



### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º

#### DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

(Art. 18, §1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/21)

A alienação do imóvel Autódromo Internacional Virgílio Távora, localizado no município de Eusébio/CE, atende à necessidade de otimização dos ativos imobiliários pertencentes ao Governo do Estado do Ceará, em conformidade com as políticas públicas de administração de ativos definidas pela Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará (CearaPar) e pelo Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos (CONAG). O imóvel foi identificado como não operacional pelo CONAG e está autorizado para alienação pela Lei Estadual nº 16.932/2019.

A operação de alienação do imóvel visa promover o desenvolvimento econômico e social da região, estimulando o investimento privado no município de Eusébio, que faz parte da Região Metropolitana de Fortaleza. A venda do terreno permitirá a destinação de recursos para investimentos prioritários do Estado, ao mesmo tempo que contribuirá para a geração de emprego e renda na área, fortalecendo o setor imobiliário e outras atividades econômicas locais.

Essa iniciativa está alinhada com as diretrizes estratégicas do Governo do Estado do Ceará de promover uma gestão eficiente dos ativos públicos, conforme o Decreto Estadual nº 34.723/2022, que instituiu o Sistema de Administração de Ativos Públicos (SAAP), e o Contrato nº 045/2024, firmado entre a Secretaria da Fazenda (Sefaz) e a CearaPar, com o objetivo de maximizar o aproveitamento dos bens públicos em benefício da população cearense.

#### DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO

(Art. 18, §1º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/21)

A alienação do Autódromo Internacional Virgílio Távora será realizada por meio de leilão público, conforme as exigências previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Complementar (CE) nº 296/2022 e no Decreto Estadual nº 35.505/2023. A execução deve atender aos seguintes requisitos:

##### REQUISITOS TÉCNICOS:

- O processo de alienação deverá observar rigorosamente os procedimentos legais estabelecidos para a venda de imóveis públicos, inclusive os métodos de avaliação do imóvel, conforme NBR 14.653/2019.
- O leilão deve ser realizado em formato presencial, devido à ausência de um sistema eletrônico homologado que atenda às diretrizes estaduais para leilões públicos.

##### REQUISITOS FUNCIONAIS:

- O imóvel deve ser alienado ao licitante que apresentar a melhor oferta de acordo com o edital de leilão, considerando critérios como valor da proposta e condições de pagamento.
- A sessão de leilão será aberta a todos os licitantes que atenderem às condições previstas no edital, incluindo a apresentação de certidões negativas e comprovação de capacidade financeira.

##### REQUISITOS OPERACIONAIS:

- O imóvel será avaliado por empresa credenciada, e o valor mínimo de lance será fixado conforme o laudo mais recente, aprovado pela



	<p>Procuradoria Geral do Estado (PGE).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Se o leilão for deserto ou fracassado, será permitido um desconto de até 25% para novos leilões ou venda direta, conforme a validade do laudo de avaliação.</li></ul> <p><b>CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>A operação de alienação deve observar práticas sustentáveis, incluindo medidas para mitigar impactos ambientais na região do imóvel e assegurar a correta destinação dos recursos gerados pela venda, conforme a política estadual de gestão de ativos públicos.</li></ul>
<p><b>LEVANTAMENTO DE MERCADO</b> (Art. 18, §1º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/21)</p>	<p>O mercado de alienação de imóveis de grande porte no Ceará tem mostrado forte demanda, especialmente em regiões de crescimento acelerado como Eusébio. Foi identificado que operações similares, como a venda de terrenos públicos e privados, têm obtido êxito em leilões presenciais, dada a transparência e a competição entre os participantes.</p> <p>Em relação a leilões públicos, a maior parte das alienações de imóveis realizadas por órgãos públicos segue o formato de venda direta após a realização de dois leilões sem êxito, conforme autorizado por legislação estadual. Esse formato garante maior flexibilidade e maximização do valor dos bens alienados.</p> <p>Dada a especificidade do bem a ser alienado, o leilão presencial continua sendo a melhor solução, tanto por razões de segurança jurídica e operacional quanto pela possibilidade de maior competição entre os licitantes, maximizando o valor obtido pela venda.</p>
<p><b>DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO</b> (Art. 18, §1º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/21)</p>	<p>A solução proposta consiste na alienação do Autódromo Internacional Virgílio Távora por meio de leilão público presencial. A operação será conduzida pela CearaPar, sob a supervisão da Secretaria da Fazenda (Sefaz). O imóvel será vendido ao licitante que apresentar o maior lance, observados os critérios previstos no edital e a documentação comprobatória de capacidade financeira e legalidade.</p> <p>O processo contará com três etapas principais:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>Avaliação do imóvel:</b> O valor de mercado será estabelecido por laudo técnico homologado pela PGE.</li><li><b>Leilão público:</b> O imóvel será leiloado com lance mínimo baseado no laudo de avaliação. Se não houver lances válidos, um segundo leilão será realizado com desconto de até 25%.</li><li><b>Venda direta:</b> Caso ambos os leilões sejam desérticos ou fracassados, o imóvel será disponibilizado para venda direta dentro do prazo de validade do laudo.</li></ol>
<p><b>ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS</b> (Art. 18, §1º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/21)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Para a concretização da operação autorizada pelo CONAG (alienação) é necessário realizar leilão público, observados os regramentos impostos pela Lei Federal nº 14.133/21, Lei Complementar (CE) nº 296/2022 e Decreto Estadual (CE) 35.505/2023.</li><li>Poderá ser realizado quantas vezes forem necessárias para a</li></ul>



	<p>concretização da decisão do CONAG. Na primeira sessão, o valor de lance mínimo será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação homologado pela Procuradoria Geral do Estado, cujo prazo de validade será de, no máximo, 12 (doze) meses.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Na hipótese da 1ª sessão do leilão público ser deserto ou fracassado, o imóvel poderá, no prazo de validade do laudo de avaliação, ser incluído em novo leilão público, com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) no valor do laudo de avaliação;</li><li>- Na hipótese de leilão público ser deserto ou fracassado por 2 (duas) vezes consecutivas, o imóvel poderá ser disponibilizado automaticamente para venda direta, durante o prazo de validade do laudo de avaliação, aplicado o desconto de até 25% (vinte e cinco por cento);</li><li>- Ou seja, poderá ser realizado até duas sessões de leilão, caso ambas sejam desertas ou fracassadas, o bem será disponibilizado para venda direta.</li></ul>
<p><b>ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO</b> (Art. 18, §1º, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/21)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Foram apresentadas à CearaPar duas propostas de alienação para o Autódromo Internacional Virgílio Távora, por meio do formulário eletrônico de Proposta de Aquisição de Imóvel Público Estadual – PAIPE, em conformidade com o art. 14º do Decreto Estadual nº 35.505/2023.</li><li>- A <b>primeira proposta</b>, instrumentalizada por meio do NUP 19022.000357/2023-62, foi recebida em 27 de julho de 2023, pela Terra Brasilis Participações e Empreendimentos LTDA - Terra Brasilis, inscrita sob o CNPJ 03.968.482/0001-66. Em conformidade com o mesmo artigo do decreto, foi fornecido um Laudo de Avaliação do imóvel, elaborado pela empresa Soares Engenharia, inscrita sob o CNPJ 21.888.477/0001-25, tendo como responsável técnico pelo serviço o Sr. José Soares Teixeira Filho, com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/CE) nº 47177D. O Laudo está em consonância com a Norma Brasileira - NBR 14.653/2019, que consolida os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens. De acordo com o laudo apresentado, o valor de mercado do imóvel é R\$ 50.699.723,72 (cinquenta milhões, seiscentos e noventa e nove mil, setecentos e vinte e três reais, e setenta e dois centavos), sendo que a empresa propôs a compra pelo valor de R\$ 50.700.000,00 (cinquenta milhões e setecentos mil reais).</li><li>- Esta avaliação refere-se ao terreno, cujo valor foi obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da referida norma. As condições de pagamento propostas incluem um pagamento a título de sinal de 5% do valor proposto e o restante em 60 parcelas mensais, com correção anual do saldo devedor pelo IPCA, e uma carência de 18 meses antes do início do pagamento das parcelas. Além disso, foi proposto pela Terra Brasilis um desconto de 4% ao ano para antecipação de pagamento de parcelas.</li></ul>



- A **segunda proposta**, instrumentalizada por meio do NUP 19022.000496/2023-96, foi recebida em 18 de outubro de 2023, pela BC Participações e Investimentos LTDA - BLD Urbanismo, inscrita sob o CNPJ 28.187.659/0001-18. Foi apresentado um Laudo de Avaliação do imóvel elaborado pela empresa Técnica Engenharia e Consultoria LTDA, inscrita sob o CNPJ 03.410.312/0001-61, cujo responsável técnico pelo serviço é o Sr. Manoel Xavier Pinheiro Filho, registrado no CREA/CE nº 7696/D. O laudo, em conformidade com a NBR 14.653/2019, atribuiu ao imóvel um valor de R\$ 47.743.000,00 (quarenta e sete milhões e setecentos e quarenta e três mil reais), considerando o valor do terreno, obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado. A proposta de compra da BLD Urbanismo foi de R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais). As condições de pagamento incluem um pagamento a título de sinal de 5% do valor de e o restante em 100 parcelas de R\$ 456.000,00 (quatrocentos e cinquenta e seis mil reais) corrigidas mensalmente pelo IPCA, com a primeira parcela vencendo 24 (vinte e quatro) meses após o pagamento do sinal. Foi proposto pela BLD Urbanismo um desconto de 5% ao ano para antecipação de pagamento de parcelas ou saldo devedor.

Proponente	Valor do terreno por m² (R\$)	Valor do laudo (R\$)	Valor da proposta (R\$)	Período de carência	Parcelas
Terra Brasilis Participações e Empreendimentos LTDA	179,00	50.699.723,72	50.700.000,00	18 meses	60
BC Participações e Investimentos LTDA (BLD Urbanismo)	168,56	47.743.000,00	48.000.000,00	24 meses	100

Fonte: Elaboração própria.

- Considerando as propostas recebidas, a autorização para alienação, tanto por legislação específica quanto por deliberação do CONAG; o item 8.1.11 do Contrato 045/2024, e dada a importância de garantir a precisão no processo de avaliação do imóvel, a CearaPar emitiu um Laudo de Avaliação próprio para complementar e validar as informações fornecidas pelas propostas. O referido laudo, instrumentalizado por meio do NUP 19022.000069/2024-99, foi conduzido pela empresa credenciada Geosolos Consultoria, Projetos e Serviços LTDA, inscrita sob o CNPJ 04.410.021/0001-36, sendo o responsável técnico pelo serviço o Sr. Rafael Souza Feitosa, registrado no CREA/CE sob o nº 337472/D. O valor de mercado atribuído ao imóvel, em conformidade com as diretrizes da NBR 14.653/2019, considerou tanto o valor do terreno quanto das benfeitorias. Para o terreno, foi considerado o valor de R\$ 56.970.000,00 (cinquenta e seis milhões novecentos e setenta mil reais); já as benfeitorias foram avaliadas em R\$ 4.320.000,00 (quatro milhões, trezentos e vinte mil reais). O valor total do imóvel, considerando o terreno e as benfeitorias, foi estabelecido em R\$ 61.290.000,00 (sessenta milhões e setecentos e quarenta mil reais). sessenta e um milhões duzentos e noventa mil reais.



<b>JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO</b> (Art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133/21)	O parcelamento do objeto da alienação não é tecnicamente viável, visto que se trata de um bem imóvel indivisível. Além disso, a venda consolidada em um único lote promove a eficiência técnica e a uniformidade na execução da operação, facilitando a gestão contratual e reduzindo os custos administrativos. A não fragmentação também permite a obtenção de economia de escala e maior competição entre os licitantes.
<b>CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES</b> (Art. 18, §1º, inciso IX, da Lei Federal nº 14.133/21)	Não há contratações correlatas ou interdependentes identificadas para a execução da alienação do imóvel em questão.
<b>DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL</b> (Art. 18, §1º, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/21)	A alienação do imóvel está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2024, em conformidade com o Decreto nº 35.283/23 e o Decreto nº 35.322/23. A previsão da contratação pode ser verificada no Portal de Compras do Estado do Ceará: Portal Compras CE.
<b>DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS</b> (Art. 18, §1º, inciso XI, da Lei Federal nº 14.133/21)	Os resultados pretendidos com a alienação do Autódromo Internacional Virgílio Távora incluem a maximização do valor de venda do imóvel, a reintegração dos recursos ao orçamento estadual para investimentos prioritários e a promoção do desenvolvimento econômico do município de Eusébio. A operação visa garantir a melhor utilização dos ativos públicos, gerando benefícios econômicos e sociais para o estado do Ceará.
<b>POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA</b> (Art. 18, §1º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/21)	A alienação do imóvel pela Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará (Cearapar) apresenta-se como a alternativa mais adequada, visto que atende os preceitos da Lei Estadual (CE) nº 16.698/2018, por meio da qual foi autorizada a constituição da empresa, bem como do Decreto Estadual (CE) 34.723, que instituiu o Sistema de Administração de Ativos Públicos do Estado do Ceará (SAAP), Lei Estadual (CE) nº 16.932/2019;  Assim, tal arcabouço legal mencionado vai ao encontro do objeto contratual firmado entre a Secretaria da Fazenda e CearaPar de otimização de ativos.
<b>JUSTIFICATIVA PARA A REALIZAÇÃO DO LEILÃO DE FORMA PRESENCIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- A justificativa para a realização do leilão de imóveis de forma presencial não só se apoia nos benefícios de transparência, segurança e interatividade, mas também na comprovada inviabilidade técnica de realizar o leilão de forma eletrônica, dado o atual cenário tecnológico da CearaPar.</li><li>1. <b>Inviabilidade Técnica do Sistema:</b> Atualmente, a CearaPar não dispõe de um sistema eletrônico que atenda aos requisitos estabelecidos no Decreto Estadual (CE) nº 35.505 e na Lei Complementar (CE) nº 296/2022, que regulamentam as diretrizes para a gestão e alienação de ativos públicos no Estado do Ceará. A ausência de uma plataforma digital adequada e certificada para conduzir leilões online com segurança e eficiência compromete a capacidade de realizar o processo de forma virtual, o que poderia expor a administração a riscos significativos, como falhas</li></ul>



	<p>operacionais, problemas de segurança cibernética e questionamentos jurídicos.</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>2. Desvantagem para a Administração Pública:</b> A utilização de um sistema inadequado ou improvisado para a realização do leilão online poderia resultar em desvantagens significativas para a administração, incluindo a possibilidade de recursos administrativos, questionamentos judiciais e até mesmo a anulação do leilão. Essas complicações podem atrasar o processo de alienação dos imóveis, aumentar os custos operacionais e comprometer a obtenção dos melhores resultados financeiros para o Estado.</li><li><b>3. Transparência e Credibilidade:</b> A realização do leilão de forma presencial, diante da inviabilidade técnica mencionada, garante um ambiente de maior transparência, onde todos os procedimentos podem ser acompanhados em tempo real pelos licitantes e representantes da administração. Isso assegura que as regras sejam cumpridas rigorosamente, minimizando o risco de contestação e reforçando a credibilidade do processo.</li><li><b>4. Segurança Jurídica:</b> O formato presencial também proporciona maior segurança jurídica, uma vez que permite a verificação imediata da identificação clara dos participantes, reduzindo a possibilidade de irregularidades que poderiam comprometer a validade jurídica do processo.</li><li><b>5. Interatividade e Inclusão:</b> Além disso, o ambiente presencial favorece a interação direta entre os licitantes e os responsáveis pelo leilão, facilitando o esclarecimento de dúvidas e promovendo um processo mais dinâmico e acessível, especialmente para aqueles que preferem ou necessitam de uma abordagem mais tradicional.</li><li><b>6. Valorização do Patrimônio Público:</b> A competição direta entre os participantes no leilão presencial tende a ser mais intensa, o que pode resultar em lances mais altos e, conseqüentemente, na maximização do valor de venda dos imóveis, garantindo que o patrimônio público seja alienado pelo melhor preço possível.</li></ol> <p>- Portanto, a realização do leilão de imóveis de forma presencial é a opção mais segura e eficaz no atual contexto, assegurando que a administração pública conduza o processo de alienação em conformidade com a legislação vigente e obtenha os melhores resultados possíveis, sem os riscos associados à utilização de sistemas inadequados para um leilão online.</p>
<p><b>ELABORADO POR:</b> <b>FRANCISCO XAVIER DE VASCONCELOS</b> Orientador da Célula de Gestão de Ativos</p> <p><b>SAULO ARAÚJO TOSCANO JÚNIOR</b></p>	



Coordenador da Coordenação Financeira da SEFAZ/CE

**ASSESSORIA TÉCNICA:**

**THAYNNY DE CASTRO RODRIGUES**

Assessora Jurídica da CearaPar

**VISTO POR:**

**MÁRCIO CARDEAL QUEIROZ DA SILVA**

Secretário Executivo do Tesouro Estadual e de Metas Fiscais

**CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO**

Diretora Presidente da CearaPar