

2º RELATÓRIO TRIMESTRAL DE 2023

CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA,
AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E
MANUTENÇÃO DO HOTEL SERRA DA CAPIVARA

PROCESSO N° 00010.001257/2020-11

CONCORRÊNCIA N° 001/2020

SERRA DA CAPIVARA HOTEL RESORT E SPE LTDA

PERÍODO: 01 DE ABRIL À 30 DE JUNHO DE 2023

ÍNDICE

1) Relatório.....	3
2) Introdução.....	4
3) Débitos de energia.....	5
4) Do investimento e medição.....	5
4.1. Empregos direto e indiretos.....	6
5) Do ressarcimento.....	6
6) Obras.....	7

1) Relatório

1.1. O presente Relatório de Execução tem a finalidade de fornecer informações para a Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC, sobre o cumprimento das obrigações do Contrato de concessão de uso onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel da Serra da Capivara, celebrado entre o Governo do Estado do Piauí, por meio da Secretaria de Turismo do Estado do Piauí – SETUR e a SPE Serra da Capivara Hotel Resort, cujo objeto é a **Concessão de uso onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel da Serra da Capivara.**

O prazo de Concessão é de 35 (trinta e cinco) anos, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogada pelo Conselho Gestor de PPP.

O referido Relatório se refere ao terceiro trimestre da vigência contratual, nos termos da cláusula 8.1. “I” do Contrato de concessão de uso onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel da Serra da Capivara.

1.2. Identificação:

Edificação: Hotel Serra da Capivara

Proprietário: Governo do Estado do Piauí

Poder Concedente: Secretaria de Estado do Turismo – SETUR

Endereço: PI-140, São Raimundo Nonato

Localização Geográfica: -9.0030131,-42.6967066,17z

Área total do imóvel: 4.500 m²

Área total construída: 3.114,80 m²



Imagem 1. - Hotel Serra da Capivara.

MARCOS DO CONTRATO DE CONCESSÃO N° 001/2020	
Assinatura do contrato:	23 de maio de 2022
Termo de entrega (TERI):	27 de junho de 2022
Recebimento das chaves:	27 de junho de 2022
Entrega dos projetos para aprovação:	18 de julho de 2022
Projetos aprovados:	01 de agosto de 2022
Início das obras:	01 de agosto de 2022
Valor total do projeto	R\$ 8.826.851,52
Valor do Contrato de Concessão (Concessionária)	R\$ 5.390.448,92
Reembolso de 60% do valor excedente (*)	R\$ 3.234.269,35
Valor excedente não reembolsado	R\$ 202.133,25

2) INTRODUÇÃO

O contrato de Concessão n° 01/2022 foi assinado dia 23 de maio de 2022.

O administrador anterior não intentava devolver as chaves, dessa forma não houve outra alternativa e foi ingressado ação de reintegração de posse, conforme anexo:

Em decorrência disso, o Termo de Entrega e Recebimento dos Bens vinculados à Concessão – TERI, foi assinado dia 27 de junho de 2022 juntamente com a entrega das chaves para a Concessionária.

Conforme estabelecido na subcláusula 15.2 contrato N° 01/2022, a Concessionária teria o prazo de até 30 (trinta) dias, contados da assinatura do TERI, para apresentar o projeto referente às obras necessárias ao aproveitamento da área objeto da Concessão. A Concessionária na data de 18 de julho de 2022, através do ofício 07, entregou os projetos, orçamento e cronograma para apreciação e aprovação do Poder Concedente.

A respeito das licenças que seriam necessárias, foi verificado junto aos órgãos de fiscalização as necessidades para sua obtenção. Ainda, nesse sentido, atestou-se conforme declaração emitida pela Secretaria do Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Piauí – SEMAR, a dispensa de licenciamento ambiental para a atividade a ser exercida no local, foi requerido Alvará de Construção sob o n° 15480.

Realizou-se a desmobilização de todos os bens do governo que se encontravam no Hotel Serra da Capivara Resort que foram entregues à empresa de Gestão de Recursos do Estado do Piauí S/A – EMGERPI.

No dia 01 de agosto a SUPARC enviou relatório de avaliação do Hotel Serra da Capivara, contendo a aprovação do projeto e orçamento apresentados pela Concessionária, iniciando-se as demolições e obras.

O projeto inicial sofreu algumas alterações, a fim de otimizar os espaços e as estruturas para melhor atendimento e conforto dos hóspedes, importante ressaltar que apesar das novas inclusões, não houve prejuízo financeiro ao projeto.

Por fim, a Concessionária encaminhou à SUPARC o projeto arquitetônico e o cronograma de obras atualizados.

3) DÉBITOS DE ENERGIA

No mês de agosto de 2022, foi constatado por esta Concessionária a existência de débitos em aberto de consumo de energia junto a empresa Equatorial, tratando-se de um acordo anterior a data de assinatura do contrato de Concessão, conforme dados abaixo fornecidos pela Equatorial:

Referencia	Parceiro	Fatura	Conta contrato	Vencimento	Montante	Multa	Juros	Correção Monetaria	Valor Devido
01/2022	0004031733	0040317330122008	000004031733	24/01/2022	R\$ 1.945,66	R\$ 27,49	R\$ 223,14	R\$ 116,26	R\$ 2.312,55
02/2022	0004031733	0040317330222008	000004031733	22/02/2022	R\$ 1.382,38	R\$ 6,11	R\$ 46,74	R\$ 21,06	R\$ 1.456,29
03/2022	0004031733	0040317330322008	000004031733	23/03/2022	R\$ 1.340,17	R\$ 5,44	R\$ 38,92	R\$ 15,40	R\$ 1.399,93
04/2022	0004031733	0040317330422008	000004031733	26/04/2022	R\$ 2.364,98	R\$ 24,12	R\$ 158,86	R\$ 59,42	R\$ 2.607,38
05/2022	0004031733	0040317330522008	000004031733	26/05/2022	R\$ 1.025,45	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.025,45
06/2022	0004031733	0040317330622008	000004031733	24/06/2022	R\$ 1.809,08	R\$ 13,61	R\$ 76,26	R\$ 31,94	R\$ 1.930,89
07/2022	0004031733	0040317330722008	000004031733	25/07/2022	R\$ 1.025,45	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.025,45
08/2022	0004031733	0040317330822008	000004031733	26/08/2022	R\$ 1.708,02	R\$ 11,66	R\$ 53,07	R\$ 31,98	R\$ 1.804,73
09/2022	0004031733	0202209000348800	000004031733	26/09/2022	R\$ 1.081,53	R\$ 21,62	R\$ 87,28	R\$ 54,35	R\$ 1.244,78
TOTAL					R\$ 13.682,72	R\$ 110,05	R\$ 684,27	R\$ 330,41	R\$ 14.807,45

A Concessionária oficializou ao Poder Concedente, através dos Ofícios nº 015_2022, 019_2022, 10_2023, 19_2023, 20_2023 e 22_2023 para que tomasse as providências para quitação ou que autorizasse formalmente que a Concessionária realizasse o pagamento e este fosse reembolsado.

Todavia até o presente momento, não houve nenhuma manifestação para que a Concessionária possa regularizar esta situação, tendo em vista ser anterior ao Contrato de Concessão conforme demonstrado.

4) DO INVESTIMENTO E MEDIÇÃO

Em relação ao investimento realizados até o momento segue tabela abaixo:

Investimento 01/08 de 2022 a 30/06 de 2023 (Período total)	
Investimento da SPE	R\$ 2.329.166,19
Contrapartida do Poder Concedente com imposto (a reembolsar)	R\$ 1.508.039,34

Investimento 01/06 a 30/06 de 2023 (2º trimestre 2023)	
Investimento da SPE	R\$ 899.964,59
Contrapartida do Poder Concedente com imposto (a reembolsar)	R\$ 750.933,38

No mês de março foi realizada reunião entre a Concessionária, a Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC e a Secretaria de Turismo – SETUR, na qual solicitaram que todas as medições enviadas de agosto de 2022 a março de 2023 pela Concessionária fossem reenviadas seguindo o “check list” fornecido pela Secretaria de Turismo, todavia apenas documentos que se enquadrassem com a modalidade da obra da

Concessão, como planta iluminada, memória de cálculo, relatório fotográfico, planilha de custos, organograma e solicitação de empenho.

Deste modo, a Concessionária protocolou junto a Secretaria de Turismo – SETUR e a Superintendência de Parcerias e Concessões - SUPARC no dia 13 de abril, através do ofício 12_2023, a medição em novo formato, alusivo ao período de 01 de agosto de 2022 à 11 de março de 2023, com a relação dos serviços executados e valores já aplicados, seguindo as demais medições enviadas neste mesmo formato aprovado.

4.1. Empregos diretos e Indiretos:

Cumprir destacar os investimentos feitos com geração de empregos, diretos e indiretos através da reforma, ampliação e modernização do Hotel da Serra da Capivara, conforme abaixo:

Mestre de obra	02
Pedreiros	12
Carpinteiros	04
Auxiliares de serviços gerais	21
Estrutura interna da Concessionária (engenharia, compras, jurídico, administrativo e gerência)	10

A rotatividade de profissionais como pedreiros, carpinteiros e auxiliares de serviços gerais, a Concessionária empregou mais de 50 trabalhadores das referidas áreas, ressaltando que a Concessionária apenas trabalha com empresas de empreitadas.

No tocante aos empregos indiretos realizados até o momento, podemos citar aproximadamente 10 fornecedores e prestadores de serviços, das áreas de engenharia, materiais de construção, madeira, refrigeração e aluguel de máquinas como retro escavadeira e caminhão de caçamba, além de toda a estrutura interna e externa de cada um desses fornecedores e prestadores de serviço.

5) DO RESSARCIMENTO

As subcláusulas 15.2 e 2.2.2 do contrato de Concessão dispõe respectivamente:

“15.2. A Concessionária deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do TERI, o projeto referente às obras necessárias ao aproveitamento da área objeto da Concessão.”

“2.2.2. Para fins de cumprimento do que consta na subcláusula 2.2.1, a Concessionária deverá apresentar ao CMOG, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura do CONTRATO, o projeto de engenharia constando orçamento detalhado do valor da obra, no qual caso haja um valor excedente ao estabelecido na subcláusula 2.1., será analisado e validado pela CMOG.”

Conforme subcláusulas acima citadas, a Concessionária apresentou no dia 18 de julho de 2022, tempestivamente em conformidade com a subcláusula 33.2, através do ofício 07_2022, os projetos e planilha orçamentária detalhada, no valor de R\$ 8.826.851,52.

A subcláusula 2.2.3 apondera que:

“2.2.3. O valor excedente para reembolso não poderá ultrapassar o quantitativo de 60% do valor do contrato.”

A diferença entre o valor do projeto proposto pela Concessionária e o valor do contrato nº 01/2020 é de R\$ 3.436.402,60, que equivale a 63,74% do CAPEX do contrato.

Considerando o disposto da subcláusula acima, o Poder Concedente deverá reembolsar o valor excedente, no quantitativo de 60% do valor do contrato, assim o reembolso previsto do Poder Concedente para a Concessionária é de R\$ 3.234.269,35 (Três milhões e duzentos e trinta e quatro mil e duzentos e sessenta e nove reais e trinta e cinco centavos), sem a inclusão dos impostos, conforme detalhado na planilha orçamentária apresentada pela Concessionária, assumindo a Concessionária os 3,74% excedentes, se responsabilizando pelo valor global de R\$ 5.592.582,17.

No dia 01 de agosto de 2022 foi enviado a Concessionária a aprovação dos projetos e planilha orçamentária pelos membros da CMOG.

Diante da aprovação dos projetos e planilha orçamentária, a subcláusula do 2.2.5 do contrato de Concessão destaca:

“2.2.5. O valor excedente para reembolso deve ser empenhado pelo PODER CONCEDENTE até 6 meses da decisão do Poder Concedente sobre a necessidade de acréscimo ao valor do contrato. (grifos nossos)”

A Concessionária apresentava semanalmente as medições ao Poder Concedente, contendo documentações detalhadas dos serviços e custos realizados pela Concessionária, dos quais continham valores parciais da responsabilidade financeira da Concessionária e do Poder Concedente e conforme já explanado, foi solicitado pela SETUR e pela SUPARC novo formato e documentações para as medições, sendo protocolado no dia 13 de abril de 2023, através do ofício 12_2023.

Diante do exposto, a Concessionária apresentou no dia 25 de maio de 2023, ofício 17_2023 alusivo ao relatório de ressarcimento da obra do Hotel Serra da Capivara e vem apresentando mensalmente as medições para ressarcimento.

6) OBRAS

Continuidade nas obras conforme imagens abaixo:



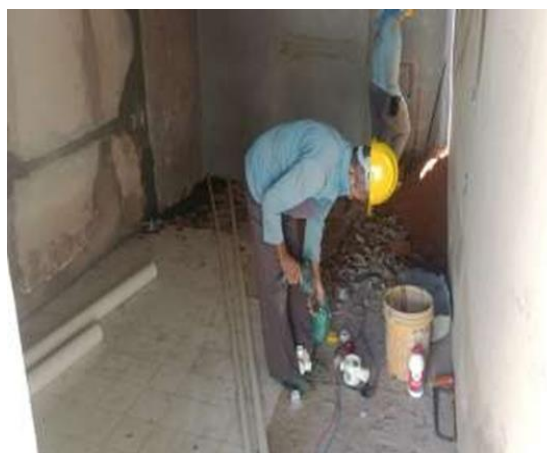
03/04/2023 - Concretagem do piso da rampa de acessibilidade;



03/04/2023 - Demolição de pilar com circular no Hall de circulação;



04/04/2023 - Execução de alvenaria de vedação para recebimento de esquadrias dos apartamentos corredor;



04/04/2023 - Execução de instalações Sanitárias corredor C;



05/04/2023 – Execução de concretagem da fundação;



05/04/2023 - Continuidade de contenção de aterro no auditório;



06/04/2023 - Execução de alvenaria de vedação na parede do auditório;



06/04/2023 - Continuidade de estrutura de contenção do auditório;



07/04/2023 - Execução de reboco nas tubulações de água fria dos apartamentos do corredor A;



07/04/2023 - Execução de contrapiso dos banheiros dos apartamentos do corredor A;



08/04/2023 - Execução de reboco no muro que delimita o perímetro do lote no qual está cravado a edificação do hotel.



08/04/2023 - Execução de reboco no muro que delimita o perímetro do lote no qual está cravado a edificação do hotel.



10/04/2023 - Execução de reboco para acabamento das esquadrias dos banheiros do corredor B.



10/04/2023 - execução de reboco para acabamento das esquadrias das portas dos apartamentos do corredor A.



11/04/2023 - Execução de reboco nas aberturas de eletrodutos e Quadro de Distribuição, nos apartamentos do corredor C.



11/04/2023 - Execução de reboco nas aberturas de eletrodutos e Quadro de Distribuição, nos apartamentos do corredor C.



12/04/2023 - Regularização do contrapiso do banheiro corredor C.



12/04/2023 - Execução de reboco nas aberturas de eletrodutos e Quadro de Distribuição, nos apartamentos do corredor C.



13/04/2023 - Regularização do contrapiso do banheiro do apartamento do corredor;



13/04/2023 - Execução de instalações hidrossanitárias do corredor C;



14/04/2023 - Execução de contrapiso na área de serviço;



14/04/2023 - Abertura de rasgos na parede para execução de tubulação de água fria, na área de serviços;



15/04/2023 - Continuidade de Execução de contrapiso na área de serviço;



15/04/2023 - Continuidade de Execução de contrapiso e abertura de rasgo na parede na área de serviço;



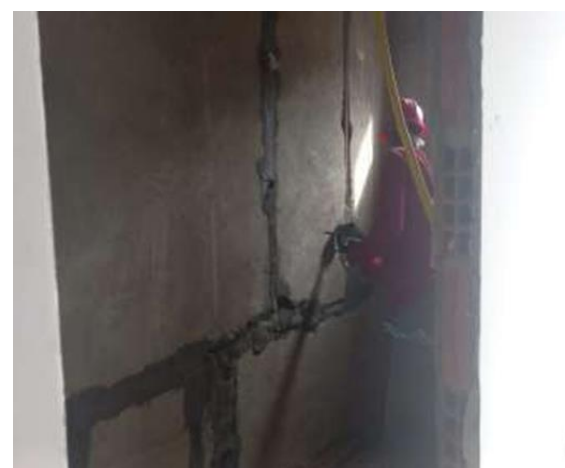
17/04/2023 - Execução de instalações elétricas na área de serviço;



17/04/2023 - Execução de instalações elétricas na área de serviço;



18/04/2023 - Execução de nivelamento de contrapiso no banheiro do apartamento do corredor C;



18/04/2023 - Execução de reboco para acabamento das tubulações de água fria do apartamento do corredor C;



19/04/2023 - Execução de traçado de rede de água fria na área de serviços;



19/04/2023 - Continuidade na execução de instalações elétricas na área de serviços;



20/04/2023 - Execução de reboco nas futuras instalações da administração;



20/04/2023 - Execução de alvenaria de vedação da futura administração do hotel;



22/04/2023 - Execução de traçado de esgoto apartamentos do corredor D;



22/04/2023 - Execução de aterro das instalações da administração do hotel;



24/04/2023 - Execução de reboco externo da Administração do Hotel;



24/04/2023 - Recebimento de insumos areia mista;



25/04/2023 - Descarte de RCD;



25/04/2023 - Execução de aterro na rampa de acessibilidade;



26/04/2023 - Armazenamento de Insumos
Areia mista, Bloco cerâmico de 06 furos;



26/04/2023 - Execução de armadura de aço
pilares de contenção de empuxo, no auditório;



27/04/2023 - Execução de alvenaria de vedação no auditório;



27/04/2023 - Abertura de portas dos banheiros da recepção;



28/04/2023 - Execução de alvenaria de vedação do muro que separa corredor A e auditório;



28/04/2023 - Recebimento de insumos tijolo cerâmico de 06 furos;



