

INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

OFÍCIO Nº 3066/2025

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Exmo. Senhor Rogério Bernardes Carneiro
Subsecretaria de Logística e Patrimônio
Secretaria de Estado da Administração de Goiás

Conforme solicitado, enviamos proposta de serviços técnicos especializados para realização de pesquisa, consultoria e desenvolvimento de soluções para gestão de ativos imobiliários, contemplando realização de estudos de análise vocacional, análise de viabilidade técnica e econômico financeira e elaboração de minutas de lei e dos documentos de suporte para instrução de processo de contratação de solução para melhorar a gestão patrimonial dos bens imóveis dominicais do Estado de Goiás, possibilitando sua monetização por meio de modelagens baseadas em Fundos de Investimento Imobiliário – FII ou demais aplicáveis.

Colocamo-nos à disposição de V.Exa. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



Daniel Fernandes Guimarães
Diretor Presidente

IBAP| Instituto Brasileiro de Administração Pública
CNPJ: 26.447.268/0001-60



Proposta Técnica e Comercial

SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA REALIZAÇÃO DE PESQUISA, CONSULTORIA E DESENVOLVIMENTO DE SOLUÇÕES PARA GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, PARA MELHORAR A GESTÃO PATRIMONIAL DOS BENS IMÓVEIS DOMINICAIS DO ESTADO DE GOIÁS, POSSIBILITANDO SUA MONETIZAÇÃO POR MEIO DE MODELAGENS BASEADAS EM FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII OU DEMAIS APLICÁVEIS.

Brasília-DF, novembro de 2025.

1. APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL



O Instituto Brasileiro de Administração Pública – IBAP é uma **organização da sociedade civil sem fins lucrativos**, fundada há mais de **trinta anos**, com a missão de promover a **modernização da gestão pública**, a **inovação institucional** e o **fortalecimento das capacidades estatais** em todas as esferas de governo.

Com trajetória consolidada e atuação nacional, o IBAP tornou-se uma referência em **pesquisa aplicada, consultoria técnica, capacitação e desenvolvimento de soluções inovadoras** voltadas à administração pública. Sua experiência abrange desde o **planejamento estratégico e a gestão patrimonial** até **políticas públicas complexas**, sempre com foco na eficiência administrativa, transparência e geração de valor público.

Expertise e Áreas de Atuação

O IBAP atua na formulação, implementação e avaliação de políticas públicas, oferecendo soluções integradas nas seguintes áreas:

Gestão patrimonial e de ativos imobiliários públicos – estudos técnicos, diagnósticos, modelagens econômicas e jurídicas, planos de otimização e monetização de imóveis públicos;



Planejamento e governança pública – estruturação de planos estratégicos, planos diretores e instrumentos de gestão por resultados;

Gestão fiscal e financeira – análise de custos, modelagem de parcerias e projetos de captação de recursos;

Desenvolvimento institucional – reestruturação organizacional, revisão de marcos normativos e aprimoramento de processos internos;

Gestão de pessoas e capacitação – programas de formação e qualificação de servidores públicos;

Pesquisa aplicada e inovação na administração pública – desenvolvimento de estudos, metodologias e ferramentas voltadas à eficiência e transformação digital no setor público.

A atuação do Instituto pauta-se por rigor técnico, base científica, ética e compromisso com resultados, mantendo equipe multidisciplinar composta por especialistas, gestores públicos, economistas, juristas, urbanistas e engenheiros.

Experiência e Parcerias Institucionais

Ao longo de mais de três décadas, o IBAP consolidou parcerias com órgãos e entidades da administração pública direta e indireta, além de instituições privadas, agências reguladoras e organismos internacionais, participando de projetos de grande relevância e impacto nacional.

O Instituto já prestou serviços de consultoria, pesquisa e assessoramento técnico a:

- Caixa Econômica Federal;
- Banco do Brasil;
- Governo do Estado do Maranhão – modernização da gestão educacional e administrativa;
- Agência de Tecnologia da Informação do Estado do Tocantins (ATI-TO) – consultoria técnica e apoio à transformação digital e eficiência administrativa;
- Centro de Gestão da Tecnologia da Informação do Estado do Amapá (PRODAP/AP) – desenvolvimento institucional e aprimoramento de processos de governança tecnológica;

Experiência e Parcerias Institucionais

Ao longo de mais de três décadas, o IBAP consolidou parcerias com órgãos e entidades da administração pública direta e indireta, além de instituições privadas, agências reguladoras e organismos internacionais, participando de projetos de grande relevância e impacto nacional.

O Instituto já prestou serviços de consultoria, pesquisa e assessoramento técnico a:

- Prefeitura de Campinas (SP) – Instituto de Meio Ambiente – IMA: assessoria técnica e gestão de contratos administrativos;
- Prefeitura de Pedro Leopoldo (MG) – desenvolvimento de projetos sociais e de gestão local;
- Prefeitura Municipal de Maricá / CODEMAR – elaboração e implementação de projetos estratégicos de desenvolvimento urbano e econômico;
- Prefeitura Municipal de Santo André – assessoria técnica e apoio à gestão administrativa e financeira do município.

APRESENTAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA

A Equipe base de coordenação do projeto é composta pelos seguintes profissionais:

Fernanda Amaral

Com ampla experiência na área jurídica e sólida atuação em consultoria estratégica e contencioso de alta complexidade, Fernanda Amaral é sócia do Freitas Leite Advogados, onde coordena projetos voltados à estruturação de negócios, governança corporativa e gestão de riscos.

Sua trajetória combina formação jurídica robusta com atuação prática em operações empresariais, societárias e contratuais, assessorando clientes nacionais e internacionais em diversos setores econômicos.

Ao longo de sua carreira, Fernanda destacou-se pela capacidade analítica, visão estratégica e condução de negociações complexas, sempre pautadas pela segurança jurídica, inovação e excelência técnica.

Reconhecida por seu compromisso com resultados e ética profissional, atua como parceira de confiança em soluções jurídicas integradas, contribuindo para a sustentabilidade e crescimento de organizações públicas e privadas.



Rossano Nonino

Com trajetória consolidada na gestão pública e privada, Rossano Nonino é reconhecido por sua ampla experiência em planejamento estratégico, gestão patrimonial e desenvolvimento de projetos voltados à eficiência administrativa e financeira do setor público.

Atuou em iniciativas voltadas à modernização da administração pública, com foco em modelagens inovadoras de gestão de ativos, parcerias institucionais e aprimoramento de processos organizacionais. Sua atuação se destaca pela capacidade de integrar visão técnica, jurídica e econômica na concepção e execução de políticas públicas e projetos estruturantes.

Com sólida formação em gestão e ampla vivência em projetos governamentais, Rossano combina rigor analítico e visão pragmática, promovendo soluções sustentáveis e de alto impacto institucional.

Sua carreira é marcada pelo compromisso com a inovação, a transparência e a eficiência na administração pública, consolidando-se como referência em consultoria estratégica e desenvolvimento institucional.



Daniel Guimarães

Com 28 anos de experiência nas áreas de relações institucionais, captação de recursos e desenvolvimento de projetos em contextos nacionais e internacionais, Daniel Guimarães é um profissional reconhecido por sua expertise em modelagens, concessões e Parcerias Público-Privadas (PPPs).

Possui especialização em Administração Pública e MBA em Finanças, aliados a uma sólida trajetória em gestão estratégica de marketing, comunicação e eventos, integrando setores público e privado.

Ao longo de sua carreira, Daniel demonstrou competência na elaboração e implementação de estratégias inovadoras, gestão de produtos e serviços, além de liderança de equipes em planejamento estratégico, análise de indicadores de desempenho e negociações com clientes e fornecedores.

Sua habilidade em construir parcerias eficazes e promover sinergias entre stakeholders reflete um perfil orientado para resultados, inovação e excelência na execução de soluções práticas e eficientes para os desafios organizacionais.



Resultados e Diferenciais

O IBAP destaca-se pela capacidade de integrar teoria e prática, produzindo resultados concretos e sustentáveis. Entre seus diferenciais estão:

Metodologia própria de diagnóstico e modelagem institucional, validada em múltiplos contextos federativos;

Atuação interdisciplinar, com base em evidências e práticas internacionais;

Foco em resultados mensuráveis, com indicadores de desempenho e impacto;

Compromisso com a transferência de conhecimento, fortalecendo as capacidades locais de gestão;

Experiência comprovada em licitações, concessões e parcerias público-privadas (PPPs);

Reconhecimento institucional em projetos de inovação pública, tanto em nível estadual quanto municipal;

2. OBJETO



Conforme o Termo de Referência encaminhado, o objeto dessa proposta é a prestação de serviços técnicos especializados para realização de pesquisa, consultoria e desenvolvimento de soluções para gestão de ativos imobiliários, contemplando realização de estudos de análise vocacional, análise de viabilidade técnica e econômico-financeira e elaboração de minutas de lei e dos documentos de suporte para instrução de processo de contratação de solução para melhorar a gestão patrimonial dos bens imóveis dominicais do Estado de Goiás, possibilitando sua monetização por meio de modelagens baseadas em Fundos de Investimento Imobiliário – FII ou demais aplicáveis.

3. Etapas e Produtos

As pesquisas e o desenvolvimento de soluções que originarão os produtos contratados deverão ser realizadas considerando a carteira de 16 imóveis apresentada no Termo de Referência. A execução compreenderá, assim, a elaboração dos seguintes produtos:

Produto 01: Análise Vocacional Imobiliária, com Avaliação de Potencial de Mercado e de Monetização

Estudos técnico-especializados de avaliação vocacional dos 16 imóveis apresentados na carteira exemplificativa, pertencentes ao Estado de Goiás, previamente identificados no Censo Imobiliário, os quais foram selecionados com base em critérios de localização estratégica, valor patrimonial e potencial de mercado. O objetivo será avaliar, de forma multidisciplinar, a vocação urbanística e mercadológica de cada imóvel, visando à sua monetização por meio da estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs).

O objetivo será avaliar, de forma multidisciplinar, a vocação urbanística e mercadológica de cada imóvel, visando à sua monetização por meio da estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Os estudos deverão apontar, de maneira clara, a comparação da vantajosidade econômico-financeira entre os diferentes meios de desfazimento dos imóveis a serem levantados por meio desta contratação, principalmente o comparativo direto entre a alienação por meio de leilão público e a constituição de FIIs.

O estudo deverá abranger, no mínimo:

- a) Relatório Técnico Individualizado, por imóvel, contendo diagnóstico completo da situação urbanística, documental, ambiental, física, econômica e mercadológica da área, bem como avaliação dos riscos e oportunidades de desenvolvimento;
- b) Parecer Técnico de Viabilidade, por imóvel, com análise integrada de cada um, incluindo projeções de valorização, priorizando-se em estudos com base no Valor Geral de Vendas - VGV.

Produto 02: Concepção de modelo e Estruturação Econômico-Financeira, contemplando a definição de parâmetros para Precificação e Contratação dos Fundos de Investimento Imobiliário Públicos (FII's)

Será apresentado estudo econômico-financeiro, voltado à constituição de Fundos de Investimento Imobiliário (FII's) públicos, tomando como referência os imóveis previamente identificados como viáveis no Produto 1. O estudo deverá ter por objetivo definir o intervalo de referência da taxa de administração, com a delimitação dos valores mínimos e máximos aceitáveis, de modo a subsidiar tecnicamente a precificação e a futura licitação voltada à contratação da constituição, implantação e gestão dos FII's públicos.

• • A definição do intervalo da taxa de administração deverá observar critérios técnico-financeiros de razoabilidade e eficiência econômica, de forma a assegurar que o valor contratado seja exequível e sustentável, evitando tanto a onerosidade excessiva para o Poder Público quanto a subavaliação que comprometa a qualidade e a continuidade dos serviços. Tal parametrização servirá como faixa de referência para a pesquisa de preços e para a modelagem licitatória subsequente, garantindo equilíbrio entre economicidade, atratividade de mercado e eficiência operacional.

A metodologia a ser adotada contemplará análise integrada das variáveis econômicas, financeiras, jurídicas e tributárias aplicáveis à modelagem dos fundos, garantindo segurança, eficiência e atratividade para o mercado.

O estudo deverá conter modelagens de exploração que permitam simular diferentes composições de fundos — exclusivos (com o Estado como cotista único) ou abertos à participação de investidores privados —, contemplando projeções de receitas e despesas e, especialmente, a estruturação da taxa de administração, a qual deverá ser parametrizada de modo a permitir a realização de pesquisa de preços futura, que subsidiará a licitação para contratação da constituição, implantação e gestão do Fundo de Investimento Imobiliário público.

Esta taxa deverá ser dimensionada conforme práticas de mercado, considerando a complexidade da carteira e o regime de acompanhamento e transparência exigido para fundos públicos.

Os resultados serão apresentados em modelagens comparativas, com simulações de cenários de retorno e risco, cálculo de indicadores de desempenho e estruturação preliminar de governança, fluxos financeiros e operacionalização do fundo. Todo o trabalho deverá observar a viabilidade legal, contábil e regulatória da proposta, de forma a subsidiar a futura decisão administrativa quanto à implantação do FII e à realização de processos licitatórios correlatos.

Os entregáveis deste produto compreendem, sem prejuízos de outros julgados pertinentes pela consultoria - vedada a oneração adicional:

a) Proposta de Modelo de Estruturação de FII, contendo os parâmetros preliminares da operação, a composição do fundo, as estimativas de retorno, a estrutura jurídica, o modelo de governança, o regime tributário aplicável e a apresentação do intervalo de taxa de administração, com valores de mínimo e máximo definidos, para a precificação da licitação da constituição dos FII.

Produto 03: Elaboração de Minuta de Projeto de Lei e das Peças Técnicas para a contratação de constituição, implantação e gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Público

O terceiro produto contempla a elaboração de minuta de Projeto de Lei Estadual autorizativa para a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário com ativos oriundos do patrimônio público do Estado de Goiás, conforme viabilidade identificada no Produto 1 e da estruturação proposta pelo Produto 2.

A Minuta de Projeto de Lei deverá ser confeccionada imediatamente após a conclusão do Produto 1, desde que verificada a viabilidade da implantação da solução de gestão imobiliária por meio de FII.

Quanto à elaboração da Minuta de Lei, esta deverá estar tecnicamente adequada às exigências legislativas e compatível com a estrutura institucional da Administração Pública, incorporando os elementos jurídicos essenciais à criação do Fundo, de modo a garantir a regularidade normativa do procedimento.

Além da minuta legal propriamente dita, deverá ser entregue exposição de motivos e justificativa técnica, embasada em análise doutrinária e em benchmarking nacional, considerando experiências normativas exitosas em outras unidades da Federação. O documento deverá considerar, ainda, os requisitos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as implicações patrimoniais para o ente público e os mecanismos de governança recomendados para fundos com participação estatal.

Quanto aos documentos técnicos necessários para subsidiar o procedimento licitatório estarão incluídos, obrigatoriamente, sem prejuízos de outros julgados pertinentes pela consultoria - vedada a oneração adicional:

a) Minuta do Estudo Técnico Preliminar (ETP), abordando a caracterização da demanda, a motivação da contratação, a análise de riscos e as alternativas avaliadas;

b) Minuta do Termo de Referência, com definição do objeto, descrição detalhada dos serviços, requisitos mínimos, critérios de aceitação, prazos, obrigações das partes e métricas de desempenho, contemplando também pesquisa mercadológica;

c) Cronograma de implementação do Fundo, como Anexo à Minuta de Termo de Referência;

· · · d) Minuta do Orçamento Estimado e da composição da
· · · Pesquisa de Preços para a licitação;

· · ·
e) Minuta do Edital de Licitação, em conformidade com a
Lei nº 14.133/2021, com cláusulas sobre habilitação
técnica e jurídica, critérios de julgamento, prazos e
procedimentos administrativos;

f) Minuta de Contrato Administrativo, com cláusulas de
gestão, fiscalização, sanções, responsabilidades;

4. CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO

Os serviços serão executados conforme cronograma apresentado no Termo de Referência, com previsão de execução para 04 meses, prorrogáveis nos termos da própria documentação e da legislação pertinente:

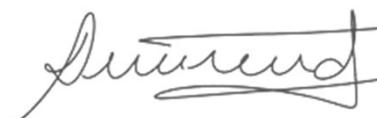
CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO					
ITEM	MESES				Valor Total (R\$)
	1º	2º	3º	4º	
Produto 01: Análise Vocacional Imobiliária, com Avaliação de Potencial de Mercado e de Monetização	70%	30%	-	-	R\$360.000,00
Produto 02: Concepção de modelo e Estruturação Econômico-Financeira	-	-	50%	50%	R\$200.000,00
Produto 03: Minuta e Projeto de Lei Peças Técnicas para a constituição, implantação e gestão de FII	-	30%	50%	20%	R\$320.000,00
ACUMULADO TOTAL					R\$880.000,00

Validade da Proposta


Dessa forma, o orçamento global da proposta em todas as etapas é de R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais).


A validade desta proposta é de 90 dias, contados a partir da data da sua apresentação.

Este investimento contempla todas as atividades previstas no planejamento, assegurando a entrega de alta qualidade e o alcance dos resultados desejados.



Presidente do IBAP Brasil
DANIEL GUIMARÃES

www.ibap-brasil.com.br 

ibap@ibap-brasil.com.br 

BAP

INSTITUTO BRASILEIRO DE
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA