

GINÁSIO VERDÃO

RELATÓRIO TRIMESTRAL

1º RELATÓRIO TRIMESTRAL DE MONITORAMENTO

Contrato de Concessão nº 01/2019 - FUNDESPI/ARENA VERDÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão relativo ao Contrato de Concessão do Ginásio Verdão tem como propósito consolidar as informações acerca da fiscalização empreendida pelo governo do Estado quanto às ações e intervenções realizadas no equipamento, considerando o contrato de concessão celebrado entre o Governo do Estado do Piauí e a concessionária SPE ARENA ESPORTIVA VERDÃO S/A.

A fiscalização da Concessão, assim como a gestão do contrato é executada pelo Poder Concedente, por intermédio do Comitê de Monitoramento e tem por fundamento a Resolução nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, que aprova o Manual de Gestão de Concessão e Parcerias Público Privadas do Estado do Piauí, publicada no Diário Oficial nº 197, do dia 22 de outubro de 2018, pág.20, para verificações e fiscalizações do cumprimento contratual, por meio de visitas sistemáticas, acompanhamento de relatórios gerenciais feitos pelo CMOG e documentos encaminhados pela Concessionária, conforme necessidade e conveniência da administração pública.

Para dar início as atividades de monitoramento e gestão do contrato, foi composto o Comitê de Monitoramento formado por 2 (dois) membros indicados pela FUNDESPI e 02 (dois) membros indicados pela SUPARC.

O contrato foi assinado em 27 de fevereiro de 2019, portanto está dentro do prazo de carência de outorga. O período de avaliação indicado no presente relatório compreende o período de março a maio de 2019, que é compreendido a partir da assinatura do TERI.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO

O Contrato de nº **001/2019** – FUNDESPI-ARENA VERDÃO, cujo objeto é a Concessão de Uso, a título oneroso, para modernização, exploração, operação e manutenção do Ginásio Verdão.

A concessão de uso possui destinação específica voltada para otimizar a utilização da estrutura do Ginásio Verdão, de modo a ampliar o uso do equipamento como local para a realização de eventos esportivos, culturais, empresariais, religiosos, educacionais, comerciais e shows, bem como diversificar as práticas esportivas e formação de atletas. O projeto visa modificar de forma substancial a operação da infraestrutura existente e de aproveitamento do espaço público.

O valor do contrato de concessão é de R\$ 6.815.388,34 (seis milhões, oitocentos e quinze mil, trezentos e oitenta e oito reais e trinta e quatro centavos) com prazo de 20 anos, contados a partir do Termo de Entrega e Recebimento dos bens vinculados a concessão.

A remuneração da Concessionária ocorre mediante o recebimento das seguintes receitas principais:

- aluguel da quadra esportiva, com ingressos de entrada;
- aluguel da quadra esportiva, sem ingressos de entrada.

A outorga pelo uso do imóvel a ser paga pela concessionária ao Estado será efetuada, mensalmente e corresponde a 3,2 % do valor da receita bruta mensal e deverá ser paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao mês apurado em conta bancária indicada pelo Poder Concedente. A concessionária terá um prazo de carência de 12 meses, contados da assinatura do TER – anexo 5, para o início do pagamento da outorga. O prazo de carência concedido à concessionária será utilizado para que efetue as intervenções de modernização do Ginásio.

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NA GESTÃO E MONITORAMENTO DO CONTRATO

A Concessão do Ginásio Verdão foi estruturada através de parceria público privada para atender os anseios da comunidade, ofertantes e demandantes, oferecendo melhores condições operacionais, especialmente no ramo do esporte. É importante trazer ao contexto o destaque dos jovens do Piauí na prática de atividades desportivas como: handebol, futsal, badminton, futsal, capoeira e dança.

Dentro desse cenário, uma vez que o estado conta com equipes participando de campeonatos estaduais, regionais, nacionais e internacionais, promovidos pelas respectivas federações, faz-se necessária a modernização administrativa do ginásio para o atendimento de uma demanda reprimida

Nesse sentido, é propósito da parceria com a iniciativa privada, para o projeto **GINÁSIO VERDÃO**, garantir que a gestão do equipamento se dará de forma apropriada e direcionada especialmente para o setor, com manutenção permanente e reversão do Ativo, no final do contrato em condições permanente de uso.

Através da Concessão, o objetivo é trazer vários eventos de porte nacional e internacional para acontecer no Piauí e assim atrair maior público para as modalidades de quadra do estado.

Segundo determina a Cláusula 3.3 do Contrato de Concessão, após a assinatura do contrato de concessão, será promovida, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a transferência do imóvel objeto da concessão para a Concessionária, mediante a assinatura do Termo de Entrega

e Recebimento dos Bens Vinculados a Concessão, a Concessionária tem por obrigação apresentar o Termo de Entrega de Obras – “AS BUILT” pelo Poder Concedente – FUNDESPI à Concessionária, que consiste na linha de ação contendo as medidas efetivas a serem implantadas para administração do equipamento e implementações a serem realizadas no 1º trimestre da concessão.

Foi realizada a vistoria conjunta com a participação da FUNDESPI, AGRESPI, CMOG/SUPARC atestando a entrega dos bens que compõe o equipamento de maneira a permitir a correta e completa definição do estado de conservação deles para dar início a operação por parte da Concessionária, conforme faz prova o TERI juntados aos autos (que autos?).

Nos primeiros 30 dias de concessão, foi realizada a operação assistida para o processo de transição da gestão do Ginásio através da atuação conjunta da FUNDESPI, CMOG/SUPARC e Concessionária, representando a linha de ação contendo as medidas efetivas a serem implantadas para tratamento de segurança patrimonial e pessoal, limpeza, iluminação e gestão da área do estacionamento.

A primeira ação conjunta realizada entre as partes foi a intermediação do contrato de locação entre os corretores de veículos presentes na área do estacionamento do Ginásio e a Concessionária.

Destaca-se que os corretores autônomos de veículos atuam na área do estacionamento do Verdão há mais de duas décadas e se utilizam do espaço para suas negociações de troca e venda de veículos.

Diante dessa realidade, o Governo do Estado do Piauí, através da Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC, ao apresentar os estudos de viabilidade da concessão de uso do Ginásio Verdão inseriu no projeto, , espaço para as atividades dos corretores, através da realização de contrato de aluguel com desconto de percentual do valor. Para a negociação do valor do aluguel foram realizadas várias reuniões com representantes do sindicato dos corretores autônomos do estado do Piauí, com a presença pouco expressiva de todos os membros. Na tratativa foi observado a falta de interesse dos corretores em permitir o início das obras no estacionamento e a negociação sobre o valor do aluguel a ser cobrado pela utilização do estacionamento como pátio de venda dos veículos. Foi proposto para os corretores sindicalizados que a administração diurna do estacionamento seria dos corretores com livre circulação dos carros com a cobrança de uma taxa mensal no importe de R\$ 110,00 (cento e dez reais), de acordo com valor praticado pelo mercado.

Durante esse período foram realizadas diversas reuniões com os representantes do Sindicato de Corretores Autônomos do Estado do Piauí – SINCOAPI, denominados “Pedras - Feirão de Veículos do Verdão”, referente à permanência do sindicato dos corretores de automóveis na área do estacionamento do ginásio. Foram apresentadas aos membros do

sindicato as ações a serem desenvolvidas pela Concessionária tais como: obras no estacionamento, estabelecimento do valor cobrado pelo estacionamento e plano de gestão do equipamento nos dias de eventos, porém não houve acordo entre as partes.

A Concessionária apresentou ao CMOG/SUPARC o projeto de obra do estacionamento bem como o plano de gestão do estacionamento a fim de dirimir o conflito, e deu início à reforma para melhorias nas instalações do estacionamento através da disposição de 02 portões de cada lado do equipamento e grades de proteção, bem como melhorias na parte da iluminação, segurança, limpeza, requalificação urbana,, em cumprimento às obrigações contratuais.

Ocorre que, mesmo com todo o esforço por parte da Concessionária, do Poder Concedente e do CMOG/SUPARC, não foi possível manter o diálogo e resolver os conflitos instalados entre o sindicato dos veículos e a concessionária, sendo que, as primeiras ações desenvolvidas pela concessionária, instalação de grades de segurança em volta do estacionamento, foi arbitrariamente confrontada pelos corretores através de uma manifestação ocorrida no dia 7 de abril de 2019.

Cumprir destacar que, por força do contrato de concessão firmado com o Estado do Piauí, cabe à concessionária primar pela conservação, limpeza e segurança de toda a área do ginásio, que compreende, inclusive, o estacionamento, através da realização de investimentos na limpeza e estrutura do local, com planos de instalação das grades para melhorar a área externa e melhor atender os usuários do ginásio, inclusive proporcionar mais segurança ao serviço prestado pelos corretores nas suas atividades comerciais, ações essas previstas e respaldadas em contrato que foi discutido com o sindicato de corretores em diversas reuniões.

Após a manifestação do sindicato dos corretores de veículos e quanto à permanência irregular no estacionamento, ocorreu a intervenção da Prefeitura Municipal de Teresina – PMT com a retirada abrupta das grades do equipamento e inviabilidade de posse e administração da Concessionária junto a área do estacionamento, gerando um transtorno e prejuízo inenarrável à Concessão, às vésperas da inauguração oficial ao público, o que gerou um impasse entre a Prefeitura Municipal de Teresina e o Governo do Estado do Piauí quanto à propriedade deste local.

O Poder Concedente, assim que tomou conhecimento, acionou a Procuradoria Geral do Estado do Piauí, para tomar as providências legais a fim de garantir a posse e propriedade do imóvel através do encaminhamento de informações sobre o estacionamento para SDU e ajuizamento de Ação de Interdito Proibitório, com pedido de liminar, em face da PMT, por meio do processo nº 0808211-21.2019.8.18.0140, que encontra-se em tramitação, sem decisão de mérito até o presente momento.

Considerando a situação e a complexidade das dificuldades enfrentadas na gestão e modernização do equipamento, especialmente no que se refere à área do estacionamento, foi

protocolado o ofício nº 042/2019 – SPE ARENA VERDÃO, no qual a Concessionária consigna o segundo pedido de prorrogação do prazo de transição do Contrato nº 001/2019 referente à Concessão do Ginásio Verdão.

O período de transição é a fase inicial do contrato, caracterizada como momento que a contratada assume a responsabilidade de forma gradual, preparando-se para o início efetivo da gestão, operação e manutenção conforme previsto nas obrigações contratuais.

Conforme consignado na Cláusula Contratual nº 3.3.5 do Contrato nº 001/2019, durante os primeiros 30 (trinta) dias após a assinatura do termo, caberá ao poder concedente acompanhar e auxiliar a concessionária, através do CMOG, por meio de Operação Assistida, o processo de transição da gestão do Ginásio. O termo de vistoria foi assinado em 27/02/2019, findado o prazo de transição em 27/03/2019.

Em 10 de abril de 2019, a coordenação de comitê, analisou o primeiro pedido de prorrogação de prazo, proveniente do ofício nº 10/2019 – SPE ARENA VERDÃO, opinando favoravelmente pelo deferimento do pedido, prorrogando o prazo previsto por mais 60 (sessenta) dias, até 23/05/2019.

Mesmo com todos os transtornos, a Arena Verdão, considerada a principal praça desportiva de quadra do estado do Piauí, foi aberta oficialmente ao público em 07 de abril de 2019, através de uma partida de futebol chamada Amigos do Falcao x Futsal Piauiense, com a presença do craque Falcão, atleta referência no futsal mundial e que tem carreiras diversas passagens pela Seleção.

O objetivo da reinauguração com a presença do público, do torcedor foi fomentar a possibilidade de grandes jogos e atrair os praticantes, amantes dos vários segmentos como: vôlei, handebol, basquete, futsal e todas as modalidades a fim de descobrir talentos e principalmente formar cidadãos através da prática do esporte.

4. ATIVIDADES OPERACIONAIS DESENVOLVIDAS PELA CONCESSIONARIA

O período de avaliação indicado no presente relatório compreende os meses de março a maio de 2019. Neste interim, foram realizadas as seguintes medidas de gestão e operação:

- Limpeza geral da arena, com contratação de uma equipe profissional
- Foi realizada a pintura da quadra, bem como de toda a fachada e entradas de acesso ao Ginásio;
- Reparo no teto, em decorrência das várias telhas ressecadas e furadas que causavam danos à quadra;

- Limpeza e manutenção dos aparelhos de ar-condicionado;
- Reparo hidráulico em todos os banheiros e vestiários;
- Instalação das grades na área do estacionamento;
- Desenvolvimento do projeto arquitetônico do estacionamento;
- Desenvolvimento do sistema de gerenciamento do estacionamento;
- Contratação de funcionários e prestadores de serviços de segurança, limpeza, contábil, jurídica e administrativa;
- Instalação de internet e telefonia fixa;

5. AÇÕES DESENVOLVIDAS PARA FOMENTAR A PRÁTICA DESPORTIVA NO ESTADO DO PIAUÍ

No intuito de promover a prática desportiva no Estado do Piauí, o Governo do Estado do Piauí, através da Superintendência de Parcerias e Concessões do Piauí – SUPARC, viabilizou dentro do projeto de PPP – Concessão de Uso do Ginásio Verdão a participação ativa de entidades de administração regional do desporto (Federações) e entidades de administração nacional do desporto (confederações), a participação ativa das federações nas ações desenvolvidas no ginásio verdão, através da locação de salas destinadas para as Federações desportivas.

Para implementação das entidades no projeto foram promovidas as discussões, deliberações e a participação das confederações em audiências públicas e reuniões realizadas durante a finalização dos estudos, em que as confederações foram informadas que teriam preferência na locação das salas no equipamento com a prerrogativa de isenção no pagamento do aluguel, a ser autorizado pelo Conselho Gestor, referente ao cumprimento das cláusulas contratuais estabelecidas no contrato de concessão nº 01/2019– FUNDESPI – SPE ARENA VERDÃO, estabelecidas no item 12.2.2. e seguintes. Assim o valor do aluguel das salas para as federações poderá ser deduzido de parte do pagamento da outorga, a fim contribuir na formação de jovens atletas piauienses e fomentar as atividades esportivas.

Ressalta-se que todas as atividades desenvolvidas no decorrer do contrato estão de acordo com os cronogramas apresentados, ajustados e acompanhados em conformidade ao que pronuncia o Comitê de Monitoramento e Gestão - CMOG.

6. CONCLUSÃO

Com base nas visitas realizadas *in loco* pelo Comitê de Monitoramento e Gestão, correspondente ao primeiro trimestre de 2019, considerando os documentos acostados aos autos e considerando a avaliação realizada quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, diante



da gestão compartilhada entre a concessionária e o Poder Concedente, tendo em vista a prorrogação do período de transição, conclui-se que a Concessionária, mesmo com as dificuldades financeiras advindas da ausência da gestão e faturamento do estacionamento, tem se esforçado para atender de forma regular e satisfatória as regras da concessão.

Teresina, 18 de junho de 2019.

Ana Amélia Soares Lima Martins
Coordenadora do CMOG- SUPARC

Érica Feitosa Coelho Marinho de Andrade
Membro do Comitê de Monitoramento -SUPARC

Alex Hélio de Almeida
Membro do Comitê de Monitoramento - FUNDESPI

Emanuel Messias Portela Menezes
Membro do Comitê de Monitoramento - FUNDESPI

APROVO:

Publique-se.

Viviane Moura Bezerra
Superintendente de Parcerias e Concessões
SUPARC

