



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONTRATO Nº 002/2021
Concessão de Uso para Reforma, Modernização, Operação e Manutenção do Novo Piauí
Center Modas

Abril a Junho de 2023

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022	3
3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS	4
4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO	5
4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO	5
4.2. DA VISITA TÉCNICA	6
4.3 REGISTROS FOTOGRÁFICOS	
4.4 DAS AÇÕES SOCIAIS	12
5. CONCLUSÃO	13

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão tem como propósito e objetivo apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela Concessionária PRIME CENTER SPE LTDA, no período de abril a junho de 2023, conforme previsto no Contrato Nº 02/2021 e na Resolução Nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí que culminou no Manual de Monitoramento e Gestão dos Contratos de Concessões e Parcerias Público- Privadas¹.

A gestão, fiscalização e o acompanhamento da Concessão são executados pelo Poder Concedente, por intermédio do Comitê de Monitoramento de Monitoramento e Gestão de Contratos - CMOG, e tem por fundamento a Resolução Nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, que determina que gestão e o monitoramento dos instrumentos firmados consistem em atividades coordenadas, proativas e preventivas, que visam a execução eficiente dos contratos e que tem como objetivo maior alcançar os resultados pactuados.

O presente relatório está dividido em cinco sessões considerando esta introdução, os dados gerais do contrato, do comitê de monitoramento dos contratos, dados sobre a execução das regras estabelecidas no contrato, da visita técnica, das ações sociais e conclusão.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022

Processo Nº: 00010.002607/2021-48

Poder Concedente: Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Piauí - SDE

Concessionária: Primer Center LTDA

Objeto do contrato: Concessão de uso, a título oneroso, do Shopping Piauí Center Modas, com reforma, expansão, modernização, exploração, operação, manutenção.

Assinatura do Contrato: 05 de Julho de 2021.

Assinatura do TERI (Vigência do Contrato): 12 de julho de 2021.

Prazo de Concessão: 25 anos

Outorga: 0,5% da receita bruta. A Concessionária terá um prazo de 60 (sessenta) meses, contados da data da entrega do equipamento completamente modernizado, para início do pagamento da OUTORGA - previsão para 05/07/2026.

CAPEX Inicial: R\$ 13.560.400,08 (treze milhões quinhentos e sessenta mil quatrocentos reais e oito centavos).

Valor do Contrato: R\$ 15.622.462,80 (quinze milhões seiscentos e vinte e dois mil quatrocentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos).

¹ Disponível em: <http://www.ppp.pi.gov.br/pppteste/wp-content/uploads/2018/10/MANUAL-OFICIAL-COM-DOE.pdf>.

3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS

Para a realização das atividades de fiscalização do Contrato, foi constituído o Comitê de Monitoramento e Gestão - CMOG, que, segundo o Manual de Monitoramento, deve ser formado por dois representantes do Poder Concedente e dois representantes da Superintendência de Parcerias e Concessões.

Para este contrato os membros indicados pelos órgãos supramencionados constam na Portaria de Nº 145/2023/GAB/SEAD, conforme disposto no Processo SEI nº 00010.002607/2021-48, sendo estes:

I - Pela Superintendência de Parcerias e Concessões do Piauí – SUPARC: Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva e Maria Helena Santos Soares.

II - Pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Piauí - SDE: Nayra Conceição Fernandes de Araújo e Débora Amorim Santos Macedo.

Ademais, dentre as atribuições previstas para o CMOG, estão as de:

- executar o monitoramento quanto à execução das cláusulas de contrato, efetuar a fiscalização com relação ao cumprimento do cronograma de investimento, em especial com relação às etapas de construção, manutenção e operação dos equipamentos públicos concedidos, quando integrantes do contrato;
- decidir, contando com avaliação e manifestação da AGRESPI e aprovação do CGPPPP, sobre mudanças nas regras de contrato ou anexos, sobre matérias que alterem projetos e/ou modifiquem valores de contraprestações, garantias e forma de pagamento;
- realizar as verificações que lhe competem, independentemente da atuação do Verificador Independente; garantir o fiel cumprimento dos contratos celebrados com a Concessionária e com o Verificador independente;
- colaborar para a atuação livre e independente do Verificador Independente; atuar promovendo a transparência e preservando os princípios éticos, morais e probos da Administração Pública;
- prestar contas dos projetos à sociedade, mediante disponibilização de relatórios trimestral, semestral e anual, através do site e outros meios que utilizem recursos eletrônicos;
- instruir os processos administrativos relativos à gestão contratual dos projetos;
- promover a interlocução e a integração com a Concessionária, através de reuniões documentadas e/ou visitas gerenciadas;
- registrar todas as ocorrências surgidas durante a execução do contrato;
- acompanhar o cumprimento das regras de garantia e das condições de pagamento contratadas;
- moderar e mitigar os conflitos relativos ao objeto das concessões e parcerias; manter informações atualizadas sobre os serviços, visando apoiar e subsidiar estudos e decisões sobre a execução do contrato;
- monitorar, os aspectos técnicos, econômicos, contábeis, financeiros, operacionais e jurídicos dos contratos de concessão e parcerias. opinar sobre a recomposição do reequilíbrio econômico financeiro do contrato, através de parecer técnico;
- identificar, monitorar e mitigar todos os riscos que possam afetar a execução do contrato;



- apresentar, semestralmente, para o CGPPP, o relatório consolidado sobre o andamento dos projetos contratados; e
- apresentar ao CGPPP, no final de cada exercício, o relatório anual consolidado.

4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO

Segundo disposto no Manual de Monitoramento dos Contratos, com a finalidade de cumprir com as regras de monitoramento e transparência das ações, deverá ser elaborado, trimestralmente, pelo CMOG, o Relatório de Monitoramento e Gestão e entregue ao Poder Concedente e à SUPARC, para a devida avaliação e posterior envio à Concessionária e AGRESPI, devendo conter: os dados sobre a execução das regras estabelecidas em contratos, os registros fotográficos, os laudos sobre os serviços prestados, incluindo as ações sociais e a avaliação quanto aos relatórios entregues pelo VEI e AGRESPI.

Cumprir destacar que, o contrato de concessão do Shopping Piauí Center Moda não possui Verificador Independente e não tem a AGRESPI como agência reguladora, não se aplicando, portanto, a este relatório, as disposições do Manual.

Os subitens a seguir trazem as informações e quesitos em cumprimento ao supramencionado.

4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO

No primeiro trimestre de 2023 foram realizadas diligências oficializadas nos autos do processo administrativo em tela e em processos vinculados, quanto ao cumprimento das cláusulas contratuais e sobre ações que fomentam o desenvolvimento da concessão. A saber:

- Pesquisa de Satisfação.** A concessionária apresentou em 16 de maio de 2023, Pesquisa de Satisfação referente ao ano de 2023, após notificação do CMOG/SUPARC, em cumprimento a Cláusula 7.1.38 do Contrato (Processo nº 00010.002607/2021-48, ID 7637938). Das informações apresentadas, destacamos que 62% (sessenta e dois por cento) das pessoas entrevistadas consideram como “bom” as mudanças realizadas pela nova administração do polo e 18% (dezoito por cento) avaliam como “bom” os eventos realizados no espaço.
- Pagamento Subsídio aos lojistas.** Publicação da Lei nº 8.064 de 07 de junho de 2023, que *“Autoriza a destinação de recursos, a título de compensação, aos quarenta e dois lojistas locatários do Shopping Piauí Center Modas, em razão da pandemia da Covid-*

19". O ato administrativo é objeto nos autos do Processo nº 00010.001218/2022-86, com a demanda dos lojistas locatários referenciada e deliberada pelo Conselho Gestor de Parcerias, em que o Poder Concedente pagará a concessionária 6 (seis) parcelas mensais no valor de R\$ 171.159,04 (Cento e setenta e um mil, cento e cinquenta e nove reais e quatro centavos), que corresponde ao valor total de R\$ 1.026.954,24 (Um milhão, vinte e seis mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

- c) **Espaço Cidadania.** Em junho/2023 foi estabelecido a execução do “Espaço Cidadania”, programa destinado ao atendimento do público em geral com serviços públicos ligados aos direitos humanos, cidadania, igualdade e acesso a justiça. Nos autos do processo nº 00002.002392/2023-26, com objeto da locação do espaço correspondente a 10 (dez) lojas, no Polo do Piauí Center Modas, para implantação do programa, que visa atender a demanda dos usuários da zona sul e sudeste de Teresina.

4.2. DA VISITA TÉCNICA

Em 14 de junho de 2023, foi realizada visita técnica do CMOG, no espaço do Shopping Piauí Center Modas, com o escopo de fiscalização do cumprimento de obras e da manutenção do local.

A visita técnica foi realizada pelas servidoras Maria Helena Santos Soares (Assistente Técnica – CMOG) e Samia Sá Jales e Silva (Arquiteta), por parte da SUPARC. Representando o Poder Concedente – SDE, as servidoras Nayra Conceição Fernandes de Araújo e Débora Amorim Santos Macedo. E, por parte da Concessionária, a Advogada Ana Amélia Soares, Engenheira Thalena Marciel Resende.,

Considerando o quadro com a descrição dos serviços e status da obra constante no relatório trimestral abril a junho de 2023, emitido pela concessionária, foi verificado *in loco* que:

- Os serviços descritos no item 1.12.1 e 1.12.2 (*Execução dos serviços de construção de abrigo para instalações de cancelas para estacionamento tipo Parking (Entrada/Saída), compostos por infra-estrutura elétrica, cabeamentos para instalações de rede lógica, aterramentos, cobertura com telha termoacústico na cor amarela e estrutura metálica em tubos industriais com pintura esmalte sintético na cor branca*) foram executados com materiais diferentes dos descritos no que diz respeito a cobertura, foi verificado a instalação de telhas metálicas.

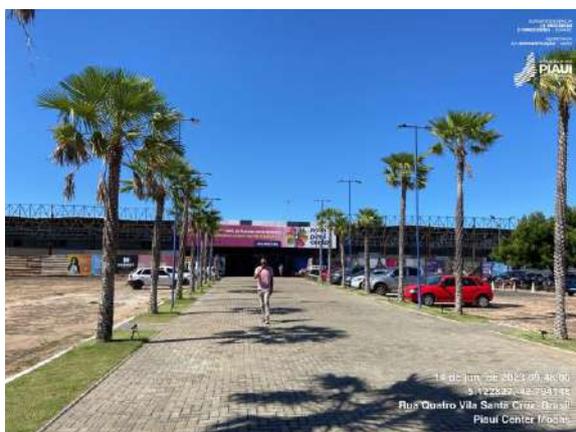
- O serviço descrito no item 1.15.2 (*Implantação de container para fins gastronômicos na área das quadras de beach tennis, com instalação elétrica, hidrossanitária, para funcionamento de cozinha, bar e dois banheiros pcd*) com previsão de término para 24/05/2023, está concluso parcialmente, ainda restando a instalações dos banheiros descritos.

Os demais itens encontram-se com status da obra em acordo com o que fora apresentado no relatório trimestral.

Vale ressaltar que, de acordo com a representante da concessionária, Ana Amélia, os lojistas que estão em desacordo com a proposta do Polo Piauí Center Modas e que estavam se recusando a deixar o local estão aos poucos entrando em negociação com a administração e já desocuparam toda a área leste frontal, o que possibilitará a retomada das obras da fachada principal previstas para serem retomadas no início de julho/2023. A grande maioria dos lojistas da área oeste frontal, também já estão na fase de desocupação, mas até o presente momento foi verificado que ainda há presença de algumas lojas ocupadas.

4.3 REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Figuras 1 e 2 - Entrada principal e estacionamento



Figuras 3 e 4 - Cancela de entrada e saída de veículos



Figuras 5 a 8 - Fachada e Estacionamento.



Figura 9 - Quadra de Beach Tennis



Figura 10 - Área interna



Figuras 11 a 14 - Banheiros



Figura 15 - Container



Figura 16 - Área interna



Figuras 17 e 18 - Equipe que realizou a visita técnica.



4.4 DAS AÇÕES SOCIAIS

Para o segundo trimestre do ano corrente, não foram identificadas ações sociais por parte da concessionária.

5. CONCLUSÃO

Considerando as atividades executadas pela Concessionária durante o período de abril a junho de 2023, foi possível constatar o cumprimento das obrigações previstas no contrato



de concessão, dentro dos quesitos apresentados. A SUPARC, através do CMOG, realizou as notificações e visitas técnicas necessárias, em cumprimento ao seu dever de fiscalização.

Teresina (PI), 04 de julho de 2023.

Membro do Comitê de Monitoramento – SUPARC

Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva
Maria Helena Santos Soares

Membro do Comitê de Monitoramento – SDE

Nayra Conceição Fernandes de Araújo
Débora Amorim Santos Macedo.