
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023



CearaPar

GESTÃO
DE ATIVOS

EXPEDIENTE

Diretor-Presidente

Carlos Eduardo dos Santos Marino

Diretor Administrativo-Financeiro

Rivaldo Pinheiro Filho

Diretora de Negócios e Relação com Investidores

Raquel Soares Fernandes Teotonio

Assessor Jurídico

Gilvando Furtado de Figueiredo Júnior

Assessora de Comunicação

Luciana Barroso de Oliveira

Gerente Administrativa-Financeira

Francisca Aline de Carvalho Santana

Gerente de Aquisições e Contratos

Bruno César Aca Staudinger

Gerente de Tecnologia

Carlos Barreto de Almeida

Gerente de Ativos Mobiliários

Michel Platini Jerônimo Dias

Gerente de Risco e Conformidade

João Francisco Freitas Peixoto

ÍNDICE

- 04** Mensagem da Diretoria
- 07** A CearaPar e a Gestão de Ativos no Ceará
- 19** Desempenho Operacional
- 25** Equipe de trabalho
- 26** Desempenho Econômico-Financeiro
- 34** Gestão de Ativos
- 44** Gestão de ativos financeiros
- 45** Desempenho Ambiental, Social e de Governança
- 47** Próximos passos



CearaPar

GESTÃO
DE ATIVOS



Mensagem da Diretoria

Senhores administradores e acionistas, atendendo às disposições legais e estatutárias, apresentamos o Relatório de Administração 2023 da Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará, CearaPar, sociedade por ações de economia mista, parte integrante da administração indireta do Estado do Ceará, vinculada à Secretaria de Estado da Fazenda (Sefaz-CE).

A atuação da Companhia no processo de transformação do panorama administrativo-legal da gestão de ativos do Estado do Ceará, tem como objetivo garantir a melhoria na administração dos recursos públicos e a ampliação de negócios e oportunidades para o Estado.

Com efeito, o Estado do Ceará, assim como a Administração Pública em todo o mundo, é detentor de riquezas relevantes e melhorias na gestão dos seus ativos que podem gerar receitas adicionais e induzir o desenvolvimento econômico por meio da sua eficiente exploração econômica, contribuindo para a função social do Estado, o que torna a gestão de ativos públicos em política pública de relevante papel coletivo.

A CearaPar tem seu foco em três tipos de ativos econômicos de propriedade do Estado, quais sejam: as participações societárias em empresas; os ativos imobiliários; e os ativos financeiros, representados pelos créditos consolidados notadamente a dívida ativa estadual.

O presente relatório de administração tem como objetivo informar como está o desempenho da companhia em relação aos seus objetivos e às suas estratégias.

Considerando que a CearaPar iniciou suas atividades em outubro de 2021, portanto há pouco mais de 2 anos, o desempenho apresentado até o momento, diz respeito principalmente aos processos e ações desenvolvidas para a formação da infraestrutura operacional e elaboração do planejamento estratégico.

Também à busca de operacionalização de atividades geradoras de receitas, o que veio a ocorrer a partir do 4º trimestre, quando foi celebrado o seu primeiro contrato de prestação de serviços no âmbito do Sistema de Administração de Ativos Públicos do Estado.



CearaPar

GESTÃO
DE ATIVOS



O contrato celebrado com a Secretaria da Fazenda do Estado do Ceará (Sefaz-CE) tem como objeto o Serviço de Gestão de Participações Societárias.

Além disso, a CearaPar vem desenvolvendo, desde sua implantação, ações relacionadas à cessão de imóveis do Estado para órgão e entidades de outras esferas de poder, notadamente às administrações municipais, para fins sociais e do exercício de políticas públicas, principalmente de educação, saúde e segurança.

As solicitações de cessão são centralizadas na CearaPar, que as analisa e põe em pauta nas reuniões do Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos (Conag), a quem cabe a decisão final.

Carlos Eduardo dos Santos Marino
Diretor-presidente

Rivaldo Pinheiro Filho
Diretor Administrativo Financeiro

Raquel Soares Fernandes Teotonio
Diretora de Negócios e Relação com Investidores



2. A CearaPar e a Gestão de Ativos no Ceará

- 2.1 - Estratégias, Plano de Ação e Objetivos
- 2.2 - Resultados
- 2.3 - Participações Societárias
- 2.4 - Ativos Imobiliários do Estado do Ceará
- 2.5 - 2.5. Ativos Financeiros do Estado do Ceará
- 2.6 - 2.6. Indicadores

Quanto à atuação da CearaPar na gestão de ativos do Estado do Ceará, registre-se que em 2022, como contexto inicial de atuação, foi fundamental o assessoramento e consultoria técnica fornecidos ao Poder Executivo Estadual na elaboração, por meio de Decreto, de uma Política Estadual de Gestão de Ativos.

Em 2023, a CearaPar passa a contar com uma estrutura regulamentar e técnica para melhor desempenhar o seu papel de gestora dos ativos do Estado. Neste sentido reforçou a equipe. Foram contratadas profissionais para ocupar os cargos comissionados e técnicos especializados, por meio de terceirização de serviços.

2.1. ESTRATÉGIAS, PLANO DE AÇÃO E OBJETIVOS

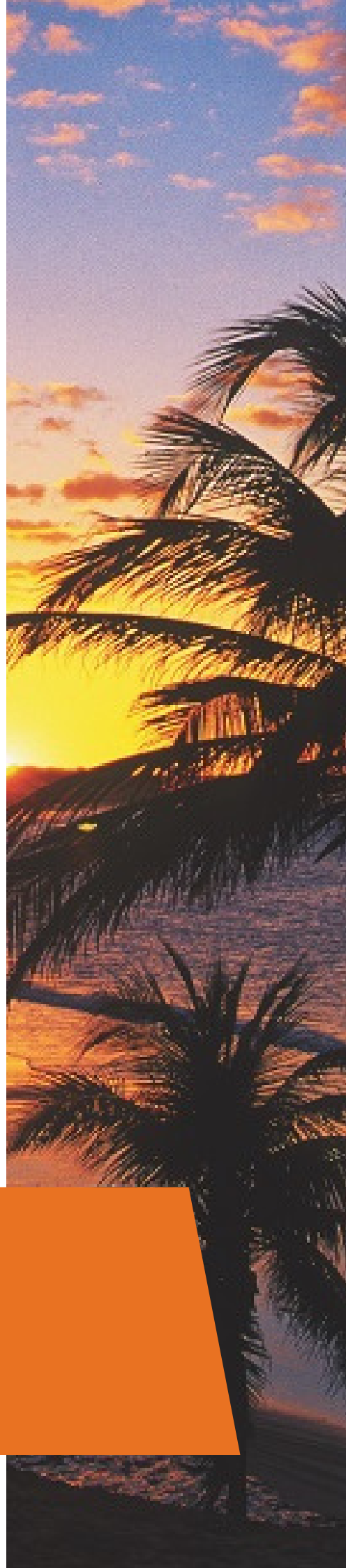
Considerando o foco de atuação da CearaPar nos três tipos de ativos de propriedade do Estado, os ativos imobiliários, econômicos e financeiros, e partindo da utilização da metodologia Balanced Scorecard (BSC), que tem por finalidade facilitar a colocação em prática das estratégias organizacionais, foi elaborado o Mapa Estratégico observando as cinco perspectivas a seguir indicadas, para as quais foram definidos os respectivos Objetivos Estratégicos.

Perspectiva Financeira: gerar para Companhia receitas operacionais recorrentes.

Perspectiva de Mercado: aumentar a rentabilidade dos investimentos do governo em ativos líquidos, participações societárias e ativos imobiliários; identificar e operacionalizar oportunidades de investimentos e tendências de interesse público e social que o Estado tenha interesse de participar; e reduzir o custo de captação de recursos pelo Estado do Ceará no mercado.

Perspectiva de processos: tornar a existência e as competências da Companhia amplamente conhecidas no âmbito administrativo do Estado, bem como no mercado em geral; desenvolver o processo de aquisições e contratos da Companhia com a finalidade de simplificar e agilizar a contratação de fornecedores relacionados à atividade fim da Companhia.

As perspectivas que norteiam as operações da CearaPar alinham-se com as políticas públicas do Estado no que tange aos resultados esperados e as premissas de sustentabilidade socioambiental e econômico-financeira, proporcionando assim pilares e metas que visam, também, atender os objetivos de políticas públicas.





Perspectiva de recursos: implementar sistema informatizado próprio de gestão de ativos públicos; implementar sistema informatizado de suporte administrativo e governança à gestão de ativos públicos; recrutar e/ou qualificar pessoal com competência voltada para a atividade finalística da Companhia.

Perspectiva de legado: implementar medida de inclusão da Agenda ESG na gestão de ativos públicos do Estado do Ceará; modernizar o panorama estrutural do Estado do Ceará relacionado à Gestão de Ativos públicos.

As perspectivas que norteiam as operações da CearaPar alinham-se com as políticas públicas do Estado no que tange os resultados esperados e as premissas de sustentabilidade socioambiental e econômico-financeira, proporcionando assim pilares e metas que visam, também, atender os objetivos de políticas públicas.

No Plano de Negócios e Estratégia de Longo Prazo da Companhia foi desenvolvida uma metodologia para análise de indicadores estratégicos voltados para o desempenho da CearaPar, bem como do Estado do Ceará.

Na dimensão CearaPar, os indicadores se resumem ao Return on Equity (ROE) – Retorno sobre o patrimônio líquido, calculado pela razão entre o lucro líquido apurado no período e o patrimônio líquido, indicador clássico do mercado para medir a geração de riqueza do negócio; e o Dividend Yield (DY) – Rendimento de dividendos, outro indicador clássico do mercado, no entanto, de forma adaptada, calculado pela razão entre o total de dividendos distribuídos aos sócios no período e patrimônio líquido no final do período analisado.

Por outro lado, na dimensão Estado do Ceará, os indicadores selecionados foram o DY adaptado, razão entre o total de dividendos recebidos pelo Estado do Ceará e o somatório das participações societárias do Estado; o Retorno sobre Patrimônio Imobiliário (RPI), razão das receitas oriundas da exploração do patrimônio imobiliário pelo valor total dos ativos imobiliários, descontada a depreciação; e Receita de Alienação Imobiliária (RAI), obtido pela razão entre as receitas com alienação de imóveis e o valor total dos ativos imobiliários, descontada a depreciação.

2.2.RESULTADOS



Em um cenário base, tais indicadores ainda não puderam ser calculados para a CearaPar nos exercícios de 2021 a 2023, dado que a Companhia não apresentou lucros no período e, portanto, não distribuiu dividendos. Para os exercícios seguintes, tais indicadores e suas metas definidas serão usados como balizadores para tomada de decisão de investimentos visando o atendimento de objetivos de políticas públicas

O desempenho da CearaPar em relação às políticas públicas abrange a evolução do arcabouço legal e administrativo no Estado necessários à consecução do objeto social da Companhia, bem como ao fortalecimento da CearaPar como braço executor destas políticas, em linha com as políticas públicas e, conseqüentemente, atuando na defesa dos interesses do Estado e da sociedade, mediante uma gestão eficiente e transparente que visa otimizar e maximizar os recursos e ativos do Ceará.

O propósito é fazer cumprir principalmente dois objetivos essenciais de consolidação dessa política pública: i) a otimização do retorno dos ativos públicos geridos pelo Estado e por seus órgãos e entidades; e ii) a regulamentação dos serviços de gestão dos ativos a serem prestados por assessoria técnica especializada da CearaPar, e a conseqüente geração continuada dos serviços por meio de receita operacional da Companhia.

A seguir apresenta-se um breve relato da situação atual dos ativos do Estado do Ceará valendo destacar que os números apresentados ainda se referem ao exercício de 2022, dado que o Balanço Geral do Estado do Ceará-BGE de 2023, ainda não havia sido publicado até o fechamento do presente relatório.

2.3. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Na dimensão Estado do Ceará, com relação às participações societárias, observa-se que ao final de 2022, segundo o Balanço Geral do Estado do Ceará-BGE, as participações societárias totalizavam R\$ 4,9 bilhões. Assim, conforme explicitado no documento (item 6.2.5 Investimentos Permanentes, do BGE 2022, pág.170) “as participações em empresas sobre as quais o Estado tem o controle acionário ou influência significativa são mensuradas ou avaliadas pelo método da equivalência patrimonial” e as demais participações ao custo de aquisição. A Tabela 1 a seguir apresenta as participações do Estado em sociedades controladas não dependentes e a Tabela 2 a evolução do Patrimônio Líquido das empresas de 2021 a 2023.

Tabela 1 - Participações do Estado do Ceará em Sociedades Controladas

Não Dependentes - 2021-2022

(R\$ milhares)

Especificação	Exercícios	
	2022	2021
ADECE	161.374	133.879
CAGECE	2.463.662	2.356.512
CEARAPAR	2.860	2.827
CEARAPORTOSICIPP	828.620	828.659
CEASA	4.004	5.353
CEGÁS	73.159	59.277
COGERH	234.513	237.412
METROFOR	1.022.599	709.936
Total	4.790.791	4.333.853

Fonte: 2021 e 2022: SEFAZ/CECOG - Reprodução da Tabela 130 do BGE 2022, pág. 204.

<https://www.sefaz.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/61/2020/08/BGE-2022-Relatorio-Contabil-Versao-Final-2.pdf>.

Tabela 2 - Patrimônio Líquido das Sociedades Controladas pelo Estado do Ceará

Não Dependentes - 2021-2022

(R\$ milhares)

Especificação	Exercícios		
	2023	2022	2021
ADECE (1)	193.975	185.897	161.434
CAGECE (2)	2.919.836	2.787.894	2.639.893
CEARAPAR	1.289	2.860	2.827
CEARAPORTOS\CIPP (3)	1.069.658	1.069.658	1.069.658
CEASA (4)	Não Disponível	4.031	5.394
CEGÁS (5)	289.669	251.753	253.643
COGERH (6)	238.026	234.538	237.412
METROFOR (7)	Não Disponível	1.022.701	1.043.325

(1) PL relatado nas demonstrações do 3º trimestre de 2023 da Companhia.

<https://www.adece.ce.gov.br/despesas/#:~:text=2023-3%2DTrimestre%20de%202023,-2%2DTrimestre%20de%202023>

(2) PL relatado no Relatório de Administração 2023 da Companhia. <https://www.cagece.com.br/wp-content/uploads/PDF/RelatorioAdministracao/2023/Relatorio-da-Administracao-2023.pdf>. (3) PL relatado no ITR do 2º. Trimestre de 2023 da Companhia. <https://www.complexodopecem.com.br/demonstracoes-financeiras>. (4) PL relatado no Balanço Patrimonial 2022. <https://www.ceasa-ce.com.br/download/informacoes-financeiras-2022/#:~:text=1.%20Balan%C3%A7o%20Patrimonial%20D%202022>.

(5) PL relatado no Relatório de Administração de 2023. <https://www.cegas.com.br/wp-content/uploads/2019/02/Informacoes-2023-1.zip>. (6) PL relatado nas demonstrações do 3º. Trimestre de 2023 da Companhia.

<https://portal.cogerh.com.br/demonstracoes-financeiras-3o-trimestre-de-2023/>. (7) PL relatado nas Demonstrações Contábeis da Companhia de 2022. <https://www.metrofor.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/32/2023/05/Publicacao-Balanco-exercicio-2022-digital.pdf>.

O Governo do Estado, na qualidade de acionista majoritário, repassou em 2022 os seguintes recursos para as empresas controladas:

Tabela 3-Repasse de Recursos do Estado do Ceará para Empresas Controladas - 2022

(R\$ milhares)

Empresa	Aporte
Companhia Cearense de Transportes Metropolitanos – METROFOR	8.360
Companhia de Gestão dos Recursos Hídricos – COGERH	1.946
Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceara - CEARAPAR	2.000
Total	12.306

Fonte: SEFAZ/CECOG – BGE 2022 – PÁGS 177-178.

Os valores recebidos em 2022 pela METROFOR foram aplicados em aquisições para o Ativo Imobilizado no montante de R\$ 4.415,73 mil permanecendo o saldo de Recursos Disponíveis no valor de R\$ 3.919,01 mil.

Os valores recebidos em 2022 pela COGERH foram aplicados em aquisições para o Ativo Imobilizado (equipamentos) da empresa.

Os recursos recebidos em 2022 pela CEARAPAR foram aplicados basicamente nas atividades pré-operacionais da Companhia, notadamente na remuneração de Conselheiros, Diretores e Pessoal, dado que ainda não haviam sido realizadas atividades geradoras de receitas.

Ainda sobre a utilização de recursos recebidos a título de aumento de capital, destacamos que no exercício de 2023 não ocorreu ingresso de recursos desta natureza na CearaPar.

No entanto, considerando que a Companhia ainda se encontra no período de início de operações, em que somente iniciou a geração de receitas no último trimestre de 2023 e, por conseguinte, ainda não gerou resultados suficientes para custear todos os seus dispêndios, cumpre informar que parte dos recursos aportados em 2022 foram utilizados no exercício de 2023 para fazer face aos dispêndios com investimento no desenvolvimento de sistemas informatizados, que foram registrados na conta “Ferramentas e Softwares”, no valor de R\$145,99 mil.

Considerando, ainda, que o resultado do exercício foi um prejuízo da ordem de R\$ 1.573,87 mil, significa que os aportes realizados também foram utilizados para suportar este resultado negativo, que se caracteriza como dispêndios pré-operacionais

2.4. ATIVOS IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO CEARÁ

Com relação aos ativos imobiliários, conforme o BGE 2022, é possível identificar um patrimônio da ordem de R\$ 23,9 bilhões, cabendo ressaltar a ainda pequena receita de alienação de ativos em 2022, no montante de R\$ 84,90 mil, lembrando que o ativo imobilizado é mensurado ou avaliado inicialmente com base no valor de aquisição, produção ou construção (SEFAZ/CECOG - Extraído da Tabela 131 do BGA 2022 - Pág. 205).

Em pesquisa realizada pela CearaPar ao SGBI - Sistema de Gestão de Bens Imóveis da Secretaria de Planejamento e Gestão (Seplag-Ce), observou-se que o acervo do Estado conta com 5.653 imóveis, sendo 4.338 em uso e os demais disponíveis, parcialmente disponíveis ou sem informação precisa no cadastro. Do total de imóveis, 4.291 são prédios; 658 são terrenos; 342, casas e apartamentos; 111 lojas e salas; 99 açudes e barragens; 88 galpões; 35 fazendas e sítios e os demais distribuídos entre estações (19); bacias hidrográficas (6); piers (2) e jazigos (2). Com relação aos valores constantes do SGBI, o total de imóveis alcança aproximadamente R\$12,65 bilhões.

No entanto, vale destacar que os dados do SGBI não contam com o registro da data de avaliações, o que nos permite inferir que os valores estejam defasados, mesmo porque também não constam registros de que existe uma rotina ou periodicidade definida para avaliações dos imóveis

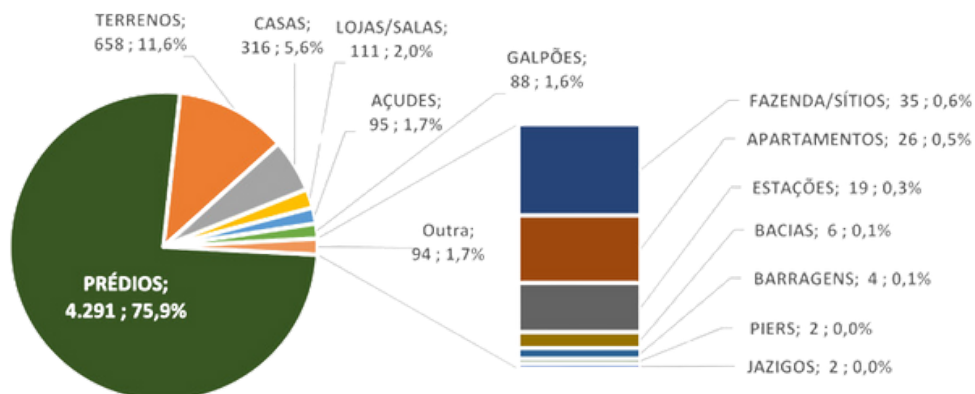
A pesquisa constatou ainda que os valores lançados no Balanço Geral do Estado (BGE) diferem bastante dos registros do SBGI. Isto, porque segundo dados do BGE, referente ao ano de 2022, os ativos imobiliários do Estado somavam R\$ 24 bilhões, e a receita patrimonial somou R\$ 13,7 milhões.





GRÁFICO 1

Quantidade de Imóveis



2.5. ATIVOS FINANCEIROS DO ESTADO DO CEARÁ

Os ativos financeiros do Estado do Ceará são representados pelos créditos consolidados que o Estado tem a receber, notadamente a dívida ativa estadual. Neste caso, o Estado tem créditos da ordem de R\$ 11,4 bilhões.

Tabela 4 - Demonstrativo dos Créditos a Longo Prazo do Estado do Ceará - Consolidado

(R\$ milhares)

Título	Exercícios	
	2022	2021
Créditos a Longo Prazo	11.387.682	10.858.839
Créditos a Longo Prazo Consolidação	10.891.092	10.393.416
Empréstimos e Financiamentos	307.765	318.774
Dívida Ativa Tributária	14.084.240	12.907.695
Dívida Ativa Não Tributária	664.301	556.887
(-) Ajuste de Perdas de Créditos a Longo Prazo	-4.165.214	-3.389.941
Outros Créditos de Longo Prazo	496.589	465.423

Fonte: Sefaz/Cecog - Extraído da Tabela 127 do BGE 2022, Pág. 203.

2.6. INDICADORES

Conforme se verifica da Tabela 11 a seguir, com dados extraídos do BGE 2022, a Receita Patrimonial do Estado atingiu o montante de R\$ 1.296,3 milhões, sendo R\$ 13,7 milhões (1,06% do total) oriundos da exploração do patrimônio imobiliário e R\$ 1.261,3 milhões (97,3% do total) de valores mobiliários. Destas receitas de valores mobiliários, R\$ 65,6 milhões (5,2% do total) decorreram de Juros Sobre Capital Próprio (R\$ 19,9 milhões) e Dividendos (R\$ 45,7 milhões).

Tabela 5 – Receita Patrimonial do Estado do Ceará - 2022

(R\$ milhares)

Item	2022	2021
Exploração do Patrimônio Imobiliário do Estado	13.714	9.716
Aluguéis e Arrendamentos, Foros, Laudêmiros e Tarifas de Ocupação	6.442	4.195
Concessão, Permissão, Autorização ou Cessão do Direito de Uso de Bens Imóveis Públicos	6.780	5.084
Concessão de Terminal Rodoviário	72	30
Receita de Concessões e Permissões - Cinturão Digital	3.372	2.928
Permissão de Uso de Faixa de Domínio	1.891	1.619
Permissão de Uso de Area Aeroportuária	798	367
Outras Receitas de Concessões e Permissões	648	140
Outras Receitas Imobiliárias	492	438
Valores Mobiliários	1.261.304	457.861
Remuneração de Depósitos Bancários	285.950	81.520
Outros Valores Mobiliários	-	17
Remuneração dos Recursos do Regime Próprio de Previdência Social – RPPS	133.842	26.905
Juros de Títulos de Renda	775.883	262.549
Juros sobre o Capital Próprio	19.875	7.957
Dividendos	45.755	78.914
Delegação de Serviços Públicos Mediante Concessão,	7.229	9.297
Exploração do Patrimônio Intangível	80	78
Cessão de Direitos	13.955	8.355
TOTAL	1.296.282	485.307

Fonte: SEFAZ/CECOG – BGE 2022 – Págs. 464-467 e BGE 2021 – Págs. 607-610.

Assim, considerando a dimensão Estado do Ceará, os indicadores selecionados apresentaram, em 2022, os seguintes resultados.

2.6.1. Dividend Yield (DY)–Rendimento de Dividendos – Dimensão Estado do Ceará

O DY adaptado, é definido como a razão entre o total de dividendos recebidos pelo Estado do Ceará e o somatório das participações societárias do Estado. Assim, os resultados obtidos em 2021 e 2022 estão demonstrados a seguir:

$$\begin{aligned}DY_{2022} &= \frac{\text{Total de Dividendos Recebidos Pelo Estado em 2022}}{\text{Somatório das Participações Societárias do Estado em Dez/2022}} \\ &= \frac{\text{Dividendos + Juros Sobre Capital Próprio}}{\text{Participação Societária das Empresas não Dependentes}} \\ &= \frac{R\$ 45.755 \text{ mil} + R\$ 19.875 \text{ mil}}{R\$ 4.790.791 \text{ mil}} = 1,37\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}DY_{2021} &= \frac{\text{Total de Dividendos Recebidos Pelo Estado em 2021}}{\text{Somatório das Participações Societárias do Estado em Dez/2021}} \\ &= \frac{\text{Dividendos + Juros Sobre Capital Próprio}}{\text{Participação Societária das Empresas não Dependentes}} \\ &= \frac{R\$ 78.914\text{mil} + R\$ 7.957\text{mil}}{R\$ 4.333.853 \text{ mil}} = 2,0\%\end{aligned}$$

2.6.2. Retorno sobre o Patrimônio Imobiliário (RPI)–Dimensão Estado do Ceará

O Retorno sobre Patrimônio Imobiliário (RPI) é a razão das receitas oriundas da exploração do patrimônio imobiliário pelo valor total dos ativos imobiliários, descontada a depreciação. Os resultados de 2022 e 2021 são demonstrados a seguir:

$$\begin{aligned}RPI_{2022} &= \frac{\text{Receitas Oriundas da Exploração do Patrimônio Imobiliário}}{\text{Total dos Ativos Imobiliários descontada a Depreciação}} \\ &= \frac{R\$ 13.714\text{mil}}{R\$ 23.997.927\text{mil} - R\$ 297.322\text{mil}} = 0,058\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}RPI_{2021} &= \frac{\text{Receitas Oriundas da Exploração do Patrimônio Imobiliário}}{\text{Total dos Ativos Imobiliários descontada a Depreciação}} \\ &= \frac{R\$ 9.716\text{mil}}{R\$ 21.892.606\text{mil} - R\$ 278.658\text{mil}} = 0,045\%\end{aligned}$$



2.6.3. Receitas de Alienação Imobiliária (RAI) - Dimensão Estado do Ceará

O indicador Receitas de Alienação Imobiliária (RAI) é obtido pela razão entre as receitas com alienação de imóveis e o valor total dos ativos imobiliários, descontada a depreciação. Em 2022, a receita com alienação de imóveis importou no montante de R\$ 84.900,00 (BGE 2022, Pág. 91), enquanto em 2021, tal receita alcançou o valor de R\$ 29.464 mil (BGE 2021, Pág.624). Assim, os indicadores para os dois exercícios resultaram no seguinte:

$$\begin{aligned} RAI_{2022} &= \frac{\text{Receitas com Alienação de Imóveis}}{\text{Total dos Ativos Imobiliários descontada a Depreciação}} \\ &= \frac{R\$ 84.900}{R\$ 23.997.927 \text{ mil} - R\$ 297.322 \text{ mil}} = 0,00036\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} RAI_{2021} &= \frac{\text{Receitas com Alienação de Imóveis}}{\text{Total dos Ativos Imobiliários descontada a Depreciação}} \\ &= \frac{R\$ 29.464 \text{ mil}}{R\$ 21.892.606 \text{ mil} - R\$ 278.658 \text{ mil}} = 0,1363\% \end{aligned}$$



3. Desempenho Operacional da CearaPar

O ano de 2022 marcou o início das operações da CearaPar com ênfase na estruturação da empresa.

Assim, vale destacar a formação da equipe inicial que contou com a Diretoria, composta pelos três diretores, além dos gerentes de tecnologia, de aquisição e contatos e de ativos mobiliários, e dos assessores jurídico e administrativo. Cabe também ressaltar, que o ano de 2022 foi marcado pela definição do arcabouço legal e administrativos necessários à consecução do objeto social da Companhia, bem como pelo início da estruturação dos projetos na sua área de negócios da Companhia.

Ainda em 2022, a CearaPar promoveu a primeira edição do Encontro de Estatais do Ceará, com o tema “Boas práticas de Governança e Integridade”, bem como desenvolveu atividades relevantes no âmbito dos Controles Internos e gerenciamento de riscos, tais como elaboração e aprovação do Código de Conduta e Integridade da CearaPar; do Regulamento Interno de Licitações e Contratos e das Políticas de Divulgação de Informações; de Gestão de Pessoas, Empregos e Salários; de Transações com Partes Relacionadas; da Política de Distribuição de Dividendos.



Já em 2023, a CearaPar contou com uma estrutura regulamentar e técnica mais apropriada para melhor desempenhar o seu papel de gestão dos ativos do Estado. Nesse sentido, reforçou a equipe com contratações tanto de pessoas para suprir os cargos comissionados, quanto técnicos especializados, na forma de terceirização de serviços. Dentre as funções ocupadas destacam-se a contratação de um Gerente de Riscos e Controle Interno e de uma Assessora de comunicação.

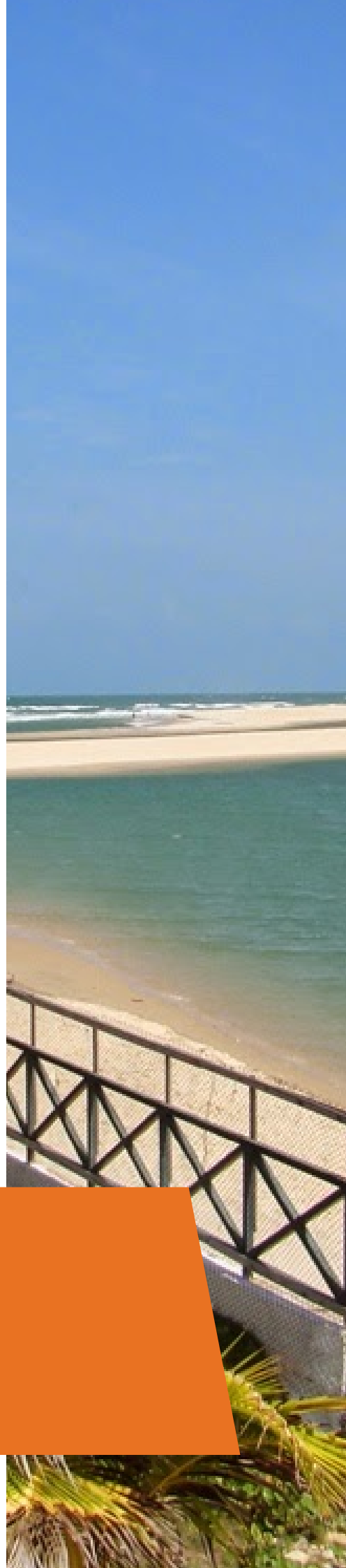
Com efeito, para fins de aprimorar a prestação de serviços quanto à gestão de participações societárias foi realizada a contratação de empresa de assessoria e consultoria jurídica especializada, para realizar estudos acerca das políticas institucionais obrigatórias das empresas com participação estatal.

Os estudos abrangem a identificação de problemas e sugestões de aprimoramento, além de análises das empresas em que o Estado do Ceará detém participação majoritária. Isso é feito com o intuito de desenvolver um Boletim de Governança e Conformidade, juntamente com a implementação de um "Farol de Governança". Este projeto tem como objetivo fornecer suporte para consultoria técnica, administrativa e executiva à gestão pública estadual, no que diz respeito à administração das participações acionárias do Estado do Ceará, conforme estipulado pelo Decreto Estadual 34.723, de 02 de maio de 2022. Tudo isso é orientado pelos interesses do Estado como acionista, visando otimizar tanto a Governança quanto o retorno econômico.

Em 2023 foi assinado o primeiro contrato da CearaPar com um órgão estatal, no caso com a Secretaria da Fazenda, com o intuito de prestar serviços especializados relacionados à gestão de participações societárias. Este contrato gerou as primeiras receitas da Companhia o que proporcionou resultado positivo no último trimestre do exercício de 2023.

Relativamente à gestão de ativos imobiliários, foram realizados: (a) um diagnóstico dos Ativos de propriedade do Estado do Ceará, e (b) estudos acerca da viabilidade para a constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário-FII com ativos do Estado, iniciando-se com a verificação do interesse de fornecedores no desenvolvimento de tal projeto.

Em 2023 foi assinado o primeiro contrato da CearaPar com um órgão estatal, no caso a Secretaria da Fazenda.





Considerando a previsão constante no Art. 17, § 4º, da Lei 13.303, de 30 de junho de 2016 – Lei das Estatais, que estabelece que “Os administradores eleitos devem participar, na posse e anualmente, de treinamentos específicos sobre legislação societária e de mercado de capitais, divulgação de informações, controle interno, código de conduta, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (Lei Anticorrupção), e demais temas relacionados às atividades da empresa pública ou da sociedade de economia mista”, o Conselho de Administração determinou e a Diretoria proporcionou treinamento especificamente sobre a responsabilidade dos administradores, onde participaram os conselheiros, tanto do Conselho Fiscal, quanto do Conselho de Administração, além de diretores e gestores da CearaPar.

No intuito de demonstrar que o Estado do Ceará possui um bom nível de solidez e saúde financeira, para se apresentar, quando necessária a captação de recursos para realizar investimentos estratégicos, foi a CearaPar incumbida de realizar a contratação de serviços de classificação de risco de crédito corporativo (“rating”), em escala nacional e internacional, do emissor “Estado do Ceará”, mediante avaliação comparativa da capacidade do emissor em honrar com suas obrigações financeiras com os seus credores e indicar o seu nível de solidez e saúde financeira, a partir de uma análise independente, transparente e equitativa sobre o risco de crédito. Trabalho este concluído no final do exercício de 2023.

Com o objetivo de tornar o mercado ciente de que o Estado intenciona realizar negócios imobiliários foi realizado evento com investidores para apresentação do Novo Marco Legal da Gestão de Ativos (Lei Complementar Estadual CE 293/2022 e Decreto Estadual CE 35.505/2023).

Além disso iniciou-se um trabalho junto aos gestores de patrimônio do Estado do Ceará, com o objetivo de também conscientizá-los do novo marco legal. Especificamente, vale destacar que a Secretaria das Cidades solicitou o apoio da Companhia para identificação de ativos imobiliários vocacionados para a construção de residências populares por meio do programa federal “Minha Casa, Minha Vida”.

No âmbito de relacionamento com o mercado, intensificaram-se os contatos com investidores, na forma de reuniões estratégicas e por meio da utilização de formulário eletrônico para o recebimento de Propostas de Aquisição de Imóvel Público Estadual – PAIPE.

Dentre as propostas recebidas vale destacar especialmente a proposta de aquisição do Autódromo Internacional Virgílio Távora, localizado à Av. Ayrton Senna, s/n, no município do Eusébio/CE, e a proposta recebida para a utilização do imóvel denominado Parque de Exposição Governador César Cals, na Av. Bezerra de Menezes, 1820, Fortaleza/CE, bem como propostas de aquisição de outros imóveis de pequeno porte.

Em setembro de 2023, o diretor-presidente da CearaPar, Carlos Eduardo Marino, acompanhou a comitiva do Governador Elmano de Freitas em visita à China. Dentre outras atividades, o gestor participou de reunião com a CITIC Construction na qual foi celebrado um memorando de entendimento, que tem a CearaPar como parte interveniente, para possibilitar a participação da CITIC na elaboração de um estudo de viabilidade para a construção de unidades de habitações sociais e escolas de tempo integral no estado.



Assinado pelo Governador Elmano, pelo presidente da CearaPar, Carlos Eduardo Marino, e pelo presidente da CITIC Construction, Tao Yang, o memorando estabelece, dentre outras questões, a criação de um grupo de trabalho para discutir o progresso e resultados dos estudos em relação à possibilidade de implantação das unidades habitacionais e escolas.

A CITIC Construction é considerada uma das 100 maiores construtoras do mundo. Ela é subsidiária de construção e engenharia do conglomerado estatal CITIC Group.

Em outubro, a CearaPar iniciou os encontros do grupo de trabalho com a CITIC e desde então vem desenvolvendo ações para viabilizar as determinações do memorando.

Ainda com relação à Gestão de Ativos Imobiliários, atendendo demandas, principalmente de municípios do Estado, foram pautadas, para deliberação nas reuniões ordinárias do Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos - CONAG, pedidos de doações, cessão e reversão de doação de imóveis do Estado do Ceará.

No sentido de ampliar os negócios da CearaPar e gerar receitas para a Companhia, foram elaborados Projetos de Lei da exploração da Loteria Estadual do Ceará e de alteração da Lei de criação da Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará, que dispõe sobre a exploração de novas formas de geração de receitas pela Companhia para serem apresentados à Assembleia Legislativa do Estado do Ceará.

Com relação à Governança da própria Companhia, vale informar que os mandatos dos membros dos órgãos estatutários da Companhia seriam encerrados no dia 26 de outubro de 2023, contudo, considerando que não houve eleição em tal data para a composição do Conselho de Administração e Diretoria, nos termos do Art. 150, §4º, da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, c/c Art. 18 e 22, do Estatuto Social, os mandatos foram prorrogados até a posse dos respectivos substitutos.

No final de novembro, foi eleito novo Diretor Administrativo-Financeiro, que tomou posse em 7 de dezembro subsequente.

No dia 28 de dezembro de 2023, foi realizada a 3ª Assembleia Geral Extraordinária, ocasião na qual foram encerrados os mandatos dos membros do Conselho de Administração e a posterior recondução destes a um novo mandato de dois anos. Na mesma data, ocorreu a 27ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração, que deliberou sobre o encerramento dos mandatos da Diretoria da CearaPar. Foram eleitos Carlos Eduardo dos Santos Marino, Rivaldo Pinheiro Filho e Raquel Soares Fernandes Teotônio, para um mandato unificado de 2 (dois anos) com início em 2 de janeiro de 2024, conforme Art. 12 do Estatuto Social.

4. Equipe de trabalho

**41,2% DO QUADRO DE
PROFISSIONAIS DA
CEARAPAR SÃO MULHERES!**

Após a sua constituição em outubro de 2021, foi providenciada a inserção da empresa na Administração Pública Estadual. Nessa fase de estruturação, foram contratadas, em dezembro de 2021, as primeiras pessoas da equipe. Ao final do exercício de 2022, a Companhia passou a contar com uma força de trabalho própria de oito (08) colaboradores, incluindo seus três (03) diretores executivos, além de (9) membros no Conselho de Administração e três (3) no Conselho Fiscal, todos remunerados e com reuniões devidamente registradas, conforme as melhores práticas de mercado e governança.

Ao final de 2023, além dos três (3) Diretores, o quadro de executivos e técnicos em atividade na companhia contava com oito (8) ocupantes de cargos comissionados e seis (6) colaboradores contratados por meio de empresas de serviços terceirizados, totalizando, assim dezessete (17) profissionais, onde 7 são mulheres, ou seja, 41,2% do total.

5. Desempenho Econômico-Financeiro da CearaPar

O ano de 2022 marcou o início das operações da CearaPar com ênfase na estruturação da empresa.

No decorrer dos exercícios de 2021 e 2022, a CearaPar não obteve receita operacional, realizando gastos exclusivamente relacionados às despesas com pessoal, encargos sociais, serviços prestados de terceiros, tributos e despesas gerais. Os principais fatos econômicos realizados nos dois primeiros exercícios foram os aportes de capital pelo Estado, sendo três milhões de reais em 2021, mais um real da ADECE; bem como, de dois milhões de reais em 2022, totalizando um capital social de cinco milhões de reais (R\$5,0Mi). Já em 2023, a partir do 4º Trimestre a Companhia passa a auferir receitas decorrente de suas atividades operacionais de prestação de serviços a órgão do Estado, especificamente à SEFAZ, com o projeto de gestão das participações societárias do Estado do Ceará.

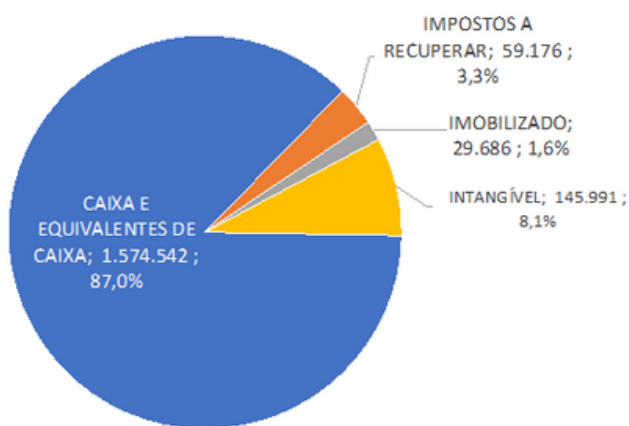
Os valores recebidos pela Companhia, a título de integralização de capital, foram aplicados nas duas linhas de sua atuação neste início de funcionamento: (a) instalação física e estruturação da empresa, incluindo investimento em intangível, no desenvolvimento de software; e (b) ações de inserção da empresa do mercado. A partir do 4º trimestre de 2023 parte destes dispêndios foram custeados pelas receitas geradas no período.

No final de 2023 os ativos da Companhia estavam concentrados em (a) Caixa e Equivalentes de Caixa, representando 87,0% do Ativo Total, com um saldo de R\$ 1.574,5 mil em 31/1/2023, contra R\$ 2.991,8 mil em 31/12/2022; (b) Impostos a Recuperar, com saldo de R\$ 59,2 mil, equivalente a 3,3% do total; (c) Imobilizado, com saldo de R\$ 29,7 mil, equivalente a 1,6% do total; e (d) Intangível, com saldo de R\$ 146,0 mil ou 8,1% do total.

GRÁFICO 2

CearaPar - Composição do Ativo - 2023

Valores em R\$ 1,00



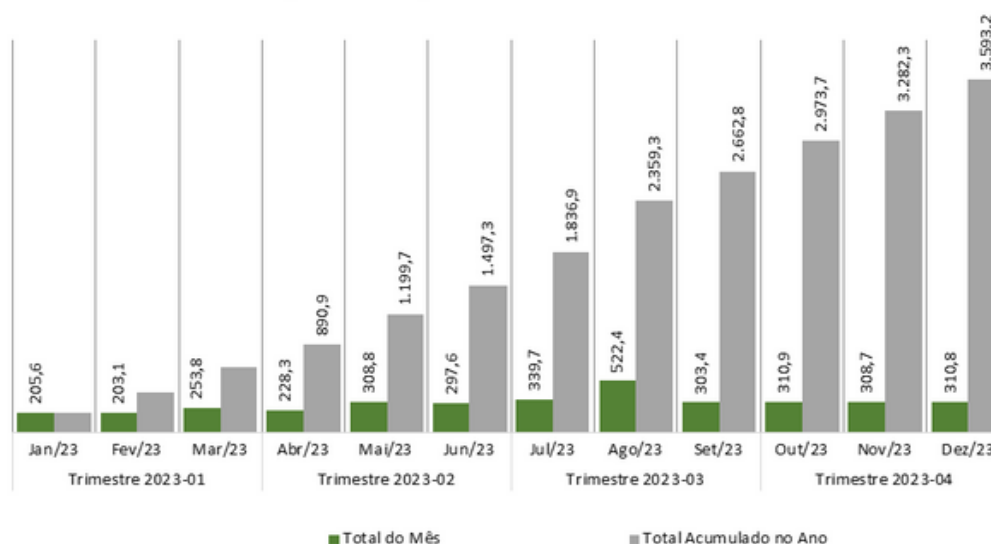
Fonte: Balanço Patrimonial da CearaPar 2023.

A evolução mensal das despesas da Companhia comportou-se conforme se verifica do Gráfico 3 a seguir, onde se observa uma estabilidade, principalmente a partir do 4º. Trimestre, onde a média mensal registrada foi da ordem de R\$ 310,1 mil, contra uma média anual de R\$ 299,4 mil. As oscilações, ocorridas ao longo do ano, ocorreram em função (a) do desligamento de colaboradores ocorridos em março e julho; (b) início da contratação de terceirizados a partir de maio; e (c) despesa de serviços de consultoria efetuada no mês de agosto.



GRÁFICO 3

Evolução das Despesas - 2023 - Valores em R\$ Mil



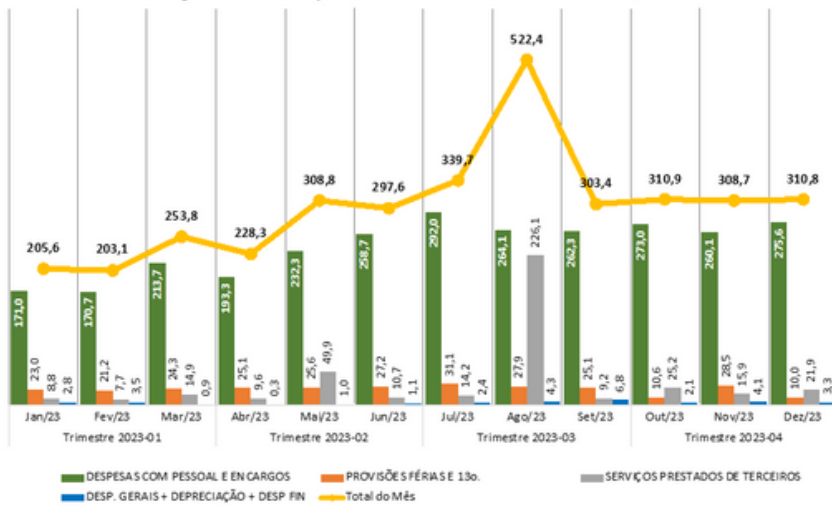
Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023.

Conforme se observa do Gráfico 3, as despesas no exercício de 2023 importaram no valor de R\$ 3,6 milhões, contra R\$ 2,4 milhões em 2022, o que representou um acréscimo de 50% no ano. Isso decorreu dos gastos com a própria estruturação da Companhia, notadamente da formação de sua equipe, onde em 2022 contava com 20 pessoas e em 2023 passou a contar com 29 profissionais na folha de pagamento, incluindo nestes quantitativos nove (9) conselheiros de administração e três (3) conselheiros fiscais e os três (3) diretores.

A distribuição das despesas incorridas no exercício de 2023 está demonstrada nos Gráficos 4 a 6 a seguir, onde se observa que o maior dispêndio ocorre por conta das despesas com pessoal, o que é natural em uma empresa de prestação de serviços. Apenas no mês de agosto de 2023 se observa uma despesa de serviços prestados de terceiros próxima ao dispêndio com pessoas, no valor de R\$ 226,1 mil, sendo que a maior parte deste valor se referiu à contratação do serviço especializado para a elaboração do Rating do Estado do Ceará, a Cargo da FITCH RATINGS BRASIL, no valor de R\$ 202,5 mil.

GRÁFICO 4

Evolução das Despesas - 2023 - Valores em R\$ Mil

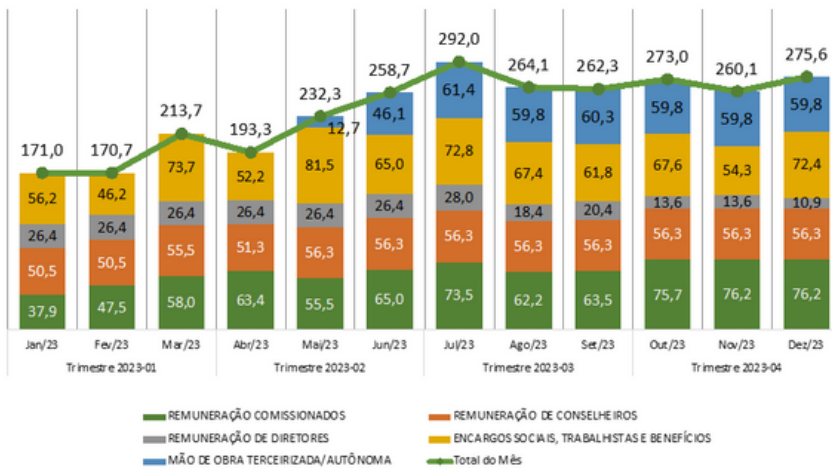


Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023.

GRÁFICO 5

Despesas de Pessoal e Encargos - 2023

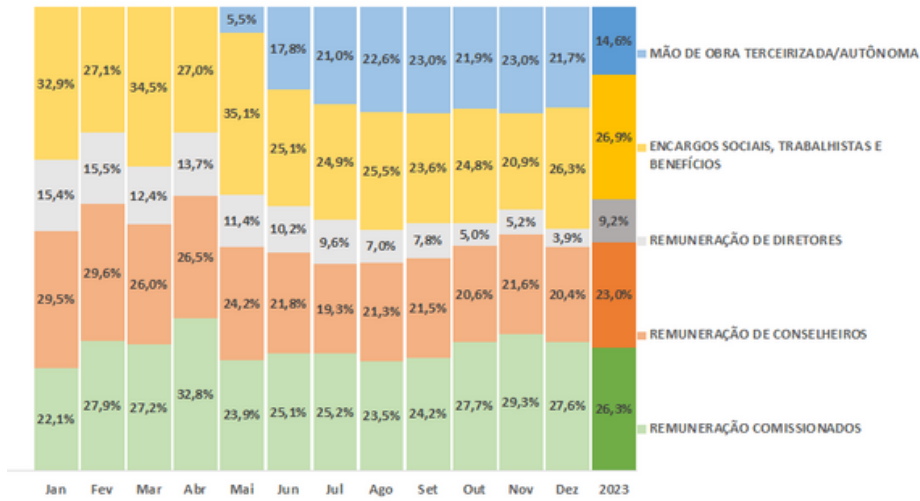
Valores em R\$ Mil



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023.

GRÁFICO 6

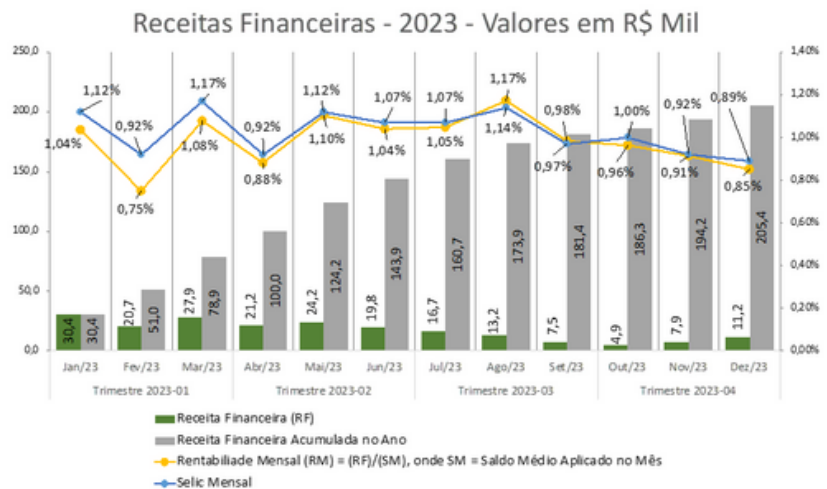
Composição Percentual das Despesas com Pessoal e Encargos - Jan-Dez/2023



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023.

Com relação às receitas geradas pela companhia, considerando que a maior parte de seus ativos está alocada na rubrica “Caixa e Equivalentes de Caixa”, significa que tais disponibilidades estão aplicadas em ativos financeiros que renderam, ao longo dos meses, as receitas financeiras líquidas mostradas no Gráfico 7 a seguir, onde se vê também que as taxas de rentabilidade mensais das aplicações financeiras se aproximaram da taxa Selic acumulada em cada um dos meses do ano de 2023.

GRÁFICO 7

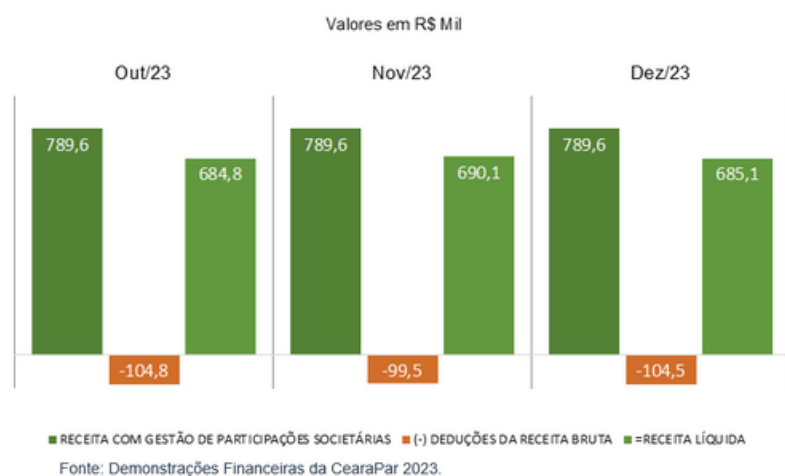


Fonte: Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e Banco Central.
<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>

No que diz respeito às receitas geradas pelas operações da Companhia, conforme já mencionado, somente ocorreram a partir do 4º trimestre, quando foi firmado o contrato de prestação de serviços, relacionado à gestão das participações societárias do Estado do Ceará. O Gráfico 8 a seguir apresenta as receitas oriundas deste serviço prestado pela CearaPar no Exercício de 2023.

GRÁFICO 8

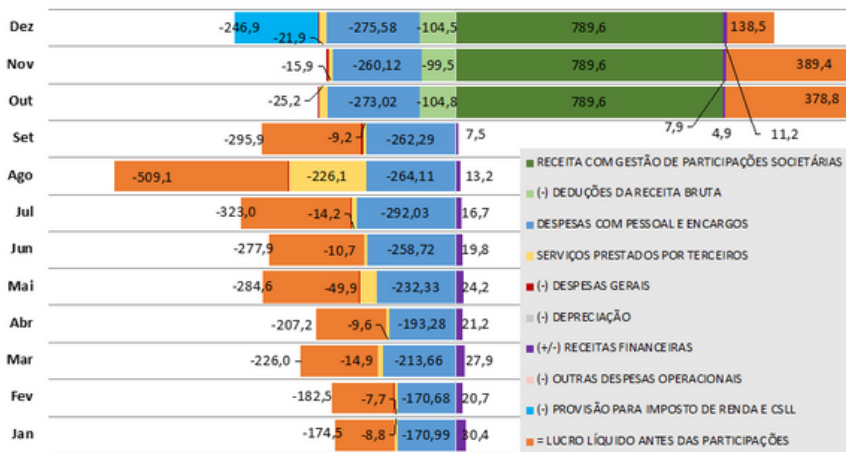
Evolução das Receitas Operacionais - 4o. Trimestre 2023



Os Gráficos 9 a 11 apresentam a evolução mensal e trimestral dos resultados da Companhia ao longo do exercício de 2023, onde se observa que até o final do 3º. trimestre a CearaPar vinha apresentando sucessivos resultados mensais negativos, revertendo essa tendência no 4º trimestre, em função das receitas provenientes do contrato firmado com a SEFAZ para a prestação de serviços de gestão de participações societárias.

GRÁFICO 9

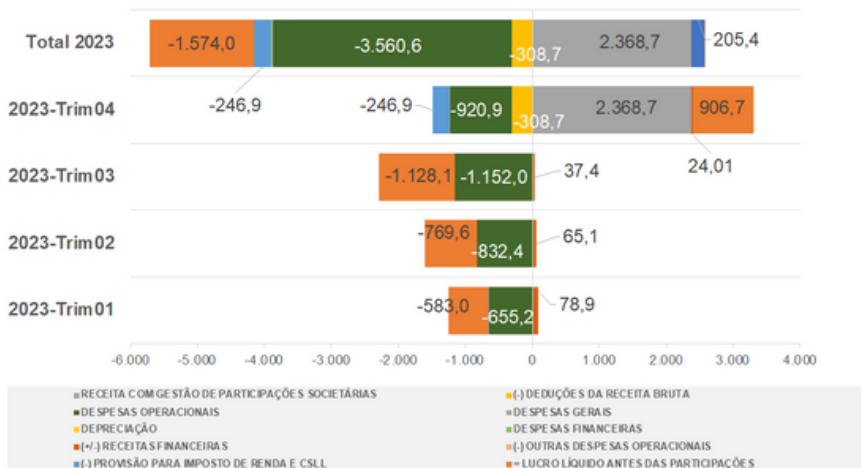
Evolução do Resultado Mensal - 2023
Valores em R\$ Mil



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023.

GRÁFICO 10

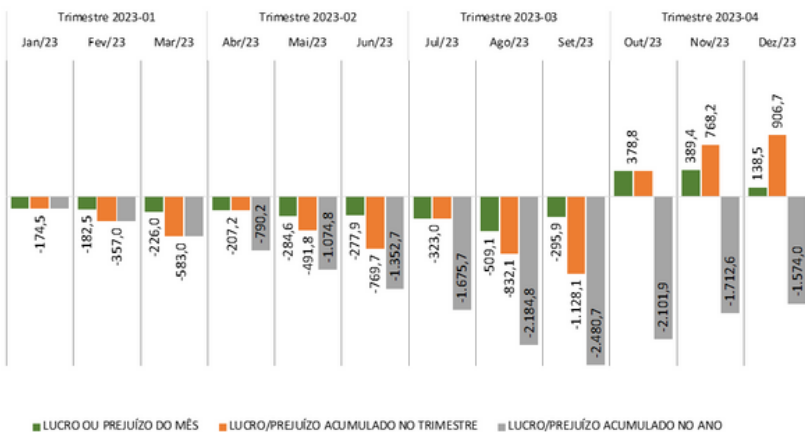
Evolução Trimestral do Resultado - 2023
Valores em R\$ Mil



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023.

GRÁFICO 11

Evolução do Resultado - 2023 - Valores em R\$ Mil

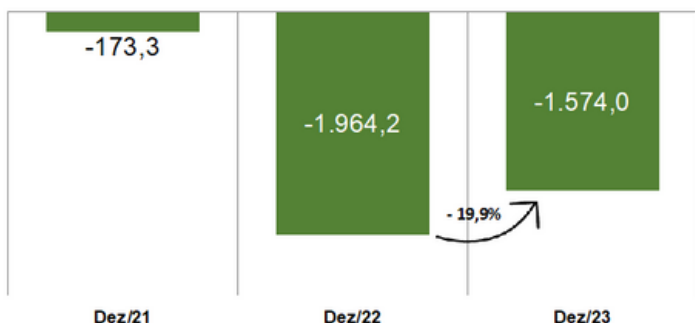


Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023.

Dessa forma, observa-se que o resultado do exercício de 2023 ainda foi negativo, no valor de R\$ 1.574,0 mil, porém, quando comparado com o resultado de 2022, representa uma redução de 19,9% no prejuízo, conforme se observa do Gráfico 12 a seguir.

GRÁFICO 12

Evolução do Resultado Anual 2021-2023
Valores em R\$ Mil

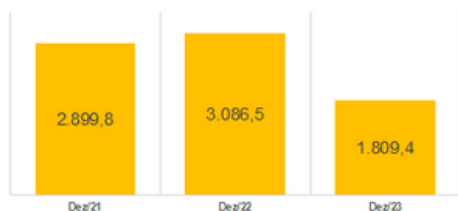


Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2021 a 2023.

Os gráficos 13 a 16 a seguir, apresentam a evolução das principais contas patrimoniais da CearaPar no período de 2021 a 2023.

GRÁFICO 13

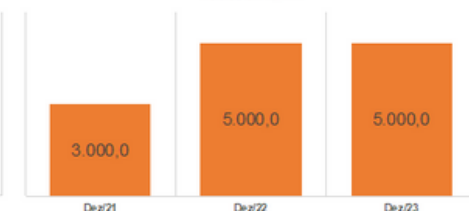
Evolução de Contas Patrimoniais 2021-2023
Ativo Total
Valores Em R\$ Mil



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2021 a 2023.

GRÁFICO 14

Evolução de Contas Patrimoniais 2021-2023
Capital Social
Valores Em R\$ Mil



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2021 a 2023.

GRÁFICO 15

Evolução de Contas Patrimoniais 2021-2023
Patrimônio Líquido
Valores em R\$ Mil



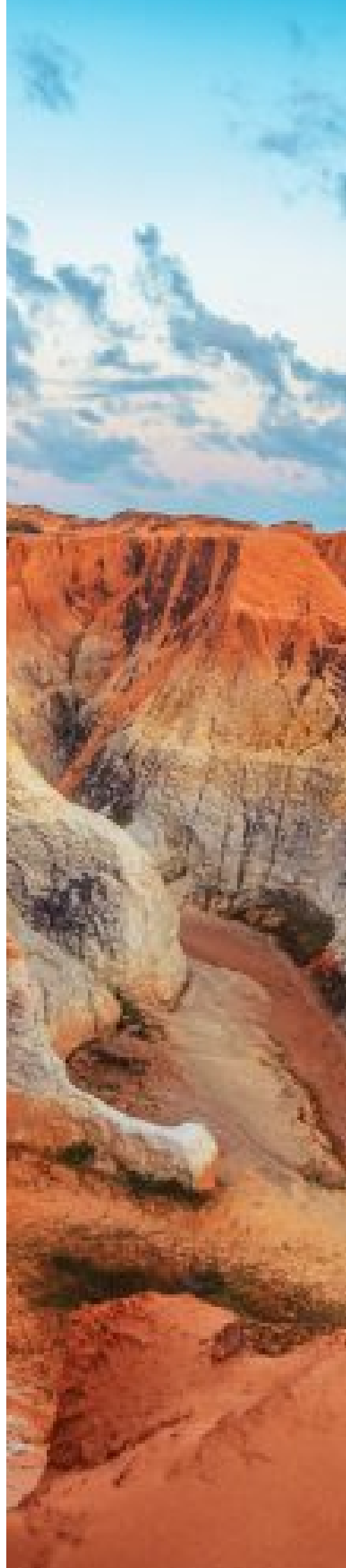
Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2021 a 2023.

GRÁFICO 16

Evolução de Contas Patrimoniais 2021-2023
Lucros ou Prejuízos Acumulados
Valores em R\$ Mil



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2021 a 2023.





6. Gestão de Ativos

Assim, com a constituição do Sistema de Administração de Ativos Públicos do Estado do Ceará foram estabelecidas as diretrizes para uma gestão eficiente e concentrada dos ativos estaduais

Desde a sua criação, coube à CearaPar, na gestão de ativos do Estado do Ceará, o assessoramento e consultoria técnica fornecidos ao Poder Executivo Estadual na elaboração de uma política estadual de gestão de ativos, no sentido de se fazer cumprir principalmente os objetivos essenciais de consolidação dessa política pública, em especial, no que diz respeito à otimização do retorno dos ativos públicos geridos pelo Estado e por suas entidades; e à regulamentação dos serviços de gestão dos ativos a serem prestados por assessoria técnica especializada da CearaPar, e à consequente geração continuada dos serviços através de receita operacional da Companhia.

Assim, com a constituição do Sistema de Administração de Ativos Públicos do Estado do Ceará, por meio do Decreto Estadual nº 34.723, de 2 de maio de 2022, foram estabelecidas as diretrizes para uma gestão eficiente e concentrada dos ativos estaduais e instituído o Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos - CONAG, instância máxima deliberativa sobre o tema. O Decreto estabeleceu que a CearaPar deve atuar como ente executivo, técnico e administrativo do Conselho e que o Sistema de Administração de Ativos Públicos do Estado será gerido pelo CONAG e pela CearaPar.



Cabe, portanto, ao CONAG estabelecer diretrizes para a atuação de conselheiros nas empresas em que o estado possui participação societária e critérios para a avaliação e classificação das empresas, bem como para a indicação de membros da administração destas empresas. Cabe ainda ao CONAG aprovar Cessões Gratuitas ou afins, Alienação, Aquisições e/ou Permutas ou Projetos Especiais constantes nos Planos de Gestão de Ativos Imobiliários;

Já a CearaPar, como instância executiva e de atuação técnica e administrativa do CONAG, presta serviços técnicos especializados aos demais órgãos do Estado, responsáveis pela gestão de seus ativos imobiliários, e detentores de participações societárias.

O exercício deste papel demandou o alinhamento da Companhia com o Poder Executivo, de onde resultou a realização do assessoramento técnico das reuniões ordinárias do CONAG, no exercício de 2022, com deliberações pertinentes à competência do colegiado.



Evidencia-se, assim, que a CearaPar, empregando os melhores esforços possíveis, representou significativa influência no processo de transformação do marco legal e administrativo de gestão de ativos do Estado do Ceará, o que favorecerá melhoria na administração dos recursos públicos, bem como no âmbito dos negócios.

No Exercício de 2023, o CONAG emitiu resoluções, em conformidade aos termos do Art 4º, inciso II, da Lei Complementar (CE) 296, de 16 de dezembro de 2022, que trataram de assuntos regulatórios, recomendações e decisões acerca da gestão de ativos. As principais deliberações trataram dos seguintes assuntos:

a) **ratificação da relação de imóveis não operacionais** do Estado do Ceará, situados em Fortaleza, Juazeiro do Norte e Aracati (Resoluções 001/2023, 007/2023 e 008/2023);

b) **autorização da alienação, compreendendo a venda, permuta ou a integralização em capital social** de empresas sob controle acionário do Estado, preferencialmente da Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará – CearaPar, bem como a cessão onerosa – integral ou parcial – ou ainda a integralização em Fundos de Investimento Imobiliário (FII), de imóveis situados nos municípios de Fortaleza e Eusébio (Resolução 002/23);

c) **autorização da doação ou cessão não onerosa de imóveis de propriedade do Estado do Ceará**, nos termos do art. 4º, inciso III, da lei complementar (CE) 296, de 16 de dezembro de 2022, situados nos municípios de Parambu, Pacujá, Assaré, São Benedito, Orós, Canindé Milhã, Santana do Acaraú, Irauçuba, Itapipoca, Guaraciaba do Norte e Acaraú (Resolução 006/2023);

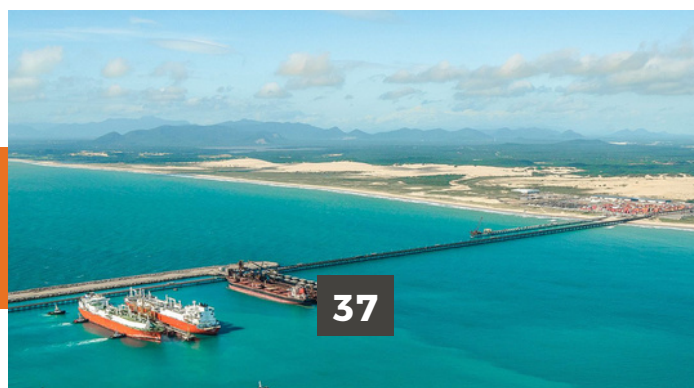
os imóveis a serem cedidos e doados terão diversas destinações de cunho social e cultural, tais como unidades habitacionais para pessoas em estado de vulnerabilidade social; centros educacionais, culturais e de artesanato; centros de referência de atendimento à mulher e de assistência social; bem como abrigar órgãos governamentais dos municípios, tais como secretarias de educação, saúde, turismo, recursos hídricos e meio ambiente;

d) estabelecimento de diretrizes para a gestão de ativos imobiliários no âmbito da administração pública direta, autárquica e fundacional do Estado do Ceará, no sentido de que os órgãos, bem como as suas autarquias e fundações, previamente à celebração de contratos de locação de imóveis de terceiros, solicitem à Secretaria de Planejamento e Gestão – SEPLAG informações acerca da disponibilidade de imóvel de propriedade do Estado com características similares ao imóvel pretendido para locação (Resolução 003/2023);

e) estabelecimento de orientações às empresas estatais controladas pelo Estado do Ceará, acerca da gestão de ativos imobiliários, no sentido de recomendar que

a CearaPar seja consultada pelas empresas, previamente à celebração de eventuais contratos de locação de imóveis com terceiros, com o objetivo de obter informações quanto à disponibilidade de imóvel de propriedade do Estado do Ceará com características similares ao imóvel pretendido para locação (Resolução 004/2023);

f) estabelecimento de orientações às empresas estatais controladas pelo Estado do Ceará acerca de políticas de governança e medidas socioambientais, no sentido de que as empresas que apresentaram receita bruta operacional superior a R\$ 200 milhões no exercício de 2022, elaborem Laudo de Avaliação, por meio da metodologia de fluxo de caixa descontado (valuation) das suas respectivas atividades, respeitando as premissas mercadológicas das suas respectivas áreas de atuação, tanto quanto as melhores práticas contábeis internacionais, bem como adotem, até 31 de dezembro de 2024, política de diversidade que estabeleça um percentual mínimo de cargos que compõem a sua respectiva administração estatutária, destinados exclusivamente a mulheres, membros da comunidade LGBTQIAP+ e pessoas negras (Resolução 005/2023).



6.1. GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Com o objetivo de favorecer a gestão eficiente dos ativos imobiliários o Novo Marco Legal Imobiliário buscou estabelecer elevado nível de Governança, indicando o Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos - CONAG como instância deliberativa da gestão e, sem perder o rigor e transparência exigida, desburocratizar o processo de alienação ou cessão onerosa de ativos imobiliários ociosos.

Os aspectos mais importantes da Lei dizem respeito (i) à possibilidade do processo de venda ou cessão onerosa iniciar no setor privado, por meio de Proposta de Aquisição; (ii) ao estabelecimento de limites de valor para a realização de negócios, restringindo o desconto ao máximo de 25%; (iii) à permissão de parcelamento do pagamento; (iv) à aquisição de imóveis, com dispensa de licitação, por outros entes públicos; (v) à possibilidade de redução sobre o valor da avaliação para os municípios com menor receita corrente per capita; e (v) ao estabelecimento de critérios para a realização de cessões não-onerosas entre entes públicos.

Além disso, a Lei permite a criação de Fundos de Investimento Imobiliário desde que o Estado ou suas entidades sejam os seus controladores, bem como, autoriza a integralização de ativos remanescentes do Banco do Estado do Ceará a Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FDIC).



Considerando que para fins de cumprimento do Decreto Estadual nº 34.723, de 2 de maio de 2022, afirmando que cabe à CearaPar a prestação de serviço especializado de consultoria técnica e administrativa, relativo à gestão dos imóveis próprios e de terceiros sob gestão dos órgãos estaduais e suas entidades, o primeiro passo dado foi iniciar o mapeamento do acervo imobiliário do Estado pela CearaPar.

O acervo imobiliário está catalogado no Sistema de Gestão de Bens Imóveis (SGBI) da Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG), que indica a propriedade de um significativo portfólio de imóveis que inclui terrenos, casas e apartamentos, lojas e salas, açude e barragens, galpões, fazendas e sítios e outros.

Assim, a gestão imobiliária focada na otimização dos retornos dos ativos necessita não só da manutenção de uma base de dados atualizada, envolvendo, também, aspectos relativos à conservação e manutenção do patrimônio, planejamento e conformidade legal e tributária, e identificação e análise

de oportunidades de negócios, mediante uma visão estratégica e alinhada às melhores práticas de mercado.

Tal gestão proporciona significativa redução dos custos operacionais, melhor aproveitamento ocupacional, maior controle e assertividade nos processos de negociação dos ativos. É neste sentido que a CearaPar passou a mapear projetos estratégicos de negócios para gestão dos ativos imobiliários, tais como, a constituição de fundos de investimentos imobiliários.

Dessa forma, a partir do Decreto nº 35.505, de 15 de junho de 2023, que regulamentou, no âmbito do poder executivo estadual, a Lei Complementar nº 296, de 16 de dezembro de 2022, que institui o novo Marco Legal da Gestão de Ativos Imobiliários do Estado do Ceará, foi criada a PAIPE - Proposta de Aquisição de Imóvel Público Estadual, na qual são informadas as diretrizes a serem seguidas para apresentação de propostas de negócios por parte de interessados em realizar transações com imóveis de propriedade do Estado.

A partir da publicação da PAIPE, foram recebidas 22 propostas no ano de 2023, divididas nas seguintes modalidades de negócios: 15 para compra/venda integral, 1 para compra/venda parcial, 1 para parceria para desenvolvimento imobiliário, 3 para cessão não onerosa e 2 para doação.

Em novembro de 2023, a CearaPar publicou seu primeiro edital de credenciamento, para formação de um banco permanente de empresas prestadoras de serviços técnicos de georreferenciamento, cadastramento e avaliação de imóveis, destinados à comercialização, locação, desapropriação, integralização em fundos de investimentos ou outras oportunidades de negócios (Grupo 1), bem como credenciamento de empresas prestadoras de serviços de diagnóstico legal e assessoria na regularização de imóveis (Grupo 2). Até o final do exercício de 2023, foram recebidas 7 propostas de credenciamento, com um credenciamento efetivo.

Por outro lado, com relação à otimização da utilização dos imóveis do Estado, vale destacar que em 2023, o Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos (Conag), autorizou 30 cessões não-onerosas ou doações de imóveis públicos de propriedade do Estado, em sua maioria destinadas a equipamentos de educação, cultura e saúde, seguindo critérios minuciosos em relação ao retorno social dos imóveis. Renovou-se ainda, a cessão de uma área de mais de 220 mil m² à Fiocruz, entidade fundamental no combate ao Coronavírus. Além disso, a Companhia disponibilizou para negócios, prédios públicos não-operacionais ou subutilizados.

As iniciativas propostas pelo Estado contemplam também a utilização desses ativos para habitação social. Já foram identificados cinco terrenos com características próprias para o Programa Minha Casa Minha Vida, e direcionados pela Secretaria das Cidades para tal fim. A estimativa é de atender a 1.126 famílias.





6.2. GESTÃO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

A CearaPar, mediante contrato estabelecido com a Secretaria da Fazenda, conforme definido no Decreto 34.985, de 17 de outubro de 2022, vem atuando sobre a gestão das participações acionárias do Estado do Ceará em empresas, provendo instrumentos para a defesa dos interesses do acionista Estado do Ceará.

Em 2021, segundo o Balanço Geral do Estado (BGE), o Ceará detinha participações em sociedades controladas da ordem de R\$ 4,9 bilhões, distribuídos entre oito empresas, das quais duas são empresas públicas e as demais, sociedades de economia mista.

Em relação às participações minoritárias, o diagnóstico é que ainda se faz necessária a identificação e mensuração do volume desses ativos. É interessante registrar que os valores constantes no Balanço Geral do Estado possivelmente não refletem na totalidade o valor econômico das participações. Logo, as receitas adicionais geradas com uma melhor gestão deverão ser maiores ainda.

Fato relevante é que no cenário de estatais não dependentes, estas possuem autonomia e orçamentos próprios, com resultados operacionais relevantes tanto do ponto de vista da consecução das políticas públicas a que se destinam, quanto do retorno financeiro por meio do desempenho de sua precípua função pública ou de mercado.

Tendo como elemento para aferição o patrimônio líquido, o somatório das participações societárias pertencentes ao Ceará é equivalente ao 3º maior grupo econômico estabelecido no Estado e com ações negociadas na B3 (Brasil Bolsa Balcão).



A organização de um portfólio de gestão desses ativos econômicos e a necessidade de adoção da cultura de qualidade de governança, transparência e otimização do retorno dos acionistas por essas empresas justifica a atuação especializada da Companhia. Além disso, o volume de recursos envolvidos permite que incrementos residuais no retorno desses ativos propiciem elevado retorno nominal ao Estado do Ceará.

Dessa forma, foram planejadas ações que visam, entre outras medidas, a avaliação da performance das participações societárias. Por exemplo, caso uma melhor gestão propicie um retorno adicional de pelo menos um ponto percentual sobre as participações em empresas controladas, o incremento de receita gerada seria de aproximadamente R\$ 40 milhões.

Neste sentido, foi realizado pela Companhia, em outubro de 2022, o Encontro de Empresas Estatais do Ceará. Com o tema “Boas práticas de Governança nas empresas estatais”, o evento reuniu, em sua primeira edição, a gestão das empresas estatais estaduais para discutir o processo de construção da governança corporativa na promoção de negócios e consequente melhoria da gestão pública.

Em 2023, foi realizada a segunda edição do Encontro de Empresas Estatais do Ceará que discutiu “casos de sucesso em parcerias estratégicas” realizadas entre empresas estatais e privadas. O assunto foi escolhido pensando na otimização de ativos, que é a grande missão da CearaPar, a partir da escuta das experiências de estatais que já atuam há algum tempo no cenário cearense, com parcerias rentáveis com a iniciativa privada, seja do ponto de vista econômico ou social.



No evento, a Cegás apresentou o projeto de distribuição de biometano – GNR Fortaleza e suas atividades de responsabilidade social e mecenato. A CIPP relatou a experiência exitosa do Governo do Ceará, por meio da CIPP, na parceria com o Porto de Roterdã e a Cagece, apresentou um panorama da atuação da Companhia, com ênfase na parceria público-privada (PPP) de Esgotamento Sanitário de Fortaleza. O evento contou com a presença de executivos das onze empresas estatais do Ceará onde, além das quatro já citadas, compareceram Metrofor, Etice, Ematerce, Adece, Cogerh, Ceasa e ZPECeará.

Ainda em 2023, foi assinado contrato da CearaPar com a Secretaria da Fazenda, com o intuito de prestar serviços especializados para prover a Administração Pública Estadual de consultoria técnica, administrativa e executiva no âmbito da gestão das participações acionárias diretas e indiretas do Estado do Ceará, nos termos previstos no Decreto Estadual 34.723, de 2 de maio de 2022, que instituiu o Sistema de Administração de Ativos Públicos do Estado do Ceará.

As entregas previstas no contrato e realizadas no exercício de 2023 foram as seguintes: (i) Planejamento Estratégico para a elaboração dos produtos que compreendem a contratação; (ii) Análise e Mapeamento da Composição Acionária das Participações Majoritárias do Estado do Ceará; (iii) Análise e Mapeamento da Composição Acionária das Participações Minoritárias do Estado do Ceará; e (iv) Mapeamento da estrutura administrativa e remuneratória, cargos estatutários, empregos em comissão e empregos públicos.

A entregas seguintes estão previstas para o ano de 2024, quais sejam: (v) Mapeamento e acompanhamento de perfis de cargos Estatutários; (vi) Mapeamento e acompanhamento de perfis de cargos em comissão e empregos públicos; (vii) Verificação e Análise das Políticas Institucionais Obrigatórias; (viii) Boletim de Governança e Compliance de Participações, com criação do Farol de Governança; (ix) Análise dos modelos de negócio das Estatais; (x) Análise das decisões de Investimentos e Financiamentos e do Patrimônio Líquido; (xi) Análise de Performance Financeira - Lucratividade e Rentabilidade; e (xii) Boletim de Participações Societárias.




7. Gestão de ativos financeiros

O maior ativo financeiro detido pelo Estado do Ceará são os créditos inscritos em dívida ativa que totalizaram, em 2022, R\$ 14,9 bilhões (BGE pág. 196). Além deste ativo, o Estado é proprietário de títulos financeiros derivados da política de incentivos fiscais no âmbito do Fundo de Desenvolvimento Industrial (FDI), bem como de ativos pertencentes ao Estado do Ceará originários do Banco do Estado do Ceará (BEC) e segmentado em crédito imobiliário, comercial, rural, cambial e outros. O último valor nominal da carteira foi de R\$ 7,7 bilhões, a última avaliação realizada em 2018 previu a alienação desses ativos por aproximadamente R\$ 100 milhões, entretanto a operação não obteve êxito. Ressalta-se que esses ativos possuem relevância na cadeia de valor da gestão de ativos públicos, ainda pendente de investigação.

Em relação à Dívida Ativa, a Companhia analisa a possibilidade de securitização das dívidas parceladas, conforme estabelecido em sua lei de criação, visualizando, a partir da Resolução do Senado Federal 17/2015, forte insegurança jurídica sobre a operação. Não obstante, tramita na Câmara dos Deputados, projeto de Lei Complementar, já aprovado pelo Senado, que organiza e possibilita a securitização da dívida. A CearaPar estuda, portanto, a possibilidade de atuar na eventual securitização dos títulos, diante desse possível novo marco regulatório.

Com respeito aos créditos originários do FDI, a Companhia planeja realizar estudos visando a antecipação desses recebíveis, por meio de novas opções de mercado.

Por último, a Companhia analisa também a melhor forma de dar maior liquidez aos ativos remanescentes do Banco do Estado do Ceará - BEC, seja segregando em carteiras com alienação direta, ou integralizando em fundos de investimento, tudo isto, visando profissionalizar a gestão e dar o melhor retorno econômico possível ao Estado.



8. Desempenho Ambiental, Social e de Governança

Desde sua implantação a Companhia avançou na adoção das melhores práticas de desempenho Ambiental, Social e de Governança, ratificando seu compromisso com as pessoas e o meio ambiente.

Como reconhecimento destas ações a CearaPar foi a primeira estatal cearense a ser indicada para receber o selo de certificação Women on Board (WOB), apoiado pela Organização das Nações Unidas (ONU), que reconhece a presença de mulheres em conselhos diretivos. Por meio da concessão de um selo de certificação, o movimento mostra aos grupos empresariais que a diversidade é um ativo importante para as Companhias que querem inovar e garantir melhores resultados no mundo dos negócios.

Já na dimensão ambiental, a CearaPar manteve-se com a preocupação de desenvolver ações para ser uma empresa 100% digital em todos os seus processos, prospectando soluções tecnológicas junto à Administração Pública Estadual.

Dessa forma, foi adotado como política interna, a utilização do Sistema Único Integrado de Tramitação Eletrônica, o Suíte, de propriedade do Estado do Ceará, para a tramitação de todos seus processos internos, desde administrativos, como de negócios.



Além disso, está em desenvolvimento um sistema próprio de gestão das informações dos ativos que a empresa gerencia, tendo em vista ter sido criada com grande expectativa para se tornar uma prestadora de serviços com foco em tecnologia para manter a transparência, segurança e perenidade das informações que pretende gerir.

Merece também destaque o desenvolvimento do Programa Ampliando Conhecimento. Solidificado na crença de que o sucesso de um projeto de negócios está nas pessoas que dele fazem parte, a Companhia definiu como prioridade estratégica assegurar a excelência, fortalecer a cultura de melhoria contínua e a manutenção de um ambiente de trabalho disruptivo e engajado.

A iniciativa propõe debater assuntos relevantes para o dia-a-dia de trabalho em grupo, com troca de conhecimento e desenvolvimento de habilidades, de forma a proporcionar que os

componentes da empresa, ou um convidado, apresentem um tema que julguem importante de ser aprofundado ou mesmo conhecido pelos demais.

Com enfoque nas boas práticas de Governança Corporativa, a CearaPar se comprometeu, desde sua criação, com a busca constante do atendimento aos princípios como a correta prestação de contas, a transparência e a responsabilidade social.

Prova disso é que foram criados, por meio de Portaria, o Comitê Setorial de Acesso à Informação ao Cidadão e o Comitê Setorial de Ética Pública.

Além disso, embora ainda contando com reduzido número de colaboradores, a empresa vem cumprindo o seu papel na elaboração, aprovação e divulgação dos documentos e informações em seu sítio eletrônico <<https://cepart.com.br/>>, sempre com vistas a melhor atender aos regramentos de governança e transparência previstos na legislação.

9. Próximos passos

Desde sua implantação a Companhia avançou na adoção das melhores práticas de desempenho ambiental, social de governança, ratificando seu compromisso com as pessoas e o meio ambiente.

Em 2024, dando continuidade ao Projeto de Gestão de Participações Societárias, objeto de contrato com a Secretaria da Fazenda, a CearaPar realizará a constituição de um Farol de Governança das empresas estatais cearenses ranqueando as companhias de acordo com o cumprimento das políticas exigidas legalmente, bem como, com as boas práticas recomendadas.

Ainda no âmbito desse Projeto, a Companhia elaborará o Boletim de Participações Societárias do Estado do Ceará que consolidará em um único documento todas as observações relevantes sobre o tema.

No tocante às participações societárias serão lançados também os primeiros módulos do Sistema Informatizado de Gestão de Participações Societárias do Estado do Ceará (SISPART). Este Sistema irá permitir que os dados das empresas estatais sejam consultados em ambiente “web” com rapidez e precisão.

O Sistema compreende, em sua fase inicial, a ser desenvolvida em 2024, o cadastramento das informações mais relevantes relacionadas à Governança, à estrutura administrativa e ao desempenho econômico.



Além desses quesitos, o SISPART contará com um módulo de gestão de assembleias, que permitirá um controle efetivo das reuniões por parte do acionista majoritário.

Em relação aos ativos imobiliários, a Companhia pretende constituir o Fundo de Investimento Imobiliário Iracema, completando o ciclo de profissionalização da gestão imobiliária do Estado.

A empresa constituirá também o Sistema de Gestão de Ativos Públicos Imobiliários (SISAPI). O este sistema terá suas primeiras etapas em atividade ainda no exercício de 2024. O módulo inicial está relacionado ao cadastro de informações relevantes aos negócios imobiliários, seguido da gestão de negócios imobiliários de forma onerosa. Outra etapa importante é a gestão de negócios não onerosos, notadamente cessões e doações de ativos imobiliários.

O SISAPI contará também com uma fase de Planejamento, na qual as unidades gestoras registrarão as intenções de destinação do imóvel pelos próximos quatro anos. Outro módulo do Sistema será a realização de leilões eletrônicos.

Ainda na gestão de ativos imobiliários, a empresa irá também assessorar o Governo Estadual na destinação de dois imóveis de grande porte, ociosos ou subutilizados, por meio de simples alienação ou estruturação de negócio para o desenvolvimento imobiliário. Nesta vertente, iniciará todavia, o fluxo permanente de destinação de imóveis disponíveis.

Em 2024, a Companhia pretende efetuar parcerias estratégicas em várias áreas inerentes à gestão de ativos públicos, em especial, a formação de parcerias estratégicas para o desenvolvimento imobiliário.

Pretende-se ainda, estruturar parceria estratégica para exploração de imóveis estatais vocacionados para atividade de estacionamento.

Na área administrativa, o grande desafio a ser perseguido é a sistematização das atividades relacionadas ao Escritório de Processos.

A Companhia estabeleceu como meta a elaboração de Procedimentos Operacionais Padrão (POPs) e a correspondente execução em conformidade de pelo menos 50% dos processos da empresa.

Esta iniciativa é crucial para um desafio mais amplo de longo prazo que é a obtenção de certificação no âmbito da ABNT-ISO 55.001 (Gestão de Ativos).



10. Agradecimentos

A Administração da CearaPar registra sinceros votos de agradecimento e de reconhecimento aos serviços prestados e à dedicação empreendida pelos colaboradores, acionistas e parceiros da Companhia durante o ano de 2023.

Diretor-Presidente

Carlos Eduardo dos Santos Marino

Diretor Administrativo-Financeiro

Rivaldo Pinheiro Filho

Diretora de Negócios e Relação com Investidores

Raquel Soares Fernandes Teotonio

