



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 2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG

Teresina/PI, 07 de fevereiro de 2024.

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 Quarto Trimestre de 2023 (SEI nº 011068260), referente às atividades e obrigações vinculadas ao Contrato Nº 002/2021, durante os meses de outubro a dezembro de 2023.

(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 07/02/2024, às 12:38, 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, Diretor**, em 07/02/2024, às 12:41, 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 08/02/2024, às 09:30, 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 08/02/2024, às 22:11, 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 **011068268** e o código CRC **01611692**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 00010.002607/2021-48

SEI nº 011068268



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

Outubro a Dezembro de 2023

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022.....	3
3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS	4
4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO	5
4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO	5
4.2. DA VISITA TÉCNICA.....	6
4.3 REGISTROS FOTOGRÁFICOS	7
4.3.1 Fachada Principal.....	7
4.3.2 Calçamento da Entrada Principal	8
4.3.3 Calçamentos	11
4.3.4 Boxes de Serviços e Restaurante.....	13
4.3.5 Caixa D'água	18
4.3.6 Espaço de Lazer Esportivo	19
4.3.7 Hall.....	20
4.3.8 Teto do Hall.....	21
4.3.9 Corredores	22
4.3.10 Auditório	23
4.3.11 Banheiros.....	24
4.3.12 Espaço Cidadania	26
4.4 DAS AÇÕES SOCIAIS.....	32
5. CONCLUSÃO.....	32

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 outubro a dezembro 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,

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

para início do pagamento da OUTORGA - previsão para 05/07/2026.

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

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

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.

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

programa, que visa atender a demanda dos usuários da zona sul e sudeste de Teresina. O espaço está pronto para iniciar a operação.

- b) **Prestação de contas anual.** O CMOG/SUPARC, através de ofício circular em 22.12.2023, notifica a concessionária para apresentação de relatório anual contendo todas as informações previstas em contrato e cronograma de obras e ações para 2024, estabelecendo prazo de entrega para 31 de janeiro de 2024.

4.2. DA VISITA TÉCNICA

Em 29 de novembro 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), Eric Marinho Nascimento (Assistente Técnica – CMOG) e Hizadora Silva Lima, por parte da SUPARC. Representando a Concessionária, a Advogada Ana Amélia Soares.

Considerando o quadro com a descrição dos serviços e status da obra constante no relatório trimestral julho a setembro de 2023, emitido pela concessionária, foi verificado *in loco* os itens destacados na tabela abaixo.

CRONOGRAMA DE OBRAS DA CONCESSIONÁRIA			
Item	Serviços	Previsão de Término	Status Verificado <i>in loco</i> .
2.2	Fachada Principal		
2.2.1	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 CA50 e CA-50 ø5.0 a 16mm: 3.425,96kg, escavações manuais: 114,22m ³ .	30/01/2024	Andamento
2.2.2	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	30/02/2024	Andamento
2.9	Lojas Externas: Corredor de Serviços e Corredor Gastronômico		
2.9.2	Construção de 33 novas lojas medindo 28m ² que compunham a área de alimentação Corredor Gastronômico e a área do Corredor de Serviços. (Paredes em drywall, contrapiso, forro em gesso acartonado, infra para instalações elétrica e hidrossanitária).	10/12/2023	Andamento com Atraso
-	Espaço da Cidadania		

-	A execução dos serviços referentes ao Espaço da Cidadania .	-	Concluído
---	--	---	-----------

Vale ressaltar que 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.

Além do previsto no cronograma de obras e serviços, foi possível constatar que se iniciou a construção do auditório para fins de atividades comuns aos lojistas e à administração.

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

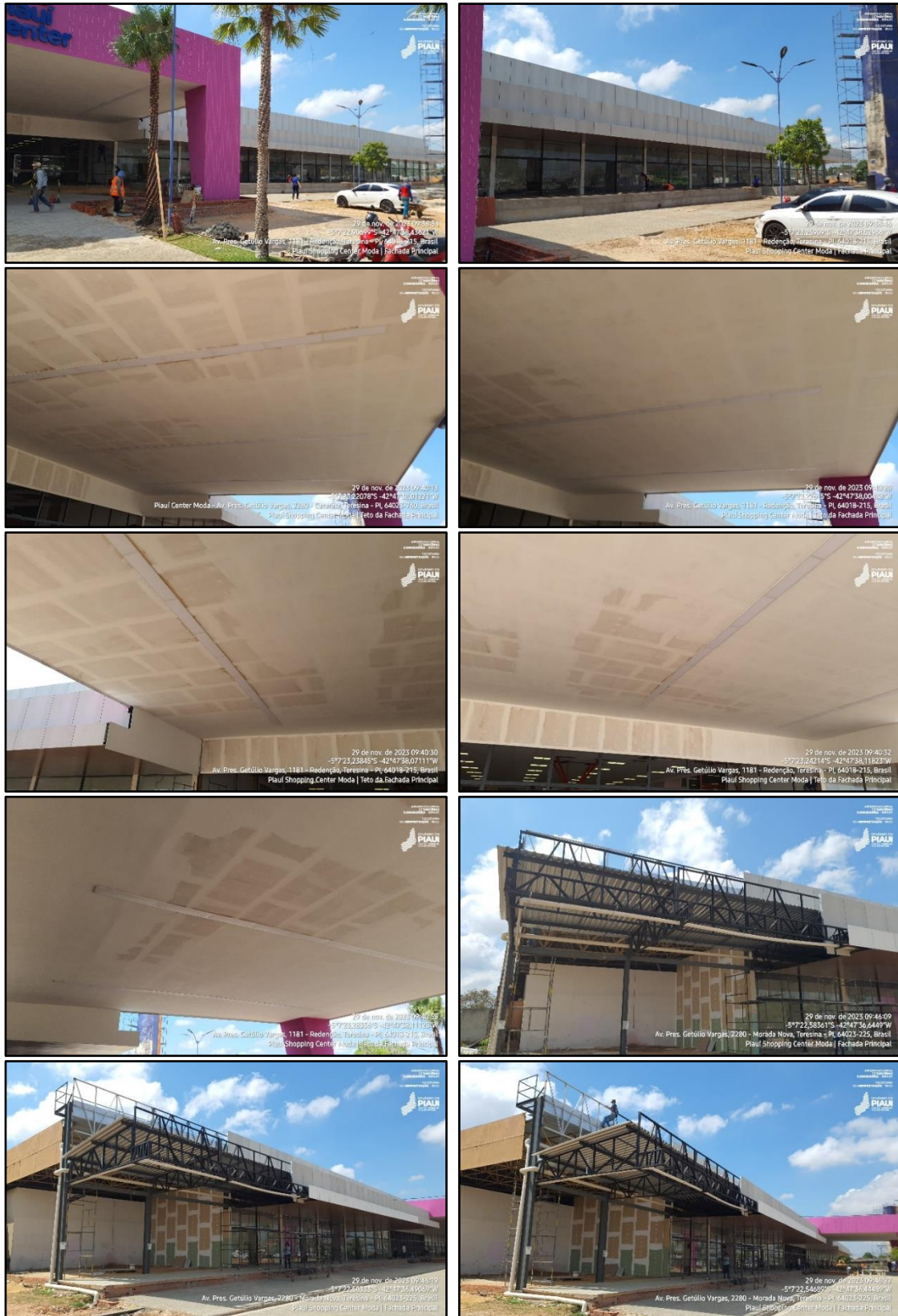
- Periodicamente ocorre a manutenção das gramas e a limpeza dos espaços;
- Os banheiros do PSCM estão em adequado funcionamento.

4.3 REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Os registros fotográficos realizados durante a visita técnica.

4.3.1 Fachada Principal





4.3.2 Calçamento da Entrada Principal







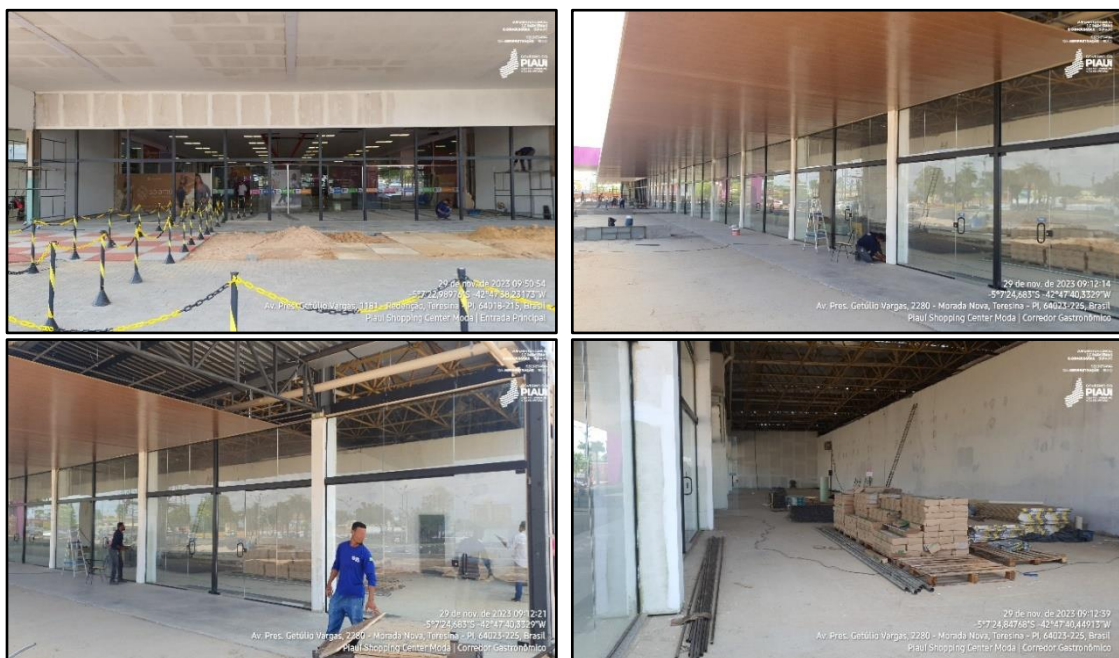
4.3.3 Calçamentos







4.3.4 Boxes de Serviços e Restaurante

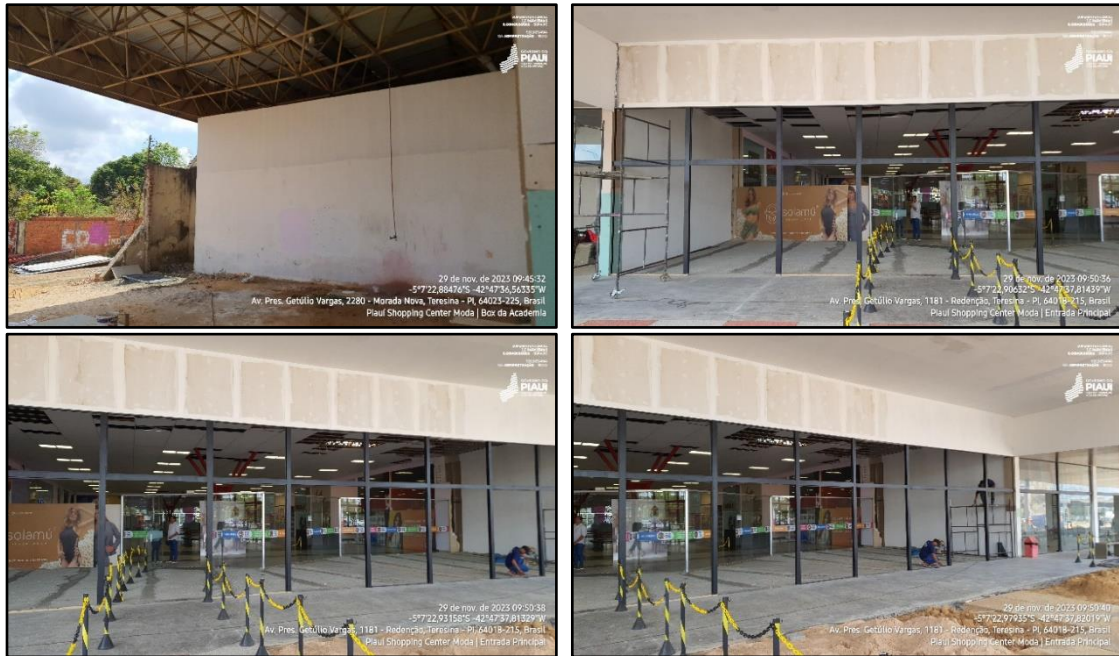












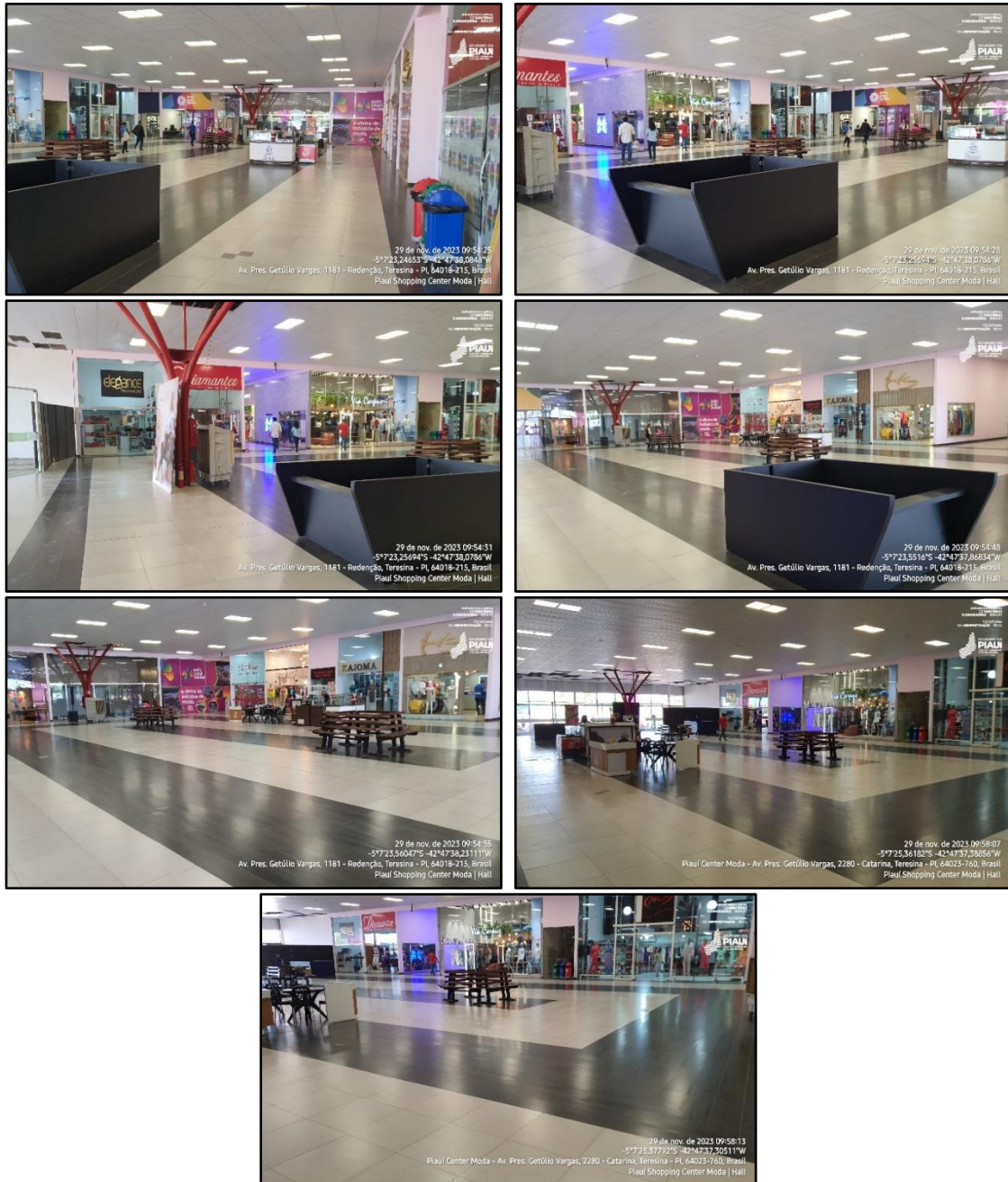
4.3.5 Caixa D'água



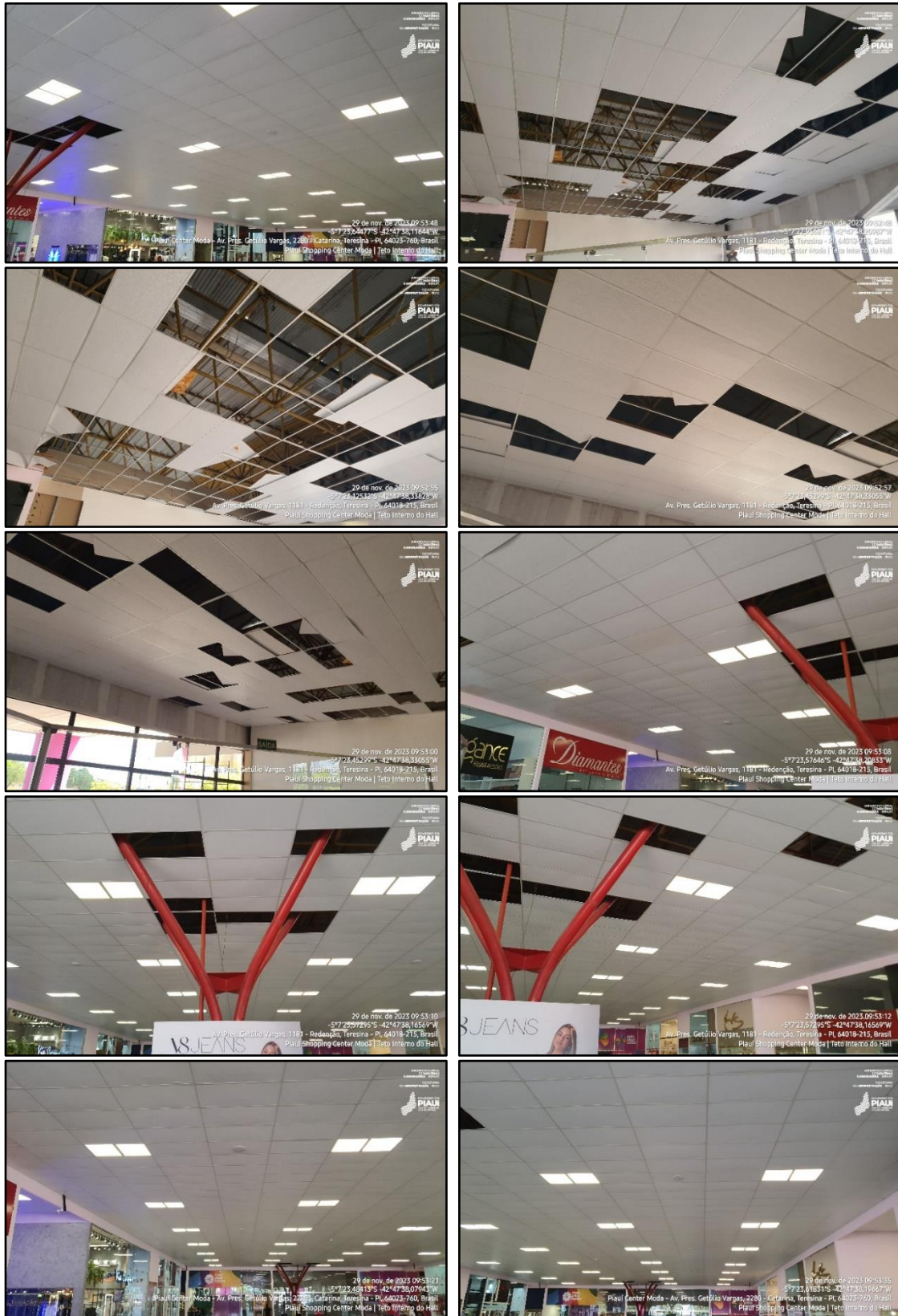
4.3.6 Espaço de Lazer Esportivo



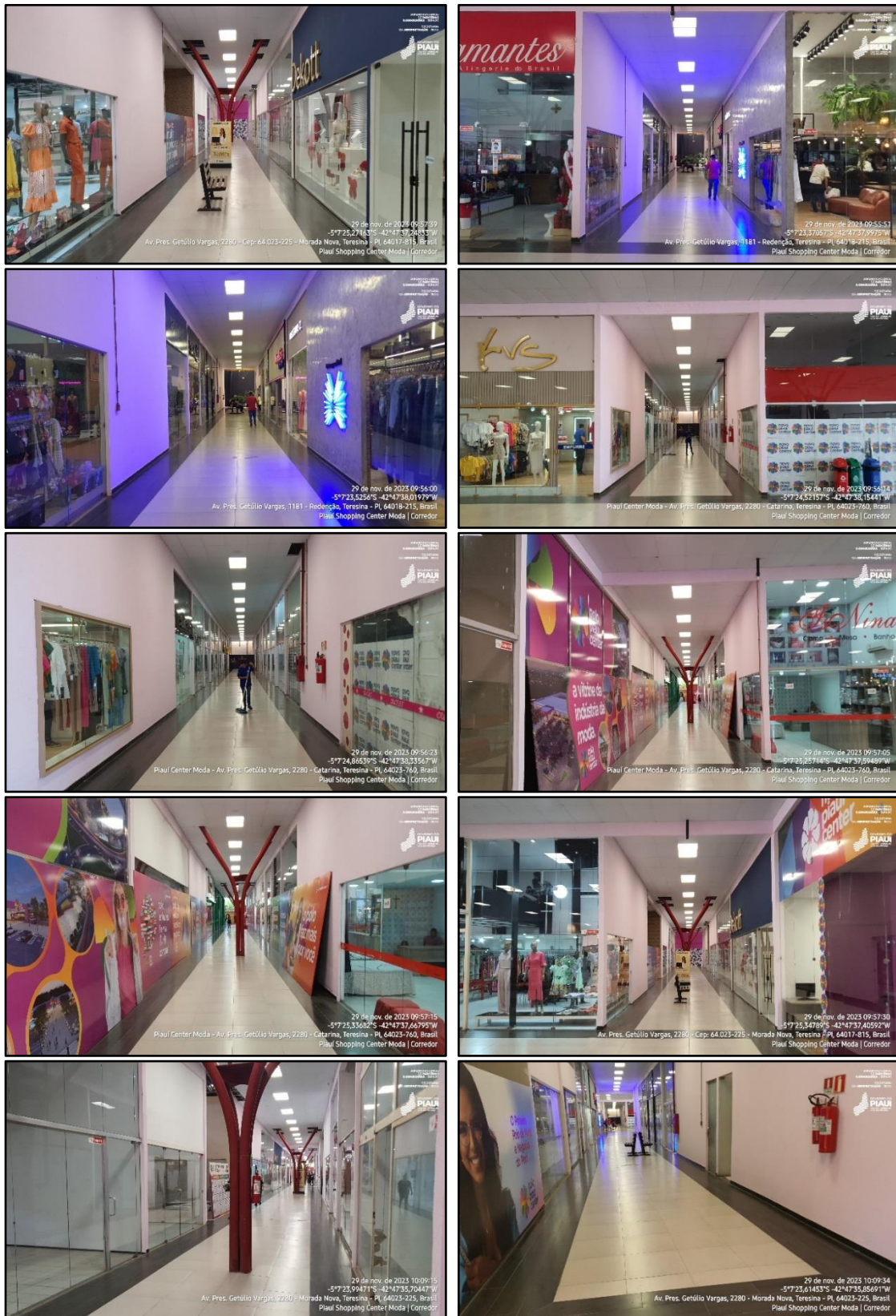
4.3.7 Hall

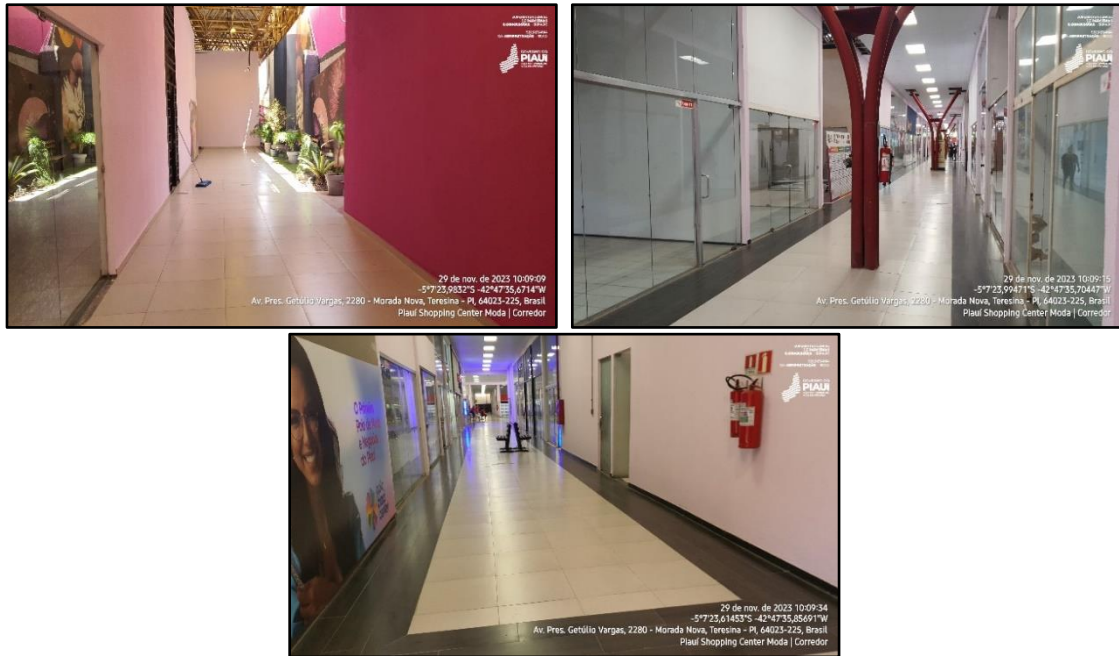


4.3.8 Teto do Hall



4.3.9 Corredores





4.3.10 Auditório

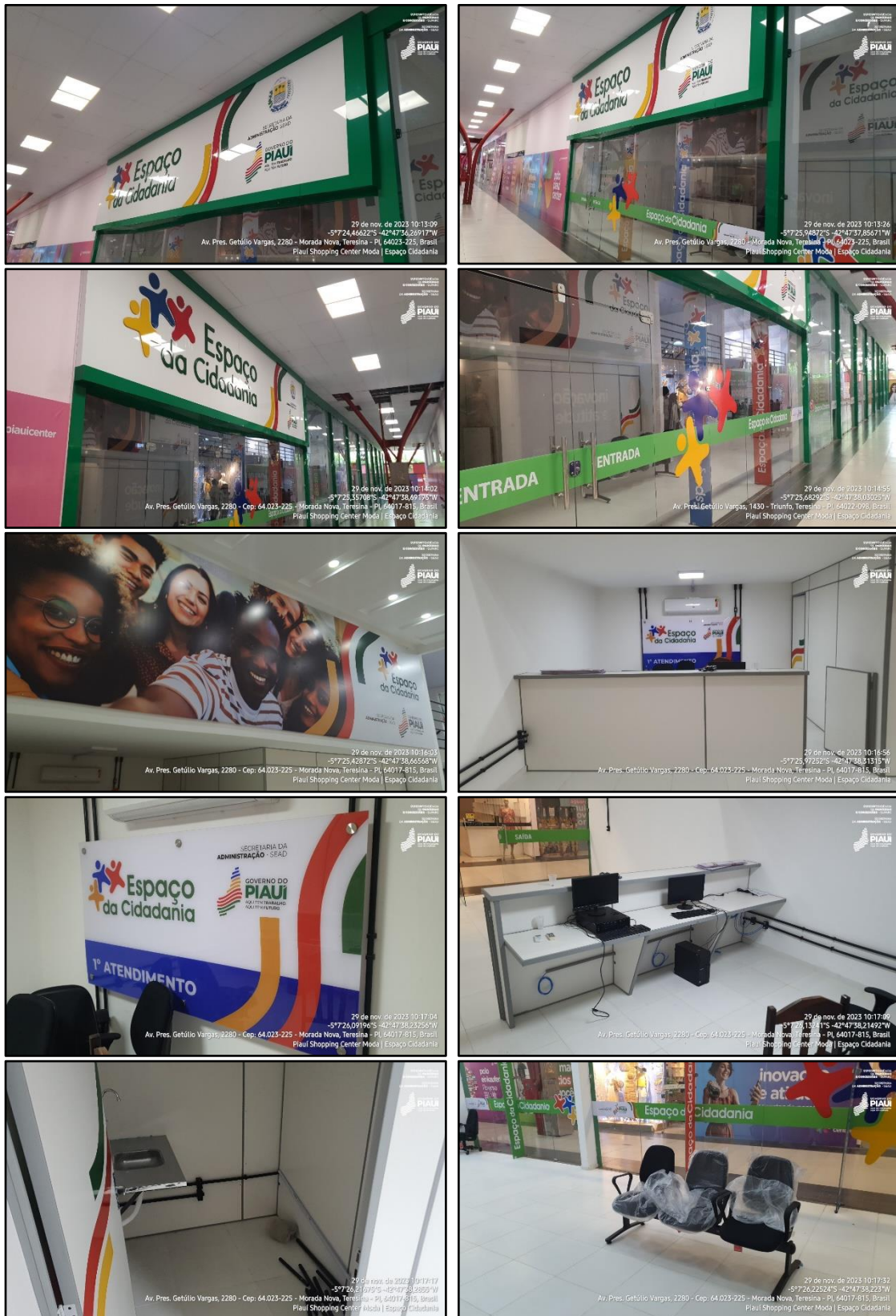


4.3.11 Banheiros

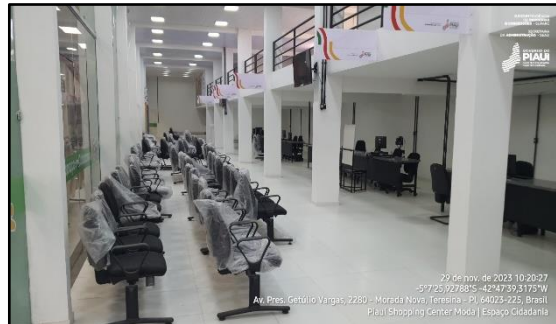
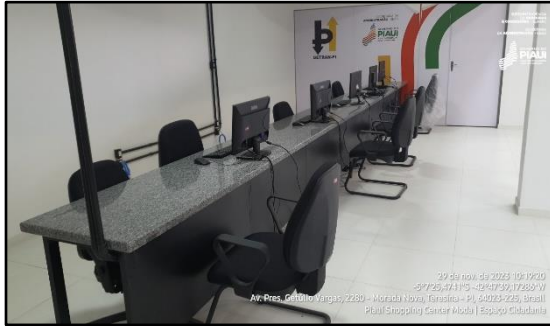
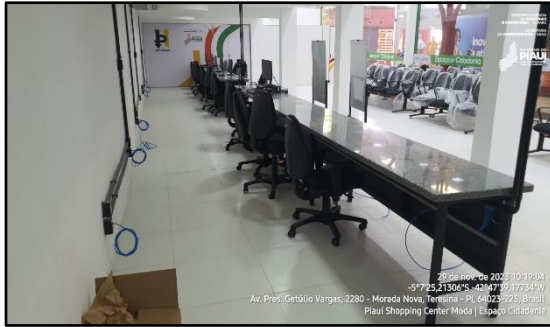


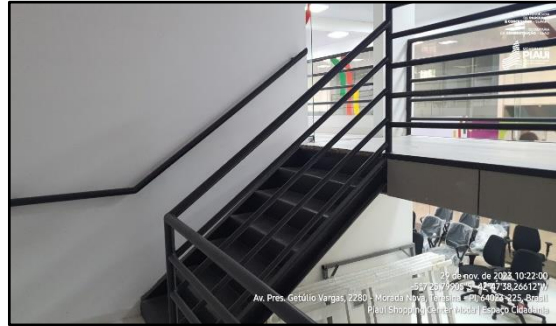


4.3.12 Espaço Cidadania

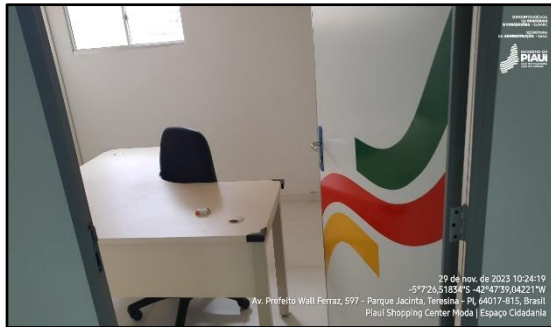


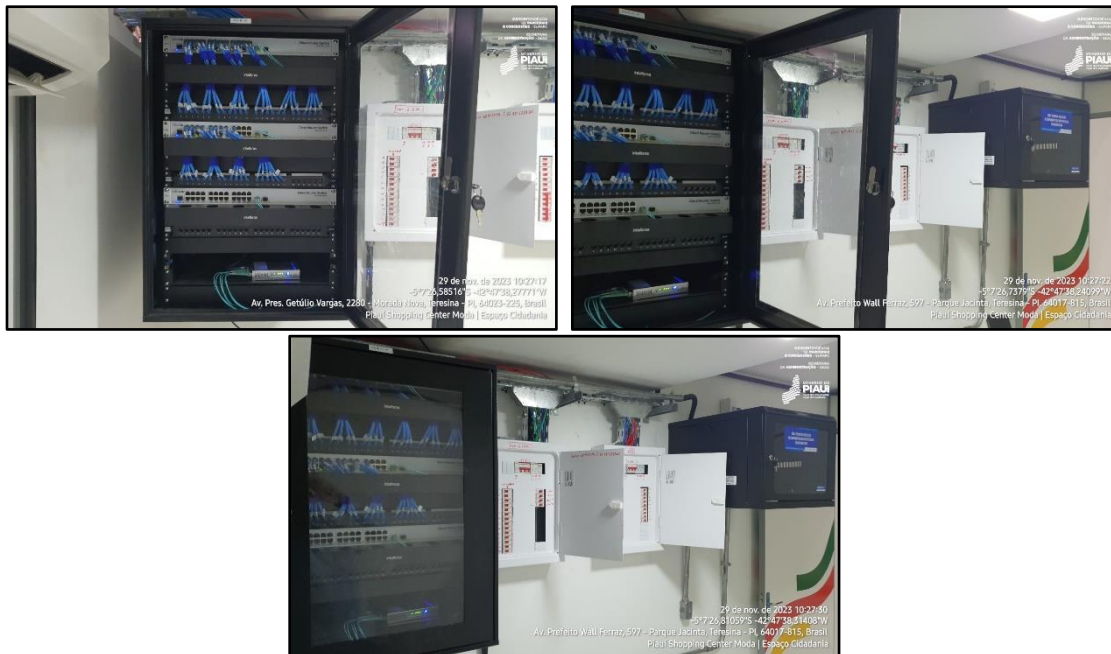












4.4 DAS AÇÕES SOCIAIS

Para o quarto 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 outubro a dezembro de 2023, foi possível constatar o cumprimento das obrigações previstas no contrato de concessão, dentro dos quesitos apresentados. A SUPARC, através do CMOG, realizou as notificações e visitas técnicas necessárias, em cumprimento ao seu dever de fiscalização.

Teresina (PI), 06 de janeiro de 2024.

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.