



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, 07 de novembro de 2023.

O Comitê de Monitoramento e Gestão, CMOG, no 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 que abaixo subscrevem, manifestar anuência aos Relatórios do 3º Trimestre de 2023 (9878653), referente às atividades e obrigações vinculadas ao PROJETO HABITAR SERVIDOR- NEO TIRADENTES.

Teresina-PI, 07/11/2023.

(assinado eletronicamente)



Documento assinado eletronicamente por **JUSTINA VALE DE ALMEIDA - Matr.03491463, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 07/11/2023, às 10:09, 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 **ERIC MARINHO DO NASCIMENTO - Matr.359840-3, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 07/11/2023, às 10:09, 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 **TERESA MARIA NUNES SOUSA - Matr.0376881-3, Gerente**, em 07/11/2023, às 12:53, 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 **STEFANY ANDRADE SOARES DA SILVA - Matr.0378049-0, Assistente de Serviços**, em 07/11/2023, às 13:11, 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 **9878748** e o código CRC **BFC AFC52**.



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

RELATÓRIO TRIMESTRAL PROJETO HABITAR SERVIDOR- NEO TIRADENTES

Abril a Setembro de 2023



SUMÁRIO

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

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão tem como propósito apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela empresa Macedo Forte Empreendimentos Ltda, no período de abril a setembro de 2023, conforme na Resolução Nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí que culminou no Manual de Monitoramento e Gestão dos Contratos de Concessões e Parcerias Público- Privadas¹.

Em tempo, informamos que este relatório está sendo semestral, ou seja, incluindo os meses de abril a setembro devido aos trâmites legais, de alteração legislativa que alterou a Lei nº 6.753/2015, de 30 de dezembro de 2015, que institui o Programa Habitacional do Servidor- Público Habitar Servidor (ID 7573053, Processo SEI 00118.000107/2020-92), e a consequente adequação do CONTRATO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE MERCANTIL EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO (ID 8248995), e com a ADH figurando como sócio oculto e o RESIDENCIAL TIRADENTES SPE LTDA, como sócio ostensivo.

A gestão, fiscalização e o acompanhamento do projeto são executados pelo Poder Concedente, por intermédio do Comitê de Monitoramento de Monitoramento e Gestão de Contratos - CMOG, e tem por fundamento a Resolução Nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, que determina a gestão e o monitoramento dos instrumentos firmados consistem em atividades coordenadas, proativas e preventivas, que visam a execução eficiente dos contratos e que tem como objetivo maior alcançar os resultados pactuados.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO

Processo Nº: 00118.000107/2020-92

Projeto: Residencial Tiradentes

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

Empresa Responsável: Macêdo Fortes Empreendimentos Ltda

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

Assinatura do contrato: 26/07/2020

Valor Projetado: R\$ 105.844.940,00

Valor Investido: R\$ 2.556.066,59

Empregos Gerados: 80

3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS

Para a realização das atividades de fiscalização do Contrato, será constituído o Comitê de Monitoramento e Gestão - CMOG, que, segundo o Manual de Monitoramento, deve ser formado por dois representantes do Poder Concedente e dois representantes da Superintendência de Parcerias e Concessões.

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

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

Pela SUPARC, será os servidores:

Justina Vale de Almeida

Eric Marinho do Nascimento

Pela ADH- Agência de desenvolvimento habitacional do Estado do Piauí, denominada Poder Concedente:

Stefany Andrade Soares da Silva

Teresa Maria Nunes Sousa

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

- executar o monitoramento quanto à execução das cláusulas de contrato, efetuar a fiscalização com relação ao cumprimento do cronograma de investimento, em especial com relação às etapas de construção, manutenção e operação dos equipamentos públicos concedidos, quando integrantes do contrato;
- realizar as verificações que lhe competem, independentemente da atuação do Verificador Independente; garantir o fiel cumprimento dos contratos celebrados com a Concessionária e com o Verificador independente;
- colaborar para a atuação livre e independente do Verificador Independente; atuar promovendo a transparência e preservando os princípios éticos, morais e probos da Administração Pública;
- prestar contas dos projetos à sociedade, mediante disponibilização de relatórios trimestral, semestral e anual, através do site e outros meios que utilizem recursos eletrônicos;
- instruir os processos administrativos relativos à gestão contratual dos projetos;
- promover a interlocução e a integração com a Concessionária, através de reuniões documentadas e/ou visitas gerenciadas;
- registrar todas as ocorrências surgidas durante a execução do contrato;
- acompanhar o cumprimento das regras de garantia e das condições de pagamento contratadas;
- moderar e mitigar os conflitos relativos ao objeto das concessões e parcerias; manter informações atualizadas sobre os serviços, visando apoiar e subsidiar estudos e decisões sobre a execução do contrato;
- monitorar, os aspectos técnicos, econômicos, contábeis, financeiros, operacionais e jurídicos dos contratos de concessão e parcerias. opinar sobre a recomposição do equilíbrio econômico financeiro do contrato, através de parecer técnico;
- identificar, monitorar e mitigar todos os riscos que possam afetar a execução do contrato;

- apresentar, semestralmente, para o CGPPP, o relatório consolidado sobre o andamento dos projetos contratados; e
- apresentar ao CGPPP, no final de cada exercício, o relatório anual consolidado.

4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO

Segundo disposto no Manual de Monitoramento dos Contratos, com a finalidade de cumprir com as regras de monitoramento e transparência das ações, deverá ser elaborado, trimestralmente, pelo CMOG, o Relatório de Monitoramento e Gestão e enviado à SUPARC e depois de avaliado, é enviado à Concessionária e ADH, devendo conter: os dados sobre a execução das regras estabelecidas em contratos, os registros fotográficos, os laudos sobre os serviços prestados, incluindo as ações sociais.

O padrão habitacional do Residencial Tiradentes, é o de habitação familiar, com blocos de apartamentos. A tipologia adotada é a de blocos habitacionais, com área útil mínima de 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados) para apartamentos de 02 (dois) quartos e área útil mínima de 57 m² (cinquenta e sete metros quadrados) para apartamentos de 03 (três) quartos. Cada bloco deverá dispor de apartamentos de dois ou três quartos e deverá ser considerada 01 (uma) vaga de garagem por apartamento, possuindo o empreendimento, no máximo, 500 (quinhentas) unidades habitacionais.

A sociedade deverá repassar à sócia Agencia de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí o percentual de 5,2% (cinco vírgula dois pontos percentuais) dos valores de vendas das unidades habitacionais comercializadas, conforme item 1.7.2 do Edital 001/2019. O percentual disposto nesta cláusula já engloba o retorno do Capital Investido, distribuição de dividendos, participação nos lucros e todos os direitos que competem à sócia Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí - ADH.

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



Foi enviado tal consulta à Procuradoria Geral do Estado, por meio do Processo SEI nº 00118.000107/2020-92, Ofício Nº: 444/2023/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG, em 01/03/2023, em 17/07/2023 a PGE por meio do DESPACHO PGE-PI/GAB/CSSEAD3 Nº 7/2023 (ID 8416266) se manifestou pela aprovação do pleito, narrando que a análise das minutas acostadas nos autos demonstraram que foram cumpridas as recomendações das manifestações anteriores.

Feita as alterações as novas minutas foram assinadas na ADH, em 27/07/2023 (ID 9816639).

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

Os subitens a seguir trazem as informações e quesitos em cumprimento ao supramencionado.

4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO

Para a participação na SPE, a ADH participa do patrimônio da SCP, como SÓCIO OCULTO, pelo aporte patrimonial através do imóvel onde está sendo implantado o empreendimento habitacional Residencial Tiradentes, a caracterização da área pública, sob ficha 01, livro 02, matrícula nº 157704, do RESIDENCIAL TIRADENTES no Município de Teresina-PI, assim caracterizada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-004, definido pelas coordenadas E: 747.464,300 m e N: 9.441.989,491 m; confrontando com AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, segue com distância de 201,07 m até o vértice M-005, definido pelas coordenadas E: 747.452,532 m e N: 9.441.788,761 m; confrontando com a RUA JOAQUIM CARLOS ARAGÃO, segue com distância de 269,75 m até o vértice M-006, definido pelas coordenadas E: 747.205,166 m e N: 9.441.896,338 m; confrontando com a RUA JOAQUIM CARLOS ARAGÃO, segue com distância de 188,49 m até o vértice M-006A, definido pelas coordenadas E: 747.272,140 m e N: 9.442.072,524 m; confrontando com GLEBA 01, segue com distância de 209,33 m até o vértice M-004, perfazendo uma área de 45.168,349 m² ou 4,5168349 ha e perímetro com 868,63 metros.

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

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL será o Agente Financeiro responsável pelo contrato de repasse do financiamento da execução das obras em que será implantado o empreendimento; e fará o controle de acompanhamento da execução orçamentária, o

repasso de informações ao Gestor da Aplicação e ao Conselho Curador do FGTS; será responsável pela análise, avaliação técnica, jurídica, social e econômica da proposta e contratação com os beneficiários finais e, responsável pela definição dos critérios e expedição dos atos necessários à operacionalização do programa.

Está em fase de formalização o contrato entre a SPE e o AGENTE FINANCEIRO (CAIXA ECONOMICA FEDERAL), vencida a **etapa que estava pendente, por conta de certidões em que a ADH estava inadimplente com alguns impostos/taxas municipais, como figura atualmente como Sócio Oculito na sociedade, não há mais esse impasse, a assinatura está prevista para 01/12/2023.**

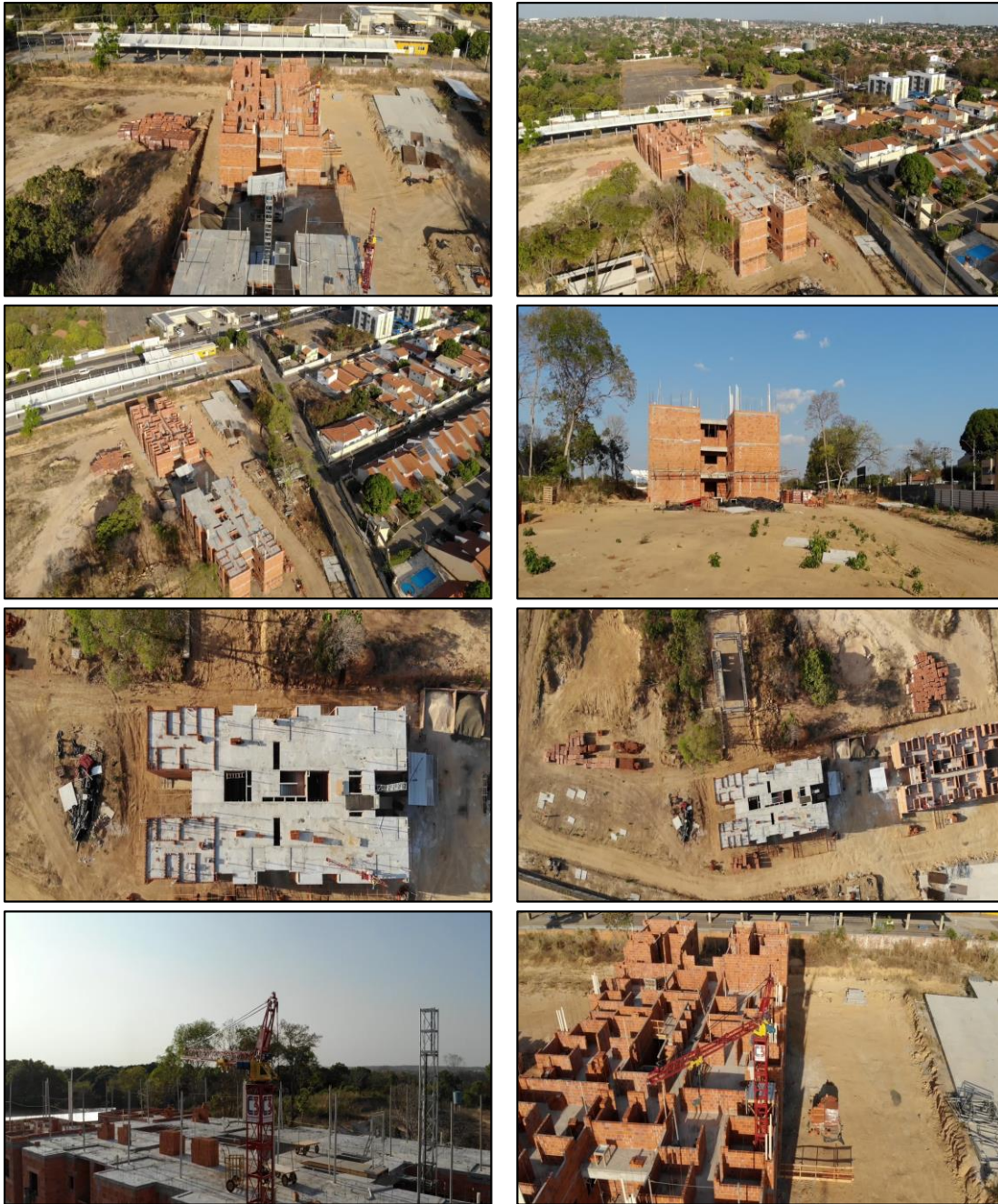
4.1.1. FOTOS DO APARTAMENTO DECORADO



4.1.2. FOTOS DAS OBRAS







4.2. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS

A comprovação dos serviços prestados consta nos documentos acostados ao Processo SEI do Contrato, dentre elas as Cronograma de Obras, e o Acompanhamento de Vendas, datados de 03/10/2023 (Ids 9618940 e 9618940).

A Renovação de Licença de Instalação da Obra foi aprovada em 01/09/2023, tendo validade até 31/08/2026.

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

Processo	Entrada	Status	Conclusão	Condicionantes
Consulta Previa	11/09/2020	Aprovado	04/03/2021	
Transferência do imóvel e escritura	11/09/2020	Aprovado	04/03/2021	
Certidão de Número	16/03/2021	Aprovado	25/03/2021	
Desmembramento	19/09/2020	Aprovado	02/12/2020	
ITBI	18/11/2020	Aprovado	09/04/2021	
Supressão Vegetal	13/04/2021	Concluído	08/03/2022	
IPHAN	08/12/2020	Aprovado	15/10/2021	
1- Emissão de TR	08/12/2020	Aprovado	24/04/2021	
2- Autorização p/ pesquisa	24/04/2021	Aprovado	16/08/2021	
3- Portaria publicada em diário oficial	16/08/2021	Aprovado	24/11/2021	
Alvara de Construção	13/04/2021	Aprovado	05/07/2022	Validade: 04/07/2026
fases:				
1 - Protocolo	13/04/2021	Aprovado	03/05/2021	
1.1 Cronograma de obra		Em andamento		
1.2. Viabilidade equatorial	03/06/2021	Aprovado	03/01/2022	
1.3. Viabilidade águas de Teresina	12/04/2022	3ª renovação	14/02/2023	
2- GURB	05/05/2021	Aprovado	05/07/2022	
3- SEMDUH	03/05/2021	Aprovado	09/08/2021	
4-STRANS	03/05/2021	Aprovado	30/11/2021	
5- SEPLUR	28/07/2021	Aprovado	08/02/2022	
6- SEMAM	03/05/2021	Aprovado	22/02/2022	
7 – Corpo de Bombeiros	08/10/2021	Aprovado	28/03/2022	
8 – Doação da Área Institucional	11/05/2022	Em andamento		
8.1 Termo de Doação	26/06/2022	Em andamento		Publicação; registro no cartório
8.2 Transferência para PMT	15/05/2023	Em andamento		Registro em cartório
9 – Registro de Incorporação	14/10/2022	Concluído		
9.1 Registro de Incorporação	14/10/2022	Aprovado	26/07/2023	
9.2 Afetação	14/10/2022	Aprovado	11/09/2023	
10 – Renovação de Licença de Instalação da Obra	16/02/23	Aprovado	01/09/2023	Validade 31/08/2026

PROGRAMAÇÕES E TRAMITES EM ANDAMENTO			DATA PREVISTA
1	TRANSFERENCIA DO TERRENO PARA SPE		Concluído
2	ALVARA DE CONSTRUCAO		Concluído
3	REGISTRO DE INCORPORACAO		Concluído
4	ASSINATURA COM A CEF		01/12/2023
5	TERRAPLANAGEM		Concluído
OBRAS PREVISÃO POR MÓDULO			
6	Módulo	Início	Fim
6.1	A. Comum, torres A e I	Set/2022	Set/2024
6.2	Torres B e C	Jun/2023	Mai/2025
6.3	Torres H e G		
6.4	Torres D, E e F		



4.4. DAS AÇÕES SOCIAIS

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

5. CONCLUSÃO

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

Previsão de Entrega da obra, referente à Área Comum e torre “A” está prevista para março/2024, e referente às Torres “B” e “C” está prevista para maio/2025.

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

Teresina (PI), 30 de setembro de 2023.

Justina Vale de Almeida
Membro do Comitê de Monitoramento – SUPARC

Eric Marinho do Nascimento
Membro do Comitê de Monitoramento - SUPARC