



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

**RELATÓRIO TRIMESTRAL PROJETO HABITAR SERVIDOR- NEO TIRADENTES**



**Janeiro a Março de 2023**

## **SUMÁRIO**

- 1. Introdução**
- 2. DADOS GERAIS DO CONTRATO**
- 3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS**
- 4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO**
  - 4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO**
    - 4.1.1. FOTOS DO APARTAMENTO DECORADO**
    - 4.1.2. FOTOS DAS OBRAS**
  - 4.2. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS**
- 5. CONCLUSÃO**



## 1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão tem como propósito apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela empresa Macedo Forte Empreendimentos Ltda, no período de janeiro a março de 2023, conforme 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- Privadas<sup>1</sup>.

A gestão, fiscalização e o acompanhamento do projeto 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 a 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.

## 2. DADOS GERAIS DO CONTRATO

**Processo Nº:** 00118.000107/2020-92

**Projeto:** Residencial Tiradentes

**Representante da Administração Pública:** Agência de Desenvolvimento o Estado do Piauí - ADH

**Empresa Responsável:** Macêdo Fortes Empreendimentos Ltda

**Objeto do Contrato:** prestar o acesso à moradia, através do Programa Habitacional Servidor Público, com recursos do FGTS ou SBPE, impulsionando a atividade imobiliária.

**Assinatura do contrato:** 26/07/2020

**Valor Projetado:** R\$ 105.844.940,00

**Valor Investido:** R\$ 2.556.066,59

**Empregos Gerados:** 80

---

<sup>1</sup> 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, será 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.

Ainda não temos Portaria de membros do CMOG para o monitoramento do contrato, foi enviado ofício para ADH, processo SEI nº 00002.002560/2023-83, solicitando indicação dos membros, Ofício Nº: 767/2023/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG de 28 de março de 2023.

Pela SUPARC, será os servidores:

Justina Vale de Almeida

Eric Marinho do Nascimento

Ademais, dentre as atribuições previstas para o CMOG, destacamos:

- 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;
- 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 enviado à SUPARC e depois de avaliado, é enviado à Concessionária e ADH, 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.

O padrão habitacional do Residencial Tiradentes, é o de habitação familiar, com blocos de apartamentos. A tipologia adotada é a de blocos habitacionais, com área útil mínima de 45 m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados) para apartamentos de 02 (dois) quartos e área útil mínima de 57 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete metros quadrados) para apartamentos de 03 (três) quartos. Cada bloco deverá dispor de apartamentos de dois ou três quartos e deverá ser considerada 01 (uma) vaga de garagem por apartamento, possuindo o empreendimento, no máximo, 500 (quinhentas) unidades habitacionais.

A SPE deverá repassar à ADH o mínimo de 4% do valor pecuniário de cada unidade habitacional vendida, apurado após liquidação dos custos de construção, legalização e comercialização, que será destinado ao Fundo Financeiro do Regime Próprio de Previdência Social do Estado, esse repasse ainda não começou a ser feito, pois necessita do devido financiamento junto a Caixa Econômica Federal, o qual está sendo dificultado por conta da falta de certidões negativas da ADH.



Em fevereiro do corrente ano a SPE Residencial Tiradentes Ltda, enviou ofício nº 01/2023 requerendo uma alteração na forma do Contrato Social, cujo sócios são a Macedo Fortes Empreendimentos Ltda e a Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí-ADH, no sentido de ser retirada a ADH do Contrato Social do Residencial Tiradentes SPE Ltda, permanecendo como única sócia a empresa Macedo Fortes; e simultaneamente, a elaboração e assinatura de contrato em conta de participação (SCP) tendo como sócios o próprio Residencial Tiradentes SPE Ltda, e ADH sendo mantida como sócio oculto. Essa alteração foi solicitada por motivos de a ADH estar impossibilitada de apresentar certidões negativas relativas à sua situação fiscal, por conta de débitos tributários municipais e federais relativos a diversos impostos e taxas devidas, o que atrasa a consecução das etapas do projeto habitacional.

Foi enviado tal consulta à Procuradoria Geral do Estado, por meio do Processo SEI nº 00118.000107/2020-92, Ofício Nº: 444/2023/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG, em 01/03/2023, até o momento aguardando tal manifestação da PGE.

Por fim, cumpre destacar que, o contrato de concessão do Habitar Servidor- Neo Tiradentes não possui Verificador Independente, não se aplicando, portanto, as disposições do Manual que apontem as atividades do Comitê de Monitoramento em relação ao Verificador.

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

Para a participação na SPE, a ADH fez aporte de capital através do imóvel onde está sendo implantado o empreendimento habitacional Residencial Tiradentes, a caracterização da área pública, sob ficha 01, livro 02, matrícula nº 157704, do RESIDENCIAL TIRADENTES no Município de Teresina-PI, assim caracterizada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-004, definido pelas coordenadas E: 747.464,300 m e N: 9.441.989,491 m; confrontando com AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, segue com distância de 201,07 m até o vértice M-005, definido pelas coordenadas E: 747.452,532 m e N: 9.441.788,761 m; confrontando com a RUA JOAQUIM CARLOS ARAGÃO, segue com distância de 269,75 m até o vértice M-006, definido pelas coordenadas E: 747.205,166 m e N: 9.441.896,338 m; confrontando com a RUA JOAQUIM CARLOS ARAGÃO, segue com distância de 188,49 m até o vértice M-006A, definido pelas coordenadas E: 747.272,140 m e N: 9.442.072,524 m; confrontando com



GLEBA 01, segue com distância de 209,33 m até o vértice M-004, perfazendo uma área de 45.168,349 m<sup>2</sup> ou 4,5168349 ha e perímetro com 868,63 metros.

A ADH e as concessionárias de serviço público poderão realizar inspeções periódicas nas obras, acompanhar o cumprimento das medidas de segurança adotadas nos trabalhos, o estado de conservação dos equipamentos de proteção individual e dispositivos de proteção de máquinas e ferramentas que ofereçam riscos aos trabalhadores, bem como a observância das demais condições estabelecidas pelas normas de segurança e saúde no trabalho.

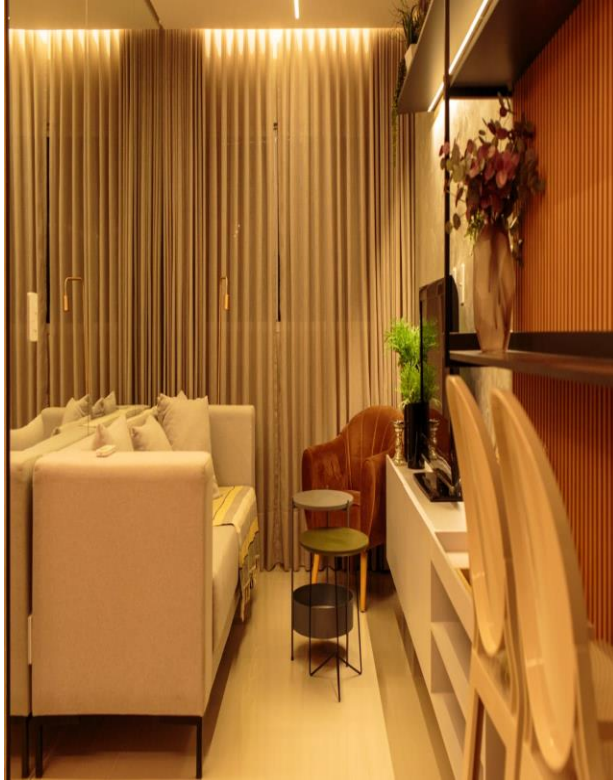
A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL será o Agente Financeiro responsável pelo contrato de repasse do financiamento da execução das obras em que será implantado o empreendimento; e fará o controle de acompanhamento da execução orçamentária, o repasse de informações ao Gestor da Aplicação e ao Conselho Curador do FGTS; será responsável pela análise, avaliação técnica, jurídica, social e econômica da proposta e contratação com os beneficiários finais e, responsável pela definição dos critérios e expedição dos atos necessários à operacionalização do programa.

Será formalizado contrato entre a SPE e o AGENTE FINANCEIRO (CAIXA ECONOMICA FEDERAL). **ESTA ETAPA ESTÁ PENDENTE, POR CONTA DE CERTIDÕES EM QUE A ADH ESTÁ INADIMPLENTE COM ALGUNS IMPOSTOS/TAXAS MUNICIPAIS.** Segundo informações da SPE, foi feito protocolo junto à Prefeitura Municipal de Teresina, questionando sobre a possível isenção de alguns impostos, bem como foi oficiado a ADH também para se apurar o que é devido.

#### 4.1.1. FOTOS DO APARTAMENTO DECORADO









#### 4.1.2. FOTOS DAS OBRAS







**Canteiro de obras(vista aérea)**

#### 4.2. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS

A comprovação dos serviços prestados consta nos documentos acostados ao Processo SEI do Contrato, dentre elas a Cronograma de Obras, datado de fevereiro de 2023.

Segue anexo tabelas de comprovação de etapas burocráticas do projeto, tais como licenças, cronograma de obras com prazos e execuções, bem como status das unidades vendidas com devidos valores globais de vendas

#### 4.4. DAS AÇÕES SOCIAIS

O Projeto não tem ações sociais cadastradas, mas gera em torno de 80 empregos diretos.



## 5. CONCLUSÃO

A SPE já cumpriu com as seguintes obrigações: terraplanagem, serviços técnicos (projetos, orçamentos, levantamento topog., sondagem, licenças e PCMAT), instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra), ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto), manutenção canteiro/consumo, transportes máquinas e equipamentos, controle tecnológico, gestão de resíduos, gestão da qualidade, equipamentos de proteção coletivos, administração local (engenheiros, mestres, etc.) e fundações.

Previsão de Entrega da obra está prevista para março/2024.

O valor projetado é de R\$ 105.844.940,00, e o valor investido já soma R\$ 2.556.066,59.

Teresina (PI), 31 de março de 2023.

Justina Vale de Almeida  
**Membro do Comitê de Monitoramento – SUPARC**



## Anexos

RELATÓRIO GERAL DE VENDAS - NEO TIRADENTES CONDOMÍNIO CLUB

24/02/2023 17:34



STATUS DAS UNIDADES COM RESPECTIVOS VGV (VALOR GLOBAL DE VENDA)

	TORRE A	TORRE I	TORRE B	TORRE C	TOTAL
RESERVADO	1	2	0	3	6
VG	R\$ -	R\$ -	R\$ 245.122	R\$ -	R\$ -

	TORRE A	TORRE I	TORRE B	TORRE C	TOTAL
RESERVAS PAGAS	2	1	0	3	6
VG	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

	TORRE A	TORRE I	TORRE B	TORRE C	TOTAL
VENDIDA	48	46	40	21	155
VG	R\$ 9.589.482	R\$ 9.075.015	R\$ 8.783.368	R\$ 5.721.599	R\$ 27.447.864,48

	TORRE A	TORRE I	TORRE B	TORRE C	TOTAL
DISPONÍVEL	5	7	16	29	57
VG	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

	TORRE A	TORRE I	TORRE B	TORRE C	TOTAL	%
RESERVADO	1	2	0	3	6	3%
RESERVAS PAGAS	2	1	0	3	6	3%
VENDIDA	48	46	40	21	155	79%
DISPONÍVEL	5	7	16	29	28	14%
	56	56	56	56	195	100%

TORRE A	2021		2021		2021		2021		2021		2021		2021	
	fev/21	mar/21	abr/21	maí/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21			
VG	R\$ 8.272.259,78	TOTAL	R\$ 1.512.840,54	R\$ 1.215.761,00	R\$ 590.709,00	R\$ 1.104.003,00	R\$ 1.839.819,00	R\$ 1.479.088,22	R\$ 172.409,26	R\$ 357.685,76	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
TOTAL VENDIDAS	71%	40	7	6	3	5	9	7	1	2	0	0	0	
SERVIDOR MILITAR	29%	16	6	2	1	3	2	2	0	0	0	0	0	
SERVIDOR PÚBLICO	34%	19	0	3	1	1	6	5	1	2	0	0	0	
OUTRAS	9%	5	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	

TORRE I	2021		2021		2021		2021		2021		2021		2021	
	fev/21	mar/21	abr/21	maí/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21			
VG	R\$ 7.614.617,39	TOTAL	R\$ 673.070,00	R\$ 666.343,00	R\$ -	R\$ 1.779.821,51	R\$ 2.917.374,31	R\$ 826.308,37	R\$ 401.081,24	R\$ 171.776,08	R\$ 178.842,88	R\$ -	R\$ -	
TOTAL VENDIDAS	64%	36	3	3	0	8	14	4	2	1	0	0		
SERVIDOR MILITAR	11%	6	3	2	0	1	0	0	0	0	0	0		
SERVIDOR PÚBLICO	43%	24	0	1	0	6	11	3	1	1	0	0		
OUTRAS	11%	6	0	0	0	1	3	1	1	0	0	0		

TORRE B	2021		2021		2021		2021		2021		2021		2021	
	fev/21	mar/21	abr/21	maí/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21			
VG	R\$ 3.061.768,89	TOTAL	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.404.571,50	R\$ 879.241,79	R\$ 355.330,16	R\$ 422.625,44	R\$ -	
TOTAL VENDIDAS	25%	14	0	0	0	0	0	6	4	2	2	0		
SERVIDOR MILITAR	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SERVIDOR PÚBLICO	16%	9	0	0	0	0	0	5	2	2	0	0		
OUTRAS	9%	5	0	0	0	0	0	1	2	0	2	0		

TORRE A / I / B	2021		2021		2021		2021		2021		2021		2021	
	fev/21	mar/21	abr/21	maí/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21			
VG	R\$ 18.948.646,06	TOTAL	R\$ 2.185.910,54	R\$ 1.882.104,00	R\$ 590.709,00	R\$ 2.883.824,51	R\$ 4.757.193,31	R\$ 2.305.346,59	R\$ 1.978.062,00	R\$ 1.408.703,63	R\$ 534.173,04	R\$ 422.625,44	R\$ -	
TOTAL VENDIDAS	54%	90	10	9	3	13	23	11	9	7	3	2		
SERVIDOR MILITAR	13%	22	9	4	1	4	2	2	0	0	0	0		
SERVIDOR PÚBLICO	31%	52	0	4	1	7	17	8	7	5	3	0		
OUTRAS	10%	16	1	1	1	2	4	1	2	2	0	0		

CRONOGRAMA DE OBRAS - PRAZOS E EXECUÇÕES				
Processos Iniciados em 11 de setembro de 2020				
Processo	Entrada	Status	Conclusão	Condicionantes
Consulta Previa	11/09/2020	Aprovado	04/03/2021	
Transferência do imóvel e escritura	11/09/2020	Aprovado	04/03/2021	
Certidão de Número	16/03/2021	Aprovado	25/03/2021	
Desmembramento	19/09/2020	Aprovado	02/12/2020	
ITBI	18/11/2020	Aprovado	09/04/2021	
Supressão Vegetal	13/04/2021	Executado	08/03/2022	
IPHAN	08/12/2020	Aprovado	15/10/2021	
1- Emissão de TR	08/12/2020	Aprovado	24/04/2021	
2- Autorização p/ pesquisa	24/04/2021	Aprovado	16/08/2021	
3- Portaria publicada em diário oficial	16/08/2021	Aprovado	24/11/2021	
<b>Alvara de Construção</b>	13/04/2021	Aprovado	05/07/2022	
fases:				
1 - Protocolo	13/04/2021	Aprovado	03/05/2021	
1.1 Cronograma de obra		Em andamento		
1.2. Viabilidade equatorial	03/06/2021	Aprovado	03/01/2022	
1.3. Viabilidade águas de Teresina	12/04/2022	3ª renovação	14/02/2023	
2- GURB	05/05/2021	Aprovado	05/07/2022	
3- SEMDUH	03/05/2021	Aprovado	09/08/2021	
4-STRANS	03/05/2021	Aprovado	30/11/2021	
5- SEPLUR	28/07/2021	Aprovado	08/02/2022	
6- SEMAM	03/05/2021	Aprovado	22/02/2022	
7 – Corpo de Bombeiros	08/10/2021	Aprovado	28/03/2022	
8 – Doação da Área Institucional	11/05/2022	Em andamento		
8.1 Termo de Doação	26/06/2022	Em andamento		Publicação; registro no cartório
8.2 Transferência para PMT				Registro em cartório
9 – Registro de Incorporação	14/10/2022	entrada		Certidões SPE
9.1 Registro de Incorporação	14/10/2022	Pendente <sup>1</sup>		CND prefeitura - ADH
9.2 Afetação	14/10/2022	Pendente <sup>1</sup>		Incorporação

PROGRAMAÇÕES E TRAMITES EM ANDAMENTO				DATA PREVISTA
1	TRANSFERENCIA DO TERRENO PARA SPE			CONCLUÍDO
2	ALVARA DE CONSTRUCAO			Concluído
3	REGISTRO DE INCORPORACAO			dezembro/2022 <sup>1</sup>
4	ASSINATURA COM A CEF			abril/2023 <sup>1</sup>
5	TERRAPLANAGEM			Concluído
OBRAS PREVISÃO POR MÓDULO				
6	Módulo	Início	Fim	
6.1	A. Comum, torres A e I	Set/2022	Set/2024	
6.2	Torres B e C	Jun/2023	Maio/2025	
6.3	Torres H e G			
6.4	Torres D, E e F			

<sup>1</sup> Etapas pendente devido a falta da certidão negativa de débitos da sócia da SPE AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO ESTADO DO PIAUÍ – ADH