EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026/SEPL

CONTRATAÇÃO DE INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS PARA DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – CENTRO DE CONVENÇÕES DE FOZ DO IGUAÇU

FII PARANÁ CCFI

CURITIBA

2026

SUMÁRIO

PREÂMBULO 4

GLOSSÁRIO 5

1. DO OBJETO 8

2. DA FINALIDADE 9

3. DAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO 9

4. DA NATUREZA E PRAZO DA CONTRATAÇÃO 10

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL 11

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO 11

7. DA PARTICIPAÇÃO NA SESSÃO PÚBLICA 12

8. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA 13

9. DA HABILITAÇÃO 14

10. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E SELEÇÃO 17

11. DA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO 24

12. DOS RECURSOS E DAS CONTRARRAZÕES 24

13. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO 25

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS 25

15. DO FORO E DISPOSIÇÕES GERAIS 26

ANEXOS

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO II – FORMULÁRIO DE HABILITAÇÃO E FICHA CADASTRAL

ANEXO III – RELAÇÃO DE FUNDOS GERIDOS PELO GESTOR VIGENTES

ANEXO IV - PROPOSTA DE ESTRUTURAÇÃO DO FII PARANÁ CCFI

ANEXO V – TERMO DE RESPONSABILIDADE DA PROPONENTE

ANEXO VI – RELAÇÃO DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE ENTREGA DOS DOCUMENTOS SOLICITADOS

ANEXO VIII – EMPREENDIMENTO

ANEXO IX - MAPA DE RISCOS

ANEXO X – MODELO DE PRANCHA

ANEXO XI – MODELO DE PLANILHA DE ORÇAMENTO ESTIMATIVO

ANEXO XII – ESTUDOS REFERENCIAIS NÃO VINCULATIVOS

PREÂMBULO

O Governo do ESTADO DO PARANÁ, por intermédio da Secretaria de Estado do Planejamento (SEPL), torna público o presente CHAMAMENTO PÚBLICO, destinado à seleção de instituição autorizada pela CVM, especializada na estruturação, constituição, administração fiduciária e gestão de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), na modalidade de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022. O Chamamento fundamenta-se no Estudo Técnico Preliminar – ETP elaborado nos termos do art. 18 da Lei 14.133/2021, que concluiu pela adoção do FII como solução mais adequada para a exploração do ativo público. A iniciativa visa à constituição do FII PARANÁ CCFI, com participação do ESTADO DO PARANÁ como cotista estratégico, mediante integralização do imóvel onde se localiza o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, conforme autorizado pela Lei Estadual nº 22.925/2025.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos e Impugnações: Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e do Decreto n.º 10.086, de 2022, ou para solicitar esclarecimentos e providências sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido, no prazo de até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame, em campo específico no sítio eletrônico www.comprasparana.pr.gov.br pelo qual serão respondidos os esclarecimentos solicitados, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame (Lei 14.133/2021, art. 164, parágrafo único).
Prazo final de credenciamento para envio das propostas: 18 de novembro de 2026 às 10h00min.
Endereço da UGPAR/SEPL: Rua Inácio Lustosa, 700 - Bloco A, 1º andar - São Francisco CEP 80510-000 - Curitiba - PR
Horário de atendimento da UGPAR/SEPL em dias úteis: das 9h às 12h / 14h às 17h.
Sítio eletrônico: https://www.parcerias.pr.gov.br.
Endereço eletrônico: <paranaparcerias@sepl.pr.gov.br>.

GLOSSÁRIO

Para os fins deste EDITAL e de seus Anexos, os termos e expressões abaixo, no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA: conjunto de serviços relacionados, direta ou indiretamente, ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, a cargo da ADMINISTRADORA, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.

ADMINISTRADORA: instituição financeira ou sociedade administradora de carteiras de valores mobiliários, autorizada pela CVM, responsável pela ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA do FII PARANÁ CCFI.

ANBIMA: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

APORTE PÚBLICO: valor de aporte financeiro do ESTADO DO PARANÁ, adicional à INTEGRALIZAÇÃO do ATIVO SEMENTE, necessário para viabilizar o EMPREENDIMENTO, previsto e justificado no PLANO DE EXPANSÃO e pontuado conforme o item 10.

ATIVO SEMENTE: imóvel onde se localiza o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, de propriedade do ESTADO DO PARANÁ, a ser integralizado no FII PARANÁ CCFI nos termos da Lei Estadual nº 22.925/2025, avaliado originalmente em R$ 74.269.000,00 (setenta e quatro milhões, duzentos e sessenta e nove mil reais) na data-base de setembro de 2024.

B3: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários.

CARTA DE INTENÇÃO: documento integrante da PROPOSTA TÉCNICA que declara o valor que a PROPONENTE pretende captar no mercado financeiro e integralizar no FUNDO, de acordo com o PLANO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS, nos termos do item 8.5.5.

CHAMAMENTO PÚBLICO: procedimento administrativo competitivo regido por este EDITAL, destinado à seleção da ADMINISTRADORA e da GESTORA do FII PARANÁ CCFI.

COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO: colegiado designado pela Resolução SEPL nº 012/2026, responsável pela condução e julgamento do CHAMAMENTO PÚBLICO.

CONDOMÍNIO FECHADO: modalidade de fundo de investimento em que as COTAS não são resgatáveis durante o prazo de duração, admitidas a amortização e a negociação em mercado secundário, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.

CONTRATADA: PROPONENTE selecionada, após a adjudicação e a homologação do CHAMAMENTO PÚBLICO, para exercer as funções de ADMINISTRADORA e/ou GESTORA do FUNDO.

COTAS: frações ideais do patrimônio do FII PARANÁ CCFI.

CVM: Comissão de Valores Mobiliários.

EDITAL: este instrumento convocatório e seus Anexos.

EMPREENDIMENTO: conjunto de intervenções no Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, compreendendo a reforma e modernização do edifício existente, a ampliação da capacidade do centro de convenções e exposições e a implantação das demais ocupações, conforme o TERMO DE REFERÊNCIA e o Anexo VIII.

EQUIPE TÉCNICA: equipe mínima indicada pela PROPONENTE, com vínculo empregatício ou contratual comprovado.

ESTADO DO PARANÁ: ente federativo promotor do CHAMAMENTO PÚBLICO, representado pela SEPL, e COTISTA INICIAL do FUNDO.

ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO: estudo integrante da PROPOSTA TÉCNICA que demonstra a ocupação físico-funcional, urbanística e econômico-

financeira proposta para o EMPREENDIMENTO, considerado o ativo existente como elemento estruturante, apresentado no formato do Anexo X.

ETP: Estudo Técnico Preliminar elaborado nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, que fundamenta o CHAMAMENTO PÚBLICO.

FII: Fundo de Investimento Imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/2022.

FII PARANÁ CCFI ou FUNDO: Fundo de Investimento Imobiliário a ser constituído na modalidade de CONDOMÍNIO FECHADO, tendo o ATIVO SEMENTE como ativo inicial.

GESTORA: pessoa jurídica autorizada pela CVM ao exercício da gestão de recursos de terceiros, responsável pela gestão da carteira do FII PARANÁ CCFI.

HABILITAÇÃO: fase em que se verifica o atendimento, pela PROPONENTE classificada em primeiro lugar, dos requisitos jurídicos, fiscais, sociais, trabalhistas e técnicos do item 9.

INTEGRALIZAÇÃO: entrega de recursos ou bens ao FUNDO em contrapartida às COTAS subscritas.

MELHOR TÉCNICA: critério de julgamento do CHAMAMENTO PÚBLICO, com classificação das propostas exclusivamente pela NOTA TÉCNICA.

NOTA TÉCNICA (NT): pontuação atribuída à PROPOSTA TÉCNICA, de no máximo 100 (cem) pontos, conforme a TABELA CRITÉRIOS TÉCNICOS do item 10.

PLANO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS: documento integrante da PROPOSTA TÉCNICA que demonstra a estratégia de captação de capital de terceiros para o FUNDO, conforme metodologia do TERMO DE REFERÊNCIA.

PLANO DE EXPANSÃO: documento integrante da PROPOSTA TÉCNICA que define as intervenções previstas para o EMPREENDIMENTO e fundamenta o APORTE PÚBLICO, conforme metodologia do TERMO DE REFERÊNCIA.

PNCP: Portal Nacional de Contratações Públicas.

PROPONENTE: pessoa jurídica que participa do CHAMAMENTO PÚBLICO mediante apresentação de PROPOSTA TÉCNICA e documentos de HABILITAÇÃO.

PROPOSTA TÉCNICA: conjunto de documentos apresentados pela PROPONENTE para julgamento, com o conteúdo mínimo previsto no item 8.5.

REGULAMENTO DO FUNDO: instrumento que disciplina o funcionamento, a governança e a política de investimento do FII PARANÁ CCFI, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.

SEPL: Secretaria de Estado do Planejamento do Paraná.

TAXA TOTAL: somatório das taxas anuais cobradas pelas atividades de administração e gestão, incidentes sobre o PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, pontuado conforme o item 10.

TERMO DE REFERÊNCIA: Anexo I deste EDITAL.

UGPAR: Unidade Gestora do Programa de Parcerias do Paraná, integrante da estrutura da SEPL.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Edital tem por objeto a seleção, por meio de procedimento de CHAMAMENTO PÚBLICO, 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” (o “Fundo” ou “FII PARANÁ CCFI”).

1.2. Caberá à Contratada as atividades de estruturação jurídico-financeira, constituição, registro perante a CVM, administração fiduciária, gestão ativa

do portfólio, governança, *compliance* e preparação para ofertas públicas de cotas.

1.3. As atribuições específicas de ADMINISTRADORA e GESTORA observarão a segregação funcional e de responsabilidades prevista na Resolução CVM nº 175/2022 e demais normas aplicáveis.

2. DA FINALIDADE

2.1. A finalidade do presente CHAMAMENTO PÚBLICO é viabilizar a implementação da política pública de desenvolvimento econômico, turístico e regional do ESTADO DO PARANÁ, mediante estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário que possibilite a exploração contínua, modernização e valorização do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

2.2. A contratação visa assegurar a expertise técnica de mercado necessária para:

a) Converter o ativo imobiliário “Centro de Convenções de Foz do Iguaçu”, de propriedade do ESTADO DO PARANÁ, em ativos financeiros líquidos (cotas de fundo), conforme autorizado pela Lei Estadual nº 22.925/2025;

b) Promover a revitalização, modernização, operação comercial e gestão patrimonial do referido equipamento público;

c) Atrair investimentos privados (*follow-on*) para financiar as intervenções necessárias, reduzindo a pressão sobre o orçamento público;

d) Implementar modelo de governança híbrido, que alia a fiscalização de mercado (CVM/B3) com salvaguardas contratuais que preservem o interesse público e o objetivo de desenvolvimento regional.

3. DAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

3.1. Denominação: Fundo de Investimento Imobiliário FII PARANÁ CCFI.

3.2. Modalidade: Condomínio Fechado, regido pela Resolução CVM nº 175/2022.

3.3. Cotista Inicial: ESTADO DO PARANÁ, detentor de 100% (cem por cento) das cotas após a integralização inicial do ativo semente, podendo sua participação ser diluída em decorrência de futuras emissões de cotas, nos termos do Regulamento do Fundo e da legislação aplicável.

3.4. Ativo Semente: Imóvel do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, avaliado originalmente em R$ 74.269.000,00 (setenta e quatro milhões, duzentos e sessenta e nove mil reais) na data-base de setembro de 2024.

3.5. A governança do FII PARANÁ CCFI será instituída por meio de instâncias colegiadas de natureza estratégica, com competências claramente delimitadas, sendo vedada ao cotista público interferir na gestão ordinária dos investimentos, preservando-se a discricionariedade técnica da ADMINISTRADORA e da GESTORA, em conformidade com a Resolução CVM nº 175/2022 e com as diretrizes do TERMO DE REFERÊNCIA.

4. DA NATUREZA E PRAZO DA CONTRATAÇÃO

4.1. A relação decorrente deste EDITAL possui natureza instrumental à constituição e gestão de Fundo de Investimento Imobiliário, não se caracterizando como contrato administrativo típico de prestação de serviços.

4.2. A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA não efetuará qualquer pagamento à CONTRATADA em decorrência deste CHAMAMENTO PÚBLICO. A remuneração da ADMINISTRADORA e da GESTORA decorrerá exclusivamente das taxas de administração, de gestão e de performance previstas no REGULAMENTO DO FUNDO e suportadas pelo FII PARANÁ CCFI, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.

4.3. As taxas referidas no subitem 4.2 serão propostas pela PROPONENTE na Minuta Preliminar do Regulamento do Fundo e deverão observar o teto estabelecido no TERMO DE REFERÊNCIA – Anexo I. Uma vez adjudicado o objeto, os valores propostos vinculam a CONTRATADA e não poderão ser majorados sem deliberação da assembleia de cotistas.

4.4. O prazo de duração observará o horizonte do investimento definido no REGULAMENTO DO FUNDO, compatível com o ciclo de desenvolvimento imobiliário, conforme regramento estabelecido no TERMO DE REFERÊNCIA e na regulamentação da CVM.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1. O presente CHAMAMENTO PÚBLICO encontra fundamento legal nos seguintes dispositivos normativos:

5.1.1. Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

5.1.2. Lei Federal nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015;

5.1.3. Resolução CVM nº 175, de 27 de dezembro de 2022;

5.1.4. Lei Estadual nº 22.925, de 15 de dezembro de 2025;

5.1.5. Decreto Estadual nº 10.086, de 17 de janeiro de 2022;

5.1.6. Decreto Estadual nº 9.818, de 05 de maio de 2025;

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. O presente CHAMAMENTO PÚBLICO constitui procedimento administrativo competitivo, destinado à seleção da PROPOSTA mais vantajosa para a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, mediante julgamento por critérios técnicos, conforme definidos neste EDITAL e em seus anexos.

6.2. Será assegurada a participação de todas as pessoas jurídicas que atendam às condições de habilitação e qualificação estabelecidas neste instrumento convocatório.

6.3. Não poderão participar desta licitação pessoas físicas ou jurídicas que:

6.3.1. tenham sido declaradas inidôneas no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, em qualquer esfera da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA;

6.3.2. constituíram as pessoas jurídicas que foram apenadas conforme item 6.3.1, enquanto perdurarem as causas das penalidades,

independentemente de nova pessoa jurídica que vierem a constituir ou de outra em que figurarem como sócios;

6.3.3. tenham sócios comuns com as pessoas jurídicas referidas no item 6.3.2;

6.3.4. não funcionem no País, se encontrem sob falência, dissolução ou liquidação, bem como as pessoas físicas sob insolvência;

6.3.5. mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

6.3.6. o servidor ou dirigente de órgão ou entidade estadual, bem como a empresa da qual figurem como sócios, dirigentes ou da qual participem indiretamente.

6.3.7. Considera-se participação indireta a existência de qualquer vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista.

6.3.8. As pessoas físicas e jurídicas de que trata o art. 14 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.

6.4. A participação nesta licitação implica aceitação das condições estabelecidas no edital e na legislação aplicável.

6.5. Além destas condições gerais, deverão ser obedecidas as exigências específicas de participação fixadas no edital.

7. DA PARTICIPAÇÃO NA SESSÃO PÚBLICA

7.1. Os interessados deverão entregar suas PROPOSTAS até a data da SESSÃO PÚBLICA por intermédio de seu representante legal ou procurador, DE ACORDO COM AS REGRAS DESTE EDITAL, e legislação vigente.

7.2. Os documentos de credenciamento e os envelopes da HABILITAÇÃO e da PROPOSTA TÉCNICA deverão ser entregues ao (à) presidente da

COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO (resolução 012/2026/SEPL) devidamente lacrados.

8. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

8.1. A PROPOSTA TÉCNICA e os documentos de HABILITAÇÃO deverão ser apresentados em envelopes distintos, lacrados, com a indicação, no lado externo, da razão social do PROPONENTE, do número do CHAMAMENTO PÚBLICO e dos termos “PROPOSTA” e “DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO”, respectivamente.

8.2. Não serão aceitos documentos apresentados em envelopes trocados.

8.3. Não será concedido prazo para apresentação de documentos não inseridos no envelope correspondente.

8.4. A PROPOSTA TÉCNICA deverá ser apresentada em volume único, sendo composta pelos quesitos de Melhor Técnica, estes considerados exclusivamente para fins de avaliação comparativa das propostas.

8.5. A PROPOSTA TÉCNICA deverá responder, ponto a ponto, aos critérios de julgamento do item 10, contendo, no mínimo:

8.5.1. Plano de Trabalho e Cronograma Físico-Financeiro das fases de estruturação, constituição e gestão;

8.5.2. Minuta Preliminar do Regulamento do Fundo;

8.5.3. Plano de Expansão, Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Plano de Captação de Recursos e Projeção de Rentabilidade, conforme metodologia estabelecida no TERMO DE REFERÊNCIA – Anexo I;

8.5.4. ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO no formato estabelecido no ANEXO X.

8.5.5. Carta de intenção com a declaração do valor que se pretende captar no mercado financeiro e integralizar no FII, de acordo com o PLANO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS;

8.5.6. Comprovação de Expertise, Capacidade e Performance da ADMINISTRADORA/GESTORA;

8.5.7. Composição, Comprovação de Aptidão Técnica e Currículos Assinados da Equipe Técnica, com documentos comprobatórios de vínculo e certificações.

8.5.8. A abertura do envelope de habilitação será apenas relativa a PROPONENTE melhor classificado.

9. DA HABILITAÇÃO

Para habilitar-se ao certame a PROPONENTE deverá apresentar documentos comprobatórios, emitidos em data não anterior a 60 (sessenta) dias da data de publicação deste Edital.

9.1. Habilitação Jurídica

9.1.1. Estatuto ou Contrato Social: Cópia atualizada e consolidada, devidamente registrada na Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas;

9.1.2. Documentos dos Administradores: Cópia do RG e CPF dos diretores/sócios administradores, acompanhada da ata de eleição da diretoria atual, se for o caso;

9.1.3. Contratos de parceria comercial ou de prestação de serviços pertinentes;

9.1.4. Inscrição no CNPJ: Comprovante de inscrição e de situação cadastral ativa.

9.1.5. Autorização CVM: Cópia autenticada ou acompanhada de declaração de veracidade do Ato Declaratório da CVM que autorize a PROPONENTE a exercer a atividade de Administração de Carteiras de Valores Mobiliários

e/ou Gestão de Recursos de Terceiros, conforme a atribuição a ser desempenhada no Fundo.

9.1.6. Regularidade ANBIMA: Certificado de Regularidade emitido pela ANBIMA, comprovando adesão ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros.

9.1.7. Certidões negativas ou declarações sob as penas da lei, de que não possui, em seu nome ou de seus administradores principais, sanções administrativas aplicadas pela CVM, B3 ou Banco Central do Brasil que impliquem suspensão ou impedimento para o exercício de suas atividades, nem processos sancionadores em curso com potencial para tal.

9.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

9.2.1. Regularidade com a Fazenda Federal: Certidão Conjunta Negativa (ou Positiva com efeitos de Negativa) de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

9.2.2. Regularidade com a Fazenda Estadual: Certidão Negativa de Débitos Estaduais da sede da PROPONENTE.

9.2.3. Regularidade com a Fazenda Municipal: Certidão Negativa de Débitos Mobiliários (ISS/Taxas) do município sede.

9.2.4. Regularidade com o FGTS: Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), emitido pela Caixa Econômica Federal.

9.2.5. Regularidade Trabalhista: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho.

9.3. Qualificação Técnica da PROPONENTE

9.3.1. A PROPONENTE deverá comprovar capacidade técnica e operacional mínima, compatível com o porte e a complexidade do empreendimento, por meio do atendimento aos seguintes requisitos, considerados de forma integrada e cumulativa:

a) **Volume Sob Gestão (AuM):** Gestão de recursos de terceiros em valor total mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), comprovados por extrato mensal emitido pela respectiva ADMINISTRADORA ou por relatório de auditoria.

9.3.2. **Experiência de Mercado -** a PROPONENTE deverá comprovar ter experiência profissional no mercado de capitais, comprovando ter, no mínimo, 03 (três) anos ininterruptos na gestão ativa de Fundos de Investimento Imobiliário;

9.4. Qualificação Técnica da Equipe

9.4.1. A PROPONENTE deverá indicar, obrigatoriamente, uma equipe técnica mínima, com profissionais alocados de forma compatível e adequada às atividades do FII PARANÁ CCFI, comprovando o vínculo empregatício ou contratual de seus integrantes.

9.4.2. A dedicação da equipe observará a complexidade e a fase de execução do empreendimento, não sendo exigida exclusividade, desde que assegurada a capacidade técnica e operacional para o cumprimento das atribuições previstas.

9.4.3. Equipe mínima necessária:

a) 01 (um) Gestor de Portfólio (*Portfolio Manager*): profissional com mínimo de 3 (três) anos de experiência em gestão de ativos imobiliários (*real estate*);

b) 01 (um) Especialista em Estruturação de Fundos: profissional com experiência na constituição e registro de FIIs na CVM e habilitação regulatória;

c) 01 (um) Analista de *Asset Management*: profissional com experiência em gestão operacional de ativos imobiliários de grande porte;

d) 01 (um) Especialista Técnico (Engenharia/Arquitetura): profissional ou empresa vinculada, responsável pela avaliação física do ativo e elaboração de planos de manutenção e expansão.

9.5. A documentação de HABILITAÇÃO constante deste item será exigida apenas do PROPONENTE classificado em primeiro lugar, após a fase de julgamento das propostas técnicas, conforme autoriza o Art. 54 da Lei nº 14.133/2021.

9.6. Os requisitos poderão ser comprovados de forma agregada no âmbito de grupo econômico ou consórcio técnico.

10. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E SELEÇÃO

10.1. A seleção será realizada pelo critério MELHOR TÉCNICA, sendo a classificação das propostas realizada exclusivamente com base na Nota Técnica (NT).

10.2. A pontuação seguirá os critérios da TABELA CRITÉRIOS TÉCNICOS, abaixo, com pontuação total máxima de 100 pontos.

10.3. Somente serão classificadas as propostas que atingirem a pontuação mínima de 60 (sessenta) pontos.

TABELA CRITÉRIOS TÉCNICOS

Critério	Descrição	Pontuação Máxima (pontos)
EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL		
Experiência em gestão de FII	Atribuição de 1 ponto a cada R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões) que ultrapassem o mínimo obrigatório (R$300.000.000,00 previsto no item 9.3.1.a) sob gestão em recursos de terceiros. Máximo de R$ 1,8 bilhões para atingir a pontuação total.	**5**
Equipe	Atribuição de 1 (um) ponto para cada 14.000 m² de área comprovadamente coordenada pelo profissional Arquiteto Coordenador, cuja experiência esteja vinculada à coordenação de projetos de grande porte e alta complexidade, com formação mínima de 5 (cinco) anos. A pontuação será limitada ao máximo de 5 (cinco) pontos, correspondente à comprovação de 70.000 m² ou mais.	**5**
	Atribuição de 1 (um) ponto para cada 14.000 m² de área comprovadamente desenvolvida pelo profissional Arquiteto com experiência comprovada na elaboração de projetos arquitetônicos utilizando metodologia BIM de grande porte e alta complexidade. A pontuação será limitada ao máximo de 5 (cinco) pontos, correspondente à comprovação de 70.000 m² ou mais.	**5**
	Atribuição de 1 (um) ponto para cada 14.000 m² de área construída por profissional Engenheiro como Coordenador de Obras, com formação mínima de 5 (cinco) anos e experiência em empreendimentos de grande porte e alta complexidade. A pontuação será limitada ao máximo de 5 (cinco) pontos.	**5**
Experiência em gestão centros de exposição/ eventos	Atribuição de 1 (um) ponto para cada centro de convenções ou de exposições, com área superior a 20.000 m², cuja operação ou gestão comercial tenha sido exercida pela PROPONENTE ou por empresa operadora por ela formalmente indicada. Máximo de 5 (cinco) pontos.	**5**

<table>
<tr><td colspan="3">RECURSOS FINANCEIROS E RENTABILIDADE
Este tópico avalia os parâmetros econômicos do FII PARANÁ CCFI, extraídos do Plano de Expansão, dos estudos de viabilidade econômico-financeira e da Minuta Preliminar do Regulamento do Fundo. O objetivo é selecionar a proposta que assegure a melhor aplicação do ATIVO SEMENTE e dos recursos públicos eventualmente aportados. Os parâmetros avaliados não constituem preço a ser pago pela ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, nos termos do subitem 4.2.</td></tr>
<tr><td>Captação de recursos</td><td>Valor de capital de terceiros a integralizar no FII, previsto na carta de intenção de que trata o item 8.5.5 do Edital.
<table><tr><td>Volume de capital</td><td>Pontuação</td></tr><tr><td>Acima de R$ 200.000.000,00</td><td>10 pontos</td></tr><tr><td>De R$ 150.000.000,01 a R$ 200.000.000,00</td><td>8 Pontos</td></tr><tr><td>De R$ 100.000.000,01 a R$ 150.000.000,00</td><td>6 Pontos</td></tr><tr><td>De R$ 50.000.000,01 a R$ 100.000.000,00</td><td>4 Pontos</td></tr><tr><td>De R$ 30.000.000,00 a R$ 50.000.000,00</td><td>2 Pontos</td></tr></table></td><td>10</td></tr>
<tr><td>Aporte Público</td><td>Valor de aporte financeiro do ESTADO DO PARANÁ necessário para viabilizar o projeto, previsto e justificado no Plano de Expansão.
<table><tr><td>Valor do Aporte Financeiro Estatal</td><td>Pontuação</td></tr><tr><td>Aporte Zero (apenas imóvel)</td><td>5 pontos</td></tr><tr><td>De R$ 0,01 até R$ 5.000.000,00</td><td>4 pontos</td></tr><tr><td>De R$ 5.000.000,01 até R$ 10.000.000,00</td><td>3 pontos</td></tr><tr><td>De R$ 10.000.000,01 até R$ 20.000.000,00</td><td>2 pontos</td></tr><tr><td>De R$ 20.000.000,01 até R$ 30.000.000,00</td><td>1 ponto</td></tr></table></td><td>5</td></tr>
<tr><td>Rentabilidade prevista</td><td>Valor da rentabilidade (Dividend Yield - DY) média projetada para o FII PARANÁ CCFI, nos anos 3 a 10, apurada nos estudos de viabilidade econômico-financeira.
Os dois primeiros anos serão desconsiderados, por tratar-se de período de implantação e início de operação.
Como critério de avaliação, o DY projetado será apresentado na forma de percentual, tendo como referência o benchmark Certificado de Depósito Interbancário – CDI.
<table><tr><td>Valor da Rentabilidade Prevista</td><td>Pontuação</td></tr><tr><td>Acima de CDI +5,00%</td><td>5 pontos</td></tr><tr><td>De CDI +4,00% a CDI +4,99%</td><td>4 pontos</td></tr><tr><td>De CDI +2,00% a CDI +3,99%</td><td>3 pontos</td></tr><tr><td>De CDI a CDI +1,99%</td><td>2 pontos</td></tr><tr><td>Inferior ao CDI</td><td>1 pontos</td></tr></table></td><td>5</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>Taxa Total</td>
<td>Nesse item será pontuada a TAXA TOTAL declarada na Minuta Preliminar do Regulamento do Fundo.
A Taxa Total é obtida pela somatória de todas as taxas cobradas ao ano, pelas atividades da ADMINISTRADORA e GESTORA, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
A taxa de performance não integra a taxa total para o critério de julgamento.

<table>
<tr><th>Taxa Total</th><th>Pontuação</th></tr>
<tr><td>Até 0,60%</td><td>5 pontos</td></tr>
<tr><td>De 0,61% a 0,80%</td><td>4 pontos</td></tr>
<tr><td>De 0,81% a 1,00%</td><td>3 pontos</td></tr>
<tr><td>De 1,01% a 1,20%</td><td>2 pontos</td></tr>
<tr><td>De 1,21% a 1,50%</td><td>1 pontos</td></tr>
</table>
</td>
<td>5</td>
</tr>
</table>

ARQUITETURA E ENGENHARIA

METODOLOGIA DEMONSTRAÇÃO DE CONHECIMENTO E PLANO DE TRABALHO

Este tópico deverá conter texto descritivo e explicativo no qual a proponente demonstre conhecimento sobre o empreendimento, apresente a metodologia e o plano de trabalho a serem adotados para o desenvolvimento dos estudos, considerando os aspectos técnicos, funcionais, operacionais, urbanísticos, econômicos e institucionais, bem como os objetivos estratégicos associados à modernização e ampliação do complexo, em consonância com o Termo de Referência.

I. Descrição das atividades a serem desenvolvidas;
II. Metodologia, procedimentos e ferramenta de gestão a serem aplicados na execução do empreendimento;
III. Cronograma de execução das atividades a serem desenvolvidas;
IV. Entendimento das condicionantes urbanas, territoriais e de inserção do empreendimento no contexto de Foz do Iguaçu, incluindo sua relação com o sistema viário, o Aeroporto Internacional de Foz do Iguaçu e os equipamentos estratégicos do entorno;
V. Reconhecimento das limitações e potencialidades do ativo, como base para a formulação da proposta de ocupação;
VI. Indicação dos referenciais técnicos, normativos e institucionais aplicáveis ao desenvolvimento da proposta.

A pontuação para os itens descritos, será definida através dos seguintes critérios:

- GRAU I - Nessa categoria serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a PROPONENTE não apresentou as informações e proposições mínimas requeridas, demonstrando desconhecimento do assunto;
- GRAU II - Nessa categoria serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a PROPONENTE apresentou as informações e proposições mínimas requeridas, mas contendo erros, insuficiências ou omissões;
- GRAU III - Nessa categoria serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a PROPONENTE apresentou satisfatoriamente as informações e proposições requeridas, demostrando conhecimento sobre o assunto.

Demonstrou conhecer os critérios do empreendimento, identificando o objeto, o interesse público e os compromissos a serem assumidos? Avaliação: Pontuação Grau I: 0 Grau II: 2 Grau III: 3	**3**
Demonstrou ter conhecimento atualizado da legislação e normas inerentes às atividades a serem desenvolvidas? Avaliação: Pontuação Grau I: 0 Grau II: 2 Grau III: 3	**3**

<table>
<tr>
<td>Apresentou de forma clara e objetiva os elementos técnicos exigidos, a metodologia e os critérios que adotará para a execução do empreendimento?
<table>
<tr><td>Avaliação</td><td>Pontuação</td></tr>
<tr><td>Grau I</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Grau II</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Grau III</td><td>3</td></tr>
</table>
</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Apresentou o Plano de Trabalho que pretende implementar?
<table>
<tr><td>Avaliação</td><td>Pontuação</td></tr>
<tr><td>Grau I</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Grau II</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Grau III</td><td>3</td></tr>
</table>
</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Apresentou instrumentos técnicos de acompanhamento e controle?
<table>
<tr><td>Avaliação</td><td>Pontuação</td></tr>
<tr><td>Grau I</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Grau II</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Grau III</td><td>3</td></tr>
</table>
</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Demonstrou capacidade de articulação entre as análises técnicas, operacionais e econômico-financeiras, assegurando coerência entre diagnóstico, diretrizes e proposições.
<table>
<tr><td>Avaliação</td><td>Pontuação</td></tr>
<tr><td>Grau I</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Grau II</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Grau III</td><td>3</td></tr>
</table>
</td>
<td>3</td>
</tr>
</table>

ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO

Este tópico deverá conter um estudo preliminar, em nível conceitual, do programa de ocupação físico-funcional, urbanística e econômico-financeira da proposta para o empreendimento.

A pontuação para os itens descritos será definida através dos seguintes critérios:

- GRAU I - Nessa categoria serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a PROPONENTE não apresentou as informações e proposições mínimas requeridas, demonstrando desconhecimento do assunto;
- GRAU II - Nessa categoria serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a PROPONENTE apresentou as informações e proposições mínimas requeridas, mas contendo erros, insuficiências ou omissões;
- GRAU III - Nessa categoria serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a PROPONENTE apresentou satisfatoriamente as informações e proposições requeridas, demostrando conhecimento sobre o assunto.

Proposta de reforma do edifício existente de 30.000 m² e revitalização do centro de convenções e/ou exposições. Avaliação / Pontuação Grau I: 0 Grau II: 4 Grau III: 8	**8**
Proposta de estacionamento com capacidade mínima para 2.000 vagas. Avaliação / Pontuação Grau I: 0 Grau II: 4 Grau III: 8	**8**
Plano de ocupação das áreas complementares do empreendimento, cujo desenvolvimento ficará a critério do PROPONENTE. Avaliação / Pontuação Grau I: 0 Grau II: 4 Grau III: 8	**8**
Diretrizes para as áreas externas com integração ao entorno urbano, acessos, circulação e relação funcional com o sistema viário e os equipamentos do entorno. Avaliação / Pontuação Grau I: 0 Grau II: 4 Grau III: 8	**8**
TOTAL	**100**

11. DA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

11.1. O presente CHAMAMENTO PÚBLICO será processado e julgado pela COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO designada pela Resolução SEPL nº 012/2026, a qual compete:

11.1.1. Conduzir todas as etapas do certame até a etapa de homologação;

11.1.2. Receber documentos, analisar propostas, conduzir sessões públicas, sanear falhas formais e julgar a habilitação;

11.1.3. Solicitar o apoio de técnicos ou especialistas e promover diligências para esclarecer ou a complementar a instrução processual.

12. DOS RECURSOS E DAS CONTRARRAZÕES

12.1. Proferida a decisão de julgamento das propostas, os interessados poderão interpor recurso, motivadamente, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados a partir da data de publicação ou da lavratura da ata.

12.2. Os recursos deverão ser protocolados exclusivamente via Sistema E-Protocolo do ESTADO DO PARANÁ (https://www.administracao.pr.gov.br/eProtocolo), e endereçados à SEPL/UGPAR aos cuidados da COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO.

12.3. Interposto o recurso, a COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO comunicará os demais interessados, que poderão apresentar contrarrazões no prazo de 3 (três) dias úteis, contados do término do prazo do recorrente.

12.4. O recurso será dirigido à COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO, a qual poderá:

12.4.1. Motivadamente, reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis; ou

12.4.2. Manter sua decisão e encaminhar o recurso, devidamente instruído, à autoridade superior para decisão final no prazo de 10 (dias) dias úteis.

12.5. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

12.6. A decisão final do recurso será comunicada aos interessados e publicada no Diário Oficial Eletrônico e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

13. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

13.1. Inexistindo recursos ou após o julgamento definitivo de eventuais contestações apresentadas, o processo será encaminhado à Autoridade Superior do órgão demandante para decisão de Adjudicação e Homologação do certame.

13.2. O resultado final, contendo a decisão de Adjudicação e Homologação, será publicado no Diário Oficial Executivo do ESTADO DO PARANÁ e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O licitante e o contratado que incorram em infrações sujeitam-se às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e nos arts. 193 ao 227 do Decreto n.º 10.086, de 17 de janeiro 2022, sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.

14.2. O procedimento para aplicação das sanções seguirá o disposto no Capítulo XVI, do Título I, do Decreto n.º 10.086, de 2022 e na Lei n.º 20.656, de 2021.

14.3. Nos casos não previstos no instrumento convocatório, inclusive sobre o procedimento de aplicação das sanções administrativas, deverão ser observadas as disposições da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e no Decreto n.º 10.086, de 2022.

14.4. Sem prejuízo das sanções previstas nos itens anteriores, a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, nacional ou estrangeira, na participação da presente licitação e nos contratos ou vínculos derivados, também se dará na forma prevista na Lei Federal n.º 12.846, de 2013, regulamentada, no âmbito do ESTADO DO PARANÁ, pelo Decreto n.º 11.953, de 2018.

14.5. Quaisquer penalidades aplicadas serão transcritas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

15. DO FORO E DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba/PR para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste Edital.

15.2. As dúvidas e solicitações de esclarecimento deverão ser formalizadas exclusivamente por escrito, via e-mail, para o endereço eletrônico: paranaparcerias@sepl.pr.gov.br, com o assunto: “CHAMAMENTO FII PARANÁ CCFI – ESCLARECIMENTO”.

15.3. As respostas consolidadas serão publicadas como aditivo no endereço eletrônico supracitado.

Curitiba/PR, 20 de outubro de 2026.