo pode 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.
- 2.3. Patrimônio do Fundo:
  - 2.3.1. Poderão constar do patrimônio do fundo, para consecução dos seus objetivos, os seguintes ativos:
    - Ativos imobiliários incluindo, sem limitação, imóveis e direitos reais sobre bens imóveis;
    - Títulos de renda fixa públicos ou privados em operações finais, compromissadas e/ou cotas de fundos de investimentos;
    - Ações e/ou cotas de sociedades cujo propósito de investimentos seja desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
    - Ações, debentures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debentures, cotas de fundos de investimentos, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários



desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissoras cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários;

- Cotas de fundos de investimentos em participações que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários;
- Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- Cotas de outros fundos de investimentos imobiliários;
- Certificados de Recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimentos imobiliários e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;
- Letras Hipotecárias;
- Letras de Crédito Imobiliários;

2.4. Distribuição de resultados: O Fundo promoverá a alienação dos Ativos Imobiliários pelas condições mais vantajosas de preço, prazo e condições de pagamento, atuando de forma proativa na prospecção de potenciais compradores e parceiros, com vistas a obter ganho de capital para posterior distribuição do resultado líquido ao quotista, a título de remuneração ou amortização de quotas.

2.5. Comitê de Investimentos: O fundo terá comitê de investimentos constituído por, no mínimo, 2 (dois) membros indicados pelos cotistas com mandato pelo prazo de duração do fundo, cujos membros podem ser substituídos a qualquer tempo por quem os indicou.

2.5.1. O Comitê tem a competência de deliberar sobre as oportunidades a serem aprovadas em assembleia:



- 2.6 O Fundo também poderá locar Ativos Imobiliários para aferimento de renda, e contratar estudos e projetos que propiciem maior valorização dos Ativos, como medida preparatória para sua posterior alienação.

### **3. DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS**

- 3.1. 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, conforme determinado pela Instrução CVM nº 472.

- 3.2. O administrador deverá prover o fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do fundo.

IV- escrituração de cotas;

V - custódia de ativos financeiros;

VI - auditoria independente e

VII - Serviços de Advocatícios.

3.2.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o administrador poderá, em nome do fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembleia geral ou desde que previsto no regulamento.

3.2.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros ou formar consórcios para a administração e gestão dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do fundo compete



exclusivamente ao administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do fundo.

3.2.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

3.2.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV, V, VI e VII serão considerados despesas do fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II e III devem ser arcados pelo administrador do fundo.

3.2.5. Os custos de estruturação do fundo serão de responsabilidade do Cotista.

- 3.3. Compete ao administrador, observado o disposto no regulamento:
- I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do fundo;
  - II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
  - III – abrir e movimentar contas bancárias;
  - IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo;
  - V – transigir;
  - VI – representar o fundo em juízo e fora dele;
  - VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo;
  - VIII – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472.



3.4 O administrador poderá contratar, em nome do fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

IV – Consultoria e auditoria para elaborar contratos, alterar regulamento, para abertura do fundo e para verificar a regularidade da situação dominial dos ativos imobiliários para fins de integralização no fundo.

V – formador de mercado para as cotas do fundo.

VI – Serviço de Vigilância e Conservação dos ativos imobiliários e outros serviços extraordinários propostos pelo administrador do fundo.

#### **4. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

4.1. O administrador do fundo deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

II – providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do administrador;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador;



- c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III – manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31;

IV – celebrar os negócios jurídicos e realizar todas 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;

V – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao fundo;

VI – custear as despesas de propaganda do fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo fundo;

VII – manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do fundo;

VIII – no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX – dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII desta Instrução e no regulamento do fundo;

X – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo fundo;



XI – observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII – controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I – estipule que somente as ordens emitidas pelo administrador, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do fundo; e

III – estipule com clareza o preço dos serviços.

4.2. O administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas, conforme disposto na Instrução CVM nº 472, com as modificações introduzidas pelas instruções cvm nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14 e 571/15..

4.3. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, ou entre o fundo e o gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas, conforme disposto na Instrução CVM nº 472, com as modificações introduzidas pelas instruções cvm nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14 e 571/15..

## **5. VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

5.1. É vedado ao administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do fundo e utilizando os recursos do fundo, conforme disposto na Instrução CVM nº 472:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;



- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo fundo;
- V – aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI – aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio fundo;
- VII – vender à prestação as cotas do fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto no art. 34 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º deste art. 35, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor;
- X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Instrução;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições 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;
- XIII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

## **6. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E GESTOR**

- 6.1. O Administrador fará jus a Taxa de Administração, calculada na metodologia “cascata”, tendo como limite máximo os percentuais equivalentes a:



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)

- 6.2. A Taxa de Administração terá valor mínimo mensal correspondente a R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais).
- 6.3. Os valores, em reais, discriminados no item 6.2, serão reajustados decorrido o prazo de 24 (vinte quatro) meses, pela variação positiva do IPCA – E Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- 6.4. A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil ao mês subsequente ao dos serviços prestados.
  - Esta Taxa 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.
- 6.5. Será devido ao Gestor Taxa de Performance correspondente a, no máximo, 20% (vinte por cento) dos valores distribuídos pelo Fundo, que excedam os valores integralizados pelos cotistas, atualizados pela variação do IPCA, acrescidos de 7,5% (sete e meio por cento) ao ano desde a data de integralização de cotas até a data de distribuição ou liquidação do fundo.



- Esta Taxa de performance será paga desde que o resultado seja positivo, por ocasião das amortizações e/ou pagamento aos cotistas quando da liquidação do Fundo.

6.6. 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.

## **7. PENALIDADES AO ADMINISTRADOR**

7.1. O descumprimento dos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 472 sujeita o administrador ao pagamento de multa cominatória diária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

7.2. O descumprimento de quaisquer prazos ou obrigações estabelecidas no item 4 deste Termo de Referência sujeita o administrador a retenção das Taxas de Administração e de Performance discriminadas no item 6 deste Termo de Referência.

## **8. PRAZO E VIGÊNCIA**

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

8.2. O Prazo de Vigência do Fundo é de 19 (dezenove) anos.

## **9. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO ADMINISTRADOR**

9.1. A administração do fundo compete, exclusivamente, a bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de investimento ou carteira de crédito imobiliário, bancos de investimento, sociedades corretoras ou sociedades distribuidoras de valores mobiliários, sociedades de crédito imobiliário, caixas econômicas e companhias hipotecárias.

10.1.1. O administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado,



PREFEITURA DA CIDADE DO  
**RIO DE JANEIRO**

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



alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

- 9.2. A administração do fundo deve ficar sob a supervisão e responsabilidade direta de um diretor estatutário do administrador, especialmente indicado para esse fim.

## **10. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO GESTOR**

- 11.1. 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).