

LEI COMPLEMENTAR Nº 296, de 16.12.2022 (D.O 19.12.22)

INSTITUI O NOVO MARCO LEGAL DA GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO CEARÁ, PERMITE A INTEGRALIZAÇÃO DE BENS E DIREITOS A FUNDOS DE INVESTIMENTO.

A GOVERNADORA DO ESTADO DO CEARÁ.

Faço saber que a Assembleia Legislativa decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I -DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O art. 1.º da Lei Complementar n.º 296, de 16 de dezembro de 2022, passa a vigorar conforme a seguinte redação:

“Art. 1.º Esta Lei dispõe sobre a gestão de ativos imobiliários do Estado do Ceará, configurando-se como autorização legal, para fins do art. 76, inciso I, da Lei Federal n.º 14.133, de 1.º de abril de 2021, e das demais normas acerca da alienação de imóveis públicos.

Parágrafo único. A aplicação desta Lei aos Poderes Legislativo e Judiciário, ao Ministério Público, ao Tribunal de Contas do Estado do Ceará e à Defensoria Pública do Estado do Ceará observará a autonomia administrativa, financeira e orçamentária de cada instituição.”
(NR) ** (alterações acrescidas pela **LEI COMPLEMENTAR Nº376, de 26 de março de 2026. (D.O.26.03.2026)**)

~~Art. 1.º Esta Lei dispõe sobre a gestão de ativos imobiliários do Estado do Ceará que se encontrem sob a gestão e administração do Poder Executivo Estadual, configurando-se como autorização legal, para fins do art. 76, inciso I, da Lei Federal n.º 14.133, de 1.º de abril de 2021, e demais normas acerca da alienação de imóveis públicos.~~

Art. 2.º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

I - imóveis operacionais: imóveis que se encontram ocupados para a operação de órgãos ou entidades públicas estaduais, ou possuam intenção formal, por parte do órgão ou entidade que o administre, de utilizá-lo em prazo igual ou inferior a 10 (dez) anos;

II - imóveis não operacionais: imóveis que não se encontram ocupados para a operação de órgãos ou entidades públicas estaduais e não possuam intenção formal, por parte do órgão ou entidade que o administre, de utilizá-los em prazo igual ou inferior a 10 (dez) anos;

III - imóveis regulares: imóvel com matrícula devidamente registrada no cartório competente, onde conste as características de fato do imóvel, bem como a referência ao Estado do Ceará ou a suas entidades, como seu legítimo proprietário, conforme o caso;

IV - avaliação de imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

V – Afetação: vinculação formal de bem imóvel de propriedade do Estado do Ceará ao uso institucional de determinado Poder ou órgão estadual autônomo, registrada no sistema informatizado próprio e, quando cabível, no registro de imóveis;

VI – Desafetação: ato formal que descaracteriza a vinculação do imóvel ao uso institucional, tornando-o bem dominical, integrante do patrimônio disponível do Estado do Ceará, na forma desta Lei.” (NR)

“Art. 2.º-A. A afetação de que trata o inciso V do art. 2.º poderá ser tácita ou expressa.

§ 1.º Se expressa, a afetação será formalizada por ato que indique, no mínimo, o Poder ou órgão estadual autônomo responsável a que refere o parágrafo único do art. 1.º, o imóvel e a finalidade institucional a que ficará vinculado, observado o disposto nesta Lei.

§ 2.º Para fins de saneamento cadastral, fica reconhecida a afetação tácita dos imóveis com base nos registros de responsável e no uso institucional consignados em sistema informatizado próprio, em caráter enunciativo, de modo a refletir a situação administrativa de fato já existente.

§ 3.º A desafetação será declarada por ato do Conag, pelo Chefe do respectivo Poder ou pelo dirigente máximo dos órgãos estaduais autônomos, devendo ser registrada no sistema informatizado próprio.

§ 4.º A afetação será considerada tácita nos casos em que o imóvel ingressar no patrimônio estadual por meio de doação, aquisição, desapropriação, permuta, dação em pagamento, integralização, investimento ou outra forma de incorporação, vinculada à finalidade pública específica.

Art. 2.º-B. A afetação não depende de registro na matrícula do imóvel, salvo quando:

I – decorrer de tombamento ou proteção legal vinculada a finalidade ambiental, cultural ou histórica;

II – decorrer de instrumento jurídico que imponha finalidade expressa;

III – houver previsão legal específica.

§ 1.º Cessadas as razões que motivaram o registro da afetação, o órgão responsável deverá promover sua baixa, por averbação, tornando o imóvel apto a qualquer uso institucional.

§ 2.º O procedimento de registro e averbação será regulamentado por decreto.” (NR) **
(alterações acrescidas pela LEI COMPLEMENTAR Nº376, de 26 de março de 2026. (D.O.26.03.2026)

CAPÍTULO II-DA GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Art. 3.º O Poder Executivo Estadual manterá o Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos – Conag, que será presidido pelo Governador do Estado e composto por Secretários de Governo como membros titulares, e que terá, entre as suas competências, deliberar acerca da gestão de ativos públicos do Estado do Ceará, nos termos definidos em Regulamento.

Art. 4.º O Conag, fundado em parecer técnico prévio, mediante Resolução específica, desempenhará as seguintes atividades:

I - ratificar a relação de imóveis não operacionais do Estado do Ceará;

II - autorizar, caso a caso, a alienação, a cessão e a integralização em fundos de investimento de imóveis operacionais do Estado do Ceará;

III - autorizar, caso a caso, a doação ou cessão não onerosa dos imóveis do patrimônio do Estado do Ceará, nos termos desta Lei; e,

IV - autorizar, caso a caso, a venda, permuta, aquisição ou qualquer outra operação relacionada a cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

§ 1.º Os fundos de investimento previstos neste artigo serão constituídos na forma da legislação e normas aplicáveis, bem como a maioria das quotas de cada Fundo deve ser de titularidade do Estado do Ceará ou de suas entidades controladas, garantindo-se, em qualquer caso, aos órgãos que utilizam os respectivos imóveis integralizados a locação destes.

§ 2.º As operações autorizadas pelo Conag, nos termos deste artigo, serão executadas pela Secretaria da Fazenda.

§ 3.º A alienação ou a cessão de imóveis operacionais deve observar o princípio da continuidade do serviço público, devendo o órgão ou a entidade responsável pela administração do imóvel ser ouvida previamente à autorização pelo Conag, prevista no art. 4.º, inciso II, desta Lei.

Art. 5.º Fica o Poder Executivo Estadual, por intermédio da Secretaria da Fazenda, autorizado a realizar transações imobiliárias de alienação, compreendida a venda ou a permuta, bem como a cessão onerosa, dos imóveis não operacionais de que trata esta Lei.

Parágrafo único. Poderá a Secretaria da Fazenda, ainda, destinar os imóveis não operacionais do Estado do Ceará ou o produto da alienação, da cessão e os direitos reais ou creditórios associados a estes, a:

I - integralização em capital social de empresas sob controle acionário do Estado, preferencialmente da Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará – CearaPar;

II - integralização em fundos de investimentos, constituídos na forma da legislação e normas aplicáveis, cujo controle seja do Estado do Ceará ou de suas entidades controladas.

Art. 6.º Não há necessidade de autorização legislativa específica para as operações imobiliárias a que se refere esta Lei.

Parágrafo único. A dispensa de autorização legislativa específica prevista no *caput* deste artigo não se aplica a operações de venda ou doação de bem imóvel cuja avaliação seja superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou cuja área seja superior a 2.500 (dois mil e quinhentos) hectares, nas quais será necessária autorização legislativa específica com a identificação do imóvel.

CAPÍTULO III-DA REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 7.º Fica o Poder Executivo Estadual autorizado, por intermédio da Secretaria da Fazenda, a executar ações de identificação, de demarcação, de cadastramento, de registro e de fiscalização dos ativos imobiliários de titularidade do Estado do Ceará, bem como a proceder com a regularização das ocupações desses imóveis.

§ 1.º Concluído, em cada caso, na forma da legislação vigente, o processo de identificação e de demarcação dos ativos imobiliários de domínio do Estado do Ceará, a Secretaria da Fazenda lavrará, em sistema informatizado próprio, o termo competente, incorporando o ativo administrativamente ao patrimônio do Estado do Ceará.

§ 2.º O termo a que se refere o parágrafo anterior, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3.º A regularização dos imóveis de que trata esta Lei, junto aos órgãos municipais e aos Cartórios de Registro de Imóveis, será promovida pela Secretaria da Fazenda e pela Procuradoria-Geral do Estado – PGE, com o concurso, sempre que necessário, de sociedade de economia mista estadual devidamente contratada para tal finalidade.

§ 4.º Sem prejuízo do disposto no caput, o Governador do Estado poderá, mediante decreto, delegar aos Chefes dos Poderes Legislativo e Judiciário e aos dirigentes máximos dos órgãos estaduais autônomos competências para a prática de atos administrativos e notariais necessários à regularização dominial e cadastral dos imóveis estaduais afetados às respectivas instituições, observado o disposto nesta Lei, sem prejuízo da atuação da Procuradoria-Geral do Estado – PGE nas atividades de representação judicial bem como assessoramento e consultoria jurídica.

§ 5.º A transferência ao Poder Executivo de imóveis desafetados que estejam sob administração dos Poderes Legislativo ou Judiciário, bem como dos órgãos estaduais autônomos, poderá ocorrer ainda que a regularização dominial ou registral do bem esteja imperfeita, desde que:

I – haja declaração formal de desafetação;

II – exista laudo de avaliação contendo caracterização física e ocupacional do imóvel;

III – conste certidão atualizada da matrícula, ainda que apresente pendências ou certidão negativa de matrícula expedida pela serventia extrajudicial competente;

IV – seja observado que a regularização posterior caberá ao órgão recebedor.

§ 6.º Os imóveis recebidos por doação pelo Estado do Ceará, que estejam sob administração dos Poderes Legislativo e Judiciário ou dos órgãos estaduais autônomos e que contenham ou não cláusula de reversão, encargo, condição, termo ou qualquer outro ônus, poderão, após a desafetação, ser transferidos ao Poder Executivo estadual para fins de gestão e administração patrimonial, sem prejuízo da análise jurídica específica do respectivo título de doação.

§ 7.º Caberá à PGE analisar, em cada caso, a necessidade de reversão do imóvel ao patrimônio da pessoa jurídica doadora ou a possibilidade de manutenção do bem no patrimônio do Estado do Ceará, consideradas as cláusulas constantes do instrumento de doação, a legislação aplicável e as circunstâncias fáticas e jurídicas supervenientes.” (NR) **
(alterações acrescidas pela LEI COMPLEMENTAR Nº376, de 26 de março de 2026. (D.O.26.03.2026)

Art. 8.º Os municípios do Estado do Ceará, com a devida autorização formal e observadas as regras estabelecidas em Regulamento, poderão firmar, mediante convênios ou contratos

com o Estado do Ceará, por intermédio da Secretaria da Fazenda, compromisso para executar ações de demarcação, de cadastramento, de avaliação, de venda e de fiscalização de áreas do patrimônio imobiliário do Estado, assim como para o planejamento, a execução e a aprovação dos parcelamentos urbanos e rurais.

Parágrafo único. Como retribuição pelas obrigações assumidas na elaboração dos projetos de parcelamentos urbanos e rurais, os municípios farão jus a parte das receitas provenientes da alienação dos imóveis do Estado, no respectivo projeto de parcelamento, observado o Regulamento.

Art. 9.º A alienação ou a cessão do patrimônio imobiliário do Estado do Ceará, nos termos desta Lei, poderá ser efetivada mesmo se imperfeita a regularização dos imóveis.

§ 1.º O encargo da regularização poderá ser atribuído ao interessado, sem prejuízo do eventual apoio técnico por parte do Estado do Ceará ou de sociedade de economia mista devidamente contratada para tal finalidade, bem como da outorga de poderes específicos para a regularização.

§ 2.º Se a regularização for atribuída ao adquirente ou cessionário, os custos dessa providência poderão ser abatidos do preço da alienação ou da cessão onerosa, desde que não ultrapassem o limite definido pela Secretaria da Fazenda no instrumento de alienação ou cessão.

§ 3.º Tornando-se público, durante a regularização, fato desconhecido no momento da alienação que implique impossibilidade de regularização do imóvel ante a direitos de terceiros, pode o adquirente requerer o desfazimento do negócio.

§ 4.º Requerido o desfazimento do negócio nos termos do parágrafo anterior, o Estado do Ceará deverá instaurar procedimento administrativo para constatação dos fatos e, caso verificada a impossibilidade de regularização do imóvel, determinará o ressarcimento ao adquirente em prazo hábil.

§ 5.º As condições e os procedimentos específicos para o abatimento dos custos de regularização e o ressarcimento, previstos nos parágrafos anteriores deste artigo, serão especificados no edital do leilão.

§ 6.º Quando os imóveis tiverem sido construídos, reformados, ampliados ou recebidos em doação pelos Poderes Legislativo e Judiciário ou pelos órgãos estaduais autônomos, estes farão jus à participação nas receitas líquidas decorrentes da alienação, na forma regulamentada por decreto.*** (alterações acrescidas pela LEI COMPLEMENTAR Nº376, de 26 de março de 2026. (D.O.26.03.2026)

CAPÍTULO IV-DA ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Seção I-Da venda-

Subseção I-Da Proposta de Aquisição de Imóvel Público Estadual – PAIPE

Art. 10. Qualquer interessado poderá, a qualquer tempo, apresentar proposta de aquisição de imóveis do Estado do Ceará ou de suas autarquias e fundações, mediante requerimento eletrônico específico, definido em regulamento, nos seguintes casos:

I - para imóveis não operacionais, devidamente listados em Resolução do Conag;

II - para imóveis não identificados como de propriedade do Estado, devendo, neste caso, o interessado apresentar as evidências fáticas e jurídicas da propriedade do imóvel por parte do Estado;

III - para imóveis operacionais do Estado, de modo que a proposta deverá conter obrigatoriamente plano de realocação da atividade desempenhada no respectivo imóvel.

Parágrafo único. A venda de imóveis operacionais do Estado será submetida, em cada caso, ao CONAG, que deliberará acerca da venda por Resolução, nos termos do art. 6.º desta Lei, devendo os custos relacionados à realocação da atividade desempenhada no respectivo imóvel serem integralmente suportados pelo adquirente.

Art. 11. Poderão ser apresentadas, ainda, propostas de parceria para o desenvolvimento imobiliário que não envolvam a aquisição integral do imóvel por parte do proponente, de modo que, mediante parecer técnico favorável e consequente aprovação do Conag, se submeterão ao rito da Lei n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004 e da Lei Estadual n.º 14.391, de 7 de julho de 2009.

Art. 12. Nos casos de imóveis sem avaliação válida disponível, deverá o proponente apresentar laudo de avaliação elaborado com, no máximo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência em relação à data da apresentação da proposta.

§ 1.º Os custos relativos ao laudo de avaliação não serão ressarcidos pelo Estado do Ceará, de modo que serão, nos termos desta Lei, ressarcidos somente pelo eventual adquirente.

§ 2.º Ao apresentar a proposta de aquisição com o devido laudo de avaliação atualizado, nos termos desta Lei, o proponente renuncia a todos os direitos de propriedade relativos às informações constantes no respectivo laudo em favor do Estado do Ceará, de modo que este poderá utilizar tais informações como lhe aprouver.

§ 3.º Compete à Secretaria da Fazenda, permitida a contratação de sociedade de economia mista estadual competente para tal finalidade, realizar a validação inicial dos laudos de avaliação do imóvel apresentados, submetendo à homologação ou reavaliação pela Procuradoria-Geral do Estado daqueles imóveis que serão objeto de efetiva alienação.

Art. 13. Não serão consideradas válidas, em qualquer caso, propostas com valor financeiro abaixo de 75% (setenta e cinco por cento) do valor do laudo de avaliação do imóvel.

Art. 14. A proposta de aquisição de imóveis do Estado, em qualquer hipótese, não gera para a Administração Pública Estadual obrigação de alienar o imóvel, nem direito subjetivo à aquisição por parte do interessado, salvo o direito de preferência, podendo ser exercida apenas para aquisições em leilão, nos termos desta Lei.

Art. 15. As propostas de aquisição terão sua validade vinculada diretamente ao prazo de validade do laudo de avaliação do imóvel no momento de sua propositura, decaindo, ao fim de tal prazo, o direito de preferência do proponente em relação ao respectivo imóvel.

Subseção II-Do procedimento ordinário de venda

Art. 16. A venda de bens imóveis do Estado será feita mediante leilão público, observados os regramentos impostos pela Lei n.º 14.133, de 1.º de abril de 2021, bem como as seguintes condições:

I - não será permitida a venda de imóveis em lote;

II - o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, complementando o pagamento no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor do Estado do Ceará, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;

III - o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado pela Secretaria da Fazenda para tal finalidade;

IV - quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do Regulamento, de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal;

V - o preço mínimo para a venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, 12 (doze) meses.

Art. 17. O edital do leilão preverá as condições de parcelamento do pagamento, em especial a quantidade de parcelas, a atualização monetária e a incidência de juros, obedecendo aos seguintes critérios mínimos:

I - pagamento à vista, em moeda nacional, no momento do arremate, de pelo menos 5% (cinco por cento) do valor da venda;

II - pagamento do saldo remanescente, em até 30 (trinta) dias corridos da data do arremate; ou adesão junto ao Estado do Ceará de parcelamento do imóvel alienado, nos termos definidos em edital.

Art. 18. No caso de parcelamento, o imóvel poderá ser transferido formalmente, mas deverá constar em sua matrícula a sua condição de garantia da operação de parcelamento até a quitação de todas as prestações.

Art. 19. O parcelamento do pagamento por imóveis alienados, nos termos desta Lei, não é garantia do arrematante ou de qualquer adquirente que exerça seu direito de preferência, de modo que para a sua concessão serão analisados critérios econômicos e financeiros estabelecidos em Regulamento.

Art. 20. A preferência para aquisição dos imóveis públicos leiloados seguirá a seguinte ordem:

I - cessionário de direito real ou pessoal, bem como, o locatário ou o arrendatário que esteja adimplente com as suas obrigações junto ao Estado do Ceará;

II - vencedor do leilão.

Art. 21. O cessionário de direito real ou pessoal, bem como o locatário ou o arrendatário que esteja adimplente com as suas obrigações junto ao Estado do Ceará, poderão adquirir o imóvel a que se vinculam em condições de igualdade com o vencedor do leilão, exercendo formalmente o seu direito de preferência em até 10 (dez) dias corridos da data do leilão, independente de sua intimação formal.

§ 1.º O edital do leilão deverá prever especificamente como os legitimados poderão exercer formalmente o seu direito de preferência.

§ 2.º Aquele que exercer o direito de preferência deverá realizar o pagamento do saldo remanescente no prazo previsto nesta Lei, bem como, no mesmo prazo, ressarcirá diretamente àquele que tiver custeado, os gastos com a avaliação, comissão do leiloeiro e sinal do imóvel leiloado.

§ 3.º Caso haja manifestação do direito de preferência de quaisquer dos legitimados, mas não seja realizada a aquisição do bem imóvel no devido prazo, poderá o outro beneficiário do direito de preferência, bem como o vencedor do leilão, nesta ordem, manifestar seu interesse no negócio, em até 5 (cinco) dias corridos após o recebimento da comunicação do fato por parte do Estado do Ceará, ou de seu representante.

§ 4.º Respeitada a ordem de preferência, o contrato deverá ser celebrado entre as partes em até 30 (trinta) dias corridos da data do leilão, podendo ser prorrogado por igual período pela Secretaria da Fazenda, mediante manifestação do interessado ou de ofício no caso de interesse do Estado do Ceará.

Art. 22. Na hipótese de o vencedor do leilão não realizar o devido pagamento do bem no prazo estabelecido nesta Lei, o valor do sinal reverte-se em benefício do Estado do Ceará.

Art. 23. Os procedimentos licitatórios de que trata esta Lei poderão ser realizados integralmente por meio de recursos de tecnologia da informação, com a utilização de sistemas próprios ou disponibilizados por terceiros.

Art. 24. É dispensável a licitação na venda de imóveis para outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo.

Art. 25. Enquanto não publicado o edital do leilão, os órgãos ou entidades da Administração Pública poderão apresentar proposta de aquisição dos imóveis não operacionais tendo como preço o valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, com prazo inferior a 12 (doze) meses.

Parágrafo único. O laudo de avaliação do imóvel apresentado por órgãos ou entidades da Administração Pública será submetido à validação inicial por parte da Secretaria da Fazenda, e, posteriormente, submetido à homologação ou reavaliação pela Procuradoria-Geral do Estado.

Art. 26. No caso de proposta de aquisição por parte dos municípios cearenses cuja receita corrente per capita apurada no exercício anterior ao da apresentação da proposta esteja no quartil inferior de todos os municípios cearenses, poderá ser aplicado desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor constante no laudo de avaliação.

Art. 27. O pagamento das aquisições de imóveis do Estado do Ceará por outros entes da Administração Pública poderá ser realizado em até 120 (cento e vinte) prestações sucessivas e mensais, sendo aplicado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro índice que o substitua, a partir da segunda prestação.

Parágrafo único. O parcelamento citado neste artigo não se configura como emissão de título de crédito, não podendo ser negociados ou transferidos no mercado.

Art. 28. O município cearense que adquirir imóveis não operacionais do Estado do Ceará autorizará o desconto das parcelas referentes à aquisição nas transferências da sua respectiva cota-parte do Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e

sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação – ICMS.

Subseção -III-Do leilão deserto ou fracassado e da venda direta

Art. 29. Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado, cujo objeto seja a venda de bens imóveis do Estado do Ceará, os respectivos imóveis poderão, no prazo de validade do laudo de avaliação, ser incluídos em novo leilão público, com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) no valor do laudo de avaliação.

Art. 30. Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas, os imóveis poderão ser disponibilizados automaticamente para venda direta, durante o prazo de validade do laudo de avaliação, aplicado o desconto de até 25% (vinte e cinco por cento).

§ 1.º Em cada caso, o desconto a ser aplicado no segundo leilão ou na venda direta, até o limite previsto, será determinado pela Secretaria da Fazenda, mediante prévio laudo técnico.

§ 2.º No caso deste artigo, vencido o prazo de validade do laudo de avaliação do imóvel, a disponibilidade do imóvel para a venda direta poderá ser prorrogada pelo prazo de 3 (três) anos, por deliberação da Secretaria da Fazenda, de modo que o valor de venda deverá ser atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo – IPCA ou outro que venha a substituí-lo.

Seção II-Da permuta

Art. 31. Poderá ser autorizada a permuta de imóveis de qualquer natureza, de propriedade do Estado do Ceará, por imóveis edificadas ou não, ou por edificações a construir.

§ 1.º Para fins de efetivação da transação, serão considerados os laudos de avaliação válidos dos imóveis permutados.

§ 2.º As diferenças a favor ou contra o Estado do Ceará poderão ser recebidas ou pagas nas mesmas condições estabelecidas para a alienação de imóveis do Estado do Ceará, nos termos desta Lei.

§ 3.º Na permuta, sempre que houver condições de competitividade, deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em Lei.

Seção III-Da doação

Art. 32. O Conag poderá autorizar, mediante parecer técnico prévio, a doação de imóveis do patrimônio do Estado do Ceará, nos termos do art. 6.º desta Lei, nas seguintes situações:

I - quando o donatário for órgão ou entidade da Administração Pública e o imóvel seja utilizado para fins de exercício de atividade de responsabilidade e/ou interesse compartilhado;

II - quando se tratar de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

III - quando se tratar de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

Parágrafo único. A verificação do disposto no inciso I do *caput* será realizada pela Secretaria da Fazenda em conjunto com o órgão ou entidade estadual competente ou interessado na atividade.

CAPÍTULO V-DA CESSÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 33. A cessão onerosa de bem imóvel do Estado do Ceará deve ser objeto de processo licitatório, com preço inicial indicado no laudo de avaliação.

Art. 34. Na hipótese do processo licitatório para cessão onerosa de bem imóvel ser deserto ou fracassado, poderão esses imóveis ser objeto de novo processo licitatório com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

Art. 35. Na hipótese de processo licitatório ser deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas, os imóveis serão disponibilizados automaticamente para cessão onerosa direta, aplicado o desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação.

Parágrafo único. Em cada caso, o desconto a ser aplicado no segundo leilão ou na cessão onerosa direta, até o limite previsto, será determinado pela Secretaria da Fazenda, mediante prévio parecer técnico.

Art. 36. O prazo máximo dos contratos de cessão onerosa será de 10 (dez) anos, com valores corrigidos anualmente por índice de inflação contratual.

Parágrafo único. Nos termos de cessão constará cláusula de rescisão contratual unilateral por parte do Estado do Ceará, sem direito a qualquer indenização, no caso de lançamento de Edital de Leilão para a venda do imóvel, garantido o direito de preferência estabelecido nesta Lei.

Art. 37. A cessão onerosa de bem imóvel do Estado do Ceará para órgão ou entidade da Administração Pública será dispensada de licitação, utilizando-se o preço indicado no laudo de avaliação.

Art. 38. Fica o Conag autorizado a ceder de forma não onerosa, nos termos do art. 6.º desta Lei, os imóveis do patrimônio do Estado do Ceará quando o donatário ou cessionário for órgão ou entidade da Administração Pública e o imóvel seja utilizado para fins de exercício de atividade e/ou interesse compartilhado.

§ 1.º A cessão não onerosa de imóveis não operacionais afetados aos Poderes Legislativo e Judiciário ou aos órgãos estaduais autônomos, quando o cessionário for órgão ou entidade da Administração Pública e o imóvel seja utilizado para fins de exercício de atividade e/ou interesse compartilhado, poderá ser formalizada pelo Chefe do respectivo Poder ou dirigente máximo de cada órgão autônomo, independentemente de autorização do Conag, desde que não gere ônus ao erário.

§ 2.º A cessão parcial onerosa ou não onerosa de imóveis operacionais afetados aos Poderes Legislativo e Judiciário ou aos órgãos estaduais autônomos poderá ser formalizada pelo Chefe do respectivo Poder ou dirigente máximo de cada órgão autônomo, independentemente de autorização do Conag, desde que não implique perda da destinação institucional do imóvel e sejam observados os procedimentos desta Lei.

§ 3.º As disposições dos §§ 1.º e 2.º deste artigo não afastam o regime de cessões, doações, alienações e demais operações patrimoniais previstas para os imóveis administrados pelo

Poder Executivo estadual.” (NR) (alterações acrescidas pela LEI COMPLEMENTAR Nº376, de 26 de março de 2026. (D.O.26.03.2026)

Art. 39. Aplica-se à cessão de imóveis públicos, no que couber, o disposto nesta Lei acerca da Proposta de Aquisição de Imóvel Público Estadual – PAIPE.

Art. 40. Fica o Poder Executivo Estadual autorizado a ceder onerosamente os imóveis não operacionais do seu acervo, nos termos da legislação, à sociedade de economia mista devidamente contratada, para intermédio de subcessão onerosa com terceiros, mediante remuneração.

Parágrafo único. A cessão onerosa realizada nos termos do *caput* deste artigo poderá ser realizada de forma condicional, sendo o Estado do Ceará remunerado somente quando for pactuada a subcessão do imóvel cedido.

CAPÍTULO VI-DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO

Art. 41. Os imóveis de propriedade do Estado do Ceará, indicados em Resolução específica do Conag, bem como os direitos reais a eles associados ou os direitos creditórios decorrentes de parcelamento do pagamento da venda de tais imóveis, poderão ser destinados à integralização em fundos de investimento que sejam controlados pelo Estado do Ceará ou por suas entidades controladas, de forma isolada ou em conjunto, nos termos do art. 6.º desta Lei.

Parágrafo único. O fundo de investimento deverá ter em seu estatuto, dentre outras disposições:

I - o objetivo de administrar os bens e direitos sob sua responsabilidade, podendo, para tanto, alienar, reformar, edificar, adquirir ou alugar os bens e direitos sob sua responsabilidade;

II - a permissão para adquirir ou integralizar cotas, inclusive com imóveis e com direitos reais a eles associados, em outros fundos de investimento;

III - a permissão para aceitar como ativos, inclusive com periodicidade superior a 60 (sessenta) meses, contratos de locação com o Poder Público;

IV - a delimitação da responsabilidade dos cotistas por suas obrigações até o limite de sua participação no patrimônio do fundo;

V - a vedação à realização de operações que possam implicar perda superior ao valor do patrimônio do fundo;

VI - a possibilidade de o fundo poder ter suas cotas negociadas em ambiente de negociação centralizada e eletrônica, inclusive em bolsa de valores e de mercadorias ou em mercado de balcão organizado.

Art. 42. Sociedade de economia mista estadual contratada pela Sefaz e autorizada pelo Conag poderá promover a realização de estudos, mediante contratação própria, praticar os atos administrativos necessários, bem como realizar a operação de fundo de investimento em que o Estado do Ceará será controlador.

Art. 43. A integralização de bens e direitos imobiliários do Estado do Ceará nos fundos de que trata esta Lei poderá ser feita com base em laudo de avaliação e aprovado pela Assembleia de

Cotistas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

Art. 44. Fica o Poder Executivo Estadual autorizado a integralizar os créditos provenientes das dívidas decorrentes de operações de crédito efetuadas pelo extinto Banco do Estado do Ceará S/A - BEC, bem como os valores a serem recebidos em pagamento destes, em Fundo de Investimentos ou no capital social da Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará - CearaPar, podendo a respectiva integralização contemplar as carteiras de empréstimo em sua totalidade ou limitar-se a algumas de suas operações.

Parágrafo único. O fundo de investimento previsto no *caput* deverá ter em seu estatuto, entre outras disposições:

I - a permissão para aceitar outros ativos de natureza creditória de titularidade do Estado do Ceará ou de suas entidades;

II - a delimitação da responsabilidade dos cotistas por suas obrigações até o limite de sua participação no patrimônio do fundo;

III - a vedação à realização de operações que possam implicar perda superior ao valor do patrimônio do fundo;

IV - a possibilidade de o fundo poder ter suas cotas negociadas em ambiente de negociação centralizada e eletrônica, inclusive em bolsa de valores e de mercadorias ou em mercado de balcão organizado.

CAPÍTULO VII-DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. Deverão constar, no Portal da Transparência do Estado do Ceará, informações em linguagem simples, conforme a Lei Estadual n.º 18.246, de 2022, relativas à gestão e alienação dos bens imóveis de que trata esta Lei, devendo a relação de imóveis não operacionais e as transações imobiliárias efetuadas pela Secretaria da Fazenda serem explicitadas no sítio eletrônico de acesso à informação.

Art. 46. No caso de cessões não onerosas de uso de imóveis do Estado do Ceará que, na publicação desta Lei, estejam com prazo vencido, os cessionários dos respectivos imóveis de propriedade do Estado do Ceará deverão apresentar, até 31 de outubro de 2023, proposta para alienação ou cessão onerosa, nos termos desta Lei.

§ 1.º Não sendo apresentada a proposta para alienação ou cessão onerosa, fica o Poder Executivo, por meio da Secretaria da Fazenda, autorizado a realizar a cobrança do valor relativo à ocupação, conforme laudo de avaliação elaborado para tal finalidade.

§ 2.º Incidem na cobrança do §1.º, a partir da publicação desta Lei, as ocupações irregulares de imóveis de propriedade do Estado do Ceará

§ 3.º O disposto nos §§ 1.º e 2.º não obsta providências pelo Estado para reaver o bem, caso o interesse público assim demande.

§ 4.º Não se aplica o disposto neste artigo às cessões não onerosas de bens imóveis destinados aos programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social.

Art. 47. Os imóveis sob cessão não onerosa a entidades que integram a Administração Pública poderão ser adquiridos por dispensa de licitação, com desconto de até 25% (vinte e

cinco por cento) sobre o valor do laudo de avaliação, utilizando cumulativamente o parcelamento previsto nesta Lei.

Art. 48. As receitas de capital obtidas com a alienação de bens e direitos, nos termos desta Lei, deverão ser empregadas exclusivamente na realização de despesas de capital.

Art. 49. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 50. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, em especial a [Lei n.º 17.065, 18 de outubro de 2019](#), em sua integralidade, e o art. 1.º e seus parágrafos da [Lei n.º 15.715, de 3 de dezembro de 2014](#).

Art. 7º Ficam convalidados os atos regularmente praticados com fundamento na Lei Estadual n.º 16.715, de 21 de dezembro de 2018.

Art. 8º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Ficam revogadas as disposições em contrário.

(alterações acrescentadas pela LEI COMPLEMENTAR Nº376, de 26 de março de 2026. (D.O.26.03.2026))

PALÁCIO DA ABOLIÇÃO, DO GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, em Fortaleza, 16 de dezembro de 2022.

Maria Izolda Cela de Arruda Coelho
GOVERNADORA DO ESTADO

Informações adicionais

*****LEI COMPLEMENTAR Nº376, de 26 de março de 2026. (D.O.26.03.2026)**