

**1ª ATA DE ESCLARECIMENTOS REFERENTES AO EDITAL DE CHAMAMENTO  
PÚBLICO Nº 001/2026/SEPL**

**Objeto:** Seleção de instituição financeira ou sociedade administradora de carteiras de valores mobiliários, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para atuar, concomitantemente ou não, como ADMINISTRADORA e GESTORA do Fundo de Investimento Imobiliário a ser constituído sob a denominação “FII PARANÁ CCFI”

Pela presente ata, a Comissão de Contratação constituída pela Resolução SEPL n.º 12/2026, de 07 de maio de 2026, leva ao conhecimento público os Pedidos de Esclarecimentos referente ao EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026/SEPL, bem como suas respectivas respostas. As formulações apresentadas, bem como as respostas e esclarecimentos recebidos, passam a integrar o referido processo licitatório, sendo de observância obrigatória pelos licitantes.

**Questionamento 01:**

**OUTROS ATIVOS NA CARTEIRA DO FUNDO**

O fundo poderá carregar outros ativos imobiliários em sua carteira durante o período anterior à plena monetização do ativo público integralizado, como estratégia de geração de rentabilidade ao FII?

**Esclarecimento:**

*O Anexo I (Termo de Referência), no item 4.1.11, estabelece que o FII PARANÁ CCFI terá como objeto exclusivo a operação, gestão e ampliação do imóvel CENTRO DE CONVENÇÕES, bem como de suas expansões, benfeitorias e áreas adjacentes que integrem o complexo.*

**Questionamento 02:**

**CRITÉRIO DE SAÍDA DO ESTADO**

Quais são os critérios, condições e mecanismos previstos para a saída do Estado como cotista sênior ao longo da vigência do fundo? Além do direito de preferência na liquidação, há previsão de gatilhos de liquidez ou de oferta das cotas sênior antes do encerramento do fundo?

**Esclarecimento:**

*O Edital não prevê gatilhos obrigatórios de saída, mas estabelece no item 3.3 que o Estado entrará como Cotista Inicial detentor de 100% das cotas, podendo ter sua participação diluída em decorrência de futuras emissões de cotas. Além disso, o Anexo I, item 9.5, garante o direito de preferência ao cotista sênior (Estado) para a opção de compra do imóvel ao término do prazo de duração do fundo ou no caso de sua liquidação antecipada. O proponente poderá propor outros critérios, condições e mecanismos na minuta do regulamento, com a devida justificativa para sua inclusão.*

**Questionamento 03:**

**DISTRIBUIÇÃO PARA O PÚBLICO EM GERAL**

As cotas do fundo poderão ser distribuídas para investidores em geral, incluindo pessoas físicas (varejo)? Ou a distribuição ficará restrita a investidores qualificados ou profissionais, conforme indicado como preferencial no Edital?

**Esclarecimento:**

*O Anexo I, item 9.4, orienta que as subclasses de cotas de natureza mezzanine ou subordinada deverão ser destinadas a investidores privados, sendo preferencialmente voltadas a investidores qualificados de perfil institucional. Além disso, deverá ser indicada a estruturação de cotas no modelo de proposta financeira, de acordo com o item 4.1.12.1.*

**Questionamento 04:**

**INTERVENÇÃO DO ESTADO NA SELEÇÃO DE OUTROS ATIVOS**

O Edital delimita claramente as matérias sujeitas à aprovação ou veto do cotista sênior público (alienação do ativo, alterações estruturais de regulamento e mudanças relevantes de estratégia). Caso o fundo venha a adquirir outros ativos imobiliários além do Centro de Convenções, o Estado exercerá poder deliberativo também sobre essa seleção, ou tal decisão ficará a cargo da discricionariedade técnica da gestora?

**Esclarecimento:**

*O Anexo I (Termo de Referência), no item 4.1.11, estabelece que o FII PARANÁ CCFI terá como objeto exclusivo a operação, gestão e ampliação do imóvel CENTRO DE CONVENÇÕES, bem como de suas expansões, benfeitorias e áreas adjacentes que integrem o complexo.*

**Questionamento 05:**

**DADOS HISTÓRICOS E UNIT ECONOMICS DO ATIVO**

Para a construção de estudos de viabilidade econômica consistentes, solicitamos que o Governo do Paraná disponibilize, na medida do possível, informações históricas tanto da região de Foz do Iguaçu quanto do próprio ativo, incluindo:

a) Demonstrações financeiras (DFs) históricas do Centro de Convenções;

**Esclarecimento:**

*As demonstrações contábeis do período entre 2019 e 2025 estão disponíveis no seguinte endereço eletrônico: <https://www.ceconfi.com.br/#/site/pagina/menu/363>*

b) - Número de eventos realizados por ano e taxa de ocupação;

**Esclarecimento:**

*A tabela a seguir apresenta o número de eventos realizados no período entre 2022 e 2024. Em 2022 foram realizados 22 eventos, em 2023 foram 23 eventos, e em 2024 foram 13 eventos.*

Espaço	Número de Eventos
Auditório Naipi	1
Bosque	5
Bosque Guarani	2
Bosque Ivirá	14
Ceconfi	4
Pavilhão Cataratas	1
Pavilhão Itaipu	2
Pavilhão Itaipu Binacional	1
Salão Cataratas	4
Salão Iguazu	1
Salão Itaipu	16
Salão Itaipu Binacional	7
<b>Total</b>	<b>58</b>

c) - Quebra de receita por tipo de evento (congressos, feiras, eventos corporativos, A&B e demais fontes);

**Esclarecimento:**

As receitas e despesas consolidadas do período entre 2018 e 2025 estão disponíveis no seguinte endereço eletrônico: <https://www.ceconfi.com.br/#/site/pagina/menu/348>

d) - Perfil dos eventos realizados (porte, origem, segmento);

**Esclarecimento:**

Os contratos de locação do Centro de Convenções com as informações de cada evento realizado estão disponíveis nos seguintes links:

Contratos de 2022: <https://www.ceconfi.com.br/#/site/pagina/menu/364>

Contratos de 2023: <https://www.ceconfi.com.br/#/site/pagina/menu/365>

Contratos de 2024: <https://www.ceconfi.com.br/#/site/pagina/menu/366>

e) - Modelo operacional atual: a operação dos serviços (A&B, limpeza, segurança, AV etc.) é realizada com equipe própria ou integralmente terceirizada?

**Esclarecimento:**

*Atualmente os serviços são prestados por equipes terceirizadas.*

f) - Dados de mercado da região: oferta concorrente, demanda por eventos e benchmarks locais.

**Esclarecimento:**

*As informações relacionadas à oferta concorrente, demanda por eventos e benchmarks locais devem integrar o Estudo de Viabilidade Econômico-financeira que é parte integrante da proposta técnica e, conforme previsto no item 8.5.3 do edital de chamamento, deve ser produzido pelo proponente.*

**Questionamento 06:**

**FLEXIBILIDADE DO MODELO DE GOVERNANÇA**

Os requisitos mínimos de governança previstos no Edital (composição do comitê consultivo, matérias de veto, entre outros) são mandatórios em sua integralidade, ou os proponentes poderão sugerir ajustes e aprimoramentos na proposta técnica, desde que preservados os princípios e salvaguardas de interesse público estabelecidos?

**Esclarecimento:**

*O Anexo I, item 6.1.2, exige que a Minuta Preliminar do Regulamento incorpore todas as diretrizes e salvaguardas do Termo de Referência, tratando-se, portanto, de requisitos mínimos mandatórios. Os proponentes podem apresentar mecanismos adicionais de governança, desde que assegurem a finalidade pública e preservem as prerrogativas e proteções do cotista sênior previstas no Edital.*

**Questionamento 07:**

**APLICAÇÃO DO CORTE DE 50% NO REQUISITO DE AuM**

O item 9.3.1(b) do Edital estabelece que os requisitos de volume sob gestão (AuM) podem ser comprovados de forma agregada no âmbito do grupo econômico ou consórcio técnico, desde que a Administradora detenha no mínimo 50% dos quantitativos exigidos. Solicita-se esclarecer: esse corte de 50% individual aplica-se exclusivamente à Administradora, à Gestora ou ao proponente líder do consórcio? E os 50% referem-se a cada um dos dois parâmetros individualmente (R\$ 500M total e R\$ 200M em FII Tijolo) ou ao conjunto agregado?

**Esclarecimento:**

*Conforme o item 9.3.1, alínea "b", da seção de Qualificação Técnica do Edital, o corte de 50% individual aplica-se exclusivamente à Administradora. O dispositivo prevê que os requisitos poderão ser comprovados de forma agregada por consórcio ou grupo econômico, "desde que a Administradora detenha, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos quantitativos exigidos". Isso significa que a Administradora deve comprovar, de forma individual, metade do total exigido nos quantitativos da alínea "a" e que a somatória do consórcio ou grupo econômico faça o montante final equivalente ao exigido na alínea "a".*

Curitiba, 20 de maio de 2026.

*Assinado Eletronicamente*  
Roberto C. E. de O. da Silva  
Presidente da Comissão  
Resolução nº 12/2026/SEPL

*Assinado Eletronicamente*  
Natalia Becchi Borçatto  
Resolução nº 12/2026/SEPL

*Assinado Eletronicamente*  
Fabricio Miyagima  
Resolução nº 12/2026/SEPL

**Resposta 003/2026.**

Documento: **PEDIDODEESCLARECIMENTO01.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Roberto Carlos Evencio de Oliveira da Silva (XXX.337.459-XX)** em 20/05/2026 14:02, **Natália Becchi Borçatto (XXX.558.049-XX)** em 20/05/2026 14:06, **Fabricio Miyagima (XXX.890.259-XX)** em 20/05/2026 14:06 Local: SEPL/CCR.

Inserido ao documento **2.144.944** por: **Roberto Carlos Evencio de Oliveira da Silva** em: 20/05/2026 14:02.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:

<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:  
**40367c5c67cc92a4e7af7a79f0970de2**