

CARTA-CONVITE SELEÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA CONDUÇÃO DE PROCESSO DA VENDA DE ATIVO IMOBILIÁRIO COMERCIAL - SC.0374/25

Brasília-DF, 10 de dezembro 2025

CERES – FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA, entidade fechada de previdência complementar, sem fins lucrativos e administradora de multiplanos de benefícios previdenciários, com sede em SHCN-CL, Quadra 202, Bloco “C”, Asa Norte, Brasília-DF, CEP 70.832-535, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.532.804/0001-31, torna pública a seleção de empresa especializada em Assessoria Imobiliária para estruturação, condução e execução do processo organizado de venda de ativo imobiliário comercial, conformidade condições estipuladas neste instrumento.

A proposta comercial e documentos para **HABILITAÇÃO** deverão ser enviadas à **CERES** até o dia **19 de dezembro de 2025**, por e-mail no endereço eletrônico: trabalheconosco@ceres.org.br.

1. DO OBJETIVO

1.1. Contratação de empresa especializada em assessoria imobiliária para a estruturação, condução e execução de processo organizado de venda de ativo imobiliário comercial, consistente em edifício empresarial e/ou laje corporativa. A empresa contratada será responsável por desenvolver e implementar todas as etapas necessárias à realização da transação, assegurando que o processo seja conduzido de forma transparente, competitiva e tecnicamente fundamentada, visando à maximização do valor a ser obtido, à mitigação de riscos e ao atendimento integral aos princípios de governança corporativa, legalidade, impessoalidade, publicidade e eficiência, bem como às demais normas aplicáveis.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação de empresa especializada em assessoria imobiliária justifica-se pela necessidade de condução técnica, transparente e eficiente do processo de venda de ativos imobiliários pertencentes ao patrimônio administrado pela Ceres. Tais ativos representam parcela relevante dos investimentos dos planos de benefícios e, portanto, demandam tratamento especializado, capaz de assegurar a adequada

precificação, a mitigação de riscos e a observância das melhores práticas de mercado.

2.2. A realização de processo seletivo formal, com participação de empresas qualificadas, atende aos princípios de governança, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, garantindo isonomia entre potenciais prestadores de serviço e escolhendo, de forma objetiva, a proposta mais vantajosa para a entidade e seus participantes e assistidos.

2.3. Adicionalmente, a complexidade inerente à alienação de ativos imobiliários, exige expertise técnica específica para estruturação da operação, análise de mercado, definição de estratégias de precificação, negociação com investidores e condução segura das etapas legais e comerciais envolvidas. Dessa forma, a contratação de assessoria especializada é medida indispensável para assegurar que a desmobilização dos ativos seja realizada com diligência, maximização de valor e conformidade regulatória, em estrita observância ao dever fiduciário da entidade.

3. ESCOPO DO SERVIÇO A SER PRESTADO

3.1. Estruturação do processo de venda, compreendendo:

- I. Elaboração de cronograma detalhado;
- II. Definição de estratégia comercial e de divulgação;
- III. Preparação de materiais informativos (*teaser*, *information memorandum*, book do ativo, entre outros).

3.2. Assessoria técnica e comercial, incluindo:

- I. Apoio na obtenção e consolidação de laudos de avaliação e estudos de mercado;
- II. Estruturação e condução de processo competitivo de venda (*bidding process*), com rodadas de propostas não vinculantes e vinculantes;
- III. Visitas aos empreendimentos junto com os potenciais investidores (os custos relacionados com deslocamento e apresentações relativos aos imóveis serão de responsabilidade da prestadora de serviço);
- IV. Intermediação junto a potenciais compradores, nacionais e internacionais;
- V. Apoio nas negociações comerciais e contratuais até o *closing* da operação.
- VI. Envio de reportes mensais contendo a atualização detalhada do status dos processos, abrangendo, quando aplicável, o andamento das tratativas com potenciais compradores ou locatários;
- VII. Reportar e disponibilizar a documentação pertinente às alienações, devidamente formalizada, transferida e registrada nos cartórios competentes, assegurando a conformidade com os requisitos legais e procedimentais.

3.3. Governança e compliance do processo, abrangendo:

- I. Garantia de confidencialidade e isenção;

- II. Registro documental de todas as etapas e comunicações;
- III. Emissão de relatórios periódicos de acompanhamento à Contratante.
- IV. Análise da documentação condominial e societária para verificar direitos de preferência e demais restrições, garantindo que a alienação somente avance após a confirmação de conformidade com as exigências aplicáveis.

4. REQUISITOS TÉCNICOS

4.1. Para fins de habilitação neste processo seletivo, poderão participar exclusivamente empresas legalmente constituídas no território nacional, devidamente registradas nos órgãos competentes e que atendam integralmente às normas aplicáveis à sua atividade. As interessadas deverão comprovar experiência prévia relevante, capacidade técnica reconhecida e histórico de atuação consistente em operações imobiliárias de grande porte, notadamente aquelas envolvendo alienação de edifícios comerciais e lajes corporativas.

4.2. A participação neste processo estará condicionada ao cumprimento integral dos requisitos e exigências estabelecidos neste instrumento, os quais não se limitam aos itens abaixo especificados:

4.2.1. Habilitação Técnica:

- I. Apresentar um histórico mínimo de 10 anos de atuação nos serviços imobiliários no Brasil, em específico, consultoria e comercialização de ativos imobiliários e participações em empreendimentos comerciais no formato de negociação estruturada para investidores institucionais;
- II. Comprovação de experiência em pelo menos 03 (três) operações imobiliárias comerciais similares ao proposto neste documento;
- III. Apresentação da equipe técnica envolvida, com indicação de responsáveis diretos pelo projeto e respectivas qualificações;
- IV. Metodologia de trabalho, contemplando as etapas do processo competitivo, ferramentas utilizadas e prazos de execução;
- V. Declaração de possuir rede de relacionamento com investidores institucionais e corporativos no mercado nacional e internacional.
- VI. A consultoria e os principais profissionais envolvidos no processo devem ter o Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI.

4.2.2. Habilitação Jurídica

- I. Contrato ou Estatuto Social atualizado;
- II. CNPJ ativo;
- III. Comprovante de regularidade fiscal (Federal, Estadual e Municipal);
- IV. Certidões negativas de débitos trabalhistas e previdenciários.

4.2.3. Habilitação Econômico-Financeira

- I. Demonstrações financeiras dos dois últimos exercícios;
- II. Certidão negativa de falência ou recuperação judicial;
- III. Declaração de capacidade financeira para execução dos serviços.

4.2.4. Governança e Compliance

- I. Declaração de inexistência de conflitos de interesses;
- II. Cópia das políticas de integridade, prevenção à lavagem de dinheiro, anticorrupção e financiamento ao terrorismo;
- III. Compromisso formal de independência e confidencialidade durante todo o processo.

5. PRAZO DE EXECUÇÃO

5.1. A vigência do contrato de prestação de serviços com exclusividade de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogada, por iguais e sucessivos períodos, desde que demonstrado o interesse das partes, mediante a celebração de termo aditivo.

6. PROPOSTA COMERCIAL

6.1. A proposta deverá apresentar a estratégia de comercialização a ser adotada para os empreendimentos, visando à maximização do resultado da operação, contendo no mínimo:

- a. Plano de trabalho específico para os imóveis da Ceres Previdência, incluindo cronograma de execução;
- b. Coordenação de todas as atividades de comercialização;
- c. Negociação com potenciais interessados, análise quantitativa e qualitativa das propostas recebidas e apresentação de recomendações;
- d. Modelo de avaliação dos ativos, termos contratuais e práticas de compliance aplicadas em transações de imóveis de grande porte;
- e. Modelo de remuneração detalhado, incluindo honorários, forma de pagamento, impostos, exclusividade e eventual envolvimento de terceiros;
- f. Declaração de validade da proposta por, no mínimo, 30 (trinta) dias;
- g. Termo de ausência de conflito de interesses com empregados da Ceres Previdência ou potenciais investidores;
- h. Documentos comprobatórios exigidos no item 4;
- i. Termo de Ciência, conforme Anexo I, assinado pelos representantes legais da empresa;
- j. Contato da pessoa responsável pela proposta.

7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

7.1. A seleção considerará a solução mais vantajosa técnica e economicamente, conforme avaliação da CERES, observando:

- I. Qualidade técnica e comprovada;
- II. Proposta técnica e financeira;
- III. Cumprimento dos requisitos regulamentares contidos neste documento;

7.2. O processo de seleção ocorrerá em duas etapas:

- I. Primeira Etapa – recolhimento dos documentos e análise das propostas apresentadas, conforme descrito neste Edital;
- II. Segunda Etapa – Análise qualitativa dos finalistas.

7.3. A avaliação das propostas será realizada com base nos seguintes critérios:

- I. Modelo da estratégia de venda;
- II. Análise qualitativa da proponente - incluindo os aspectos de atuação ativa na prospecção de investidores, rede de relacionamento, estruturação do processo de venda, organização de cada etapa do planejamento e evidenciação das propostas, transparência e compliance;
- III. Modelo de remuneração – especificar a remuneração e a forma de pagamento do valor apresentado na proposta comercial;
- IV. Coordenação do processo de fechamento do negócio – discursões sobre o Compromisso de Venda e Compra - CVC e diligência.

8. CRONOGRAMA PREVISTO

- Recolhimento das propostas: 19 de dezembro de 2025.
- Divulgação dos resultados da 1ª etapa: 09 de janeiro de 2026.
- Segunda 2ª etapa: 23 de janeiro de 2026.
- Resultado: 30 de janeiro de 2026.

9. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento dos honorários será efetuado conforme condições expressamente previstas no contrato a ser celebrado com a empresa selecionada por meio deste processo seletivo, respeitando-se os prazos, formas de pagamento e demais disposições contratuais aplicáveis.

10. RESCISÃO CONTRATUAL

10.1. O contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

10.1.1. Imediatamente, pela CERES – Fundação de Previdência, em caso de descumprimento das obrigações contratuais, interrupção dos serviços ou ocorrência de quaisquer situações que comprometam a execução do contrato ou a reputação da **CONTRATADA**, independentemente de causa justa ou aprovação prévia pela **CONTRATANTE**.

10.1.2. O presente contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, a qualquer tempo, mediante comunicação por escrito à outra parte com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sem que tal rescisão implique em penalidades ou indenizações, ressalvadas as obrigações já assumidas e os direitos adquiridos até a data de término efetivo do contrato.

11. SANÇÕES E PENALIDADES

11.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela **CONTRATADA** sujeitará às sanções estabelecidas em contrato, incluindo, mas não se limitando a: advertência formal, aplicação de multa pecuniária, e suspensão temporária de participação em processos seletivos ou contratações promovidas pela **CERES – Fundação de Previdência**, sem prejuízo da responsabilização por eventuais perdas e danos decorrentes do inadimplemento.

12. CONFIDENCIALIDADE

12.1. A **CONTRATADA**, seus sócios, prepostos e colaboradores comprometem-se, no ato da contratação, a firmar Termo de Adesão ao Código de Ética, de Confidencialidade e de Responsabilidade da CERES, obrigando-se a manter sigilo absoluto sobre todas as informações, dados, documentos e materiais a que tiverem acesso em razão da execução dos serviços, especialmente aqueles relacionados aos ativos, estratégias, valores, prazos, instituições financeiras parceiras, políticas internas e demais informações sensíveis da Fundação.

12.2. Tais informações deverão ser utilizadas exclusivamente para a execução do objeto contratual, sendo vedada sua reprodução, compartilhamento, divulgação ou uso para qualquer outro fim, inclusive após o término do contrato, sob qualquer meio ou forma, sem autorização expressa e por escrito da **CONTRATANTE**.

12.3. O dever de confidencialidade é permanente, subsistindo por prazo indeterminado após o encerramento da relação contratual, independentemente do motivo da rescisão.

12.4. O descumprimento desta cláusula sujeitará a **CONTRATADA**:

- aplicação imediata das sanções e multas contratuais previstas neste instrumento;
- rescisão unilateral do contrato, por justa causa; e

- indenização integral por eventuais perdas e danos materiais, morais e patrimoniais causados à CERES, sem prejuízo da aplicação de multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor global do contrato.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Fica assegurado à **CERES** o direito de, no seu interesse, e sem que caiba às empresas participantes qualquer tipo de reclamação ou indenização, a alteração das condições deste Edital, comunicando o novo prazo para avaliação das propostas;

13.2. A participação neste processo implicará na aceitação integral e irretratável das normas do Edital, bem como na observância dos preceitos legais e regulamentares;

13.3. A **CERES** se reserva no direito de contratar profissional qualificado para exercer a fiscalização da obra, sem que isto signifique redução ou supressão da responsabilidade da **CONTRATADA** por eventuais erros, falhas ou omissões;

13.4. Os casos omissos do edital serão resolvidos pelo contrato a ser firmado entre a **CERES** e a vencedora;

13.5. O quantitativo de processos constantes nesta Carta-Convite poderá sofrer alteração até a efetiva contratação, em razão de eventuais acordos, extinções, novos processos, não invalidando as propostas que vieram a ser apresentadas, nem ensejando direito de alterações dessas propostas.

13.6. Os casos omissos serão resolvidos conforme a legislação vigente e as disposições contratuais.

13.7. Para responder a eventuais dúvidas sobre questões administrativas: Telefones: (61) 2106-0287 ou (61) 2106-0298.

**ANEXO I - TERMO DE CIÊNCIA E INTERESSE EM PARTICIPAR DA SELEÇÃO
DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA PARA CONDUÇÃO DE PROCESSO
ORGANIZADO DE VENDA DE ATIVO IMOBILIÁRIO COMERCIAL**

À **[Nome da Empresa]**, inscrita no CNPJ nº **[Número do CNPJ]**, com sede em **[Endereço Completo]**, por meio de seu representante legal abaixo assinado, **DECLARA** formalmente ter ciência integral e interesse em participar do processo de seleção de assessoria imobiliária, conforme as condições e exigências estabelecidas na Carta Convite nº SC.0374/25.

O proponente declara, ainda:

- a) ter recebido, lido e compreendido todos os termos e anexos do edital, estando ciente de suas condições e obrigações;
- b) estar de acordo com os prazos, critérios de avaliação, sanções, penalidades e regras de rescisão contratual previstas no documento;
- c) comprometer-se a fornecer informações verdadeiras e completas, bem como manter a confidencialidade das informações obtidas no âmbito do processo;
- d) Disponibilizar todas as informações e documentos solicitados pela Ceres Previdência, de forma completa e tempestiva, para os fins deste processo;
- e) reconhecer que a participação neste processo não implica direito à contratação, cabendo à Ceres Previdência decidir livremente sobre a seleção, de acordo com seus critérios de conveniência e oportunidade.

3. Local e Data

Local: _____

Data: ____ / ____ / ____

[Nome da Empresa]

[Nome e Cargo do Responsável]

[Data]

[Assinatura]