

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024



A CearaPar apresenta seu Relatório de Administração de 2024, com informações sobre atividades, resultados e desempenho no período.

O documento detalha a gestão de ativos do Estado, projetos estratégicos, investimentos, desafios e oportunidades, reafirmando o compromisso com a geração de valor para a sociedade cearense.

EXPEDIENTE

DIRETORA-PRESIDENTE

LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA

DIRETOR ADMINISTRATIVO-FINANCEIRO

RIVALDO PINHEIRO FILHO

DIRETORA DE NEGÓCIOS E RELAÇÃO COM INVESTIDORES

MARISA TEÓFILO LEITÃO

ASSESSORA JURÍDICA

SILVIA MARIA BEZERRA GOMES DA SILVA

ASSESSORA DE COMUNICAÇÃO

LUCIANA BARROSO DE OLIVEIRA

GERENTE ADMINISTRATIVO-FINANCEIRA

THEREZA CRISTYNA INÁCIO ARAÚJO

GERENTE DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS

BRUNO CÉSAR ACA STAUDINGER

GERENTE DE TECNOLOGIA

VICTOR VASCONCELOS LIMA

GERENTE DE ATIVOS MOBILIÁRIOS

THAYNNY DE CASTRO RODRIGUES

GERENTE DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

WYOSKYNARIA MIHALY MAIA DA SILVA

GERENTE DE RISCO E CONFORMIDADE

JOÃO FRANCISCO FREITAS PEIXOTO

ÍNDICE

01

Introdução

Apresentação	04
Mensagem da Diretoria	06
Contextualização	09

02

Plano de Negócios

Diretrizes estratégicas	11
Principais iniciativas previstas	12

03

Atividades desenvolvidas em 2024

Gestão de participações societárias	19
Administração e valorização de ativos imobiliários	22
Securitização da dívida ativa	25
Governança e Gestão Interna	26
Governança corporativa e conformidade	27
Riscos, controles internos, LGPD e transparência	28

04

Desempenho Econômico-Financeiro

Contextualização	29
Análise e gráficos	30

05

Perspectivas e Próximos Passos

Metas e desafios	41
Próximos Passos	42
Compromissos com governança e eficiência	43



Luiza Martins
Diretora-presidente

APRESENTAÇÃO

A Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará – CearaPar, empresa estatal vinculada à Secretaria da Fazenda do Estado do Ceará (Sefaz-CE), apresenta o Relatório de Administração referente ao exercício de 2024, com informações sobre suas principais atividades, resultados e desempenho no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024.

O presente documento foi elaborado em consonância com a legislação aplicável às sociedades de economia mista, em especial as Leis Federais nº13.303/2016 (Lei das Estatais) e nº6.404/1976 (Lei das Sociedades por Ações), além da Lei Estadual nº16.698/2018, que autorizou a criação da Companhia, e do Decreto Estadual nº34.238/2021, que regulamenta seu funcionamento.

A CearaPar adota as práticas de governança corporativa obedecendo à legislação vigente, observando os princípios constitucionais da administração pública previstos no artigo 37 da Constituição Federal, tais como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, além dos princípios de transparência, eficiência e responsabilidade na administração dos ativos públicos sob sua gestão.

O Relatório de Administração de 2024 tem como propósito prestar contas à sociedade e aos órgãos de controle, detalhando os avanços obtidos na gestão de ativos patrimoniais, societários, imobiliários e financeiros do Estado do Ceará. O documento apresenta ainda os projetos estratégicos planejados, os desafios enfrentados e as oportunidades mapeadas ao longo do exercício, reafirmando o compromisso da CearaPar com a geração de valor para o Estado e a sociedade cearense.



MENSAGEM DA DIRETORIA

O ano de 2024 consolidou a atuação da CearaPar como protagonista na gestão estratégica dos ativos públicos do Estado do Ceará. Foi um ano de avanço institucional significativo, marcado pela atualização do marco legal da Companhia por meio das Leis nº 18.848, de 6 de junho de 2024, e nº 18.981, de 22 de agosto de 2024. Essas novas legislações ampliaram substancialmente o escopo de atuação da Companhia, conferindo maior flexibilidade e capacidade operacional.

Entre as principais inovações, destacam-se a autorização para participação em Sociedades de Propósito Específico (SPE), a gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, a estruturação de Fundos Garantidores de Crédito e a exploração de atividades lotéricas. Essas mudanças reforçam o papel estratégico da CearaPar como braço executivo do Estado na gestão eficiente de seus ativos, alinhando suas atividades às melhores práticas de governança, transparência e geração de valor para a sociedade cearense.

Adicionalmente, outras iniciativas legais ampliaram o protagonismo da CearaPar. A Lei nº 19.121/2024 autorizou o Estado do Ceará a ceder, onerosamente, à CearaPar, direitos creditórios decorrentes de tributos e outras receitas, fortalecendo sua capacidade de estruturar operações financeiras para monetização de ativos estaduais. Esse movimento permite maior liquidez para o Estado e amplia a capacidade de investimento público.

Com a alteração promovida pela Lei Complementar nº 338/2024, a CearaPar passa a ter um papel relevante na cessão onerosa do direito à nomeação de equipamentos públicos estaduais, o conhecido naming rights. Essa medida permite a melhor utilização dos ativos públicos, gerando novas oportunidades de valorização e aproveitamento estratégico do patrimônio imobiliário estadual.

Além disso, a Lei nº 19.139/2024 instituiu o Projeto Crédito Verde, o que permitiu a transferência de saldos credores de ICMS acumulados por empresas do setor de energia eólica para o financiamento de investimentos sustentáveis. A CearaPar assume um papel essencial na avaliação e aprovação dos projetos beneficiários desse mecanismo, assegurando sua alocação eficiente e alinhada às diretrizes ambientais do Estado.

A Companhia também passou por mudanças na composição de sua alta gestão no ano de 2024. As transições foram conduzidas de forma planejada e alinhadas ao compromisso com a continuidade e o fortalecimento institucional da CearaPar.

Em maio, o então diretor-presidente, Carlos Eduardo, encerrou sua gestão, após contribuições relevantes ao desenvolvimento da Companhia, sendo sucedido, em junho, por Carolina Monteiro. No final de dezembro, Carolina renunciou ao cargo, abrindo espaço para eleição de nova diretora-presidente, o que ocorreria no início de 2025. No mês de setembro, Raquel Teotônio concluiu seu ciclo à frente da diretoria de negócios e relação com investidores, após um período de dedicação significativa e entregas importantes. Em dezembro, Marisa Leitão assumiu a diretoria, dando sequência ao trabalho com foco na modernização e na eficiência das operações.

Sem dúvidas o ano de 2024 foi um marco na trajetória da CearaPar como ferramenta estratégica do Estado para a gestão dinâmica e inovadora de seus ativos. Com o suporte desse novo arcabouço legal, a Companhia segue aprimorando suas atividades e contribuindo ativamente para o desenvolvimento econômico e social do Ceará.

Atenciosamente,
Diretoria da CearaPar



CONTEXTUALIZAÇÃO

Desde sua constituição, em outubro de 2021, ao final do ano de 2024, a Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará - CearaPar - passou por mudanças significativas para se tornar cada vez mais apta a realizar a modernização da administração dos ativos públicos estaduais.



Criada como sociedade de economia mista, vinculada à Secretaria da Fazenda do Estado do Ceará, a Companhia foi estruturada com o objetivo de promover a valorização do patrimônio estadual, ampliar receitas e contribuir para o desenvolvimento socioeconômico.



Nos anos iniciais, entre 2021 e 2022, a CearaPar concentrou-se na criação de sua base organizacional, na implementação de um arcabouço normativo robusto e no desenvolvimento de políticas públicas que sustentem sua atuação como entidade gestora de ativos públicos no Estado.

Em 2023, com uma estrutura organizacional e regulatória mais sólida, a Companhia avançou no desempenho de suas atribuições. Destaca-se a celebração do primeiro contrato de prestação de serviços com a Secretaria da Fazenda (Sefaz-CE), voltado à administração das participações societárias do Estado, que resultou na geração das primeiras receitas operacionais. Além disso, a CearaPar intensificou sua atuação junto a órgãos estaduais e ao mercado, com a realização de estudos para viabilizar fundos de investimentos imobiliários e a promoção de eventos voltados para investidores, ampliando oportunidades de negócios e fortalecendo a interlocução com os diversos públicos de interesse.

Ao longo dos seus dois primeiros anos de funcionamento, a Companhia desenvolveu uma gestão orientada pela eficiência, pela transparência e pelo compromisso com a sustentabilidade, alinhada às diretrizes das políticas públicas do Estado do Ceará. Esse período foi essencial para estruturar a CearaPar e, sobretudo, para torná-la conhecida e reconhecida no âmbito estadual, inclusive dentro do próprio governo, estabelecendo sua relevância na administração pública.

Superada essa fase inicial de estruturação institucional, o ano de 2024 inaugura um novo ciclo, direcionado à ampliação das atividades operacionais e ao alcance de resultados efetivos para o Estado e a sociedade cearense.

PLANO DE NEGÓCIOS 2024 -2028

No início de 2024, a CearaPar aprovou seu Plano de Negócios 2024-2028, documento que orienta as diretrizes institucionais e os objetivos para o período, com foco no aprimoramento da gestão de ativos públicos e na ampliação das receitas do Estado do Ceará.

A estratégia de longo prazo, construída a partir das diretrizes de governança pública e melhores práticas de gestão, estabelece as bases para o fortalecimento institucional e a atuação da Companhia como agente de modernização da administração patrimonial do Estado.

O Plano de Negócios contempla um conjunto de projetos e iniciativas prioritárias, organizadas em eixos temáticos, com o propósito de estruturar ações voltadas à eficiência operacional, à geração de receita e à profissionalização da gestão dos ativos públicos estaduais.



PRINCIPAIS INICIATIVAS PREVISTAS PARA O CICLO 2024-2028:

1) GERAÇÃO DE RECEITA A PARTIR DE PARCERIAS COM O SETOR PRIVADO

2) AUMENTO DE RECEITA PELA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA ÓRGÃOS ESTADUAIS

3) AUMENTO DE RECEITA PELA INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

4) PROSPECÇÃO ATIVA NO MERCADO E RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

5) PROCESSOS INTERNOS E GOVERNANÇA

6) DESENVOLVIMENTO DE PESSOAS E CAPACITAÇÃO

7) SUSTENTABILIDADE E RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

1. Geração de Receita a partir de Parcerias com o Setor Privado

- **Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Iracema (FII Iracema):** estruturação de fundo para atrair investidores e monetizar imóveis públicos.
- **Naming Rights:** avaliação da possibilidade de explorar contratos de Naming Rights dos equipamentos do Estado do Ceará.
- **Exploração de Imóveis com Vocação para Estacionamento:** avaliação e desenvolvimento de negócios com imóveis públicos para exploração como estacionamentos.
- **Parceria com CITIC Construções:** estabelecimento de parceria para desenvolvimento de projetos de habitação social e rentabilização de ativos públicos.
- **Ceará Projetos:** constituição de sociedade com parceiro privado para elaboração de projetos voltados à viabilização de negócios e PPPs.
- **Programa Inovação – Startup:** incentivo a startups com foco em soluções para gestão de ativos, posicionando a CearaPar como consultora e agente fomentador.

2. Aumento de Receita pela Prestação de Serviços para Órgãos Estaduais

- **Gestão de Participações Societárias do Estado do Ceará:** definição de modelo e gestão qualificada das participações acionárias do Estado.
- **Plano de Gestão de Ativos Imobiliários:** elaboração de planos específicos para a administração dos imóveis dos órgãos e entidades da Administração Estadual.
- **Rentabilização dos Ativos do BEC:** monitoramento e alienação de ativos remanescentes do extinto Banco do Estado do Ceará, incluindo a estruturação de fundos de investimento.
- **Securitização da Dívida Ativa:** desenvolvimento de operação para captação de recursos a partir da securitização da dívida ativa do Estado.
- **Exploração das Loterias do Estado do Ceará:** estruturação e operacionalização do serviço público estadual de loterias.
- **Exploração de Equipamentos Culturais e Turísticos:** desenvolvimento de modelos de concessão e exploração econômica dos equipamentos públicos culturais e turísticos.
- **Constituição do Fundo Garantidor de PPP:** estruturação de fundo para viabilizar projetos de PPP, oferecendo maior segurança aos investidores.

3. Aumento de Receita pela Intermediação de Negócios Imobiliários

- **Negociação de Ativos Imobiliários:** implementação de processos para alienação, cessão ou exploração de imóveis públicos conforme a legislação vigente.

4. Prospecção Ativa no Mercado e Relacionamento com Investidores

- **Prospecção Ativa no Site da Companhia:** implementação de estratégias de marketing digital para captação de leads e conversão em negócios.
- **Plano de Comunicação Integrada de Marketing:** desenvolvimento de ações de comunicação institucional para fortalecer a imagem da CearaPar junto ao mercado e à sociedade.
- **Painel de Resultados para o Cidadão:** disponibilização de informações de desempenho da Companhia, promovendo transparência e controle social.

5. Processos Internos e Governança

- **Adequação à ISO 55001:** implantação de processos conforme as normas de gestão de ativos, promovendo eficiência e conformidade.
- **Sistema de Gestão de Participações Societárias (SISPAR):** desenvolvimento e implantação de sistema para administração das participações do Estado.
- **Sistema de Gestão de Ativos Imobiliários (SISAPI):** criação de plataforma integrada para gestão dos imóveis públicos.
- **Modelo Especial de Contratação Direta:** implementação de modelo de contratação conforme a legislação das estatais para garantir agilidade e transparência.
- **Painel de Performance de Indicadores:** estruturação de painel de monitoramento de indicadores institucionais.

6. Desenvolvimento de Pessoas e Capacitação

- **Dimensionamento de Pessoal e Concurso Público:** análise da força de trabalho e realização do primeiro concurso público da Companhia.
- **Reconhecimento Técnico dos Colaboradores:** incentivo à certificação dos colaboradores por instituições reconhecidas no mercado, promovendo a qualificação contínua.
- **Plano de Desenvolvimento Individual (PDI):** implantação de trilhas de desenvolvimento para aperfeiçoamento das competências técnicas e de gestão.

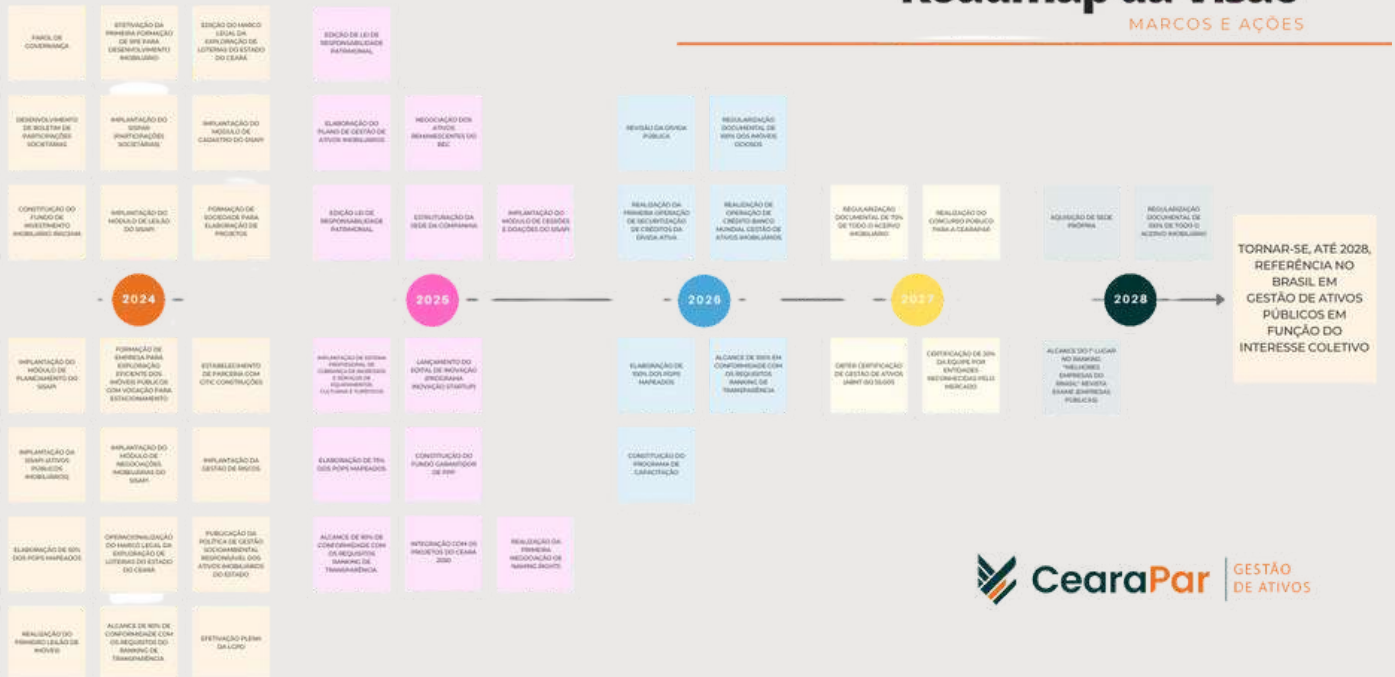
7. Sustentabilidade e Responsabilidade Socioambiental

- **Política Socioambiental dos Imóveis Públicos:** publicação de diretrizes para garantir a responsabilidade socioambiental na gestão dos ativos.
- **Indicadores Socioambientais de Ativos Imobiliários:** desenvolvimento de metodologia para avaliação dos ativos públicos sob a perspectiva socioambiental.

Aprovado por unanimidade na 28ª reunião do Conselho de Administração, em 1º de fevereiro de 2024, o Plano de Negócios 2024-2028, representa um avanço significativo no planejamento institucional da CearaPar. Ao estabelecer metas claras e projetos estruturantes, a Companhia reafirma seu compromisso com a modernização da administração patrimonial do Estado do Ceará, promovendo a gestão eficiente, transparente e orientada para a geração de valor público.

PLANO DE NEGÓCIOS 2024 -2028

Roadmap da Visão MARCOS E AÇÕES



Mapa Estratégico 2024 PLANEJAMENTO NA GESTÃO DE ATIVOS



ATIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2024



A CearaPar é a única empresa de sua natureza no Estado e se distingue por atuar em um escopo mais amplo do que qualquer outra companhia congênere em âmbito nacional. Esse diferencial confere um caráter inovador à maioria dos projetos em desenvolvimento, os quais frequentemente exigem abordagens inéditas, análises criteriosas e um processo contínuo de aprimoramento.

Desta forma, cada iniciativa passa por múltiplos ciclos de execução, avaliação e ajustes estratégicos, garantindo que as soluções em evolução sejam cada vez mais alinhadas às melhores práticas de gestão pública e otimizadas para atender tanto aos interesses do Estado quanto da sociedade.

O Ceará, ao adotar essa abordagem dinâmica, busca não apenas aprimorar a gestão dos ativos estaduais, mas também contribuir para o desenvolvimento sustentável e a criação de soluções que agreguem valor social e econômico para a população cearense.

Este processo contínuo de aprendizagem e adaptação implica em um esforço constante não apenas na busca incessante por bons resultados, mas também voltado para a inovação e para a construção de um legado duradouro que seja capaz de gerar impactos positivos de longo prazo.

GESTÃO DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

No ano de 2024, a CearaPar concentrou esforços no desenvolvimento de atividades estruturantes para a criação de um sistema de gestão das participações societárias. Esse sistema visa integrar um conjunto estruturado de processos, diretrizes e instrumentos legais voltados para a gestão estratégica das participações do Estado do Ceará em empresas onde detém participação societária. Seu propósito é garantir a administração eficiente, o monitoramento contínuo e a otimização dos ativos econômicos estaduais, assegurando que as empresas estatais e sociedades de economia mista cumpram sua finalidade pública com eficiência e sustentabilidade.

Nesse contexto, a CearaPar desempenha um papel essencial na concepção e futura administração desse sistema, dada sua atribuição de gerir os ativos do Estado do Ceará, incluindo os ativos econômicos.

Ao longo de 2024, a CearaPar deu continuidade à execução do contrato de prestação de serviços firmado com a Secretaria da Fazenda do Estado do Ceará (Sefaz/CE), com foco na gestão das participações societárias do Estado. Entre os principais entregáveis do período, destaca-se a produção do Farol da Governança, um instrumento de autoavaliação voltado para as empresas estatais cearenses.

O Farol da Governança tem como objetivos:

- Estabelecer padrões de governança para as empresas estatais do Estado do Ceará;
- Monitorar e mensurar seus níveis de governança, orientando o Estado em ações para incrementar a geração de valor público;
- Servir como ferramenta pedagógica e diretiva para o aprimoramento das práticas de governança pelas próprias empresas;
- Compartilhar boas práticas e experiências de sucesso;
- Criar um ranking de governança, sem a intenção de apurar responsabilidades ou aplicar sanções.

Como parte das entregas do contrato com a Sefaz, em 2024 também foi realizada uma análise financeira referente ao exercício de 2023 de todas as estatais. Esse estudo forneceu um panorama detalhado da saúde econômico-financeira dessas empresas, abrangendo a avaliação de indicadores contábeis e financeiros essenciais, permitindo um diagnóstico preciso sobre a sustentabilidade e eficiência de suas operações.

Ainda no âmbito do sistema de gestão das participações societárias, foi iniciado o desenvolvimento de um sistema informatizado para o gerenciamento de dados dessas participações. A primeira funcionalidade implementada foi a aba de cadastro de informações de cada estatal, acompanhada por uma ferramenta para registro e gestão das assembleias realizadas pelas empresas.

As demais funcionalidades do sistema encontram-se em fase de levantamento de requisitos. A proposta é que este levantamento seja conduzido de forma colaborativa, permitindo que os futuros usuários contribuam com sugestões para a definição das ferramentas e processos mais adequados às suas necessidades.

ADMINISTRAÇÃO E VALORIZAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

No âmbito da gestão dos ativos imobiliários, o Ceará Par recebeu, em 2024, 48 PAIPES (Propostas de Aquisição de Imóvel Público Estadual) , contendo concessões para alienação, cessão onerosa, cessão não onerosa e doação de imóveis. A partir dessas propostas, a Companhia desempenhou um papel fundamental na interlocução, principalmente entre Prefeituras e órgãos da Administração Pública do Estado do Ceará , incluindo autarquias, sociedades de economia mista e empresas públicas.

Além disso, ao longo de 2024, a CearaPar elaborou notas técnicas com estudos sobre os custos de oportunidade de cada PAIPE , fornecendo embasamento técnico para as decisões nas reuniões do Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos (CONAG) realizadas no referido ano.

Leilões de bens públicos

A CearaPar avançou na estruturação e formalização dos instrumentos contratuais necessários para a realização de leilões de bens públicos . Destaca-se, nesse sentido, o contrato firmado com a Sefaz-CE, que tem como objeto a prestação de serviços de intermediação na alienação e cessão onerosa de imóveis do Governo do Estado do Ceará , previamente deliberados e autorizados pelo Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos – CONAG .

Com base nesse contrato, o primeiro leilão foi realizado no final de 2024, tendo como objeto o terreno do Autódromo Internacional Virgílio Távora, localizado no município de Eusébio. No entanto, o leilão restou deserto devido à ausência de lances, apesar dos esforços empreendidos.

Naming Rights de Equipamentos Públicos

Outro destaque foi o avanço no projeto de naming rights de equipamentos públicos. A CearaPar teve um papel central na sugestão e articulação para a alteração da Lei Complementar 296, que incluiu entre as atribuições da CONAG a autorização, caso a caso, da cessão onerosa do direito à nomeação de equipamentos pertencentes ao patrimônio do Estado do Ceará.

Nesse contexto, a Companhia iniciou tratativas com a Sefaz para a celebração de um contrato favorável à intermediação da Cessão Onerosa de Direito de Nomeação de imóveis pertencentes ao Governo do Estado do Ceará, devidamente deliberados e autorizados pela CONAG.

Além disso, por meio de sua Diretoria de Negócios e Relação com Investidores, foram realizadas pesquisas para identificar equipamentos pertencentes ao patrimônio estadual, como equipamentos culturais e outros espaços de interesse público, que possuísem potencial para operações de *naming rights*.

Com ênfase especial na Arena Castelão e no Centro de Formação Olímpica, a CearaPar liderou discussões com a SESPORTE e outros órgãos envolvidos, avaliando desafios e estruturando uma estratégia de negócio. Para embasar essa estratégia, a Companhia realizou estudos sobre outras arenas no Brasil que já passaram por processos de negociação de naming rights, analisando aspectos como duração das concessões, precificação de ativos e formatos de negociação.

Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Iracema

Ainda no contexto da gestão de ativos imobiliários, a CearaPar manteve a avaliação contínua de imóveis do seu patrimônio, que poderá integrar o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Iracema , além de realizar sondagens constantes de mercado.

Cabe ressaltar que a Lei Estadual nº 18.981, de 22 de agosto de 2024, ampliou significativamente a atuação da CearaPar, permitindo que a Companhia atue como consultora e gestora de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs).

Com essa nova atribuição, a CearaPar passa a ter poderes para gerenciar e exercer o controle de FIIs de natureza privada , compostos por imóveis de propriedade do Estado do Ceará, direitos reais a eles associados e direitos creditórios oriundos de parcelamento da venda desses imóveis.

SECURITIZAÇÃO DA DÍVIDA ATIVA

No âmbito dos ativos financeiros, a Cearapar, encabeçou, junto com a PGE, estudos sobre a securitização de dívida ativa tendo como base a Lei Complementar 208 com vigência a partir julho de 2024. Tais estudos resultaram na publicação da Lei Nº19.121, de 18 de dezembro de 2024 a qual permite o Estado do Ceará “ceder, onerosamente, conforme sua conveniência e oportunidade, por meio da Procuradoria-Geral do Estado, o fluxo financeiro decorrente de direitos autônomos do recebimento de créditos, de natureza tributária ou não, parcelados ou não, em fase de cobrança administrativa ou judicial, inscritos em dívida ativa.”

As tratativas junto a PGE resultaram na contratação da Cearapar para prestar serviços de assessoramento, operacionalização, originação e suporte na estruturação de um veículo de investimentos para a securitização de direitos creditórios inscritos na dívida ativa do Estado do Ceará. Esse contrato foi firmado no final de dezembro tendo suas atividades previstas para serem executadas ao longo do ano de 2025.

GOVERNANÇA E GESTÃO INTERNA

O ano de 2024 foi marcado por significativas mudanças na gestão da CearaPar. Houve transição na Diretoria da Presidência, com a eleição de Carolina Monteiro para o cargo, além de mudanças na composição do Conselho de Administração.

Foram realizadas atualizações na Política de Gestão de Pessoas, Empregos e Salários, com ajustes nos cargos em comissão, sem aumento de despesas. A reestruturação buscou adequar o quadro funcional às demandas operacionais da Companhia, em especial para a execução dos novos projetos.

Além disso, foi aprovado um plano de capacitação para a alta direção da Companhia, que será realizado em parceria com a Escola de Gestão Pública do Ceará (EGPCE) ao longo de 2025. No âmbito interno, destaca-se também o desenvolvimento de um sistema corporativo de informações, projetado para integrar as áreas de negócios e administrativas, com previsão de conclusão, em 2025, da primeira etapa.

GOVERNANÇA CORPORATIVA E CONFORMIDADE

A CearaPar manteve seu compromisso com as boas práticas de governança corporativa ao longo de 2024. O Conselho de Administração realizou reuniões ordinárias e extraordinárias para deliberação sobre temas estratégicos, incluindo alteração da legislação, estrutura de capital, política de remuneração de cargos estatutários e revisão do orçamento de investimento e dispêndios.

O processo de auditoria externa foi iniciado com a contratação de empresa especializada, com previsão de entrega dos primeiros relatórios contábeis auditados nos primeiros meses de 2025.

A Companhia registrou mudanças em sua composição diretiva e nos membros do Conselho de Administração, incluindo a renúncia e eleição de conselheiros e diretores, garantindo a continuidade e transparência nas deliberações. A Diretora-Presidente Carolina Monteiro apresentou sua renúncia em dezembro de 2024, quando informou que ficaria no cargo até 31 de dezembro. Em 30 de dezembro, reunião extraordinária do Conselho de Administração, elegeu Luiza Martins como nova presidente.

Foi também deliberado o aumento de capital social da Companhia, com a integralização de R\$ 12 milhões por parte do Estado do Ceará, visando o fortalecimento da estrutura operacional e financeira da CearaPar.

RISCOS, CONTROLES INTERNOS, LGPD E TRANSPARÊNCIA

A CearaPar fortaleceu seus mecanismos de controle interno e de conformidade, destacando-se a implementação de diretrizes para o registro e tramitação eletrônica de atas, otimizando custos administrativos.

O Conselho de Administração aprovou a autorização para remanejamento de rubricas orçamentárias dentro dos limites legais, visando maior agilidade na gestão dos recursos.

A CearaPar mantém seu compromisso com a transparência e com as boas práticas de governança, disponibilizando em seu site institucional ferramentas como o Acesso à Informação, Ouvidoria e relatórios periódicos sobre suas ações e resultados.

Em relação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), a Companhia está em processo avançado de adequação. Embora já adote diretrizes e práticas alinhadas à legislação, a implementação integral dos procedimentos e controles requeridos está em andamento, com previsão de conclusão nos próximos ciclos de gestão.



DESEMPENHO ECONÔMICO- FINANCEIRO DA CEARAPAR

Nos primeiros anos de operação, a CearaPar concentrou seus esforços na estruturação da empresa e na implantação de sua governança. Entre 2021 e 2022, a Companhia não obteve receita operacional, financiando suas atividades exclusivamente por meio de aportes de capital do Estado do Ceará, que totalizaram R\$ 5 milhões. Esses recursos foram destinados à instalação física, à formação da equipe e ao desenvolvimento de sistemas.

A partir do 4º trimestre de 2023, com a assinatura do contrato de prestação de serviços à Secretaria da Fazenda do Estado do Ceará (Sefaz-CE), especificamente à gestão das participações societárias do Estado do Ceará, a Companhia passou a gerar receitas próprias. Esse avanço marcou o início efetivo de suas operações, permitindo que parte das despesas fosse custeada com recursos oriundos de sua atividade-fim.

A Companhia recebeu em fevereiro de 2025 um aporte financeiro no valor de R\$ 12.000.000, do Governo do Estado do Ceará, proveniente de Reforço de Dotação Orçamentária, aberto por meio do Decreto 36.428, de 31 de janeiro de 2025, publicado no Diário Oficial do Estado de mesma data, reforçando a capacidade financeira da Companhia e sua continuidade operacional.

Esse aporte permitirá a execução dos planos estratégicos, a manutenção das operações e o cumprimento de obrigações financeiras futuras, fortalecendo a posição da Companhia no mercado.

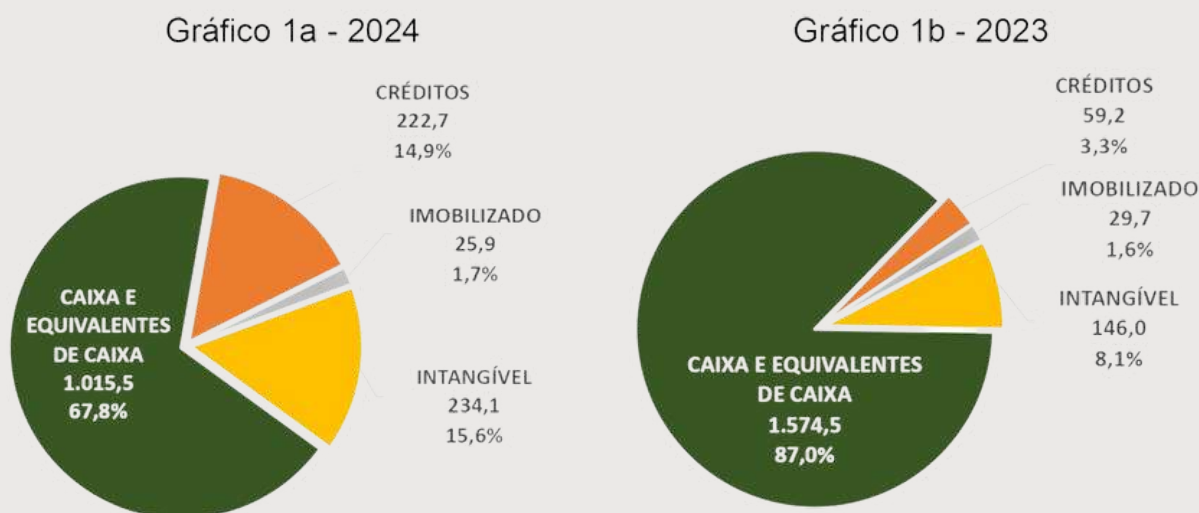
Esse reforço financeiro proporciona a continuidade das operações e viabiliza a contratação de pessoal especializado, o desenvolvimento de um sistema de informações corporativas e a implementação de projetos estruturantes. O objetivo é garantir a sustentabilidade financeira do Ceará a longo prazo, possibilitando a geração de receitas recorrentes e fortalecendo sua atuação na valorização do patrimônio público do Ceará.

O presente item apresenta a análise detalhada do desempenho econômico-financeiro da Companhia ao longo do exercício de 2024, com destaque para a evolução dos principais indicadores patrimoniais e de resultado.

As informações a seguir demonstram a trajetória de estruturação e consolidação do CearaPar como entidade gestora das participações societárias do Estado do Ceará, com reflexos no período de 2021 a 2024.

No final de 2024 os ativos da Companhia estavam concentrados em (a) Caixa e Equivalentes de Caixa, representando 67,8% do Ativo Total, com um saldo de R\$1.015,5 mil, contra R\$ 1.574,5 mil em 31/1/2023 (87,0%, do Ativo Total); (b) Impostos a Recuperar, com saldo de R\$ 222,5 mil equivalente a 14,9% do total (c) Imobilizado, com saldo de R\$ 25,9 mil, equivalente a 1,7% do total; e (d) Intangível, com saldo de R\$ 234,1 mil ou 15,6% do total.

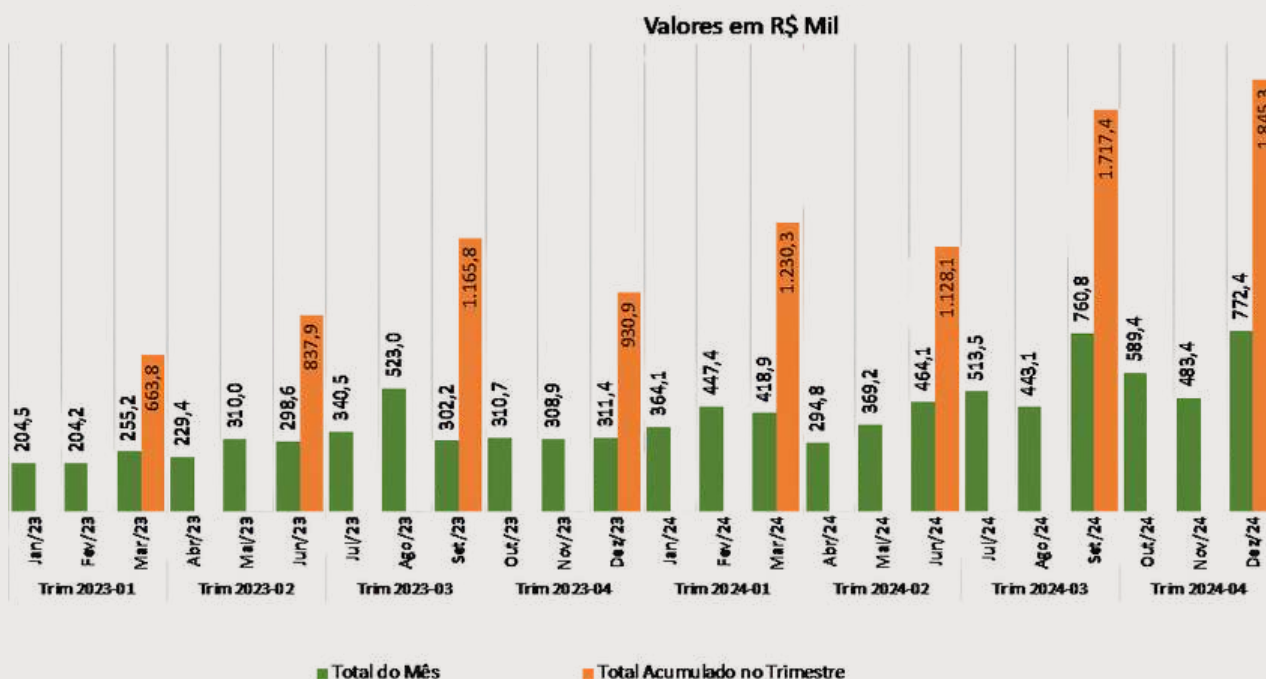
GRÁFICO 1 - CEARAPAR – COMPOSIÇÃO DO ATIVO – 2023 – 2024



Fonte: Balanços Patrimoniais da CearaPar 2022 e 2024.

A evolução mensal das despesas da Companhia comportou-se conforme se verifica do Gráfico 2 a seguir.

GRÁFICO 2 - EVOLUÇÃO DOS CUSTOS E DESPESAS - 2023-24

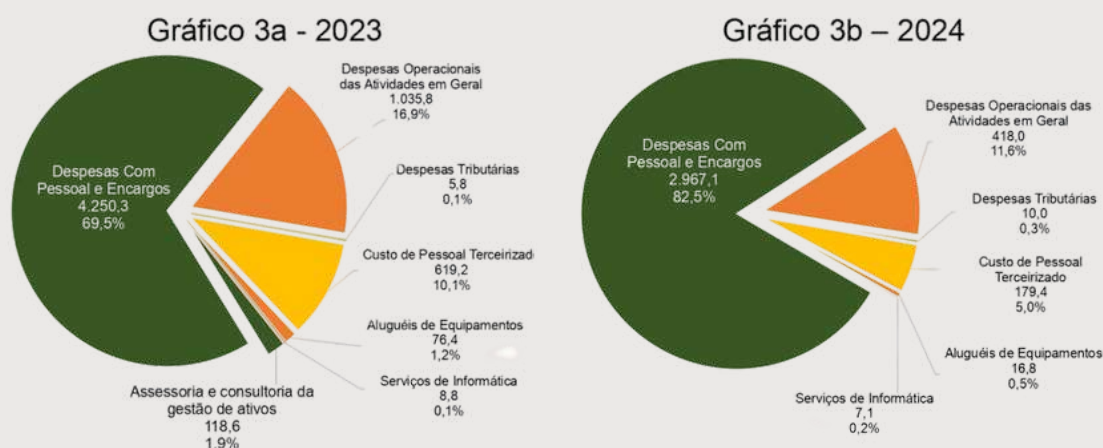


Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

Os custos e despesas totais no exercício de 2024 importaram no valor de R\$ 5,9 milhões (média mensal de R\$ 493,4 mil) contra, R\$ 3,6 milhões em 2023 (Média mensal de R\$ 300,0 mil), o que representou um acréscimo de 64,5% no ano. Isso decorreu dos gastos com a própria estruturação da Companhia, notadamente da formação de sua equipe, e dos dispêndios com terceirizados, no valor de R\$ 619,2 mil em 2024 contra R\$ 179,4 mil em 2023; e com serviços e informática, no valor de R\$ 924,5 mil, contra R\$ 32,5 mil em 2023.

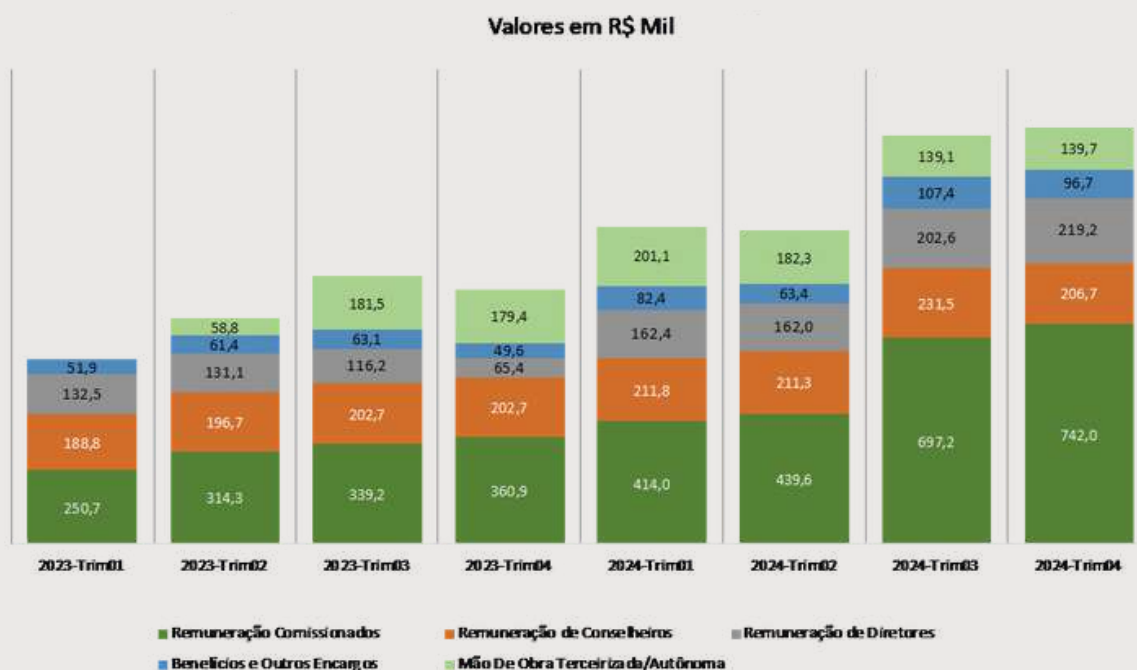
Está demonstrada nos Gráficos 3 a 6, a seguir, a distribuição das despesas incorridas no exercício de 2023 e 2024. Observa-se que o maior dispêndio ocorre por conta das despesas com pessoal e com serviços de informática, o que é natural em uma empresa de prestação de serviços.

GRÁFICO 3 – COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS E DESPESAS



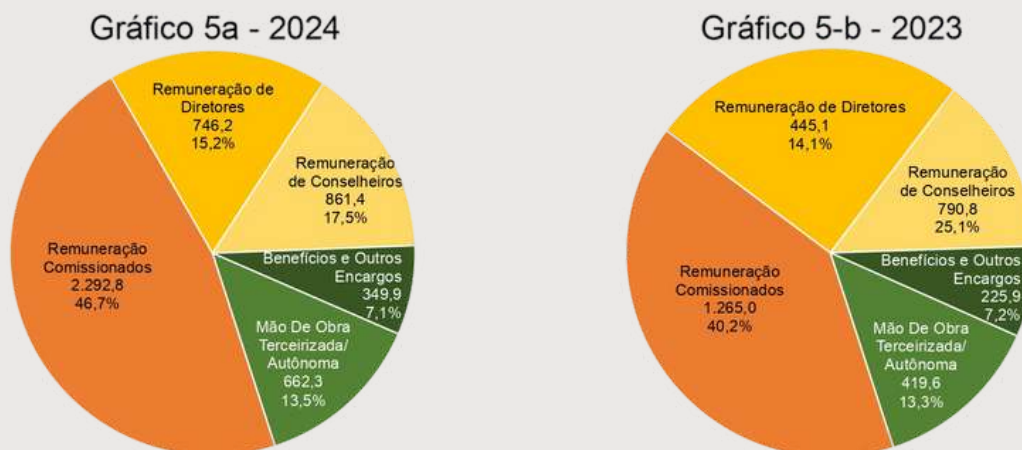
Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

GRÁFICO 4 – DESPESA DE PESSOAL E ENCARGOS - 2023-24



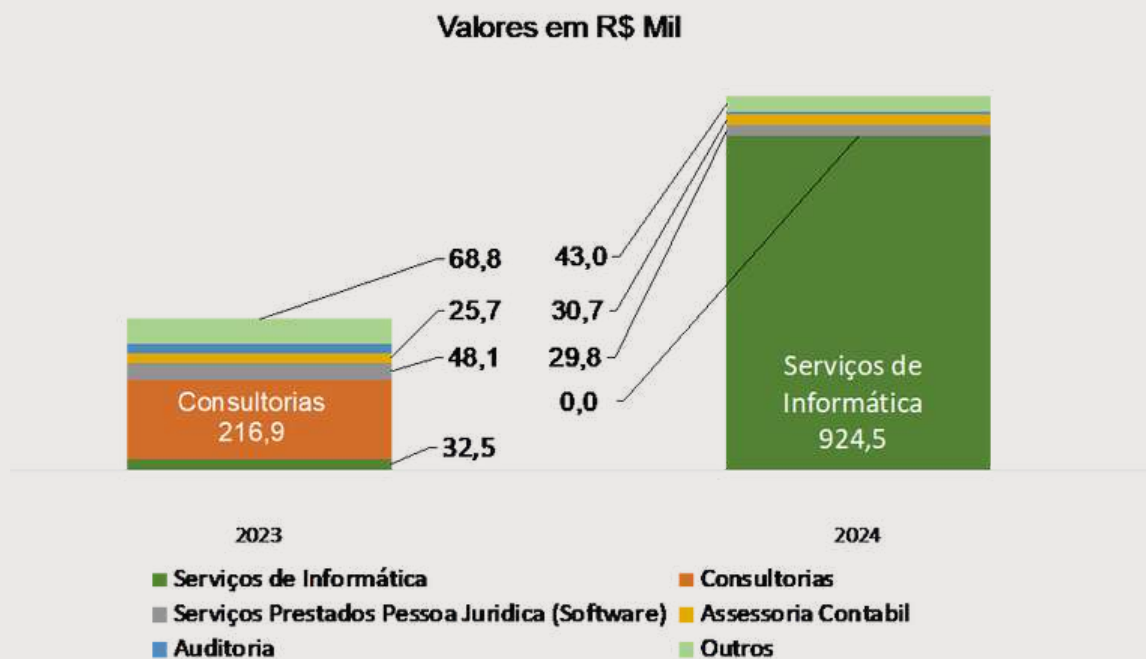
Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

GRÁFICO 5 - COMPOSIÇÃO DAS DESPESAS DE PESSOAL E ENCARGOS - 2023-2024



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

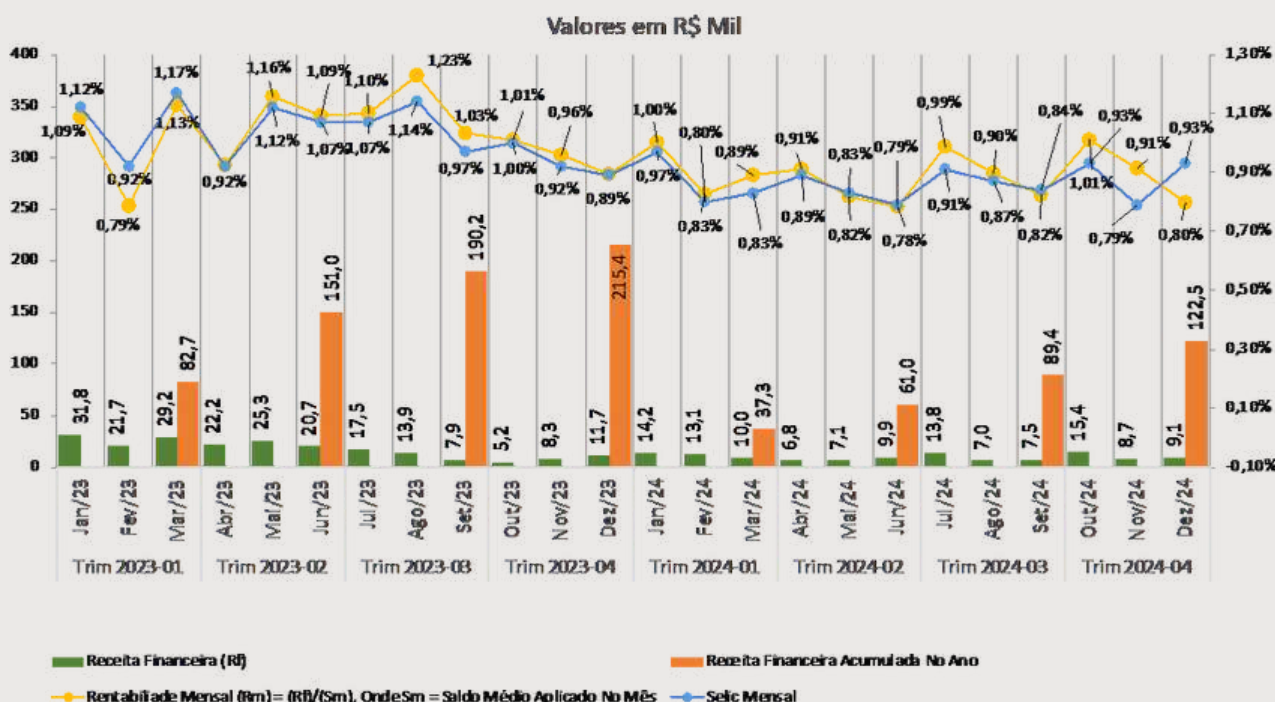
GRÁFICO 6 – DESPESAS OPERACIONAIS DAS ATIVIDADES EM GERAL - 2023 - 2024



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

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 e 2024.

GRÁFICO 7 – RECEITAS FINANCEIRAS - 2023 - 2024



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024 e Banco Central.

<https://www3.bcb.gov.br/srgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>.

No que se refere às receitas geradas pelas operações da Companhia, destaca-se que, como já mencionado, estas passaram a ocorrer a partir do 4º trimestre de 2023, com a formalização do contrato de prestação de serviços voltado à gestão das participações societárias do Estado do Ceará. Corroborando a informação, o Gráfico 8, a seguir, apresenta as receitas oriundas deste serviço prestado pela CearaPar nos Exercícios de 2023 e 2024.

GRÁFICO 8 – EVOLUÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA TRIMESTRAL - 2023-2024

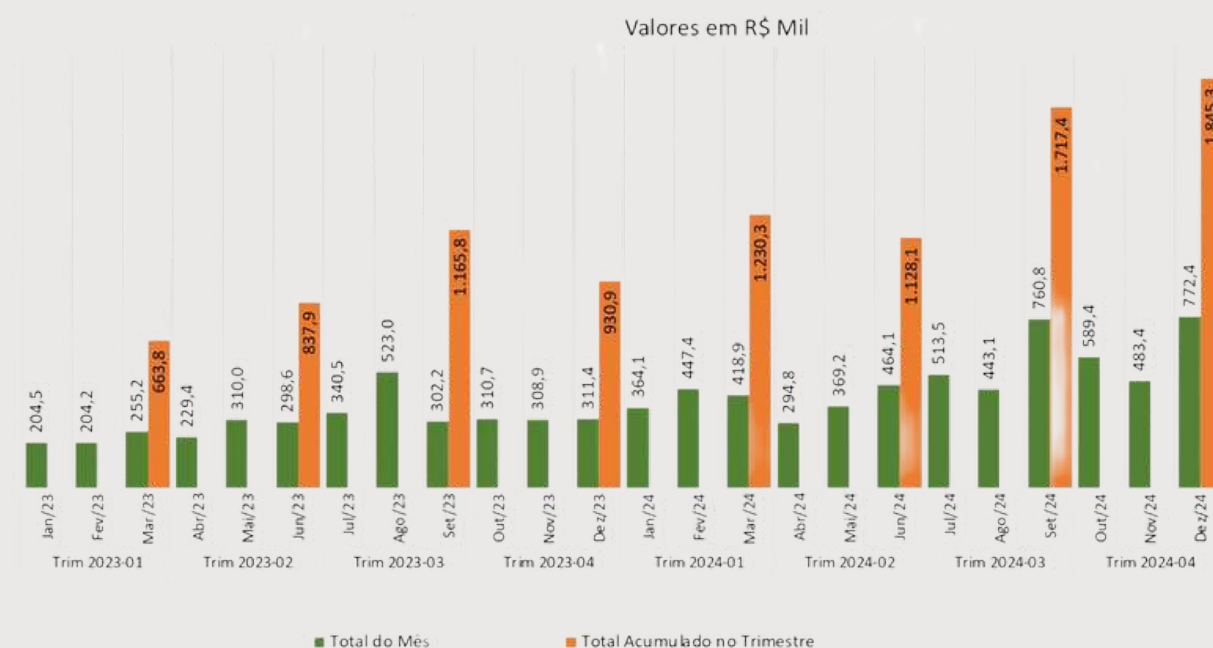
Valores em R\$ Mil



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

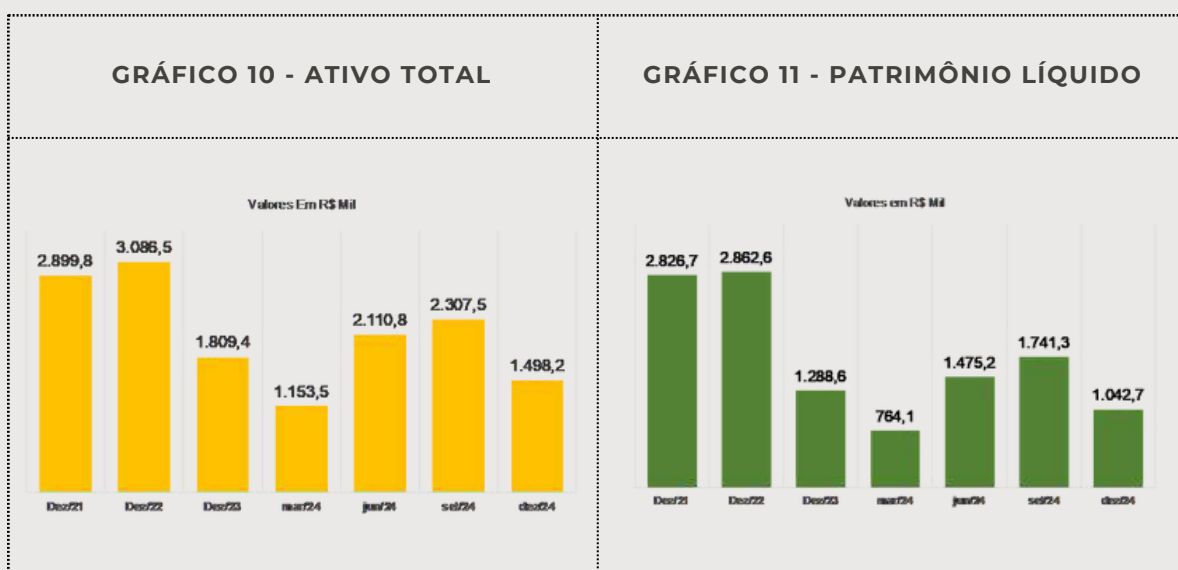
O Gráfico 9 apresenta a evolução trimestral dos resultados da Companhia nos exercícios de 2023 e 2024. Observa-se que, até o final do 3º trimestre de 2023, a CearaPar registrou sucessivos resultados negativos. Essa tendência foi revertida no 4º trimestre daquele ano e continuada ao longo do exercício de 2024, impulsionada pelas receitas provenientes do contrato celebrado com a Sefaz-CE para a prestação de serviços de gestão das participações societárias do Estado.

GRÁFICO 9- EVOLUÇÃO DO RESULTADO LIQUIDO TRIMESTRAL - 2023-24



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

Os gráficos 10 a 13 a seguir, apresentam a evolução das principais contas patrimoniais da CearaPar no período de 2021 a 2024.



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.



Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

Fonte: Demonstrações Financeiras da CearaPar 2023 e 2024.

Dessa forma, o exercício de 2024 marcou uma etapa decisiva para a CearaPar, consolidando sua estrutura financeira e operacional como instrumento estratégico do Governo do Estado do Ceará na gestão de participações societárias.

O início da geração de receitas próprias e a adoção de uma gestão responsável dos recursos, permitiu à Companhia alcançar maior estabilidade e sustentabilidade econômica.

Com a continuidade dos investimentos em pessoal qualificado, sistemas de informação e projetos estruturantes, a CearaPar avança no fortalecimento de sua atuação, contribuindo para a valorização e a eficiência na administração do patrimônio público estadual.



PERSPECTIVAS, DIRECIONAMENTOS E PRÓXIMOS PASSOS



A CearaPar encerra o exercício de 2024 consolidada como uma ferramenta estratégica do Governo do Estado do Ceará na gestão de ativos públicos, com avanços significativos na estruturação institucional, operacional e financeira.

Para o ciclo 2025-2029, a Companhia projeta ampliar suas atividades e entregar resultados consistentes, fundamentada em seu Plano de Negócios e nos princípios de governança corporativa, eficiência e transparência.



METAS E DESAFIOS

As metas para os próximos anos refletem o compromisso da CearaPar com a modernização da gestão patrimonial do Estado do Ceará e com a geração de valor público. Entre as principais metas estabelecidas para 2025 destacam-se:

AMPLIAR A GERAÇÃO DE RECEITAS PRÓPRIAS, COM FOCO EM:

- Parcerias com o setor privado, incluindo a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Iracema e a exploração de naming rights em equipamentos públicos, como a Arena Castelão.
- Expansão da prestação de serviços especializados a órgãos e entidades estaduais, como a gestão de ativos imobiliários e a securitização da dívida ativa.
- Intermediação de negócios imobiliários, com meta de realizar ao menos 30 operações de cessão, alienação ou exploração de imóveis públicos.

FORTALECER A BASE OPERACIONAL E TÉCNICA, POR MEIO:

- De capacitação contínua da equipe, com programas de desenvolvimento individual (PDI) e certificações técnicas reconhecidas no mercado.

ALCANÇAR MAIOR RECONHECIMENTO INSTITUCIONAL

- Reforçando a imagem da CearaPar como referência nacional na gestão de ativos públicos por meio de estratégias de comunicação e transparência ativa.

PRÓXIMOS PASSOS

De forma contínua, a CearaPar atualiza suas diretrizes estratégicas, considerando que a natureza de suas atividades constitui um processo dinâmico e em constante evolução. Nesse contexto, os próximos passos relacionados aos negócios da Companhia estão organizados nos seguintes eixos:

IMPLANTAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DE PROJETOS ESTRUTURANTES:

- Implementação do Sistema de Gestão de Ativos do Estado do Ceará, composto pelos módulos de Gestão de Participações Societárias e de Gestão de Ativos Imobiliários, com previsão de entrega das primeiras etapas em 2025.
- Estruturação do Fundo Garantidor de PPPs e avanço na formalização de projetos de Parcerias Público-Privadas.
- Lançamento de editais para concessão de naming rights e leilões de imóveis públicos.

EXPANSÃO DAS ATIVIDADES DE CONSULTORIA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:

- Consolidação da CearaPar como prestadora de serviços na elaboração dos Planos de Gestão de Ativos Imobiliários dos órgãos públicos do Estado do Ceará, para que cumpram o previsto no na Art. 2º do Decreto nº 34.723, de 02 de maio de 2022, que diz que todos os órgãos da Administração Pública do Ceará, que possuam patrimônio imobiliário ou imóveis sob sua gestão, tem por obrigação elaborar seus Planos de Gestão de Ativos Imobiliários.

CAPTAÇÃO DE RECURSOS E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

- Condução de tratativas para captação de recursos internacionais, como a operação de crédito junto ao Banco Mundial, voltada à modernização da gestão de ativos públicos estaduais.
- Estabelecimento de parcerias com investidores privados, incorporadoras e fundos de investimento para alavancar projetos imobiliários e de infraestrutura.

COMPROMISSOS COM A GOVERNANÇA E A EFICIÊNCIA

A CearaPar reafirma seu compromisso com a governança corporativa, adotando práticas que assegurem integridade, transparência e responsabilidade na gestão dos recursos e ativos sob sua administração. Os principais compromissos assumidos para os próximos anos incluem:

- Adoção de melhores práticas em conformidade com a ISO 55001, promovendo a eficiência e a sustentabilidade na gestão de ativos.
- Fortalecimento dos mecanismos de controle interno e gestão de riscos, com foco na integridade e segurança das operações, incluindo a plena adequação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).
- Ampliação da transparência e prestação de contas, por meio da disponibilização de informações de resultados no portal institucional.
- Eficiência administrativa e financeira, com revisão de processos e adoção de modelos de contratação que assegurem celeridade, economicidade e legalidade.

A CearaPar prosseguirá no desenvolvimento de uma cultura organizacional pautada na valorização de pessoas e na busca contínua por inovação.

Os avanços conquistados em 2024, somados aos projetos em andamento, posicionam a Companhia para atuar de forma cada vez mais estratégica e relevante na promoção do desenvolvimento econômico e social do Estado do Ceará.

