



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ - SEAD-PI
COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO - SUPARC - SEAD-PI

Av. Pedro Freitas, 1900 Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: - <http://www.sead.pi.gov.br/>

Aprovação 2023/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG Teresina/PI, 06 de novembro de 2023.

O Comitê de Monitoramento e Gestão - CMOG, nos uso das suas atribuições legais, em especial as constantes na Resolução Nº 02, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, publicado no Diário Oficial do Estado do Piauí, no dia 22 de outubro de 2018, vem, através dos seus membros, conforme disposto na Portaria Nº 145/2023 (SEI nº 7068722), manifestar anuência ao Relatório do Terceiro Trimestre de 2023 (SEI nº 9855629), referente às atividades e obrigações vinculadas ao Contrato Nº 002/2021, durante os meses de julho a setembro do corrente ano.

(assinado eletronicamente)

Membros CMOG/SUPARC/SEAD

Contrato Nº 002/2021



Documento assinado eletronicamente por **MARIA HELENA SANTOS SOARES - Matr.373018-2, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 06/11/2023, às 10:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **EMMANUEL FERNANDO DE ASSUNÇÃO - Matr.371596-5, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 06/11/2023, às 10:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **DÉBORA AMORIM SANTOS MACEDO - Matr.0372341-0, Gerente**, em 06/11/2023, às 12:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **NAYRA CONCEIÇÃO FERNANDES DE ARAÚJO - Matr.0000000-0, Gerente**, em 06/11/2023, às 12:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9855671** e o código CRC **811496D5**.



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

Julho a Setembro de 2023

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2021.....	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	8
4.4 DAS AÇÕES SOCIAIS.....	12
5. CONCLUSÃO.....	12

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 julho a setembro 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.

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

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).

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 terceiro 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:

- a) Alteração Contratual SPE.** A concessionária apresentou em 24 de agosto de 2023, em cumprimento a Cláusula 7.2 e seguintes do contrato de concessão do PSCM, alteração dos Atos Constitutivos, Aditivo Contratual referente a saída de sócio e seção de cotas e alteração de capital social e transferência de quotas para integralização do capital

social para empresa JDE SERVIÇOS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER LTDA, vencedora do certame licitatório.

- b) Pagamento Subsídio aos lojistas.** Em 19.07.2023 a concessionária requereu pagamento em única parcela, dos subsídios ao locatários em razão da pandemia da Covid-19, referente ao Processo nº 00010.001218/2022-86. O processo seguiu o trâmite inicial de pagamento, em seis parcelas.
- c) Espaço Cidadania.** Obras em execução, prevista entrega para outubro/2023. O andamento das obras não foi informado pela concessionária ao CMOG, sendo possível atestar na visita técnica realizada em setembro/2023.

4.2. DA VISITA TÉCNICA

Em 28 de setembro 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 Hizadora Silva Lima, por parte da SUPARC. Representando o Poder Concedente – SDE, a servidora Nayra Conceição Fernandes de Araújo. E, por parte da Concessionária, a Advogada Ana Amélia Soares.

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:

- 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 24/09/2023, está concluso parcialmente, ainda restando a instalações dos banheiros descritos. Conforme a visita *in loco*, constatou-se o andamento da execução das instalações hidrossanitárias. Logo, o cronograma de execução de intervenções da infraestrutura aponta prazo excedido para a conclusão da referida atividade.

- Da **Fachada Principal**: o serviço descrito no subitem 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: 765,96m², calhas em chapas de aço zincado: 530,00m e área total de estrutura metálica: 2.098,30m²*), com previsão de conclusão para 15/10/2023, está em fase de conclusão, visto que a aplicação das chapas cimentícias ainda está em andamento, entretanto, os pilares já foram instalados.
- A execução dos serviços/obras referentes ao **Espaço da Cidadania** está em andamento, com previsão de entrega para data de 16.10.2023 (informado pela representante da concessionária na visita técnica). Conforme visita *in loco* foi possível constatar que os compartimentos do espaço estão em fase de conclusão (térreo e mezanino), a instalação elétrica do espaço está em andamento, porém já foram instalados os ar condicionados nos compartimentos. No que diz respeito ao PSCM, a construção do **Espaço da Cidadania**, além de ofertar os serviços aos usuários, tem como objetivo aumentar o fluxo de pessoas e incentivar o empreendedorismo. Os demais itens encontram-se com status da obra em acordo com o que fora apresentado no relatório trimestral.

No que diz respeito a conservação da infraestrutura do PSCM, constatou-se que:

- Foi realizada a revitalização da pintura da área comum e higienização das lojas internas;
- Periodicamente ocorre a manutenção das gramas e a limpeza dos espaços;
- Os banheiros do PSCM estão em adequado funcionamento.

É válido ressaltar que, de acordo com a representante da Concessionária, Ana Amélia, foram iniciadas negociações com empresa especializada para a manutenção do espaço de lazer esportivo (beach tênis), sem informações oficiais por parte da concessionária à SUPARC/SEAD.

Além disso, as cancelas de controle de entrada e saída estão com funcionamento suspenso em virtude da realização das obras de modernização.

4.3 REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Os registros fotográficos realizados durante a visita técnica.

Figura 1 - Entrada principal e estacionamento.



Figura 2 – Estacionamento.



Figura 3 – Estacionamento.



Figura 4 – Estacionamento.



Figura 5 - Cancela de entrada e saída de veículos.



Figura 6 - Cancela de entrada e saída de veículos.



Figura 7 – Obras do espaço para os restaurantes.

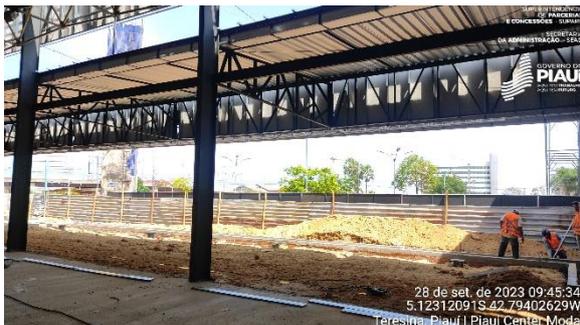


Figura 8 – Obras do espaço para os restaurantes.



Figura 9 – Obras do espaço para os restaurantes



Figura 10 – Instalações hidráulicas em andamento.



Figura 11 – Instalações hidráulicas em andamento.



Figura 12 – Instalações hidráulicas em andamento.



Figura 13 - Área interna

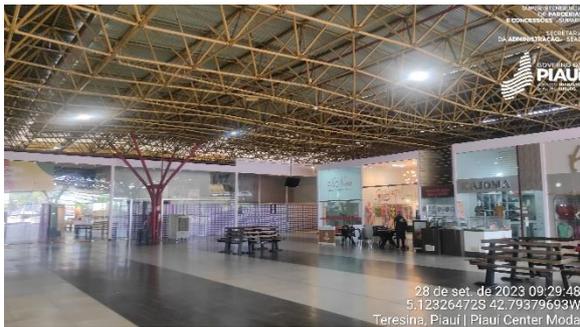


Figura 14 - Área interna - Corredores



Figura 15 – Quadra de areia.



Figura 16 – Quadra de areia.



Figura 17 – Obras de revitalização do contêiner.



Figura 18 – Obras de revitalização do contêiner.



Figura 19 – Entrada secundária.



Figura 20 – Entrada secundária.



Figura 21 – Espaço destinado ao Espaço Cidadania.

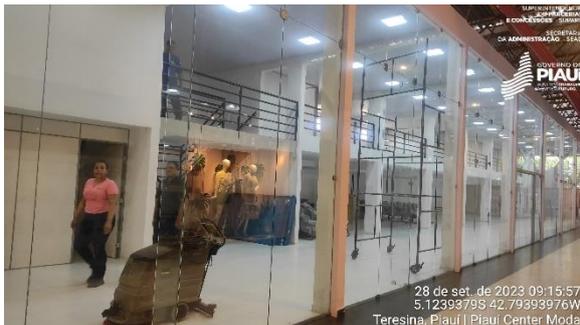


Figura 22 – Espaço destinado ao Espaço Cidadania.



Figura 23 – Espaço destinado ao Espaço Cidadania.



Figura 24 – Espaço destinado ao Espaço Cidadania.



Figura 25 – Espaço destinado ao Espaço Cidadania.



Figura 26 – Espaço destinado ao Espaço Cidadania.



Figura 27 – Banheiros.



Figura 28 – Banheiros.



Figura 29 – Banheiro com acessibilidade.



Figura 30 – Pias e boxes dos banheiros.



Figura 17 – Equipe.



Figura 17 – Equipe.



4.4 DAS AÇÕES SOCIAIS

Para o terceiro 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 julho a setembro de 2023, foi possível constatar o cumprimento das obrigações previstas no contrato de concessão, dentro dos quesitos apresentados, com ressalva das obras e obrigações contraídas referentes ao Espaço Cidadania e Quadras de Beach Tênis com Container, que não foram submetidas ao CMOG. A SUPARC, através do CMOG, realizou as notificações e visitas técnicas necessárias, em cumprimento ao seu dever de fiscalização.

Teresina (PI), 06 de outubro 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.