

OF.FUND. 29102025

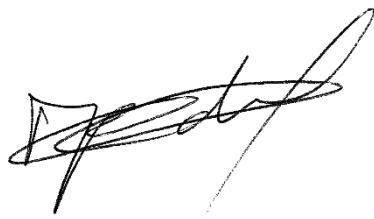
Ribeirão Preto, 29 de outubro de 2025.

Exmo. Senhor Rogério Bernardes Carneiro
Subsecretaria de Logística e Patrimônio
Secretaria da Administração do Estado de Goiás

Conforme solicitado, enviamos proposta de serviços técnicos especializados para realização de pesquisa, consultoria e desenvolvimento de soluções para gestão de ativos imobiliários, contemplando realização de estudos de análise vocacional, análise de viabilidade técnica e econômico-financeira e elaboração de minutas de lei e dos documentos de suporte para instrução de processo de contratação de solução para melhorar a gestão patrimonial dos bens imóveis dominicais do Estado de Goiás, possibilitando sua monetização por meio de modelagens baseadas em Fundos de Investimento Imobiliário - FII ou demais aplicáveis.

Colocamo-nos à disposição de V.Exa. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



Rudinei Toneto Junior
Coordenador de Projetos - Fundace



PROPOSTA TÉCNICA E COMERCIAL

SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA REALIZAÇÃO DE PESQUISA, CONSULTORIA E DESENVOLVIMENTO DE SOLUÇÕES PARA GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, PARA MELHORAR A GESTÃO PATRIMONIAL DOS BENS IMÓVEIS DOMINICAIS DO ESTADO DE GOIÁS, POSSIBILITANDO SUA MONETIZAÇÃO POR MEIO DE MODELAGENS BASEADAS EM FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII OU DEMAIS APLICÁVEIS.

INTERESSADO:

Secretaria da Administração

Estado de Goiás

**Ribeirão Preto/SP
Outubro/2025**

FUNDACE

Sumário

1. APRESENTAÇÃO	3
2. OBJETO	16
3. ETAPAS E PRODUTOS	17
5. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO	22
6. EQUIPE.....	23
8. VALIDADE DA PROPOSTA	25

1. APRESENTAÇÃO

A FUNDACE (Fundação Para Pesquisa e Desenvolvimento da Administração, Contabilidade e Economia) é uma instituição sem fins lucrativos criada em 1995 pelos docentes da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo - FEARP-USP para facilitar o processo de integração entre universidade e comunidade.

A FEARP-USP oferece cursos de graduação e pós-graduação (mestrado, doutorado e especialização) nas áreas de Economia, Administração, Contabilidade e Economia Empresarial e Controladoria. Atualmente a Faculdade conta com aproximadamente 100 docentes distribuídos pelas mais diversas áreas de pesquisa: Economia Aplicada, Finanças, Marketing, Gestão e Finanças Públicas, Organização Industrial, Regulação Econômica, Recursos Humanos, Controladoria, Métodos Quantitativos, dentre outras. Além disso, muitos deles têm como primeira área de formação o Direito as Engenharias e as Exatas, dentre outras áreas que não estão entre as graduações oferecidas pela FEARP-USP. É justamente a riqueza da sua formação tanto vertical como horizontal que perfaz a excelência do corpo docente da USP como um todo.

Por sua vez, a FUNDACE realiza projetos de pesquisa e assessoria tanto para órgãos públicos como privados nos diversos campos de atuação dos docentes da FEARP-USP. Além disso, oferece cursos de especialização com foco na gestão buscando a integração entre a academia e a sociedade. Desde a sua criação, a Fundação contribuiu com a formação profissional e o aprimoramento da gestão de uma grande quantidade de instituições, tendo participado ativamente de debates e estudos para a formulação, avaliação e aperfeiçoamento de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento econômico e social.

Nesse processo, a Fundação incorpora também pesquisadores e pesquisadoras de outras áreas do conhecimento, para além da Economia, Administração e Contabilidade, tais como as Engenharias, o Direito, a



Sociologia, dentre outras que atendam à complexidade dos objetos em análise. Essa parceria se dá por meio das relações estabelecidas com outras unidades e fundações da USP, demais universidades do país e também profissionais cuja área de atuação seja convergente com os objetivos sociais da FUNDACE e o escopo dos projetos em que ela atua. Dessa forma, a Fundação contribui para fomentar as pesquisas e o conhecimento gerado a partir da Universidade e possibilitar a sua disseminação por meio da extensão universitária.

Entre os contratantes da Fundação, já houve empresas públicas e privadas, agências reguladoras, instituições financeiras, governos estaduais e governos municipais. O portfólio completo, bem como currículo dos pesquisadores e consultores, pode ser solicitado a qualquer momento.

LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Município de Navegantes-SC	Modelagem de concessão dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário.	2025
	Município de Brumado-BA	Análise de equilíbrio contratual entre o município de Brumado e a EMBASA, empresa prestadora dos serviços de água e esgoto.	2025



LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Governo do Estado de Goiás - Secretaria da Infraestrutura	Elaboração dos Planos Regionais de Saneamento Básico para os serviços públicos de abastecimento de água.	2025
	Município de Belo Horizonte - Superintendência de Limpeza Urbana	Elaboração de parecer sobre os documentos que compõe a modelagem técnica, econômico-financeira e jurídico-institucional para uma PPP dos serviços de manejo de resíduos sólidos.	2025
	Governo do Estado de Goiás - Secretaria da Infraestrutura	Apoio técnico e econômico-financeiro na estruturação e modelagem de implementação de PPP nos serviços de esgotamento sanitário, tendo como base os produtos elaborados pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).	2024-2025
	Companhia de Saneamento do Amazonas	Análise de reequilíbrio econômico-financeiro em virtude de ativos incorporados à concessão de saneamento de Manaus por obras realizadas pelo Governo do Estado	2024-2025
	Governo do Estado da Bahia / Casa Civil	Elaboração de estudos que subsidiem a estruturação do monitoramento das políticas estratégicas do Governo do Estado da Bahia, bem como apresentação de soluções inovadoras, integradas e sustentáveis	2024-2025



LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Companhia de Saneamento do Amazonas	Elaboração de estudos econômicos e institucionais para estruturação e suporte ao processo de regionalização dos serviços públicos de saneamento no estado do Amazonas.	2024-2025
	Município de Franca-SP	Assessoria e consultoria técnica em apoio à estruturação do primeiro ano da vigência do contrato de PPP dos serviços de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.	2024-2025
	Município de Erechim-RS	Modelagem de concessão dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário.	2024-2025
	Município de Batatais-SP	Estudos para construção de alternativas de modelo de longo prazo para resíduos sólidos urbanos e água/esgoto.	2024-2025
	Companhia de Saneamento do Paraná	Certificação da capacidade econômico-financeira, nos marcos do Decreto 11.598/2023, de todos os contratos da Companhia.	2023



LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Companhia Catarinense de Águas e Saneamento	Elaboração de estudos econômicos e institucionais para estruturação e suporte ao processo de regionalização dos serviços públicos de saneamento em Santa Catarina.	2023-24
	Companhia de Saneamento do Paraná	Certificação dos estudos de viabilidade econômico- financeira apresentados para embasar o PROJETO de PPP de serviços de esgotamento sanitário em 112 municípios do Paraná.	2023
	Município de Campo Mourão-PR	Análise de PMI e modelagem de concessão dos serviços de resíduos sólidos urbanos e limpeza pública.	2023-24
	Consórcio Intermunicipal 'CEMMIL' para o Desenvolvimento Sustentável	Modelagem, estruturação e suporte ao processo licitatório de uma concessão de serviços de manejo de resíduos sólidos urbanos com sistema completo (coleta, transbordo, transporte, tratamento e destinação final).	2023-25
	Consórcio Intermunicipal da Região Centro-RS	Modelagem, estruturação e suporte ao processo licitatório de uma concessão de serviços de manejo de resíduos sólidos urbanos com sistema completo (coleta, transbordo, transporte, tratamento e destinação final).	2023-25



LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	<p>Consórcio Intermunicipal de Resíduos Sólidos do Oeste Paulista</p>	<p>Modelagem, estruturação e suporte ao processo licitatório de uma concessão de serviços de manejo de resíduos sólidos urbanos com sistema completo (coleta, transbordo, transporte, tratamento e destinação final).</p>	2022-24
	<p>Paranacidade</p>	<p>Serviços técnicos especializados para a formulação dos Planos Regionais de Saneamento Básico e modelagem completa de soluções possíveis para os municípios com contratos irregulares com seu prestador.</p>	2022-2023
	<p>Município de Franca-SP</p>	<p>Modelagem de concessão dos serviços de resíduos sólidos urbanos e limpeza pública.</p>	2022-2024
	<p>Companhia de Água e Esgotos da Paraíba</p>	<p>Serviços técnicos especializados mediante inexigibilidade de licitação para a elaboração dos estudos econômicos e institucionais.</p>	2021
	<p>Companhia Pernambucana de Saneamento</p>	<p>Prestação de Serviços Técnicos especializados de Consultoria e Assessoria Regulatória Institucional.</p>	2021



LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Companhia de Água e Esgotos de Roraima	Prestação de serviços técnicos especializados para elaboração de estudo econômico-institucionais necessários para adequar a atuação da CAER ao novo contexto criado a partir da edição da Lei federal nº 14.026/2020	2021
	Companhia de Saneamento do Paraná	Estudos econômico-financeiros necessários para adequar a atuação da Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR ao novo contexto criado a partir da edição da Lei federal nº 14.026/2020 ("Novo Marco Regulatório do Saneamento Básico").	2021
	Cia. Processamento de Dados do Estado de São Paulo	Serviço Técnico Especializado para Confirmação de Procedimentos Contábeis do Convênio Poupatempo.	2021
	Paranaguá Saneamento S.A	Consultoria Técnica para Elaboração de Estudo de Variabilidade Econômico-Financeira Referente a redução tarifária dos serviços de abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário no Município de Paranaguá.	2021
	Agência Reguladora de Saneamento Básico do Estado da Bahia	Avaliação e modelagem econômico-financeira da prestação dos serviços públicos de saneamento básico, incluindo definição de modelos institucionais de prestação e de viabilização de investimentos.	2020
 	Agência tocantinense de regulação, controle e fiscalização de serviços públicos - ATR	Adequação de metodologia de revisão tarifária, manual de contabilidade regulatória e manual de base de ativos regulatória.	2020

LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Banco do Brasil S.A	FEHIDRO - Gerenciamento da Exploração do Aquífero Guarani	2020
	Caixa Econômica Federal - GILOG/BR	Modelagem e estruturação de PROJETO de concessão	2020
	Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá	Apoio na Avaliação Econômica de Contratos de Concessão Plena e de Parcerias Público-Privadas dos municípios vinculados à ARES-PCJ.	2019
	Agência Reguladora de Saneamento Básico do Estado da Bahia	Reestruturação completa da Agência, de suas normas e procedimentos, e metodologia de contabilidade regulatória.	2018
	Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento - ARIS	Serviço de capacitação de natureza singular com a finalidade de aperfeiçoar a metodologia de revisão e reajuste tarifário.	2018
	Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento - ARIS	Processo de revisão tarifária	2018
	Agência Reguladora Dos Serviços De Saneamento Das Bacias Dos Rios Piracicaba, Capivari E Jundiá	Capacitações de servidores na área econômica e apoio na avaliação econômica de contratos de concessão e de parceria público-privadas dos municípios vinculados à Agência Reguladora PCJ.	2015

LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Companhia de Serviço de Água e Esgoto e Resíduos de Guaratinguetá	Análise ordinária do contrato de parceria público-privada para a prestação dos serviços de esgotamento sanitário no município do Guaratinguetá	2016
 DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIBEIRÃO PRETO	Departamento de Água e Esgotos de Ribeirão Preto	Estudo e PROJETOs para captação de água do Rio Pardo	2016
	Prefeitura Municipal de Serrana	Estudo da Evolução das Receitas e Despesas, bem como do Equilíbrio financeiro e Atuarial do Instituto Previdenciário Municipal	2017
 <small>Sistemas de Informação para municípios Conhecimento gerando desenvolvimento.</small>	Companhia de Desenvolvimento Econômico de Ribeirão Preto	Análise e levantamento de informações econômicas e sociais do município de Ribeirão Preto para incremento de banco de dados da CODERP	2016
	Aegea Saneamento e Participações S/A	Estudos e pesquisa econômica no Estado de Rondônia	2014
 agência reguladora	Agência Reguladora Dos Serviços De Saneamento Das Bacias Dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá	Estudos econômico-financeiros da revisão extraordinária da Parceria Público-Privada do Município de Atibaia/SP.	2014
 Linha 4 - Amarela Line 4 - Yellow	Consórcio Linha Amarela	Análise do Pleito apresentado pelo Consórcio Linha Amarela (CLA).	2014



LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
 <p>DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIBEIRÃO PRETO</p>	Departamento de Água e Esgotos de Ribeirão Preto	Avaliação Econômico-Financeira do Contrato de Concessão do Serviço de Tratamento e Destinação Final de Esgotos Sanitários no Município de Ribeirão Preto.	2014
	Empresa de Trânsito e Transporte Urbano de Ribeirão Preto S/A	Avaliação do sistema de controle contábil utilizado pelas empresas integrantes do consórcio que explora e presta o serviço de transporte coletivo urbano no Município de Ribeirão Preto.	2014
	Gás Brasileiro Distribuidora S.A.	Serviços de identificação da elasticidade da tarifa de gás natural.	2014
	Agência Reguladora Dos Serviços De Saneamento Das Bacias Dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá	Estudo econômico-financeiro da revisão ordinária da Parceria Público-Privada do Município de Rio Claro - São Paulo.	2013
	Gás Brasileiro Distribuidora S.A.	Estudo de Marketing no Segmento de Mercado Urbano no Município de Ribeirão Preto.	2013
	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo	Balanço Ambiental.	2009
 <p>DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO DE RIBEIRÃO PRETO</p>	Departamento de Água e Esgotos de Ribeirão Preto	Avaliação dos ativos do DAERP e oferecimento de alternativas de políticas de destinação, contabilização e gestão.	2013

LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Instituto Trata Brasil	Análise das perdas de água: caracterização, determinantes e consequências econômicas para o saneamento básico e na restrição hídrica às grandes cidades.	2011
	Leão Ambiental S.A	Avaliação econômico-financeira dos contratos de prestação serviços de limpeza urbana entre a Leão Leão e as prefeituras de Araraquara e Ribeirão Preto.	2011
	Municipalidade de Paulínia	Prestação de serviços para o estudo econômico, técnico e jurídico de alternativas eficientes para a provisão de iluminação pública.	2011
	Prefeitura Municipal de Matão	Avaliação econômico-financeira do contrato de concessão do serviço de tratamento e destinação final de esgotos sanitários no município de Matão.	2010
	Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas S/A.	Avaliação do Fluxo de Caixa da Concessão da Gestão e Construção do Terminal Rodoviário de Campinas.	2009
	Instituto Estre Responsabilidade Socioambiental	Centro de Informações relativas a resíduos sólidos.	2009



LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas S/A.	Elaboração de estudos econômico-financeiros a fim de apurar eventual existência de desequilíbrio econômico-financeiro, pleiteado pela Concessionária Consórcio Terminal Rodoviário de Campinas - CTRC.	2011
	Associação das Empresas de Transporte Coletivo Urbano de Campinas	Desenvolvimento de Sistema informatizado de Gestão Orçamentária, financeira e de Controle de Investimentos.	2008
	Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba	PROJETO Integrado de Negócios Sustentáveis (estudo de cadeias de cacau, algodão, milho, etc.).	2008
	Concessionária Auto Raposo Tavares S/A	Estudos técnicos - Análise Econômica e Financeira	2016
 Inter-American Development Bank	Inter-American Development Bank	Structure and Composition of Firms' Balance Sheets and Structure and Composition of Brazilian Firms.	2014
	Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto	Avaliação dos Ativos da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.	2013
	Instituto Estre Responsabilidade Socioambiental	Estudo "Resíduos Sólidos no Brasil: Oportunidades e Desafios da Lei Federal nº 12.305 (Lei de Resíduos Sólidos)".	2012

LOGOTIPO	NOME CLIENTE	PROJETO	ANO
	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social	Pesquisa científica que identifique os efeitos potenciais sobre a estrutura econômica da indústria brasileira resultante da adoção de tecnologias de baixo carbono nos países desenvolvidos.	2011
 Confederação Nacional da Indústria CNI. A FORÇA DO BRASIL INDÚSTRIA	Confederação Nacional da Indústria	Impactos econômicos da desoneração da folha de pagamentos sobre a indústria brasileira.	2011
	Prefeitura Municipal de Campinas	Estudos para a avaliação do impacto do subsídio para custear o Programa de Acessibilidade Inclusiva (PAI).	2009

2. OBJETO

Conforme o Termo de Referência encaminhado, o objeto dessa proposta é a prestação de serviços técnicos especializados para realização de pesquisa, consultoria e desenvolvimento de soluções para gestão de ativos imobiliários, contemplando realização de estudos de análise vocacional, análise de viabilidade técnica e econômico-financeira e elaboração de minutas de lei e dos documentos de suporte para instrução de processo de contratação de solução para melhorar a gestão patrimonial dos bens imóveis dominicais do Estado de Goiás, possibilitando sua monetização por meio de modelagens baseadas em Fundos de Investimento Imobiliário - FII ou demais aplicáveis.



3. ETAPAS E PRODUTOS

As pesquisas e o desenvolvimento de soluções que originarão os produtos contratados deverão ser realizadas considerando a carteira de 16 imóveis apresentada no Termo de Referência. A execução compreenderá, assim, a elaboração dos seguintes produtos:

Produto 01: Análise Vocacional Imobiliária, com Avaliação de Potencial de Mercado e de Monetização

Estudos técnico-especializados de avaliação vocacional dos 16 imóveis apresentados na carteira exemplificativa, pertencentes ao Estado de Goiás, previamente identificados no Censo Imobiliário, os quais foram selecionados com base em critérios de localização estratégica, valor patrimonial e potencial de mercado. O objetivo será avaliar, de forma multidisciplinar, a vocação urbanística e mercadológica de cada imóvel, visando à sua monetização por meio da estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs).

Os estudos deverão apontar, de maneira clara, a comparação da vantajosidade econômico-financeira entre os diferentes meios de desfazimento dos imóveis a serem levantados por meio desta contratação, principalmente o comparativo direto entre a alienação por meio de leilão público e a constituição de FIIs.

Será entregue, no mínimo:

- a) Relatório Técnico Individualizado, por imóvel, contendo diagnóstico completo da situação urbanística, documental, ambiental, física, econômica e mercadológica da área, bem como avaliação dos riscos e oportunidades de desenvolvimento;
- b) Parecer Técnico de Viabilidade, por imóvel, com análise integrada de cada um, incluindo projeções de valorização, priorizando-se em estudos com base no Valor Geral de Vendas - VGV.



Produto 02: Concepção de modelo e Estruturação Econômico-Financeira, contemplando a definição de parâmetros para Precificação e Contratação dos Fundos de Investimento Imobiliário Públicos (FIs)

Será apresentado estudo econômico-financeiro, voltado à constituição de Fundos de Investimento Imobiliário (FIs) públicos, tomando como referência os imóveis previamente identificados como viáveis no Produto 1. O estudo deverá ter por objetivo definir o intervalo de referência da taxa de administração, com a delimitação dos valores mínimos e máximos aceitáveis, de modo a subsidiar tecnicamente a precificação e a futura licitação voltada à contratação da constituição, implantação e gestão dos FIs públicos.

A definição do intervalo da taxa de administração deverá observar critérios técnico-financeiros de razoabilidade e eficiência econômica, de forma a assegurar que o valor contratado seja exequível e sustentável, evitando tanto a onerosidade excessiva para o Poder Público quanto a subavaliação que comprometa a qualidade e a continuidade dos serviços. Tal parametrização servirá como faixa de referência para a pesquisa de preços e para a modelagem licitatória subsequente, garantindo equilíbrio entre economicidade, atratividade de mercado e eficiência operacional.

A metodologia a ser adotada contemplará análise integrada das variáveis econômicas, financeiras, jurídicas e tributárias aplicáveis à modelagem dos fundos, garantindo segurança, eficiência e atratividade para o mercado.

O estudo deverá conter modelagens de exploração que permitam simular diferentes composições de fundos – exclusivos (com o Estado como cotista único) ou abertos à participação de investidores privados –, contemplando projeções de receitas e despesas e, especialmente, a estruturação da taxa de administração, a qual deverá ser parametrizada de modo a permitir a realização de pesquisa de preços futura, que subsidiará a licitação para contratação da constituição, implantação e gestão do Fundo de



Investimento Imobiliário público. Esta taxa deverá ser dimensionada conforme práticas de mercado, considerando a complexidade da carteira e o regime de acompanhamento e transparência exigido para fundos públicos.

Na dimensão tributária, a contratada deverá apresentar análise técnica e parecer detalhado acerca dos impactos decorrentes da perda da imunidade tributária, ora abrangida pelo art. 150, VI, "a", CF, dos imóveis a serem inseridos no fundo, considerando, v.g., a incidência de IPTU, ITBI e demais impostos correlatos. Tais análises deverão subsidiar a escolha da modelagem mais vantajosa sob o ponto de vista fiscal, econômico e jurídico para o processo de incorporação de imóveis no FII.

Os resultados serão apresentados em modelagens comparativas, com simulações de cenários de retorno e risco, cálculo de indicadores de desempenho e estruturação preliminar de governança, fluxos financeiros e operacionalização do fundo. Todo o trabalho deverá observar a viabilidade legal, contábil e regulatória da proposta, de forma a subsidiar a futura decisão administrativa quanto à implantação do FII e à realização de processos licitatórios correlatos.

Os entregáveis mínimos deste produto compreendem, sem prejuízos de outros julgados pertinentes pela consultoria - vedada a oneração adicional:

- a) Proposta de Modelo de Estruturação de FII, contendo os parâmetros preliminares da operação, a composição do fundo, as estimativas de retorno, a estrutura jurídica, o modelo de governança, o regime tributário aplicável e a apresentação do intervalo de taxa de administração, com valores de mínimo e máximo definidos, para a precificação da licitação da constituição dos FII

Produto 03: Elaboração de Minuta de Projeto de Lei e das Peças Técnicas para a contratação de constituição, implantação e gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Público



O terceiro produto contempla a elaboração de minuta de Projeto de Lei Estadual autorizativa para a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário com ativos oriundos do patrimônio público do Estado de Goiás, conforme viabilidade identificada no Produto 1 e da estruturação proposta pelo Produto 2.

A Minuta de Projeto de Lei deverá ser confeccionada imediatamente após a conclusão do Produto 1, desde que verificada a viabilidade da implantação da solução de gestão imobiliária por meio de FII.

Quanto à elaboração da Minuta de Lei, esta deverá estar tecnicamente adequada às exigências legislativas e compatível com a estrutura institucional da Administração Pública, incorporando os elementos jurídicos essenciais à criação do Fundo, de modo a garantir a regularidade normativa do procedimento.

Além da minuta legal propriamente dita, deverá ser entregue exposição de motivos e justificativa técnica, embasada em análise doutrinária e em benchmarking nacional, considerando experiências normativas exitosas em outras unidades da Federação. O documento deverá considerar, ainda, os requisitos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as implicações patrimoniais para o ente público e os mecanismos de governança recomendados para fundos com participação estatal.

Quanto aos documentos técnicos necessários para subsidiar o procedimento licitatório estarão incluídos, obrigatoriamente, sem prejuízos de outros julgados pertinentes pela consultoria - vedada a oneração adicional:

- a) Minuta do Estudo Técnico Preliminar (ETP), abordando a caracterização da demanda, a motivação da contratação, a análise de riscos e as alternativas avaliadas;
- b) Minuta do Termo de Referência, com definição do objeto, descrição detalhada dos serviços, requisitos mínimos, critérios de aceitação, prazos, obrigações das partes e métricas de desempenho, contemplando também pesquisa mercadológica;



- c) Cronograma de implementação do Fundo, como Anexo à Minuta de Termo de Referência;
- d) Minuta do Orçamento Estimado e da composição da Pesquisa de Preços para a licitação;
- e) Minuta do Edital de Licitação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, com cláusulas sobre habilitação técnica e jurídica, critérios de julgamento, prazos e procedimentos administrativos;
- f) Minuta de Contrato Administrativo, com cláusulas de gestão, fiscalização, sanções, vigência, reajustes, pagamentos e responsabilidades;

5. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Os serviços serão executados conforme cronograma apresentado no Termo de Referência, com vigência inicial de 4 (quatro) meses, prorrogável conforme a legislação aplicável.

CRONOGRAMA FISICO-FINANCEIRO					
ITEM	MESES				VALOR TOTAL (R\$)
	1º	2º	3º	4º	
Produto 01: Análise Vocacional Imobiliária, com Avaliação de Potencial de Mercado e de Monetização	70%	30%	-	-	R\$ 396.000,00
Produto 02: Concepção de modelo e Estruturação Econômico-Financeira, contemplando a definição de parâmetros para Precificação e Contratação dos Fundos de Investimento Imobiliário Públicos (FIIs)	-	-	50%	50%	R\$ 297.000,00
Produto 03: Minuta e Projeto de Lei Peças Técnicas para a constituição, implantação e gestão de FII	-	30%	50%	20%	R\$ 297.000,00
ACUMULADO TOTAL					R\$ 990.000,00

Dessa forma, o orçamento global da proposta em todas as etapas a serem desenvolvidas é de R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais). Esta proposta comercial representa o valor global do projeto, sendo de responsabilidade da FUNDACE todas as despesas inerentes à execução dos trabalhos, tais como: passagens aéreas, hospedagem, alimentação, etc.

6. EQUIPE

A Equipe do projeto será coordenada pelo professor Rudinei Toneto Junior, sendo composta por ao menos os seguintes membros:

Prof. Rudinei Toneto Júnior - Coordenador Geral

Professor Titular do Departamento de Economia da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo, onde atua como docente na graduação e pós-graduação. Possui graduação (1988), mestrado (1992), doutorado (1997) e Livre-Docência (2004) em Economia pela Universidade de São Paulo. Atuou como Chefe do Departamento de Economia da FEA-RP/USP (2002-2004) e como Diretor da FEA-RP/USP (2006-2010). Também foi Coordenador da Administração Geral da USP (2014-2016). Foi Pesquisador Visitante no Centro de Estudos Brasileiros da Universidade de Illinois - Urbana/Champaign entre 2006 e 2010. Atualmente, é Coordenador do Núcleo de Apoio à Pesquisa em Economia de Baixo Carbono da Universidade de São Paulo. Possui diversos trabalhos sobre Economia Brasileira, Economia Monetária e Fiscal, Desenvolvimento Econômico e Economia Agrária e Recursos Naturais. Os seus trabalhos recentes concentram-se na avaliação dos impactos da expansão da bioenergia; na evolução do déficit de acesso aos serviços de saneamento básico e nos determinantes do investimento no setor. O foco dos trabalhos está na análise de mecanismos de financiamento e seu impacto sobre o desenvolvimento econômico.

Prof. Alexandre Ganan de Brites Figueiredo - Coordenador Adjunto

É professor do Departamento de Administração da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo (FEARP-USP) e do Programa de Pós-Graduação em Integração da América Latina da USP (PROLAM-USP). Possui graduação em História e Direito, ambas pela USP. É Mestre e Doutor em Integração da América Latina, área de



Práticas Políticas e Relações Internacionais, pelo PROLAM/USP, e pós doutor em Economia pela FEARP-USP. Também atua como consultor e coordenador de projetos da FUNDACE, especialmente em projetos no setor do saneamento básico, tais como modelagem e estruturação de concessões de PPPs; análises de equilíbrio econômico-financeiro; desenvolvimento de planos e políticas públicas, dentre outros.

8. VALIDADE DA PROPOSTA

A validade desta proposta é de 90 dias, contados a partir da data da sua apresentação.

