

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

RELATÓRIO DA CONSULTA PÚBLICA SPU Nº 01/2018

Em 21/11/2018, foi publicada no Diário Oficial da União a Consulta Pública SPU nº 01/2018, que trata das diretrizes para estruturação de fundos de investimento imobiliário lastreados por imóveis da União, com data limite para encaminhamento das contribuições até 21/01/2019. A documentação objeto da Consulta Pública e os dados para envio de contribuições foram disponibilizados no endereço eletrônico <http://www.imoveis.planejamento.gov.br/index.php/editais>.

A referida Consulta Pública objetivou colher comentários, sugestões, críticas, manifestações de interesse, propostas de aprimoramento e indicações de parâmetros de custos e valores de remuneração, para orientar eventual elaboração do edital de licitação pública, além de apresentar aos diversos componentes da sociedade civil listagem preliminar de ativos que poderiam ser objeto de lastro para os referidos Fundos.

Além das contribuições recebidas por entidades da sociedade civil, a referida consulta foi objeto de matérias divulgadas por diversos meios de comunicação, a exemplo da publicação efetuada em 21 de novembro de 2018 pela UQBAR, empresa referência quando o assunto é finanças estruturadas (securitização, imobiliário e *private equity*) no Brasil.

As contribuições recebidas no âmbito da Consulta Pública serão analisadas, comentadas, divulgadas e, quando consideradas pertinentes, incorporadas aos documentos subsequentes.

Para fins de avaliação, identificamos os participantes, bem como suas respectivas contribuições, conforme discriminados a seguir:

BANCO DO BRASIL	
Dispositivo	Solução Proposta
Política de Investimento	Item 3.5 - Esclarecer se o Fundo deverá pagar algum valor para a União; Item 3.6 – Esclarecer qual interveniente ficará responsável por arcar com despesas; Item 3.8 – Atuação do Comitê na forma da ICVM 472 Item 3.10 – Esclarecer se o administrador ou os investidores realizam a integralização de recursos no Fundo.
Justificativa para a solução proposta: Item 3.5 - avaliar se caberia um esclarecimento maior sobre se o Fundo deverá pagar algum valor para a União no caso apenas dos direitos relativos à aquisição (com a imissão provisória na posse, mediante celebração de compromisso irrevogável de integralização); Item 3.6 – esclarecer qual interveniente ficaria responsável por arcar com as despesas geradas pela avaliação dos imóveis caso o Fundo não seja constituído; Item 3.8 - avaliar se não seria mais adequado o comitê em questão atuar na forma prevista na seção IV do Capítulo V da ICVM 472; Item 3.10 - esclarecer se o administrador deverá realizar uma oferta de quotas todo ano ou se os investidores que já são quotistas realizariam integralização de recursos no Fundo anualmente.	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

Resposta/Comentário:

Item 3.5.: o Fundo pagará para a União o valor correspondente aos direitos relativos à integralização dos imóveis e, eventualmente, outras despesas efetuadas a título de estruturação do Fundo de investimento, na forma do disposto no art. 20-A da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

Item 3.6.: as despesas com avaliação, bem como outras necessárias à estruturação do Fundo de investimento serão enquadradas no disposto do art. 20-A da Lei nº 13.240, de 2015.

Item 3.8.: todas as ações do Comitê de Representantes de Quotistas deverão observar o disposto na ICVM 472. O item 3.8 trata, especificamente, da prerrogativa do Comitê solicitar nova avaliação dos ativos componentes do Fundo.

Item 3.10.: eventual integralização em dinheiro será atrelada a eventos de liquidez ou para custear despesas projetadas de funcionamento do Fundo, considerando o exercício/período de 12 meses.

BANCO DO BRASIL	
Dispositivo	Solução Proposta
Emissão de quotas e distribuição de resultados	Item 4.3 – Esclarecer qual interveniente ficaria responsável por arcar com as despesas de contratação da empresa de avaliação e consultoria.
Justificativa para a solução proposta: Esclarecer qual interveniente ficaria responsável por arcar com as despesas de contratação da empresa de avaliação e consultoria caso o Fundo não seja constituído.	
Resposta/Comentário: O item 4.3 trata da remuneração das Quotas Seniores, que será definida por ocasião da estruturação dos Fundos. Se na fase de estruturação ficar definido que o Fundo tenha classes de quotas, eventuais despesas de avaliação e consultoria serão suportadas pelos quotistas, mediante definição em Assembleia Geral de Quotistas.	

BANCO DO BRASIL	
Dispositivo	Solução Proposta
Estrutura de remuneração e encargos do Fundo	Item 6.3 - Deixar que esse tipo de Fundo tenha uma parcela variável na medida que a remuneração entregue ao investidor fosse superior ao benchmark do Fundo (taxa de performance).
Justificativa para a solução proposta: Os Fundos de locação não apresentam parcela variável de remuneração. Verificar a possibilidade de deixar que esse tipo de Fundo tivesse uma parcela variável na medida que a remuneração entregue ao investidor fosse superior ao benchmark do Fundo (taxa de performance). Caso não seja possível, verificar a possibilidade de esclarecer, no Edital, que os Fundos com o objetivo de auferir rendas não possuem parcela variável de remuneração.	
Resposta/Comentário: Sugestão acatada. No Edital será esclarecido que a remuneração variável, caso existente, não será contemplada em casos de Fundos de locação.	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
<p>1.1 Os Fundos serão constituídos com fundamento na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, adotarão a forma de Fundos de Investimento Imobiliário previsto na Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e na Instrução CVM nº 472/2008, e terão como objeto a alienação, locação ou demais atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários de propriedade da União, priorizando a eficiência e a otimização do resultado financeiro.</p>	<p>Poderão ser constituídos até 2 Fundos com fundamento na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, que adotarão a forma de Fundos de Investimento Imobiliário previsto na Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e na Instrução CVM nº 472/2008, um com objetivo de alienação e outro com objetivo de locação, ambos com Ativos Imobiliários de propriedade da União, priorizando a eficiência e a otimização do resultado financeiro.</p>
<p>Justificativa para a solução proposta:</p> <p>Tendo em vista os 2 objetos descritos na Consulta Pública SPU nº 01/2018, de alienação e locação, sugerimos segregar as estratégias em ao menos 2 Fundos de Investimento Imobiliários diferentes. Formato mais usualmente observado no mercado, tendo em vista tratem-se de estratégias, gestão e monitoramento de risco completamente diferentes entre si.</p>	
<p>Resposta/Comentário:</p> <p>A proposta é pertinente e será contemplada no Edital. Em caso de objetos distintos, serão constituídos fundos também distintos.</p>	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
<p>2.1 Os Fundos poderão ter prazo de duração específicos pré-estabelecidos ou ainda indeterminados, em função do seu objeto e características dos imóveis que vierem a compor o Fundo, sendo sua duração definida no processo de estruturação.</p>	<p>Os Fundos poderão ter prazo de duração específicos pré-estabelecidos ou ainda indeterminados, em função do seu objeto e características dos imóveis que vierem a compor o Fundo, sendo sua duração definida no processo de estruturação que deverá ter início somente após a finalização do processo licitatório.</p>
<p>Justificativa para a solução proposta:</p> <p>Sugerimos deixar mais claro o cronograma relacionado ao Fundos de Investimento Imobiliários, desde o processo licitatório até a integralização final de cotas.</p>	
<p>Resposta/Comentário:</p> <p>Sugestão acatada. Embora o processo licitatório, caso exigido, sempre precede os procedimentos de estruturação, esse cronograma será clarificado no Edital.</p>	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
3.2 Lista Inicial dos Ativos Imobiliários poderá comportar 104 imóveis com diferentes características em função da localização geográfica, estado das benfeitorias, quando existentes, vocação de uso e valor de locação ou venda, no montante total estimado de cerca de R\$ 383 milhões, segundo a melhor informação disponível nesse momento, e poderá ser alterada a qualquer tempo, de acordo com a necessidade, observados os critérios de conveniência e oportunidade.	Lista Inicial dos Ativos Imobiliários poderá comportar 104 imóveis com diferentes características em função da localização geográfica, estado das benfeitorias, quando existentes, vocação de uso e valor de locação ou venda, no montante total estimado de cerca de R\$ 383 milhões, segundo a melhor informação disponível nesse momento, e poderá ser alterada a qualquer tempo, de acordo com a necessidade, observados os critérios de conveniência e oportunidade. O proprietário original do imóvel se compromete a entregar e fornecer todos os documentos e informações necessários para a regularização ou transferência da propriedade dos ativos para o FII.
Justificativa para a solução proposta: Tendo em vista as obrigações atribuídas ao administrador é imprescindível a disponibilização dos documentos e informações necessários dos imóveis pelo proprietário original. Adicionalmente, tendo em vista os 2 objetos descritos na Consulta Pública SPU nº 01/2018 de alienação e locação e a sugestão ao item 1.1., sugerimos avaliar a elaboração de 2 listas iniciais dos Ativos Imobiliários, uma com objetivo de alienação e outra com objetivo de locação.	
Resposta/Comentário: Todos os imóveis que serão destinados para a constituição dos Fundos são de propriedade da União, que apresentará a documentação pertinente para os estruturadores/administradores. Considerando que a listagem poderá conter imóveis com diferentes vocações, a proposta de elaboração de listas distintas em função do objeto será acatada.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
3.3 Os Ativos Imobiliários encontram-se localizados em diversos estados da Federação e eventualmente podem estar locados para terceiros ou ainda disponíveis para locação ou alienação. As informações básicas sobre os Ativos Imobiliários constam do Anexo 1.	Sem sugestão de redação propriamente dita: sugerimos incluir nas informações básicas dos Ativos Imobiliários o número da matrícula no cartório de registro de imóveis
Justificativa para a solução proposta: Para maior clareza dos imóveis que compõe a Lista Inicial dos Ativos Imobiliários.	
Resposta/Comentário: Sugestão acatada. Na listagem definitiva, constarão todos os dados necessários para efeito de localização, conceituação e identificação dos imóveis.	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
3.7 Os Fundos terão um Comitê de Representantes de Quotistas composto por pessoas físicas eleitas pela Assembleia Geral de Quotistas.	Os Fundos terão um Comitê de Representantes de Quotistas composto por 3 profissionais com experiência comprovada no mercado imobiliário, sendo 2 eleitos pela Assembleia Geral de Quotistas e 1 indicado pelo Administrador. As deliberações do Comitê de Representantes de Quotistas serão pela maioria dos presentes na reunião. Os membros do Comitê de Representantes de Quotistas podem receber remuneração do Fundo de Investimento Imobiliário, desde que não relacionada ao desempenho da carteira.
Justificativa para a solução proposta: Tendo em vista a importância do Comitê de Representantes de Quotistas, sugerimos um detalhamento maior, especialmente no que se refere a composição, forma de deliberação e remuneração de seus integrantes.	
Resposta/Comentário: Para conferir maior flexibilidade ao processo, considerando as especificidades de cada Fundo, a definição e escolha dos membros do Comitê de Representantes de Quotistas será realizada por ocasião da assembleia de quotistas, que definirá, ainda, a sistemática de deliberações e eventual remuneração aos membros do Comitê.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
4.1 As quotas representam frações ideais do patrimônio dos Fundos e serão divididas em classes distintas, conforme os critérios de remuneração e amortização aplicáveis em cada caso, não se destinando prioritariamente à distribuição pública no mercado de capitais.	As quotas representam frações ideais do patrimônio dos Fundos e, exclusivamente no caso do Fundo com objetivo de alienação serão divididas em classes distintas, conforme os critérios de remuneração e amortização aplicáveis em cada caso, em ambos os casos, não se destinando prioritariamente à distribuição pública no mercado de capitais.
Justificativa para a solução proposta: Não entendemos o objetivo do Fundo com objetivo de locação contar com mais de uma classe de cotas, tendo em vista a gestão de locação ser mais estável e contar com menos oportunidades de ganhos extraordinários. Dessa forma, sugerimos que apenas o Fundo com objetivo de alienação possa contar com mais de uma classe de cotas.	
Resposta/Comentário: Conforme o item 4.1 das Diretrizes, o Regulamento do Fundo poderá prever classes de quotas e critérios de remuneração, que serão definidos na fase de estruturação do Fundo, considerando, inclusive, a vocação do(s) imóvel(eis) que constituirão o Fundo.	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
4.3 As Quotas Seniores farão jus a uma remuneração superior à taxa de juros dos títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional, definida por ocasião da estruturação dos Fundos, e serão amortizadas conforme cronograma previamente estabelecido, condicionado à ocorrência de Eventos de Liquidez, consistentes no efetivo recebimento do preço de alienação dos Ativos Imobiliários.	No caso do Fundo com objetivo de alienação, as Quotas Seniores farão jus a uma remuneração superior à taxa de juros dos títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional, definida por ocasião da estruturação dos Fundos, e serão amortizadas conforme cronograma previamente estabelecido, condicionado à ocorrência de Eventos de Liquidez, consistentes no efetivo recebimento do preço de alienação dos Ativos Imobiliários.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação, tendo em vista a sugestão apresentada para o item 4.1. Adicionalmente, destacamos que a metodologia de remuneração das cotas descritas no item 4.3 impede o recebimento de amortização das cotas de Fundo com objetivo de locação, tendo em vista estarem condicionada ao efetivo recebimento do preço de alienação dos Ativos Imobiliários.	
Resposta/Comentário: Sugestão passível de ser contemplada. Conforme o item 4.1 das Diretrizes, o Regulamento do Fundo poderá prever classes de quotas e critérios de remuneração, que serão definidos na fase de estruturação do Fundo, considerando, inclusive, a vocação do(s) imóvel(eis) que constituirão o Fundo e eventuais particularidades de amortização/remuneração em função do tipo de quota.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
4.4 As Quotas Juniores não terão remuneração fixa e serão amortizadas com os recursos remanescentes proporcionados pelos Eventos de Liquidez, após o cumprimento do cronograma de amortização das Quotas Seniores e o pagamento ou provisionamento das despesas de responsabilidade dos Fundos.	No caso do Fundo com objetivo de alienação, as Quotas Juniores não terão remuneração fixa e serão amortizadas com os recursos remanescentes proporcionados pelos Eventos de Liquidez, após o cumprimento do cronograma de amortização das Quotas Seniores e o pagamento ou provisionamento das despesas de responsabilidade dos Fundos.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação, tendo em vista a sugestão apresentada para o item 4.1.	
Resposta/Comentário: Sugestão passível de ser contemplada. Conforme o item 4.1 das Diretrizes, o Regulamento do Fundo poderá prever classes de quotas e critérios de remuneração, que serão definidos na fase de estruturação do Fundo, considerando, inclusive, a vocação do(s) imóvel(eis) que constituirão o Fundo e eventuais particularidades de amortização/remuneração em função do tipo de quota.	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
4.5 Os Fundos poderão ainda emitir Quotas Super Sêniores para integralização em dinheiro, na medida do estritamente necessário para custear as despesas de estruturação, constituição e funcionamento dos Fundos.	Os Fundos com objetivo de alienação poderão ainda emitir Quotas Super Sêniores para integralização em dinheiro, na medida do estritamente necessário para custear as despesas de estruturação, constituição e funcionamento dos Fundos.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação, tendo em vista a sugestão apresentada para o item 4.1.	
Resposta/Comentário: Sugestão passível de ser contemplada. Conforme o item 4.1 das Diretrizes, o Regulamento do Fundo poderá prever classes de quotas e critérios de remuneração, que serão definidos na fase de estruturação do Fundo, considerando, inclusive, a vocação do(s) imóvel(eis) que constituirão o Fundo e eventuais particularidades de amortização/remuneração em função do tipo de quota.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
4.8 As quotas serão marcadas a mercado, considerando a melhor estimativa do valor que os Ativos Imobiliários teriam em eventual negociação entre partes independentes.	Os Ativos Imobiliários serão avaliados a valor justo, considerando a melhor estimativa do valor que os Ativos Imobiliários teriam em eventual negociação entre partes independentes.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação para melhor adequação à regulação, uma vez que o valor das cotas do Fundo decorre da marcação à mercado a valor justo de seus ativos.	
Resposta/Comentário: Proposta não passível de atendimento. O item citado (4.8) trata, exclusivamente, da emissão de quotas e marcação a mercado, não tratando de avaliação dos ativos imobiliários. A avaliação dos ativos está contemplada no item 3.6, onde está definido que avaliação será realizada por empresa especializada contratada pelos administradores dos Fundos, em cumprimento ao artigo 12 da Instrução CVM 472/2008	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
5.1 O administrador e o principal consultor imobiliário serão escolhidos por meio de licitação pública, em função da proposta econômica com menor percentual de remuneração por desempenho (Parcela Variável).	O administrador e o principal consultor imobiliário serão escolhidos por meio de licitação pública, em função da proposta econômica com menor percentual de remuneração por desempenho (Parcela Variável) no caso de Fundo com objetivo de alienação e menor percentual de remuneração da Parcela Fixa no caso de Fundo com objetivo de locação.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação em razão da sugestão ao item 6.1.
Resposta/Comentário: Proposta passível de acolhimento. Conforme o art. 36 da Instrução CVM 472, a remuneração pelos serviços prestados pelo administrador deverá constar expressamente do regulamento do fundo, e sua eventual modificação deverá ser objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Quotistas (art. 18, inciso XIII).

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
5.2 Para participar da licitação, poderá ser formado consórcio entre os candidatos a administradores e os principais consultores imobiliários.	para participar da licitação, os candidatos a administradores e os principais consultores imobiliários, quando houver, deverão apresentar proposta conjunta e única.
Justificativa para a solução proposta: Tendo em vista a diferenciação de responsabilidades, bem como a possibilidade de distrato com o principal consultor imobiliário, entendemos desnecessário o estabelecimento de consórcio entre os participantes. Dessa forma, sugerimos ajuste de redação de forma a excluir a previsão do consórcio e a obrigação da proposta ser conjunta e única.	
Resposta/Comentário: Proposta não passível de acolhimento. O item 5.2 prevê a “possibilidade” de formação de consórcio, e não a sua “obrigatoriedade”, permitindo ampliar as possibilidades de atuação dos intervenientes no processo de estruturação e gestão dos Fundos.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
5.3 O administrador firmará com a União, por intermédio do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, ou pela Secretaria do Patrimônio da União, mediante delegação, contrato de prestação de serviços especializados, conforme condições previamente estabelecidas no edital da licitação.	O administrador e o principal consultor imobiliário firmarão com a União, por intermédio do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, ou pela Secretaria do Patrimônio da União, mediante delegação, contrato de prestação de serviços especializados, conforme condições previamente estabelecidas no edital da licitação.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação em razão da sugestão ao item 5.2.	
Resposta/Comentário: Proposta passível de acolhimento. A ser contemplada quando da elaboração do Edital.	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
5.6 O administrador poderá ser qualquer instituição financeira oficial autorizada a funcionar no Brasil, que comprove experiência anterior na estruturação e administração de fundos de investimento imobiliário.	O administrador poderá ser qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil, que comprove experiência anterior na estruturação e administração de fundos de investimento imobiliário.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação de forma a maior clareza quando aos participantes admitidos no processo licitatório.	
Resposta/Comentário: Proposta passível de acolhimento. A ser contemplada quando da elaboração do Edital.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
5.7 O principal consultor imobiliário poderá escolher outros consultores imobiliários para executar a locação ou a venda dos Ativos Imobiliários, além de coordenar e supervisionar suas atividades, acompanhar a avaliação dos Ativos Imobiliários, com observância dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento do Fundo e validar os laudos de avaliação.	O principal consultor imobiliário poderá escolher outros consultores imobiliários para auxiliar na locação ou a venda dos Ativos Imobiliários, além de coordenar e supervisionar suas atividades, acompanhar a avaliação dos Ativos Imobiliários, com observância dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento do Fundo.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação de forma a melhor adequação à regulação, uma vez que a execução da venda e locação, bem como validação dos laudos de avaliação serem exclusivas do administrador do Fundo.	
Resposta/Comentário: O principal consultor imobiliário será o responsável por acompanhar o processo de avaliação dos ativos, podendo para o mister validar os laudos de avaliação. Para clarificar esse entendimento, será promovida alteração no item 5.7, na forma a seguir: <i>“5.7 O principal consultor imobiliário poderá (I) escolher outros consultores imobiliários para auxiliar na locação ou a venda dos Ativos Imobiliários, além de coordenar e supervisionar sua atividade; (ii) escolher a empresa especializada que ficará encarregada da avaliação dos Ativos Imobiliários, com observância dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento do Fundo; e (iii) validar os laudos de avaliação. “</i>	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
5.13 O administrador e o principal consultor imobiliário poderão ser substituídos, após o decurso do prazo de 2 (dois) anos a contar da constituição dos Fundos, caso não atinjam as metas mínimas de desempenho previstas no Regulamento dos Fundos.	O administrador e o principal consultor imobiliário poderão ser substituídos, após o decurso do prazo de 5 (cinco) anos a contar da constituição dos Fundos, caso não atinjam as metas mínimas de desempenho previstas no Regulamento dos Fundos.
Justificativa para a solução proposta: Tendo em vista a necessidade de manutenção e contratação de projeto para desenvolvimento imobiliário, assim como os prazo requeridos para negociação dos Ativos Imobiliários, sugerimos a extensão do prazo para 5 anos, considerado parâmetro mínimo pelo mercado imobiliário para uma melhor negociação. Adicionalmente, entendemos imprescindível o estabelecimento das metas mínimas de desempenho no edital de licitação.	
Resposta/Comentário: Proposta não passível de acolhimento, visto que o espaço temporal para se efetuar a correção de rumos de decisões tomadas pelo administrador e os resultados delas decorrentes não podem se estender por tanto tempo, sob pena de causar prejuízos ao fundo ou até mesmo inviabilizar sua continuidade.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
6.1 A remuneração dos administradores e do principal consultor imobiliários será composta de uma Parcela Fixa e uma Parcela Variável, que serão pagas com recursos dos Fundos.	A remuneração dos administradores e do principal consultor imobiliários no caso do Fundo com objetivo de alienação será composta de uma Parcela Fixa e uma Parcela Variável e no caso do Fundo com objetivo de locação, em ambos os casos pagas com recursos dos Fundos.
Justificativa para a solução proposta: Tendo em vista a gestão de locação ser mais estável e contar com menos oportunidades de ganhos extraordinários, sugerimos que apenas o Fundo com objetivo de alienação possa contar com uma Parcela Variável de remuneração.	
Resposta/Comentário: Proposta passível de acolhimento. Conforme o art. 36 da Instrução CVM 472, a remuneração pelos serviços prestados pelo administrador deverá constar expressamente do regulamento do Fundo, e sua eventual modificação deverá ser objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Quotistas (art. 18, inciso XIII).	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
6.2 A Parcela Fixa será definida no edital de licitação em valor monetário, segundo parâmetros usuais de mercado, e destina-se a custear as despesas iniciais de estruturação e outras despesas próprias do administrador e do consultor imobiliário.	No caso do Fundo com objetivo de alienação, a Parcela Fixa será definida no edital de licitação em valor monetário e no caso do Fundo com objetivo de locação, a Parcela Fixa será definida com base na proposta econômica vencedora da licitação, ambos segundo parâmetros usuais de mercado, e destina-se a custear as despesas iniciais de estruturação e outras despesas próprias do administrador e do consultor imobiliário.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação em razão da sugestão ao item 6.1.	
Resposta/Comentário: Proposta passível de acolhimento. Dependendo do objeto do Fundo poderá ser contemplada pelo Edital.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
6.3 Parcela Variável corresponderá a um percentual da receita líquida realizada pelos Fundos, decorrente da alienação dos Ativos Imobiliários, descontadas todas as despesas imputáveis aos Fundos, incluindo a Parcela Fixa.	Parcela Variável corresponderá a um percentual da receita líquida realizada pelo Fundo com objetivo de alienação, decorrente da alienação dos Ativos Imobiliários, descontadas todas as despesas imputáveis aos Fundos, incluindo a Parcela Fixa.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação em razão da sugestão ao item 6.1.	
Resposta/Comentário: Proposta passível de acolhimento. Dependendo do objeto do Fundo poderá ser contemplada pelo Edital.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
6.4 O percentual da Parcela Variável será definido com base na proposta econômica vencedora da licitação.	O percentual da Parcela Variável para o Fundo com objetivo de alienação e o percentual da Parcela Fixa para o Fundo com objetivo de locação serão definidos com base na proposta econômica vencedora da licitação.
Justificativa para a solução proposta: Ajuste de redação em razão da sugestão ao item 6.1.	
Resposta/Comentário: Proposta passível de acolhimento. Dependendo do objeto do Fundo poderá ser contemplada pelo Edital.	

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
6.6 O administrador e o principal consultor imobiliário farão jus ao recebimento mensal da Parcela Fixa. O valor da primeira Parcela Fixa englobará os custos de estruturação previamente definidos no edital de licitação.	O administrador e o principal consultor imobiliário farão jus ao recebimento mensal da Parcela Fixa. O valor da primeira Parcela Fixa englobará os custos de estruturação.
Justificativa para a solução proposta: Tendo em vista as especificidades dos ativos, os custos de estruturação podem ser bastante diferentes dos usualmente observados no mercado financeiro imobiliário, de forma que sugerimos que os custos de estruturação sejam definidos na própria estruturação, observadas padrões usuais de mercado.	
Resposta/Comentário: Proposta passível de acolhimento. Será contemplada pelo Edital.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
6.10 As despesas de alienação dos Ativos Imobiliários, incluindo a corretagem de no máximo 5% (cinco por cento) do valor de alienação, correrão por conta do comprador e não serão imputadas aos Fundos.	As despesas de alienação dos Ativos Imobiliários, incluindo a corretagem de no máximo 5% (cinco por cento) do valor de alienação, correrão por conta do Fundo.
Justificativa para a solução proposta: Tendo em vista o padrão observado no mercado imobiliário, sugerimos ajuste de redação de forma a refletir este padrão.	
Resposta/Comentário: Proposta deverá ser analisada quando da estruturação do Fundo, visto que o padrão para pagamento das despesas de alienação por conta do Fundo é uma situação observada no mercado de Fundos Privados.	

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
7.2 O procedimento de locação ou de alienação dos Ativos Imobiliários serão acompanhados de ampla publicidade e transparência, além de assegurar tratamento isonômico entre potenciais compradores.	O procedimento de locação ou de alienação dos Ativos Imobiliários serão acompanhados de ampla publicidade e transparência, além de assegurar tratamento isonômico entre potenciais compradores ou locatários, conforme o caso. A divulgação destas informações, observado o melhor interesse do Fundo podem ser divulgadas após a conclusão dos respectivos negócios.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União

Justificativa para a solução proposta:

Tendo em vista que a divulgação antecipada de informações relativas pode prejudicar as negociações do Fundo, sugerimos que a divulgação possa ocorrer após a conclusão dos respectivos negócios. Adicionalmente, sugerimos ajuste de redação de forma a incluir os locatários.

Resposta/Comentário:

Proposta passível de acolhimento. Será contemplada pelo Edital.

ANBIMA	
Dispositivo	Solução Proposta
7.3 Caberá ao administrador organizar as informações sobre a situação dos Ativos Imobiliários e o resultado das locações ou alienações, mantendo-as permanentemente disponíveis na rede mundial de computadores para consulta pública.	Caberá ao administrador organizar as informações sobre a situação dos Ativos Imobiliários e o resultado das locações ou alienações, mantendo-as disponíveis na rede mundial de computadores para consulta pública enquanto a União for cotista do Fundo ou locatário de algum dos imóveis.
Justificativa para a solução proposta: Sugerimos um limite temporal para disponibilização das informações sobre a situação dos Ativos Imobiliários.	
Resposta/Comentário: Proposta passível de acolhimento. Será contemplada pelo Edital.	