

TERRACAP – AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL
Diretoria de Prospecção Formação e Novos Empreendimentos
Gerência de Prospecção

TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação da estruturação, registro, administração, custódia, controladoria, gestão e distribuição de Fundo de Investimentos do Projeto BIOTIC, com regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários – Instrução CVM específica para Fundos Investimentos Estruturados

Brasília, 2016

Sumário

1. Introdução.....	3
2. Justificativa	3
3. Objeto	8
4. Serviços.....	8
5. Prazos dos Serviços Relacionados no Item 4	11
6. Habilitação Técnica	11
7. Tipo de Licitação	12
8. Acompanhamento e Fiscalização.....	12
9. Obrigações do Contratante.....	12
10. Obrigações da contratada	13
11. Ponto de apoio local.....	14
12. Custo dos serviços/cronograma físico-financeiro	14
13. Garantia.....	15
14. Critérios de reajustes.....	15
15. Modalidade de licitação	16
16. Regime de execução	16
17. Pagamentos	16
18. Recebimento do objeto.....	16
18.1. Recebimento provisório.....	16
18.2. Recebimento definitivo	16
19. Atestado de execução	16
20. Anexos.....	16

1. Introdução

A **Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap**, no exercício de sua missão de Administrar as terras públicas do Distrito Federal, lançará edital de licitação pública para contratação de serviços de estruturação, registro, administração, custódia, controladoria, gestão e distribuição de Fundo de Investimentos do Projeto BIOTIC, com regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários – Instrução CVM específica para Fundos Investimentos Estruturados, no Parque Tecnológico Capital Digital.

No intuito de conceder ao empreendimento maior sustentabilidade financeira e credibilidade perante ao mercado privado, o projeto será formatado com a utilização de um Fundo de Investimentos com Perfil Estruturado. Devido à complexidade da operação, se faz necessária a contratação de Instituição Financeira (IF), Distribuidora de Títulos Mobiliários (DTVM) ou Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (CTVM) para prestação dos serviços objeto deste Termo de Referência.

O prazo de estruturação e registro do Fundo é de 06 (seis) meses, e o valor estimado é de R\$ 3.294.592,00 (três milhões duzentos e noventa e quatro mil quinhentos e noventa e dois reais), para o exercício de 2017, com pagamentos a serem feitos de acordo com cronograma físico-financeiro proposto.

O prazo de vigência do fundo será determinado pelo plano de negócios e os pagamentos referentes, administração, custódia, controladoria, gestão e distribuição de Fundo de Investimentos BIOTIC, correrão à conta dos recursos do próprio fundo.

Para viabilização do projeto BIOTIC, identificou-se que a mesma IF, DTVM ou CTVM deverá figurar como a administradora, distribuidora, controladora e custodiante do Fundo de Investimento e exercerá todos os direitos, obrigações e responsabilidades inerentes à sua posição, sendo remunerada pela estruturação e pela operação mediante o pagamento de Taxa de Administração, assim que o Fundo de Investimentos Estruturados for constituído e estiver em fase operacional.

2. Justificativa

A implantação do Parque Tecnológico de Brasília – BIOTIC tem como objetivo promover mudanças na estrutura econômica do Distrito Federal, com desenvolvimento de atividades econômicas de alta qualificação e fomento à política de inovação tecnológica nacional. O BIOTIC será criado para oferecer um ecossistema de cooperação e geração de negócios ente empresas, universidades e centros de pesquisa com foco na inovação em Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), aplicada a setores como Biotecnologia,

Nanotecnologia, Saúde, Cosméticos, Energia, Agricultura, Segurança, Cidades Inteligentes, entre outros.

O BIOTIC será um empreendimento voltado à promoção de ciência, tecnologia e inovação e seus espaços devem oferecer oportunidades para as empresas transformarem pesquisa em produto, aproximando os centros de conhecimento (universidades, centros de pesquisas e laboratórios) do setor produtivo (empresas em geral). Esses ambientes propícios para o desenvolvimento de Empresas de Base Tecnológica (EBTs) e para a difusão da Ciência, Tecnologia e Inovação transformam-se em locais que estimulam a sinergia de experiências entre as empresas, tornando-as mais competitivas.

A função do BIOTIC no ecossistema de inovação do Distrito Federal é ajudar na formação de uma nova matriz econômica para a cidade e promover a interação entre a base de Ciência & Tecnologia e a base empresarial para gerar inovação, devendo atuar como líder de hubs tecnológicos e servir de instrumento para uma Política de Inovação operacionalizando ações que promovam soluções tecnológicas para garantir a competitividade das empresas locais.

Dentro do contexto da economia do conhecimento global o BIOTIC deverá alcançar resultados que possam classificá-lo como parte da “terceira geração” de parques. A terceira geração de parques introduz uma nova filosofia de gestão. Seguindo esse modelo o BIOTIC deverá ser gerido por profissionais especialistas em apoio à inovação. O objetivo é ampliar a riqueza da comunidade na qual o parque está instalado através da promoção, de diversas formas, da interação governo-indústria-ciência. O parque deverá oferecer um conjunto completo de serviços relacionados à inovação, tendo com uma diferença chave a sua natureza urbana, a qual integrará o parque a uma ampla faixa de atividades socioeconômicas e culturais.

O modelo proposto para o empreendimento tem base no princípio de que o BIOTIC deve incorporar nuances de quatro modelos:

- Modelo Parques de Universidades – financiado com recursos próprios das universidades, pelo corpo docente ou por empresas patrocinadoras. Seu foco é na comercialização de tecnologias desenvolvidas na universidade (Lalkaka, 2002).
- Modelo Parque Industrial com financiamento governamental – conta com financiamento local, estadual ou federal para a instalação ou desenvolvimento. Este modelo é estabelecido em áreas economicamente deprimidas visando impulsionar o desenvolvimento empresarial local (Bhabra-Remedios & Cornelius, 2003).
- Modelo *Venture Capital* / risco corporativo – conta com investimentos privados ofertados por empresas de capital de risco

ou grandes empresas que investem em pequenas empresas com potencial de crescimento.

- Modelo *real estate* (locação de espaço físico) – com fins lucrativos, o que tende a se concentrar no fornecimento de infraestrutura, na valorização da propriedade e dos serviços compartilhados, deixando em segundo plano as atividades de *mentoring* e o trabalho em rede (Barrow, 2001).

Os modelos de Parque Industrial com financiamento governamental, e *venture capital* ou risco corporativo deverão ser incorporados ao modelo *real estate*, sem deixar em segundo plano as atividades de *mentoring* e o trabalho em rede.

O BIOTIC deverá atender, ao mesmo tempo, empresas inovadoras e baseadas em conhecimento, laboratórios de pesquisa e empresas tradicionais. Este atendimento será feito a partir da oferta de uma grande variedade de serviços, os quais são providos por uma quantidade relativamente grande de organizações, integradas em rede. Assim, o objetivo final de promover o desenvolvimento a partir da inovação passa pela geração de empresas intensivas em conhecimento, pela implantação de estratégias de suporte ao desenvolvimento contínuo de empresas já consolidadas de base tecnológica, pelo apoio à transferência de tecnologia de universidades e centros de pesquisa para empresas, sejam elas de base tecnológica ou tradicional. A propósito, o estabelecimento de mecanismos de fomento e apoio à inovação para as empresas tradicionais é um marco no modelo de terceira geração.

O BIOTIC irá sustentar estruturas de serviços voltadas a viabilizar parcerias capazes de transcender seus limites geográficos e institucionais, em busca dos recursos necessários à inovação em sua região, constituem o que se chamou de sistema nacional de inovação regionalizado.

Tendo por base a necessidade de proximidade com as instituições geradores do conhecimento, é importante que no BIOTIC haja espaço destinado à instalação de laboratórios e centros de pesquisa. Esses espaços deverão remunerar o empreendimento com recursos próprios ou obtidos por meio dos produtos e serviços originados nesses laboratórios ou centros. Todos os demais ocupantes deverão remunerar o empreendimento pela ocupação dos espaços físicos e pelo uso das áreas comuns.

O parque irá incorporar também escritórios que oferecem as mais recentes tendências de estilo de vida internacionais, instalações avançadas de serviços tecnológicos (mobilidade, internet, videoconferência, etc.), sistemas de gestão de alta qualidade, opções de recreação como ginásios, piscinas e anfiteatros, com belos jardins e quadras, bem como praças de alimentação. Em suma, um parque concebido para um trabalho produtivo, mas, sobretudo, com qualidade de vida e sustentabilidade.

Para que tudo isso ocorra, é necessário um melhor detalhamento dos modelos de governança e de financiamento desse projeto. Esse detalhamento virá da elaboração dos estudos técnicos e econômico-financeiros (*business plan* e *valuation*) que demonstrem a viabilidade e a vantajosidade do negócio, bem como a forma de captação de recurso mais adequada para o projeto. Além disso, para a estruturação dessa operação será necessária a contratação de banca de advogados especializada em operações financeiras estruturadas (*Legal Opinion*).

O projeto do Parque Tecnológico de Brasília – BIOTIC deve ser estruturado na modalidade de *Project Finance*, que consiste na utilização do próprio fluxo de caixa do projeto como principal fonte de financiamento do empreendimento, inclusive com a utilização de Fundos de Investimentos Estruturados no financiamento dos projetos para tornar as operações mais transparentes e seguras. As principais vantagens dessa modalidade são:

- Aumento da alavancagem financeira dos patrocinadores, permitindo que participem de diversos projetos (aumento da capacidade de endividamento), alocando um volume menor de capital e reduzindo o risco.
- A segregação e o compartilhamento do risco entre os participantes torna o projeto (com intensiva necessidade de capital) mais atrativo.
- Substituição de parte das garantias reais por garantias de desempenho do projeto (*convenants*).
- Os investidores possuem o controle sobre o destino do retorno de seus investimentos.

Os Fundos de Investimentos fazem parte de uma modalidade de investimento coletivo. Existem diversos tipos de fundos e, muitos deles, são registrados na CVM e regidos pelas regras da Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, como, por exemplo, os fundos de renda fixa, de ações e multimercado. Outros fundos possuem regras específicas e são chamados de fundos de investimento estruturados, que devem cumprir as Instruções CVM 209, 356, 391, 398, 444, 472, entre outras, de acordo com o tipo de fundo.

Produtos estruturados são investimentos que, de acordo com o cenário econômico, propiciam uma rentabilidade maior do que os investimentos usuais de renda fixa, diversificando o portfólio dos investidores. Estas estratégias aproveitam tendências de mercado, possibilitando potenciais retornos com risco estimado, podem ser estruturadas com ativos vinculados a taxas de juros, índices, commodities e moedas e são comercializáveis através de Notas Estruturadas ou Fundos Estruturados.

A estruturação do financiamento do empreendimento do Parque Tecnológico de Brasília – BIOTIC deve considerar a captação de recursos no mercado de capitais para o desenvolvimento das instalações do BIOTIC e

demais obras de infraestrutura, sendo seus custos de estruturação e seus pagamentos/reembolsos definidos individualmente por contrato, de acordo com as normas previstas no mercado.

A escolha dessa modalidade para estruturação do financiamento ganhou mais respaldo com o advento do novo Marco Legal da Inovação, Lei nº 13.243, de 11 de janeiro de 2016, que alterou o Art. 19 da [Lei no 10.973, de 2 de dezembro de 2004](#), o qual passou a vigorar com seguinte redação:

*“**Art. 19.** A União, os Estados, **o Distrito Federal**, os Municípios, as ICTs **e suas agências de fomento** promoverão e incentivarão a pesquisa e o desenvolvimento de produtos, serviços e processos inovadores em empresas brasileiras e em entidades brasileiras de direito privado sem fins lucrativos, mediante a concessão de recursos financeiros, humanos, materiais ou de infraestrutura a serem ajustados em instrumentos específicos e destinados a apoiar atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação, para atender às prioridades das políticas industrial e tecnológica nacional. **(grifo nosso)***

.....
§ 2o-A. São instrumentos de estímulo à inovação nas empresas, quando aplicáveis, entre outros:

...

III – Participação Societária;

...

IX - fundos de investimentos; (grifo nosso)

X - fundos de participação; (grifo nosso)

XI – títulos financeiros, incentivados ou não; (grifo nosso)

§ 6o As iniciativas de que trata este artigo poderão ser estendidas a ações visando a:

...

III - criação, implantação e consolidação de incubadoras de empresas, de parques e polos tecnológicos e de demais ambientes promotores da inovação; (grifo nosso)

§ 7o A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão utilizar mais de um instrumento de estímulo à inovação a fim de conferir efetividade aos programas de inovação em empresas.

Por fim, destaca-se ainda, que para a execução do projeto BIOTIC identificou-se que uma mesma administradora, distribuidora, controladora e custodiante do Fundo de Investimento, sendo responsável também pela estruturação do Fundo, trará inúmeras vantagens relativas ao ganho de tempo e eficiência na execução do projeto, em especial o alinhamento e a possibilidade de retroalimentação entre a elaboração e a execução, em consonância com as melhores práticas de gestão. Razão pela qual justifica-se que todos os serviços previstos no projeto BIOTIC sejam contratados em um único procedimento licitatório.

Para auxiliar na compreensão da complexidade do projeto foi elaborado um resumo executivo (Anexo I) contendo a análise da situação do projeto, cenários, modelo de negócio, mercados estratégicos e principais entregas previstas para 2016 e 2017.

3. Objeto

Constitui objeto a escolha da proposta mais vantajosa para a TERRACAP, nas condições estabelecidas neste Termo de Referência, para a contratação da estruturação, registro, administração, custódia, controladoria, gestão e distribuição de Fundo de Investimentos do Projeto BIOTIC, com regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários – Instrução CVM específica para Fundos Investimentos Estruturados.

4. Serviços

Descrição do Serviço
LOTE 1
1. Contratação da Estruturação, Plano Mestre, Plano de Negócio e Viabilidade Financeira (<i>Legal opinion, Master plan, Business plan e Valuation</i>)
2. Registro e custos de formalização do Fundo (CVM/CETIP/SELIC/ANBIMA)
3. Administração, Custódia, Controladoria e Gestão (Consultor Imobiliário e Consultor Jurídico)
LOTE 2
4. Distribuição*

*** Não será garantida exclusividade na distribuição das cotas do fundo, a critério da contratante, mediante credenciamento público, outros prestadores de serviços poderão ser habilitados para essa atividade tendo como base a menor taxa contratada para este item nesta seleção.**

ADMINISTRAÇÃO – Conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo de Investimento, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados. Representante legal do fundo.

CONTROLADORIA – Execução de processos referentes às atividades de controle dos ativos e passivos do fundo, bem como dos procedimentos contábeis e atribuições de preços aos ativos (apreçamento).

CUSTÓDIA – Liquidação física e financeira dos ativos, sua guarda e monitoramento e informação de eventos associados a esses ativos.

DISTRIBUIÇÃO – Oferta de cotas do Fundo de Investimento a investidor ou potencial investidor. Responde pela suitability e prevenção/combate ao crime de lavagem de dinheiro. Manutenção e guarda de toda a documentação cadastral dos clientes. Responsabilidade pelo cálculo, retenção e recolhimento de tributos.

GESTÃO – Conjunto de decisões que determinam a performance do Fundo de Investimento. Responsabilidade pela tomada de decisões de investimento.

REGISTRO – Composição do processo necessário ao atendimento do registro do Fundo junto à CVM, contemplando o acompanhamento e o registro na CVM/CETIP/SELIC/ANBIMA e os todos os serviços de escrituração necessários ao funcionamento do Fundo de Investimento.

ESTRUTURAÇÃO (Legal Opinion) – Elaboração por banca de advogados especializados na estruturação de Fundos de Investimentos dos documentos constitutivos (regulamentos, prospectos, contratos, estatutos, entre outros) do Fundo e das Sociedades necessárias a estruturação do projeto do parque tecnológico BIOTIC, contemplando a análise e orientação legal das ações considerando os aspectos vinculados ao direito administrativo, tributário e comercial. Avaliação documental de todas as áreas envolvidas no âmbito do projeto contemplando o acompanhamento do registro do fundo junto à CVM.

PLANO MESTRE (Master plan) – Elaboração de estudos de arquitetura e urbanismo que apresentem a compreensão dos objetivos do projeto, incluindo objetivos de qualidade e resultados do projeto, aspirações de sustentabilidade, e confirmando os requisitos do local-chave e restrições. Preparação de um documento que detalhe de forma ilustrada a análise do local considerando: Contexto existente (social, económico, ecológico, paisagem, regulamentar, urbana e infraestrutura); Análise SWOT e Narrativa social, para com base nas conclusões da análise e em colaboração com todas as partes interessadas, propor a abordagem mais adequada. Preparação de uma análise de custo / benefício referindo-se à intervenção global, que visa facilitar o processo de tomada de decisões, comparando todos os efeitos diretos, indiretos positivos e negativos do projeto BIOTIC numa base objetiva. A análise deve incluir diretrizes de negócios de alto nível, económicas e de governança para o projeto, incluindo: Indústrias alvo potencial, oportunidades para o empreendedorismo e a inovação local, e potenciais empresas emblemáticas e magnéticos; Visão geral da avaliação económica, incluindo o potencial de emprego e a criação de emprego, orientações de marketing internacionais e sectores-alvo; As estratégias de

investimento - a coordenação de terras, imóveis, mídia, governo e planos de investimento de negócios locais no local - com as orientações estratégicas; Desenvolvimento de talentos - sugestões de estratégia que levam à seleção de talentos e atração força de trabalho para o parque; Conselho de Governo na implementação da visão ao longo do tempo no quadro de um desenvolvimento flexível. A apresentação do projeto deverá ser preparada, com materiais visuais concebidos de forma clara e atraente ilustrar a intervenção global. A entrega final para o estudo do Master Plan irá incluir: Diagrama de desenho urbano; Tipologias de centros de inovação; A estratégia de paisagem detalhada; Um programa de projeto, juntamente com um plano de uso da terra e as estratégias de faseamento; Um plano de sustentabilidade ambiental; Diagramas ilustrando diferentes sistemas de transporte e de infraestrutura dentro da cidade; Diretrizes para integrar a área mais ampla; A arquitetura de serviços digitais de entrega modelo e um documento de orientação desenvolvimento físico; Cinco perspectivas (duas visões olho da ave e três pontos de vista do olho humano - que ilustra a experiência do projeto proposto); Apresentação PowerPoint que mostra o esquema de design completo; Relatório final sobre o esquema de plano mestre com 1: 5000 planos para todo o projeto e 1: 2000 zooms em áreas-chave. Os detalhamentos dos requisitos para essa contratação encontram-se no anexo IX deste Termo de Referência.

PLANO DE NEGÓCIO (*Business plan*) – Elaboração de projeções baseadas nas estratégias definidas para o Parque Tecnológico, incluindo os investimentos, receitas, despesas e indicadores de resultados esperados. O trabalho deve conter um sumário executivo com uma breve descrição do projeto, situação cadastral, licenciamento ambiental, estrutura organizacional, mapeamento detalhado do(s) mercado(s) de atuação e posicionamento, produtos e serviços. Deve apresentar de forma clara e objetiva o conceito do negócio, as linhas gerais de seu planejamento estratégico, sua situação atual, seus objetivos, a matriz SWOT e o plano de gerenciamento dos riscos. Adicionalmente, é relevante apresentar detalhes de sua estrutura de capital, endividamento, impostos, principais clientes, concorrência, aspectos operacionais de produção, ciclo de vida, fatores tecnológicos envolvidos, pesquisa e desenvolvimento, entre outros.

VIABILIDADE FINANCEIRA (*Valuation*) – Elaboração de avaliação econômico-financeira para identificação de intervalo de valor justo para o empreendimento BIOTIC. O trabalho deve ser concebido sobre os alicerces da teoria e prática de finanças, em linha com as melhores práticas de mercado. Entre outros aspectos, os serviços incluem acompanhar a TERRACAP em discussões, auxiliando-a com subsídios para alcançar os melhores termos neste negócio. O serviço de avaliação contempla, ainda, a apresentação de premissas com o devido embasamento, assim como críticas e validação de premissas recebidas no Plano de Negócios (*Business plan*) do projeto BIOTIC. Recomenda-se o emprego das metodologias mais utilizadas pelo mercado: i)

Avaliação por Fluxos de Caixa Descontados; ii) Avaliação por Múltiplos de projetos similares (no Brasil ou no Exterior) com ações negociadas em mercados líquidos e, quando disponíveis, de projetos de *real state* que passaram por negociações privadas (*M&A* e *Private Equity*); além de outras metodologias com embasamento teórico e uso consagrado. O trabalho consiste, também, na realização de análises de sensibilidade e apresentação de faixas de valor provenientes de diferentes cenários.

5. Prazos dos Serviços Relacionados no Item 4

a) O Prazo de Vigência do contrato será determinado pelo plano de negócios e os pagamentos referentes a administração, custódia, controladoria, gestão e distribuição de Fundo de Investimentos BIOTIC, correrão à conta dos recursos do próprio fundo, a partir da emissão da Ordem de Serviço.

b) O Prazo de Execução dos itens 4.1 e 4.2 será de 6 (seis) meses contados a partir da emissão da Ordem de Serviço.

c) O prazo de execução dos serviços constantes no item 4.3 será determinado pelo plano de negócios e contado do lançamento das cotas do Fundo ao mercado, observado os limites estabelecidos nas Instruções CVM 476 e/ou 400.

d) O prazo de execução do serviço constante no item 4.4 será contado do lançamento das cotas do Fundo ao mercado e determinado dentro dos limites estabelecidos nas Instruções CVM 476 e/ou 400.

6. Habilitação Técnica

A **SELEÇÃO** é aberta a Instituições Financeiras (IF), Distribuidoras de Títulos Mobiliários (DTVM) e Corretoras de Títulos e Valores Mobiliários (CTVM) nacionais e estrangeiras, autorizados a funcionar no país, que tenham criação e operação regular, estejam em condições legais de exercício e que atendam aos requisitos especificados nesta seleção, nos termos da legislação em vigor, devendo ainda:

a) Ter em seu objeto social o exercício de administração de carteira de valores mobiliários e gestão de fundos de investimento em participações.

b) Ter no quadro de pessoal profissional responsável pela administração de carteira de valores mobiliários e gestão de fundos de investimento em participações autorizado a exercer tal atividade pela CVM.

c) Ter a empresa/instituição licitante autorização da CVM para o exercício das atividades de administração de carteira de valores mobiliários.

d) Comprovar por meio de autorização da CVM que mantém ou, se autorizado pela CVM, que terceiriza departamento técnico especializado em análise de valores mobiliários.

e) Demonstrar ter sob sua gestão recursos em Fundos de Investimento cujo valor somado seja superior a R\$ 1.250.000.000,00 (um bilhão, duzentos e cinquenta milhões de reais), equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor estimado do Fundo.

f) Quanto às empresas estrangeiras, deverão as mesmas, de igual forma, atender os requisitos exigidos para empresas nacionais, acatando, ainda, ao estipulado no parágrafo 4º, do artigo 32 da Lei 8.666/93.

Não será permitida a participação na **CONCORRÊNCIA** por meio de consórcio.

7. Tipo de Licitação

- a) Menor Preço Global para a Taxa de Administração, Custódia, Controladoria e Gestão (Lote 1 – itens 4.1, 4.2 e 4.3).
- b) Menor Preço Individual para a Taxa de Distribuição do Fundo (Lote 2 – item 4.4).

8. Acompanhamento e Fiscalização

O acompanhamento e fiscalização se dará por meio de uma Comissão instituída especificamente com esta finalidade.

9. Obrigações do Contratante

- a) Indicar os membros da Comissão de Fiscalização do Contrato, o qual acompanhará o perfeito cumprimento do objeto e das demais cláusulas do Edital e do Contrato;
- b) Fornecer os dados básicos, bem como todos os documentos necessários ao perfeito desenvolvimento dos serviços;
- c) Facilitar às equipes de desenvolvimentos dos projetos a entrada na Terracap, Secretarias, Diretorias e Coordenações onde se faça necessário para o prosseguimento do trabalho;
- d) Exercer o acompanhamento das ações previstas para a execução do objeto do contrato, de modo a evidenciar a eficiência e legalidade da aplicação dos recursos;
- e) Realizar os pagamentos das faturas ou medições em conformidade com o Cronograma físico-financeiro aprovado;

- f) Notificar formal e tempestivamente a Contratada sobre irregularidades observadas na prestação dos serviços;
- g) Notificar a Contratada, por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades ou quaisquer outros débitos de sua responsabilidade;
- h) Emitir, após o recebimento definitivo do serviço o “Atestado de Capacidade Técnica”.

10. Obrigações da contratada

- a) Cumprir fielmente o Termo de Referência/Projeto Básico, responsabilizando-se pelo perfeito cumprimento do objeto do Contrato;
- b) Seguir as Normas, políticas e procedimentos da Terracap relativos à execução do objeto;
- c) Arcar com eventuais prejuízos causados à Terracap ou à Terceiros, provocados por ineficiência e/ou irregularidades resultante da ação de seus empregados ou prepostos envolvidos na execução dos serviços, respondendo integralmente pelo ônus decorrente de sua culpa ou dolo ou mesmo de responsabilidade objetiva, na execução dos serviços/obras, o que não exclui, nem minora a responsabilidade pelos danos que se constatarem, independente do controle e fiscalização exercidos pela Terracap;
- d) Comunicar à Terracap imediatamente, a partir do conhecimento do fato, por escrito, quaisquer anormalidades que ponham em risco o êxito e a execução dos serviços, propondo ações corretivas necessárias;
- e) Contratar, se for o caso, mão de obra especializada e qualificada e em quantidade suficiente à perfeita prestação dos serviços/execução de obras, em seu nome ou sobre sua responsabilidade, sem qualquer solidariedade da Terracap, cabendo-lhe cumprir todas as obrigações trabalhistas, bem como seguros e quaisquer outras obrigações legais;
- f) Prestar as informações e esclarecimentos referentes ao objeto da contratação derivada deste Termo de Referência, que venham ser solicitados pelos agentes designados pela Terracap;
- g) Contratação de empresas com experiência internacional na elaboração de estudo de viabilidade econômica e financeira, preferencialmente com experiência em estruturação de projetos de Parque Tecnológico (*Valuation*);

- h) Contratação de banca específica de advogados especializados na estruturação deste tipo de transação (*Legal Opinion*);
- i) Contratação do Plano de Negócios (*Business plan*) e do Plano Mestre (*Master plan*) do projeto, conforme especificações constantes dos anexos I e IX, X, XI, XII e XIII.
- j) Restituir à TERRACAP o valor de R\$ 3.294.592,00 (três milhões duzentos e noventa e quatro mil quinhentos e noventa e dois reais), no prazo de 12 meses contados da aprovação do registro do Fundo de Investimento junto à CVM, corrigidos pelo índice nacional de preço ao consumidor INPC/IBGE.

11. Ponto de apoio local

O Contratado poderá requerer, caso a empresa tenha sede em outro estado da federação, a indicação de um ponto de apoio localizado no Distrito Federal. Os custos do ponto de apoio são de inteira responsabilidade do requerente.

12. Custo dos serviços/cronograma físico-financeiro

Deverá ser apresentado junto à Planilha Orçamentária, as composições de Custo Unitário, as Tabelas de Preços Referenciais utilizadas e as justificativas técnicas para o orçamento.

Também deverá ser apresentado junto à proposta de preços para os serviços no valor de R\$ 3.294.592,00 (três milhões duzentos e noventa e quatro mil quinhentos e noventa e dois reais), um cronograma físico-financeiro detalhado, cujo prazo de execução e detalhamento seguirá o especificado no item 5.b, para aprovação da Terracap. Este valor é considerado adiantamento por parte da Terracap, devendo este montante ser ressarcido à mesma, quando da capitalização do Fundo, no prazo de 12 meses contados da aprovação do registro do Fundo de Investimento junto à CVM, corrigidos pelo índice nacional de preço ao consumidor INPC/IBGE.

O Orçamento estimativo apresentado pela Terracap está indicado conforme Planilha Orçamentária a seguir:

Descrição do Serviço	Custo Estimado
1. Contratação da Estruturação, Plano Mestre, Plano de Negócio e Viabilidade Financeira (Legal opinion, Master plan, Business plan e Valuation)	R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
2. Registro e Custos de Formalização do Fundo (CVM/CETIP/SELIC/ANBIMA)	R\$ 294.591,10 (duzentos e noventa e quatro mil, quinhentos e noventa e um reais e dez centavos). Assim distribuídos: CVM: R\$ 283.291,10 (duzentos e oitenta e três mil duzentos e noventa e um reais e dez centavos); CETIP: R\$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais); Escrituração: R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
3. Administração, Custódia, Controladoria e Gestão (Consultor Imobiliário e Jurídico)	0,4% aa sobre o montante capitalizado no fundo.
4. Distribuição*	0,3% sobre o valor efetivamente distribuído.

13. Garantia

Para contratação dos serviços referentes ao Lote 1 deverá ser apresentada garantia equivalente a 5% da soma dos valores referentes aos itens 12.1 e 12.2, bem como carta compromisso dos parceiros responsáveis pela execução dos serviços referentes ao item 12.1 e descritos nos sub itens 10 (g), (h) e (i) acompanhadas de atestados, declarações e/ou certidões de comprovação da capacidade técnica para execução dos respectivos serviços, equivalente a 50% do volume e/ou montante em reais de cada sub item.

Para contratação dos serviço referente o Lote 2 não haverá apresentação de garantia.

14. Critérios de reajustes

Não haverá reajuste contratual em faturas/medições pagas em até 12 meses a contar da data da proposta de preço.

Caso aconteçam pagamentos após 12 meses da data da proposta, o contratado poderá solicitar reajuste pelo índice nacional de preço ao consumidor INPC/IBGE.

15. Modalidade de licitação

Pregão presencial nos termos da Lei nº 13.303/16 (art. 32, IV).

16. Regime de execução

O Regime de Execução dos serviços será por **Preço Global**.

17. Pagamentos

O Contratado deverá solicitar ao final de cada etapa/entrega prevista no cronograma físico-financeiros do projeto a autorização para emitir fatura, e a Comissão de Fiscalização do Contrato terá até 20 (vinte) dias úteis para análise da documentação.

O processo de pagamento inicia-se após a apresentação formal da fatura no NUDOC (Térreo do Ed. Sede da Terracap) e sua execução financeira será realizada em até 30 (trinta) dias.

18. Recebimento do objeto

18.1. Recebimento provisório

Quando os serviços de estruturação do fundo estiverem finalizados, inclusive com a entrega protocolada.

18.2. Recebimento definitivo

O recebimento definitivo se dará por meio de uma Comissão instituída especificamente com esta finalidade.

Para a emissão do Termo de Recebimento Definitivo, não poderá haver nenhuma pendência de execução dos serviços ou documental.

19. Atestado de execução

O Atestado de Execução será emitido após o Recebimento Definitivo do serviço, não havendo a possibilidade de Atestados Parciais. Este deverá ser solicitado por pedido protocolado.

O Atestado de Execução será elaborado pela Comissão de Fiscalização do Contrato e ratificado pelo Diretor da unidade demandante em até 30 (trinta) dias após a protocolização do pedido.

20. Anexos

I – Resumo Executivo do Projeto BIOTIC

II – Instrução CVM 209

III - Instrução CVM 356

IV - Instrução CVM 578

- V - Instrução CVM 398
- VI - Instrução CVM 409
- VII - Instrução CVM 444
- VIII - Instrução CVM 472
- IX - Referências da Contratação do Master Plan
- X – Memorial de Parcelamento Urbano
- XI – Decreto Nº 30.730, de 24 de agosto de 2009
- XII – Parecer Técnico nº 048/NLA/DITEC/IBAMA-DF
- XIII – Plano de Gestão Ambiental e Implantação - PGAI

Brasília, 06 de janeiro de 2016.

Hideraldo Luiz de Almeida
Assessor da DIPRE
Líder do projeto Parque Tecnológico

João Francisco Alves Veloso
Gerente de Prospecção de
Novos Empreendimentos – GEPRE

De acordo,

André Gomyde Porto
Diretor de Prospecção e Formatação de Novos Empreendimentos –
DIPRE