

RELATÓRIO TRIMESTRAL

JANEIRO – MARÇO 2023 – CONTRATO 02/2021

POLO PIAUI CENTER

PRIME CENTER SPE
SECRETARIA DO ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO PIAUÍ



1. APRESENTAÇÃO

O **Polo Piauí Center** tem uma cultura corporativa focada na combinação da alta performance para lojista e investidores e relevância para os consumidores. Neste empreendimento, com segmento voltado ao incremento de atividades econômicas capazes de fomentar o crescimento da renda e aumento da geração de empregos, além de promover a ocupação adequada dos espaços urbanos e utilização inteligente do equipamento público, aderentes às políticas de expansão econômica preconizadas buscando acompanhar o crescimento das atividades da indústria têxtil e calçadista e tem por objetivo implementar políticas que viabilizem a implantação e a requalificação de infraestruturas que possam servir como catalisadores do crescimento e expansão das atividades econômicas.

1.1. SURGIMENTO DO PIAUI CENTER MODAS



O Pavilhão de Feiras e Eventos Governador Guilherme Mello é um equipamento público, construído na década de 1990 e projetado para atender a população piauiense em suas necessidades de lazer e entretenimento. Durante alguns anos, o uso do equipamento se deu de forma consistente e contínua. Àquela época, ainda sob a gestão



da Secretaria de Desenvolvimento, Indústria e Comércio, o imóvel funcionava adequadamente e representava ponto de lazer para a zona sul da capital piauiense.

Em 2003, o Governo do Estado do Piauí, através do Decreto Estadual n. 12.191 de 28 de abril de 2006 criou o Centro de Comercialização de Confeções, Calçados e Acessórios do Estado do Piauí – PIAUÍ CENTER MODA. Tal programa consiste na extensão do domicílio tributário e, portanto, as isenções tributárias aplicáveis ao setor, são aplicáveis às lojas e pontos de comércio instalados no Pavilhão de Feiras e Eventos.

Em tempos áureos, o PSCM promoveu e se manteve como um local de eventos onde estavam instaladas lojas consideradas vitrine da indústria de confecção piauiense. No entanto, houve uma grave redução de investimentos e políticas de administração e fomento ao setor, o que acabou por dificultar economicamente esse setor. O crescimento abaixo da média do mercado regional prejudicou o funcionamento do equipamento e, gradativamente, foi diminuindo a permanência dos lojistas e a frequência dos consumidores no local.

1.2. O PRIMEIRO POLO DE ATACADO DA INDUSTRIA TEXTIL DO PIAUÍ





Com o **Polo Piauí Center**, segmento voltado para a consolidação do mercado da moda no Piauí, por meio da implementação de lojas para atacado e varejo, pretende unir em um só lugar parceiros, lojistas, consumidores, fornecedores, colaboradores, investidores, comunidade e Governo, capaz de transformar em um shopping vocacionado, trazendo fomento ao nosso setor de produção, principalmente de vestuário

Nesse sentido, o novo modelo de governança decorrente do contrato de Concessão de Uso - PPP Nº 002/2021, cujo objeto é a concessão de uso para reforma, modernização, operação e manutenção do Piauí Center Moda, que envolve a utilização do bem público pelo setor privado, mas sendo preservada a destinação que lhe foi dada quando da implantação do Programa Pavilhão de Feiras e Eventos.

Para tanto, a Concessionária foi contratada para a gestão do equipamento público e tem o propósito de modernizar e otimizar seu uso, com vistas a alcançar melhores resultados na utilização específica do bem, que é apoiar na promoção de atividades que fortaleça o setor das pequenas e microempresas têxteis, atacadistas, fabricantes estaduais assim como possibilitar a incorporação de novas atividades voltadas ao melhor aproveitamento das atividades já desenvolvidas.





.A concessionária é responsável pela prestação adequada dos serviços de locação e expansão do empreendimento, de modo a proporcionar à comunidade a oferta de espaços de consumo, entretenimento e serviços, além da modernização do espaço com a implantação das obras, manutenção e serviços. É um investimento fundamental para potencializar e ajudar a indústria de produção têxtil do Piauí.

Assim, o **Polo Piauí Center** proporcionará ao Piauí e a cidade de Teresina-Pi um novo passo para ser conhecido como um setor de expansão no ramo da indústria da moda.



2. INTRODUÇÃO

O presente relatório de execução tem a finalidade de fornecer informações para o CMOG sobre o cumprimento das obrigações estipuladas no contrato nº 02/2021, celebrado entre governo do estado do Piauí, por meio da secretaria Estadual de Desenvolvimento -SDE e a PRIME CENTER SPE LTDA, cujo objeto é a concessão de uso onerosa, com destinação específica, para modernização, exploração e operação e manutenção do PIAUI CENTER MODA denominado de POLO PIAUI CENTER.

O aludido instrumento trata-se do Relatório de Execução das atividades realizadas pela PRIME CENTER SPE LTDA no **primeiro trimestre de 2023 (janeiro a março)** em atendimento às obrigações estipuladas no Contrato de nº 02/2021.

O referido relatório foi elaborado como forma de atendimento ao item 5 do Manual de Gestão de Concessões e Parcerias Público Privado do Estado do Piauí, e o principal objetivo é o monitoramento do cumprimento das cláusulas estipuladas no contrato de PPP, e uma forma de manter a transparência das ações executadas pela Concessionária.

2.1 DADOS GERAIS DO CONTRATO DE CONCESSÃO:

2.1.1 . DAS PARTES DO PROCESSO

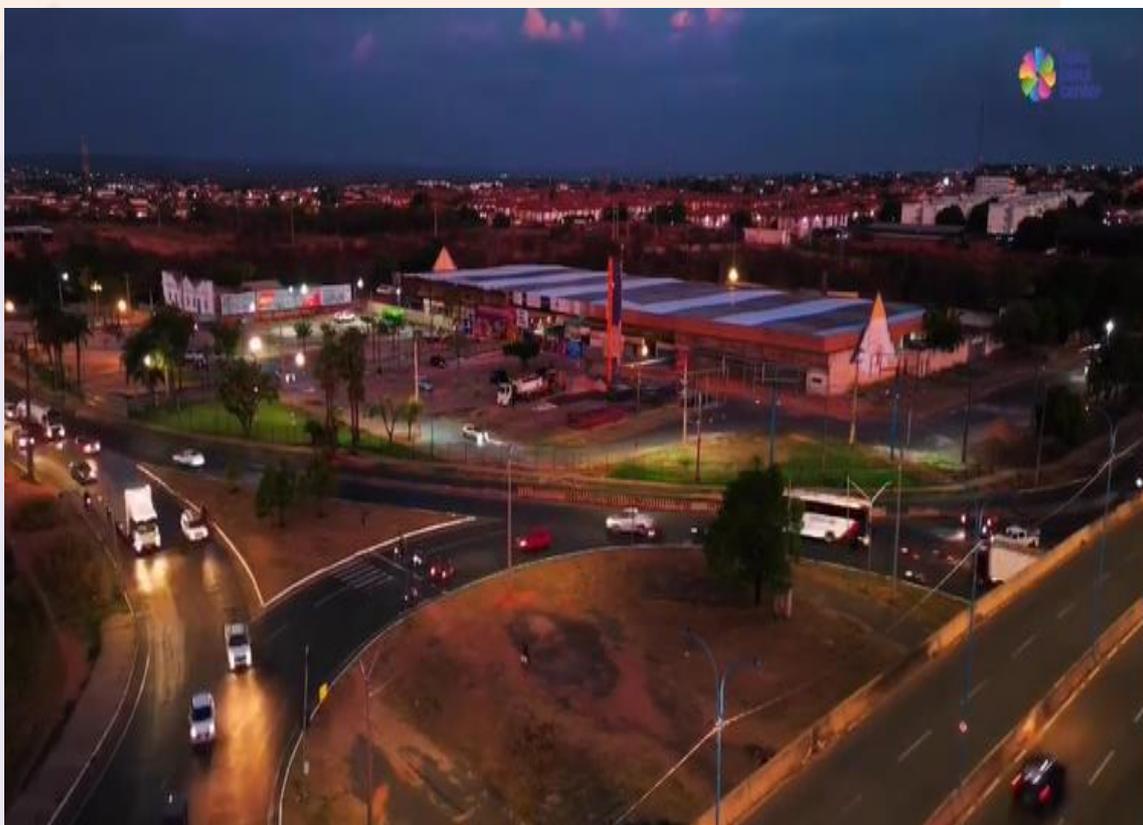
Contrato de Concessão de Uso nº 02/2021	Concessão de uso onerosa, com destinação específica, para modernização, exploração e operação e manutenção do PIAUI CENTER MODA
Objeto	POLO PIAUI CENTER – localizado Av. Getúlio Vargas, 2280, Morada Nova, Teresina-PI
PODER CONCEDENTE	SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO PIAUI – SDE
INTERVENIENTE	SUPERINTENDENCIA DE PARCERIAS E CONCESSÕES – SUPARC
CONCESSIONÁRIA	PRIME CENTER SPE LTDA – POLO PIAUÍ CENTER
PRAZO DA CONCESSÃO	25 (vinte e cinco) anos.

2..1.2. DO OBJETO DA CONCESSÃO

Contrato de Concessão de Uso nº 02/2021, cujo objeto é a concessão de uso onerosa, com destinação específica, para modernização, exploração e operação e manutenção do PIAUI CENTER MODA, inserido no Sistema eletrônico de Informações – SEI, sob o nº 00010.002607/2021-48, programa responsável pelos processos administrativo dos órgãos do Poder Executivo do Estado do Piauí, onde serão tramitadas todas as informações pertinentes à gestão contratual.

2.1.3. DA LOCALIZAÇÃO:

O POLO PIAUI CENTER possui localização privilegiada às margens da BR 343, Mora Nova, Teresina-PI, está centrado em uma região estratégica para o mercado atacadista. Pois proporciona atratividade de público de Teresina e Timon. O imóvel está registrado no Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis – 2ª Circunscrição – Teresina-PI, Registro Geral nº 38.491, Livro 3-Z-D, fls. 20v/21, e possui uma área aproximada de 47.420,00m² de propriedade do Governo do Estado do Piauí.



2..1.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O empreendimento possui a seguinte descrição:

- Área atual: 22.848,57 m² (amarelo)
- Área construída: aprox.. 6.600m²
- Área disponível para expansão: 16.248,57m² (vermelho)
- Área total: aprox.. 40.000m²



3. DAS AÇÕES CONTRATUAIS

O Polo Piauí Center visa ampliar e modernizar as instalações de um polo de atacado, que anteriormente atendia as instalações do Pavilhão de Feiras e Eventos, para oferecer uma reestruturação de processo de gestão, através de novos pilares gerenciais, tais como modernização da estrutura existente, sistema de logísticas, requalificação das lojas existentes, modernização no aparato de informática e gestão de tecnologia, para garantir mudanças no cenário de varejo e atacado e serviços em grande maioria micro e pequenas empresas inseridas num ambiente mercadológico dotado de completa infraestrutura para atender grande quantidade de público denominado shopping center.

3.1. DO CONTRATO DE PPP – CONCESSÃO DE USO

Cumpre destacar, neste sentido, as seguintes ações contratuais já desenvolvidas, além das citadas das obras:

- ✚ Constituição de SPE e registro (item 8.8 do Contrato);
- ✚ Comprovação da integralização do capital social (item 10.6 do Contrato);
- ✚ Assinatura do Contrato e direito de Concessão de Uso e exploração do Piauí Center, por 25 anos, (item 1.1 do Contrato);
- ✚ Assinatura e entrega do TERI (item 3.3. Contrato);
- ✚ Início da Operação da Concessionária (3.3.3 do Contrato);
- ✚ Início da Operação assistida NPCM-CMOG por 30 dias (item 3.3.4 do Contrato);
- ✚ Indicação do responsável pela gestão do contrato (item 7.6 do Contrato);
- ✚ Abertura do processo de obtenção de Alvará e Licença Ambiental (item 7.1.29 do contrato);
- ✚ Elaboração do MANUAL DE NORMAS – CADERNO TECNICO DOS LOJISTAS item 8.2.4 do Contrato);

- ✚ Elaboração do Plano de Intervenções e Operação Iniciais (item 7.10 do Contrato)
- ✚ Aprovação do novo do projeto de engenharia e cronograma de investimento das obras emergenciais – CMOG setembro/2021- (item 9.2 e 9.4 do Contrato);
- ✚ Fiscalização através das Visitas do CMOG/SUPARC (item 11.1 do Contrato);
- ✚ Contatação de empresa especializada na construção civil devidamente habilitada para execução das obras item 9.8 do Contrato);
- ✚ Início da execução do Plano de Intervenções e Operação Inicial (item 7.10.1 do Contrato);
- ✚ Pagamento da outorga – início do prazo de carência de 60 meses, (item 15.1.1 do Contrato);
- ✚ Elaboração do Projeto Arquitetônico de modernização do equipamento;
- ✚ Início da Execução do Projeto Arquitetônico de Modernização.
- ✚ Continuidade da execução do Plano de Intervenções e Operação Inicial;
- ✚ Elaboração de Relatório Semestral referente aos bens reversíveis apresentados ao CMOG;
- ✚ Elaboração de Relatório de Execução de Atividades, trimestralmente, apresentados ao CMOG.

3.2. DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

A concessão de uso prevê como receita principal da concessionária a exploração comercial do empreendimento que visa fomentar receita sistemática de consolidação e expansão tendo como base a exploração de novas oportunidades de negócio da macrorregião.

Os pontos de comercialização do entreposto lojas, quiosques, estacionamento, ala de serviço, ala de gastronômica e praça de eventos.

A Concessionária recebeu o equipamento com 52 lojas ocupadas, das 101 lojas internas. Deste quantitativo elencado acima 22 (vinte e duas) contratos há pendências devido a resistência de locatários a formalização junto a Concessionária ou



ausência do locatário no período supra, porém no ano de 2022, houve um acréscimo significativo na adesão e assinatura dos contratos de locação, resultado das ações realizadas continuamente pela concessionária de conscientização de seus locatários desde a data da assinatura do contrato no ano de 2021 apenas 30 lojistas assinaram os contratos, restando 22 lojas ocupadas irregularmente que foram desocupadas após várias tentativas de negociação extrajudicial deixando inadimplência do período de julho de 2021 a março de 2022.

No ano de 2022, a Concessionária apresentou várias propostas para garantir a adimplência dos lojistas referente ao pagamento de locação, no entanto início do ano de 2023, 03 lojistas desocuparam as lojas com pendências financeiras, restando apenas 27 contratos assinados.

Desta no final de 2021 e início de 2022, com a aplicação dos valores de locação conforme previsto no plano de negócio da concessionária ocorreu uma evasão, tendo em vista que os lojistas que saíram não estavam dispostos a empreender e não formalizaram contrato de locação,

Atualmente o equipamento está com ocupação apenas dos lojistas fundadores, que estavam estabelecidos no empreendimento antes da licitação e permaneceram após a assinatura e início de operação pela concessionária.

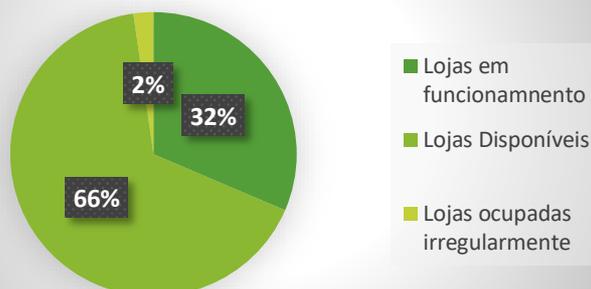
O mês de fevereiro foi direcionado mobilização da equipe administrativa da Concessionária no intuito de atender as demandas apresentadas por lojistas de redução temporária dos valores pactuados de locação a diretoria da Concessionaria acatou o pleito e concedeu por um período de 06 (seis) meses um desconto de 15% (quinze por cento) sobre a tarifa de locação. O referido desconto está atrelado a regra de reciprocidade com base na pontualidade do pagamento até a data de vencimento. Foi concedido também a prorrogação até outubro de 2023 do início de pagamento da parcela de concessão de dilação de carência no pagamento de locação para os lojistas que fizeram opção em 2022.

Atualmente na área interna do Piauí Center, contamos com 30 lojistas com contratos assinados, 03 lojistas com pendências e resistentes a regularização contratual e desocupação das lojas, considerando a lista dos lojistas que permaneciam no local desde o início da operação do empreendimento pela Concessionária. APROXIMADAMENTE 30% DAS LOJAS ESTÃO OCUPADAS e gerando receita.

LOJAS INTERNAS

- . TOTAL DE LOJAS INTERNAS: 101
- . LOJAS EM FUNCIONAMENTO: 28 sendo 05 de 64m² e 23 de 32m²
- . LOJAS OCUPADAS IRREGULARMENTE: 02 de 32m²
- . LOJAS DISPONÍVEIS: 59 lojas de 32m²

Título do Gráfico

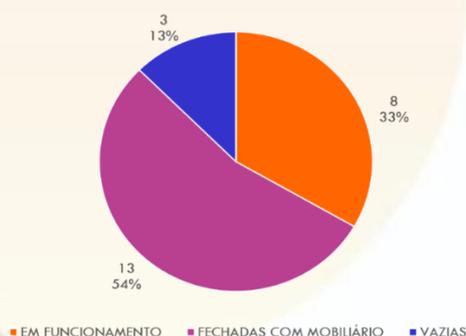


Quanto as lojas externas do Piauí Center, permanece a impossibilidade de formalização de contrato de locação e inexistência de faturamento de aluguel, devido as demandas judiciais pendentes que impossibilitam continuidade da reforma na área externa e o atraso na execução do Plano Emergencial e Operacional. **NÃO EXISTE RECEITA NAS LOJAS EXTERNAS DEVIDO A DEMANDAS JUDICIAIS.** Ocasionando prejuízo financeiro e possível desequilíbrio econômico-financeiro.

LOJAS EXTERNAS

- . TOTAL DE LOJAS EXTERNAS: 24 lojas + loja de 220m²
- . OCUPADAS IRREGULARMENTE: 9 lojas de 15m²
- . FECHADAS C/ MOBILIÁRIO: 13 lojas de 15m²
- . DISPONÍVEIS: 3 lojas de 15m² + loja de 220m²

OCUPAÇÃO DAS LOJAS EXTERNAS



RELAÇÃO DE LOJAS COM DEMANDAS JUDICIAIS – RESISTENCIA EM DESOCUPAÇÃO – LOJAS NÃO PERTENCEM A CATEGORIA DE PPP

Figura 1 - Loja 1 - Consórcio Canópolis



Figura 2 - Loja 9 - Consórcio Canópolis



Figura 3 - Loja 02/03 - J R Energia Solar



Figura 4 - loja 05/06 - GTM Guindastes



Figura 5 - Loja 07/08 - JAR Rastreamento -



Figura 6 - Loja 10/11/12 - Up Odonto



Figura 7 - loja 13 – Trator



Figura 8 - loja 15/16 - Cortez - Consórcio



Figura 9 - Loja - 17/18 - Construserv



Figura 10 - Loja 23 - Isadora Transportes



3.3. DA COBRANÇA E JURIDICO

Desde a data do contrato de Concessão aos dias atuais, a Concessionária vem atuando de forma pacífica e respeitosa para garantir a permanência e o direito de preferência aos lojistas fundadores, que ocupavam o entreposto antes da licitação. Não tendo demandas judiciais no polo ativo das ações, embora 22 lojistas tenham devolvido e desocupado as lojas. No entanto, são 07 demandas judiciais em que a Concessionária atua no polo passivo do feito com ingresso de lojistas que ocupam irregularmente as lojas externas.

Neste trimestre a Concessionária convidou estes lojistas que ocupam as lojas externas a fim de apresentar uma composição amigável e dar continuidade no cronograma de obra, mesmo com as demandas judiciais em curso. Até a presente data não obtivemos êxito.

3.4. DA ARRECADAÇÃO

As principais receitas existentes no processo de administração de um shopping center são as decorrentes da cobrança de aluguel, módulos e demais áreas para locação, valores decorrentes do estacionamento, calculado sob o valor do metro quadrado locável. Durante esse trimestre a única receita existente refere-se a cobrança de aluguel e taxa de administração, haja vista que o estacionamento está na modalidade gratuita, devido as obras de requalificação do espaço.

Da relação apresentada no item anterior, verifica-se na tabela abaixo que a arrecadação do segundo trimestre de 2022 permaneceu uma redução significativa, tendo em vista a resistência dos lojistas em regularizar a relação contratual de locação e consequentemente regularização financeiramente, ocasionando um índice expressivo de inadimplentes. Durante esse trimestre 03 lojistas entregaram suas lojas deixando inadimplência desde o início da operação da PPP.

Neste trimestre a arrecadação total foi de R\$ 210.266,34 em que deste valor 99% refere-se a valores locatícios.

A receita de alugueis corresponde a 99% da receita total dos três meses (janeiro, fevereiro e março). No entanto no mês de março houve uma menor arrecadação de alugueis, percentuais comparativos a janeiro deste ano.

Os débitos são oriundos da receita de locação em que tipo de receita alugueis corresponde a 100% dos valores vencidos.

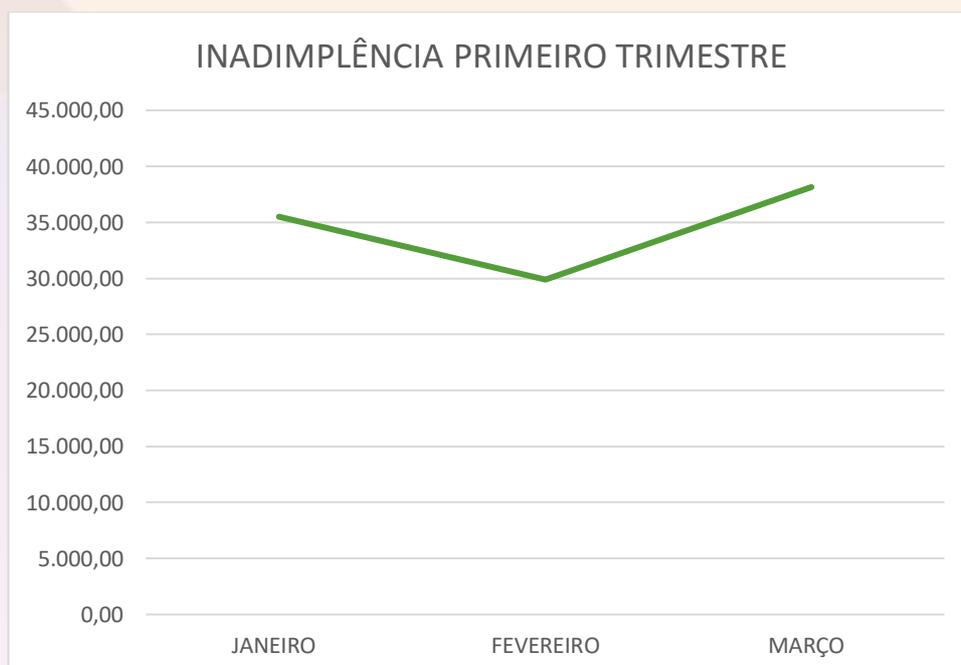
	Valor cobrado	Valor Recebido	Inadimplência
<i>JANEIRO</i>	R\$ 108.153,48	R\$ 72.657,67	R\$ 35.495,81
<i>FEVEREIRO</i>	R\$ 104.588,96	R\$ 74.702,78	R\$ 29.886,18
<i>MARÇO</i>	R\$ 101.050,82	R\$ 62.905,89	R\$ 38.144,93
TOTAL	R\$ 313.793,26	R\$210.266,34	R\$ 103.526,92

Diante dessa situação, a Concessionária vem atuando fortemente em prol da conscientização de todos os lojistas para fins para que procedam com regularização, para fins de viabilidade do projeto de concessão.

3.5. DA INADIMPLÊNCIA

A inadimplência é um desafio, principalmente nos primeiros meses de gestão devido à grande resistência dos lojistas em compreender a modalidade apresentada de parceria público privada, para nova administração do equipamento público, com a participação ativa do setor privado.

A inadimplência acumulada neste trimestre corresponde a R\$ 103.526,92, antes faz-se necessário ressaltar que não estão inclusos no valor ora proposto, Os valores de inadimplência das lojas judicializadas e desocupadas e devolvidas sem formalização de contrato de locação.



No gráfico acima observa-se que no mês de **janeiro** de 2023 o número de locatários inadimplentes ficou na casa dos **32,82%**. No mês seguinte, **fevereiro** esse número reduziu para **28,57%** e no mês de **março** elevou e superou para **37,75**, observando que superou o mês de janeiro. Considerando uma média de 30% de inadimplência no semestre.

3.6. DO ACOMPANHAMENTO CONTÁBIL E DOCUMENTAL

A concessionária vem executando o monitoramento e controle de todas as obrigações trabalhistas devidas, levantamento contábil sobre o realizar e o realizado.

Destaca-se que para a emissão do CAPEX e OPEX trimestral os tributos fiscais são concluídos até o dia 25 do mês subsequente, neste sentido o Relatório Trimestral referente a Janeiro a Março esse item será encaminhado a posterior.

A nova gestão de mercado está adotando todos os esforços necessários para alavancar seu faturamento mensal e assim a condição necessária para executar todas as demandas pertinentes ao Contrato de Concessão, realizando inicialmente investimentos em sistemas de controle e gestão.

A concessionária realiza o monitoramento e controle de todas as obrigações trabalhistas devidas, bem como, dos levantamentos contábeis sobre o realizado e a realizar, e emissão de certidões negativas nos órgãos competentes. Em andamento, têm-se a adequação do empreendimento junto ao Corpo de Bombeiros a fim de recebermos a aquisição definitiva da Licença Ambiental, considerando não haver e/ou não ter sido disponibilizado arcabouço histórico dos documentos necessários. Deste modo, anexo, segue neste instrumento tais documentações para avaliação, trata-se do anexo II.

4. DAS AÇÕES OPERACIONAIS

✓ Limpeza

A Limpeza, manutenção e conservação das áreas internas e externas e instalações do Polo Piauí Center são realizadas diariamente no turno diurno (07:00 às 18:00) através de equipe de colaboradores.

✓ coleta de resíduos

A coleta de resíduos é feita por equipe própria da SPE no horário da noite, após a finalização das atividades diárias dos lojistas, a manutenção e conservação da limpeza é realizada diariamente no turno diurno, através de equipe própria.

✓ Dedetização

O processo de dedetização é realizado uma vez por mês com a reaplicação de 15 dias após a primeira aplicação. O processo é realizado na área comum, caixas de passagens e caixa de gordura.

✓ ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO

A comunicação é algo essencial dentro de uma empresa e no Polo Piauí Center não seria diferente, foi este objeto de distribuir notícias que o entreposto tem sido destaque em inúmeros canais de comunicação de forma positiva e constante. As ações voltadas para os eventos de apresentação da campanha do mês das mães,

A assessoria de comunicação é feita por equipe própria da SPE, através de equipe própria, com a finalidade de propagar os empreendimentos do projeto.

LEVANTAMENTO GERAL:

- Reportagens positivas: 15
- Reportagens negativas: nenhuma
- Total: 15

5. DAS AÇÕES DE ESTRUTURAIS

5.1. DAS OBRAS E PROJETOS EM ANDAMENTO DESENVOLVIDOS PELO POLO PIAUI CENTER

No quadro abaixo é feito a discriminação das intervenções em obras ocorridas desde a assinatura do contrato até os dias atuais:

segue os principais serviços em execução e executados, conforme detalhamento e imagens:

Item	Descrição dos Serviços	Status de Obra
1.0	Revisão da Edificação, Manutenção Elétrica, Hidrosanitária e Ações de Marketing:	
1.1	Construção de banheiros coletivos da ala leste:	
1.1.1	<i>Banheiros coletivos masculino, feminino, banheiro PCD e fraldário, inclusive com climatização total das áreas.</i>	Concluído
1.2	Construção de sistema fossa e sumidouro:	
1.2.1	<i>Sistema de fossa e sumidouro composto de fossa, filtro e sumidouro, destinado a captação de águas servidas dos banheiros coletivos da ala leste.</i>	Concluído
1.3	Aplicação de piso em porcelanato no Mall (áreas comuns):	
1.3.1	<i>Aplicação de 1.700,00m² de porcelanato, sendo: 631,54m² em porcelanato sucupira preta 25x104cm e 1.067,88m² em porcelanato metrôpole cinza 64x64cm.</i>	Concluído
1.4	Recuperação de cobertura em telha metálica, inclusive calhas:	
1.4.1	<i>Recuperação e substituição de telhas metálica e calhas de captação de águas pluviais de toda a cobertura do NPCM, sendo: retirada e colocação de 3.600,00m² de telhas metálica onduladas, retirada e colocação de 630,00m de calhas metálica para captação de águas pluviais e revisão, calafetação e troca de parafusos de</i>	Concluído

	3.370,50m ² de cobertura em telhas metálica trapezoidal.	
1.5	Fechamento perimetral em gradil metálico:	
1.5.1	Execução e assentamento de gradil em tela Belgo Slim 5x20cm #2,03 na cor verde, aplicado em postes Nylofor poliamida verde 40x60cm em todo perímetro externo do NPCM.	Concluído
1.6	Execução de infra-estrutura para implantação de quiosques:	
1.6.1	Instalação de infraestrutura elétrica, lógica, hidráulica e sanitária para instalação de 20 Quiosques localizados no hall central (6) e circulações laterais (14) do NPCM.	Concluído
1.7	Calçadas e estacionamento em piso intertravado tipo paver:	
1.7.1	Execução piso intertravado tipo paver em calçadas e estacionamento, inclusive piso tátil de acessibilidade, conforme normas de acessibilidade, nas dimensões 10x20x4cm na cor cinza para calçadas e 10x20x6cm na cor cinza para estacionamento.	Concluído
1.8	Adequação de tubos de águas pluviais da cobertura:	
1.8.1	Adaptação e fixação dos tubos de descidas de águas pluviais Ø100mm e Ø150mm, localizado nos corredores técnicos, a fim de facilitar os escoamentos de águas pluviais dos quase 7.000m ² de cobertura existente.	Concluído
1.9	Recuperação de pavimentação interna da área técnica:	
1.9.1	Execução dos serviços de recuperação das calçadas localizadas nas áreas técnicas, tendo em vista que as mesmas encontram-se com infiltrações e baixa vazão devido ao desgaste do revestimento em concreto.	Concluído
1.10	Instalações Elétricas:	
1.10.1	Iluminação Pública: Instalação de 60 postes metálicos de iluminação pública dotado de 4 luminárias tipo pétalas LED 250W e 150W para iluminação da área de estacionamento.	Concluído
1.10.2	Subestação: Manutenção da subestação existente, através das instalações de aterramento, retirada e substituição a chave geral por disjuntores tipo caixa	Concluído

	<i>moldada, correção dos barramentos de média tensão, limpeza e reaperto de conexões, instalação de iluminação interna, remoção de condutores obsoletos, pintura do QGBT, poda de árvore para desobstrução do ponto de entrega, correções de reboco, correções de piso cimentado existente, pintura de gradil metálico, pintura das grelhas das valas, pintura interna em PVA látex, pintura em esquadrias metálica e substituição da cobertura existente.</i>	
1.11	Ações de Marketing:	
1.11.1	<i>Ações de publicidade e propaganda em sítio eletrônico, redes sociais de eventos a fim de divulgar atividades e promoções em desenvolvimento no Polo Piauí Center Modas.</i>	Em andamento
1.12	Cancelas do Estacionamento Parking:	
1.12.1	<i>Execução dos serviços de construção de abrigo para instalações de cancelas para estacionamento tipo Parking (Entrada), 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.</i>	Concluído
1.12.2	<i>Execução dos serviços de construção de abrigo para instalações de cancelas para estacionamento tipo Parking (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.</i>	Concluído
1.12.3	<i>Instalação de 2 sistemas de cancelas para entrada de veículos para estacionamento tipo Parking (Entrada), compostos por 2 estações de entrada e 2 cancelas, devidamente interligados ao sistema de monitoramento assistido.</i>	Concluído
1.12.4	<i>Instalação de 2 sistemas de cancelas para entrada de veículos para estacionamento tipo Parking (Saída), compostos por 2 estações de entrada e 2 cancelas, devidamente interligados ao sistema de monitoramento assistido.</i>	Concluído

1.13	Fachada Principal:	
1.13.1	Serviços de execução de fachada principal compostas em sua infra-estrutura de 34 blocos de fundações em concreto armado, com volumes e quantidades estimadas de: concreto estrutural fck=25Mpa: 56,67m ² , Vergalhões CA-50 e CA-50 ø5.0 a 16mm: 3.425,96kg, escavações manuais: 114,22m ³ .	Em andamento Previsão de Término: 15/06/2023
1.13.2	Serviços de execução de fachada principal compostas em sua super-estrutura de 34 pilares em perfis I, com quantidades estimadas de: peso total de aço: 34.584,00kg, com platibandas em chapas cimentícias: 765,96m ² , calhas em chapas de aço zincado: 530,00m e área total de estrutura metálica: 2.098,30m ²	Em andamento Previsão de Término: 15/07/2023
1.14	Construção da Praça de Eventos	
1.14.1	Execução de serviço de construção de praça composta em sua estrutura por aproximadamente 600m ² de pedra castelo, 750 m ² de piso paver tijolinho 4cm, assentamento de meio-fio padrão e plantio de 600m ² de grama esmeralda.	Concluído
1.15	Construção de Espaço de Lazer Esportivo	
1.15.1	Construção de 4 quadras de beach tennis medindo 11x19 metros com tela de proteção em todo perímetro.	Concluído
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.	Em andamento Previsão de Término: 24/05/2023
1.16	Instalação de sistema de monitoramento e segurança	
1.16.1	Instalação de câmeras internas localizadas em locais estratégicos do polo.	Concluído
1.16.2	Instalação de câmeras externas para monitoramento dos estacionamentos, praça de eventos, espaço de lazer esportivo, cancelas de entrada e saída.	Concluído
1.16.3	Instalação de sistema de alarme em todos os portões que dão acesso ao Mall e nas salas destinadas a administração.	Concluído
1.16.4	Instalação de sistema de segurança do tipo linha virtual em todo o perímetro do muro dos fundos.	Concluído
1.17	Sistema de iluminação	

1.17.1	<i>Instalação de 51 postes metálicos de iluminação divididos em 2 modelos: suporte com 2 refletores e suporte com 3 refletores de LED 400W e 200W. Para iluminação da área de estacionamento, praça de eventos, jardim frontal, alameda principal das carnaúbas e cancelas de entrada e saída.</i>	Concluído
1.18	Humanização e Paisagismo Interno	
1.18.1	<i>Revitalização do corredor dos banheiros leste com construção de espaço de jardim e recuperação da pintura.</i>	Concluído
1.18.2	<i>Troca de toda a iluminação do corredor do banheiro leste e corredor 4 com instalação de 11 refletores de 200w 3000k.</i>	Concluído
1.18.3	<i>Substituição e ampliação da rede de iluminação existente no hall central, e corredores 1, 2 e 3. Com instalação de 35 refletores de 200w, 3000k nos corredores e 13 refletores de 200w, 4000k no hall central.</i>	Concluído
1.19	Humanização e Paisagismo Externo	
1.19.1	<i>Instalação de 14 refletores 10w 3000k para iluminação ornamental das carnaúbas da alameda central.</i>	Concluído
1.19.2	<i>Construção de calçada e estacionamento em piso paver tijolinho, nas dimensões 10x20x4cm na cor cinza para calçadas e 10x20x6cm na cor cinza para estacionamento. Em toda a lateral próximo a cancela de saída.</i>	Concluído
1.20	Substituição da tubulação de águas pluviais	
1.20.1	<i>Execução de nova tubulação de águas pluviais do tipo espinha de peixe com tubos \varnothing100mm e \varnothing150mm, com tubos de queda que desaguam na parte externa do Mall.</i>	Em andamento Previsão de Término: 10/05/2023

5.1.1 – CANCELAS DO ESTACIONAMENTO CONCLUÍDA E ATIVA



5.1.2 – EXECUÇÃO DA FACHADA PRINCIPAL

- ALA LESTE:



- ALA OESTE:



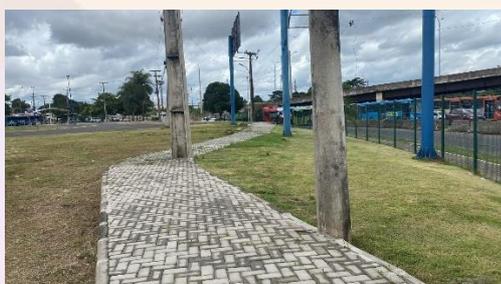


Insta salientar que as obras de execução da fachada e das lojas externas estão paralisadas em decorrência de lojistas que ocupam irregularmente. Desde o início da operação do empreendimento que a Concessionária vem tentando regularizar com a assinatura de contrato de locação com estes lojistas que recorreram ao Judiciário com Ações Judiciais diversas para garantir sua permanência sem qualquer ônus o que prejudica a receita principal da Concessão.

As obras que poderiam ser avançadas sem a intervenção nas lojas foram executadas pela Concessionária, conforme demonstram as imagens acima, no entanto estamos impedidos de dar continuidade ao cronograma de obra haja vista que para avançar teríamos que demolir as lojas externas para ampliar de 12m² para 29m² com a extensão até as pilastras já fixadas.

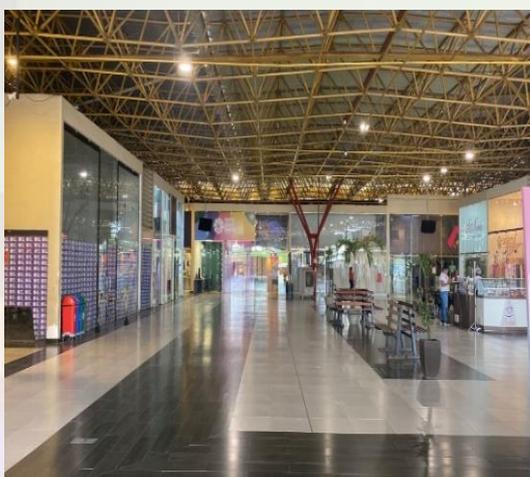
Para a implantação da fachada o suporte de sustentação seriam as pilatas e paredes das lojas externas.

5.1.3 – EXECUÇÃO DA PASSARELA INTERNA



5.2 – ILUMINAÇÃO INTERNA

Substituição e ampliação da rede de iluminação existente no hall central, e corredores 1, 2 e 3. Com instalação de 35 refletores de 200w, 3000k nos corredores e 13 refletores de 200w, 4000k no hall central. Conforme se demonstra nas imagens abaixo:



5.3. PROJETO EXECUTIVO

Para definir o planejamento e metodologias implementadas nas obras de modernização o projeto executivo visa contribuir para o cumprimento de prazo com resultado produtivo e econômico. Dessa forma na tabela a seguir estão compreendidas as etapas a serem cumpridas no POLO PIAUI CENTER para que este possa estar em pleno funcionamento a partir do 6º ano de contrato os quais serviços a serem realizados após o cumprimento do Plano Emergencial de Intervencões e Operação Inicial. No quadro resumo abaixo, estão predeterminados os prazos de 60 meses, ou seja, 5 anos, bem como as ações a serem executadas:

Quadro 07 – Cronograma de Execução das Obras

Etapas	6º Mês	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
1. Elaboração de Projetos (Básico / Executivo)						
2. Serviços Iniciais						
3. Movimento de Terra						
4. Infraestrutura						
5. Superestrutura						
6. Parede e Paineis						
7. Cobertura						
8. Impermeabilização						
9. Revestimentos						
10. Piso						
11. Pátio Externo						
12. Instalações Elétricas						
13. Instalações Hidráulicas						
14. Sistema de Ar Condicionado						
15. Instalações Sanitárias						
16. Instalação de Esgoto e Águas Pluviais						
17. Instalações de Incêndio						
18. Forro de Gesso						
19. Vidros						
20. Bancadas						
21. Pintura						
22. Esquadria Metálica						
23. Diversos						
24. Serviços Finais						

Fonte: SUPARC

Reforçamos a informação que as obras da fachada estão paralisadas em decorrência da ocupação irregular das lojas externas, que impetram ações judiciais e se negam a desocupar enquanto perdurar o litígio.



6. DAS AÇÕES DE INCENTIVO AO FOMENTO E AÇÕES SOCIAIS

AÇÃO DE INCENTIVO E FOMENTO COMERCIAL E AÇÕES SOCIAIS

As ações sociais desenvolvidas pela Concessionária visam apoiar e incentivar a economia local e impulsionar o empreendedorismo em geral.



PROGRAMA JOVEM APRENDIZ

A Concessionária participou na quinta-feira dia (09) de março do lançamento oficial do Programa de Aprendizagem Profissional – Jovem Aprendiz da Instituição no auditório da Reitoria.

O Programa Jovem Aprendiz é uma política pública de qualificação profissional e inserção no mercado de trabalho voltada aos jovens entre 14 a 23 anos bem como pessoas com deficiência sem limite máximo de idade.

O Polo Piauí Center integra à parceria acreditando no potencial da juventude e na capacidade dos estudantes contribuírem com grandes ideias e adquirirem muitos aprendizados dentro

da concessionária. Com a iniciativa realizamos a nossa primeira contratação para que os alunos possam colocar em prática os conhecimentos sobre a área de formação, que passa a integrar a nossa equipe.



7. DA CONCLUSÃO

Conforme demonstrado em todo este relatório por meio do acervo fotográfico e dos dados disponibilizados acima, verifica-se que os meses foram exemplo sendo bastante produtivo, com a realização de atividades relevantes para todos que compõem a Nova Ceasa.

Atividades que contribuíram conjuntamente para valorizar o capital humano do entreposto, a exemplo a campanha de Declaração do Imposto de Renda realizada durante todo o mês de abril, de suma importância.

São ações para subsidiar futuras intervenções haja vista que permitirá uma ampla visão de elementos reais do público que compõe os diversos setores da SPE, e de todas as campanhas que conseguiu alcançar os trabalhadores desde grande centro comercial que hoje ultrapassa a ideia de mercado público em virtude da amplitude do seu trabalho. Atividades que contribuem para expandir o leque de ações com as quais a nova gestão da SPE se compromete.

Atenciosamente,

JOSE DEUSIMAR
RODRIGUES:39568989749

Assinado de forma digital por JOSE
DEUSIMAR RODRIGUES:39568989749
Dados: 2022.02.16 16:30:17 -03'00'

PRIME CENTER SPE LTDA – NOVO PIAUÍ CENTER
JOSÉ DEUSIMAR RODRIGUES

8. ANEXOS



ANEXO I

– CNPJ PRIME CENTER



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 42.549.403/0001-34 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 01/07/2021
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL PRIME CENTER SPE LTDA
--

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) PRIME CENTER	PORTE DEMAIS
---	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios 43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica 43.22-3-01 - Instalações hidráulicas, sanitárias e de gás 81.21-4-00 - Limpeza em prédios e em domicílios 82.30-0-01 - Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO AV GETULIO VARGAS	NÚMERO 2280	COMPLEMENTO SALA 01
--	-----------------------	-------------------------------

CEP 64.023-225	BAIRRO/DISTRITO MORADA NOVA	MUNICÍPIO TERESINA	UF PI
--------------------------	---------------------------------------	------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO DEUSIMAR@GRUPOGALL.COM	TELEFONE (86) 8814-4000
--	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 01/07/2021
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **01/07/2021** às **14:22:42** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**



ANEXO II

– CERTIDÕES



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: PRIME CENTER SPE LTDA
CNPJ: 42.549.403/0001-34

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer débitos de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 17:16:04 do dia 23/12/2022 <hora e data de Brasília>.
Válida até 21/06/2023.

Código de controle da certidão: **83B8.E03D.B0D9.0D71**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CERTIDÃO QUANTO A DÍVIDA ATIVA DO ESTADO

nº 230132277745000199

(Emitida em atenção ao que dispõe a Instrução Normativa PGE/PI nº 01º2015)

IDENTIFICAÇÃO DO(A) REQUERENTE

INSCRIÇÃO ESTADUAL

CNPJ/CPF

32.277.745/0001-99

NOME/RAZÃO SOCIAL

Ressalvado o direito da Procuradoria Geral do Estado de inscrever e cobrar dívidas que venham a ser apuradas, certifico para os devidos fins, a requerimento do(a) interessado(a), que, revendo os registros da Seção de Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado do Piauí, verifiquei nada existir em nome do(a) requerente acima identificado(a) até a presente data e horário, e, para constar, foi emitida a presente certidão.

Procuradoria Geral do Estado

Procuradoria Tributária

EMITIDA VIA INTERNET EM 24/01/2023, ÀS 09:58:15

VÁLIDA ATÉ 24/04/2023

ESTE DOCUMENTO NÃO TERÁ VALIDADE ANTES DE SUA AUTENTICAÇÃO VIA INTERNET, NO SITE <http://webas.sefaz.pi.gov.br/certidaonft-web>

Chave para Autenticação: 066B-C124-2AD8-50F0-BCA3-199F-E94C-D069



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: PRIME TERESINA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 32.277.745/0001-99

Certidão nº: 340770/2023

Expedição: 04/01/2023, às 10:47:14

Validade: 03/07/2023 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **PRIME TERESINA ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **32.277.745/0001-99**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



ANEXO III

– CRONOGRAMA DE OBRAS SINTÉTICO

Descrição dos Serviços	Ano 2021				Ano 2022								
	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ag/22	Set/22
	ADEQUAÇÃO DO NOVO PIAUÍ CENTER:												
Elaboração de Projetos (Básicos/Executivo)													
Projeto arquitetônico e complementares													
Serviços Iniciais													
Análise estrutural da cobertura existente													
Limpeza de Áreas Externa													
Limpeza de Conservação e Detetização													
Limpeza de conservação e detetização interna													
Revisões e Construções na Edificação													
Revisão das instalações elétricas existentes e da subestação abrigada													
Construção dos banheiros coletivos													
Assentamento de piso em porcelanto													
Recuperação e reforma da cobertura existente													
Execução de cerca elétrica de segurança													
Infra-estrutura destinado aos Quiosques													
Execução das instalações elétricas geral, combate a incêndio e CFTV													
Instalações de sistema Fotovoltáico													
Construção da praça de alimentação													
Execução do forro termo-acústico (Mall)													
Pintura interna e externa													
Iluminação externa													
Instalação de gradil externo perimetral, passeio de pedestres e ciclofaixas													
Execução de quadras de Beach Tênis													
Urbanização geral													
Execução de fachada principal													
Readequações civis internas (construções)													
Instalações de cancelas (estacionamento)													