

3º 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 JULHO À 30 DE SETEMBRO 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.

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, no valor aproximado de R\$ 14.807,45.

A Concessionária oficializou ao Poder Concedente, através de ofícios para que tomasse as providências para quitação ou que autorizasse formalmente que a Concessionária realizasse o pagamento e este fosse reembolsado.

Em agosto de 2023 a Empresa de gestão de recursos do Estado do Piauí S/A – EMGERPI enviou o Ofício nº 30/2023/EMGERPI-PI/PRES/GLE, solicitando a negativa da ligação da energia pela Equatorial. A Concessionária respondeu através do Ofício nº 30_2023 apresentando a negativa de troca de titularidade junto a Equatorial e concomitantemente a negativa de religação, por entender que se trata se sucessão comercial.

Todavia, após a resposta da Concessionária até o presente momento, não houve mais 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 aos investimentos realizados até o momento segue tabela abaixo:

Investimento 01/08 de 2022 a 30/09 de 2023 (Período total)	
Investimento da SPE	R\$ 3.431.759,28
Contrapartida do Poder Concedente com imposto (a reembolsar)	R\$ 2.602.373,36

Investimento 01/07 a 30/09 de 2023 (3º trimestre 2023)	
Investimento da SPE	R\$ 1.102.593,09
Contrapartida do Poder Concedente com imposto (a reembolsar)	R\$ 1.092.840,81

A Concessionária vem seguindo com o envio das medições mensalmente no formato aprovado na reunião realizada no mês de março com a Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC e a Secretaria de Turismo – SETUR.

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 E ADITIVO CONTRATUAL

A Concessionária desde de a aprovação dos projetos e planilha orçamentária pelos membros do Comitê de Monitoramento e Gestão - CMOG em agosto de 2022, vem apresentando sistematicamente e periodicamente as medições ao Poder Concedente, demonstrando os investimentos realizados no projeto, status da obra, e respectivo percentual de valor de responsabilidade de cada Parte, dos quais até o momento vem sendo aportado apenas pela Concessionária.

Cabe ressaltar, que em julho de 2023, a Secretaria de Turismo do Estado do Piauí – SETUR realizou o 1º Termo Aditivo do Contrato de uso onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel da Serra da Capivara, o qual acrescentou a cláusula 2.2.5.1. que dispõe a respeito do marco temporal para início do pagamento do reembolso, nos seguintes termos:

"2.2.5.1. O marco temporal para início do pagamento do reembolso, nos termos da cláusula 2.2.5., será da apresentação da primeira medição realizada, em que sejam comprovados os investimentos realizados e os valores dispendidos, com o respectivo percentual a ser pago pelo PODER CONCEDENTE, a cada medição, até o limite máximo estipulado na cláusula 2.2.3."

Todavia, mesmo com a eficácia do aditamento contratual e passados 03 meses, até o momento não se iniciou o pagamento da contraprestação devida pelo Poder Concedente, que atualmente, corresponde a R\$ 2.602.373,36 (dois milhões, seiscentos e dois mil, trezentos e setenta e três reais e trinta e seis centavos), com imposto, relativos ao período de agosto de 2022 a setembro de 2023.

Assim, a Concessionária vem suportando integralmente os investimentos e não vem medindo esforços para o bom andamento do Projeto, observando a máxima qualidade e excelente oferta para a demanda do turismo na região.

A Concessionária, até o presente momento, aportou mais de 100% (cem por cento) do valor a que lhe cabia, correspondendo a aproximadamente 70% do projeto, sendo de extrema importância a contrapartida do Governo para a manutenção da obra.

6) OBRAS

Continuidade nas obras conforme imagens abaixo:



03/07/2023 - abertura de valas para locação dos pilares do restaurante;



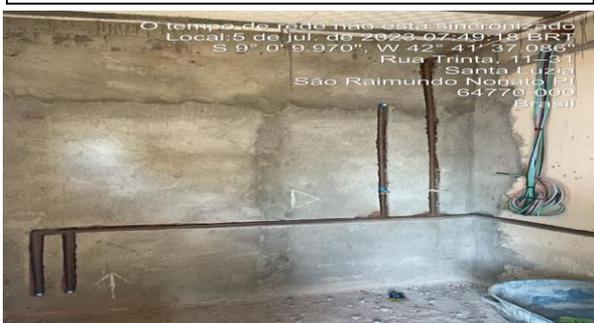
03/07/2023 - abertura de valas para locação dos pilares do restaurante;



04/07/2023 - instalação de quadros de distribuição;



04/07/2023 - Emassamento do forro e paredes dos quartos;



05/07/2023 – execução de serviço de água fria dos banheiros da área de lazer;



05/07/2023 – execução de serviço de água fria dos banheiros da área de lazer;



06/07/2023 - execução da plataforma metálica que acomodará todas as condensadoras dos apartamentos da ALA C;



06/07/2023 - execução da plataforma metálica que acomodará todas as condensadoras dos apartamentos da ALA C;



07/07/2023 - execução do piso cerâmico da área de serviços;



07/07/2023 - execução do piso cerâmico da área de serviços;



10/07/2023 – Execução de confecção dos pilares do restaurante;



10/07/2023 – Execução de confecção dos pilares do restaurante;



11/07/2023 - Execução processo de instalação dos quadros do corredor A, B e C;



11/07/2023 - Processo de adequação dos pontos de hidráulica nos banheiros do corredor D;



12/07/2023 - Execução de estrutura de madeira no auditório, como ilustrado na foto as vigas de madeiras;



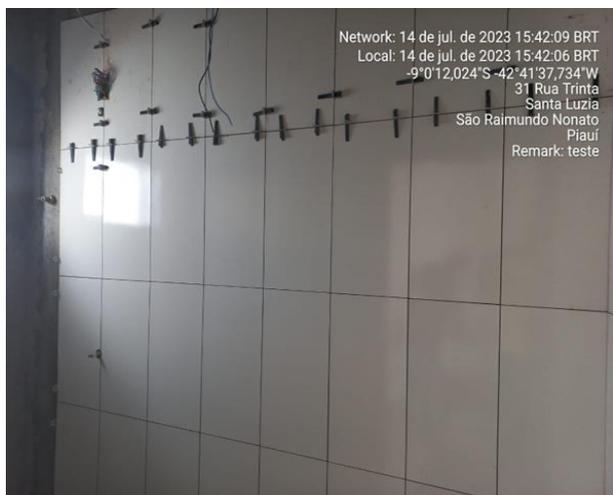
12/07/2023 - Execução de estrutura de madeira no auditório, como ilustrado na foto as vigas de madeiras;



13/07/2023 - Instalação dos Quadros secundários dos corredores A, B e C;



13/07/2023 - Execução de revestimento cerâmico nos banheiros do corredor A;



14/07/2023 – Execução de revestimento cerâmico nos banheiros do corredor A;



14/07/2023 – Execução de revestimento cerâmico nos banheiros do corredor A;



17/07/2023 - Execução de estrutura de madeira da cobertura do auditório e recepção;



17/07/2023 - Execução de estrutura de madeira da cobertura do auditório e recepção;



18/07/2023 – Execução de concretagem dos blocos de fundação no restaurante;



18/07/2023 – Execução de concretagem dos blocos de fundação no restaurante;



19/07/2023 – Execução do revestimento dos banheiros;



19/07/2023 – Execução do revestimento dos banheiros;



20/07/2023 - Execução de estruturas metálicas do restaurante;



20/07/2023 - Execução de sapatas do restaurante;



21/07/2023 – Finalização do processo de montagem dos Quadros secundários;



21/07/2023 – Execução de revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros;



24/07/2023 - Execução de cobertura final do Auditório e Recepção;



24/07/2023 - Execução de cobertura final do Auditório e Recepção;



25/07/2023 – Execução de revestimento cerâmico dos banheiros da ALA C;



25/07/2023 – Execução de revestimento cerâmico dos banheiros da ALA C;



26/07/2023 – Execução de revestimento cerâmico dos banheiros da ALA C;



26/07/2023 – Finalização dos circuitos interno externos;



27/07/2023 – Identificação dos Quadros de distribuição secundários;



27/07/2023 – Execução de revestimento cerâmico, dos banheiros da ALA D;



28/07/2023 – Execução de confecção das armaduras longitudinal do Restaurante;



28/07/2023 – Execução de confecção das armaduras longitudinal do Restaurante;



07/08/2023 - Execução de revestimento cerâmico dos banheiros da ala c;



07/08/2023 - Execução de revestimento cerâmico dos banheiros da ala c;



08/08/2023 – Execução de estruturas metálicas do restaurante;



08/08/2023 – Execução de estruturas metálicas do restaurante;



09/08/2023 – Execução de alvenaria de vedação no restaurante;



09/08/2023 – Execução de alvenaria de vedação no restaurante;



10/08/2023 - Execução de contrapiso dos apartamentos da ala C;



10/08/2023 - Execução de contrapiso dos apartamentos da ala C;



11/08/2023 - Execução de revestimento cerâmico banheiros da ala C;



11/08/2023 - Execução de revestimento cerâmico banheiros da ala C;



14/08/2023 – Execução de compactação da superfície do solo, corredor A e B;



14/08/2023 – execução de compactação da superfície do solo, corredor A e B;



15/08/2023 – Execução de alvenaria de vedação no restaurante;



15/08/2023 – Execução de alvenaria de vedação no restaurante;



16/08/2023 – Execução de revestimento cerâmico dos banheiros da ala C;



16/08/2023 – Execução de revestimento cerâmico dos banheiros da ala C;



17/08/2023 – Execução de emassamento da superfície das paredes da recepção;



17/08/2023 – Execução de emassamento da superfície das paredes do auditório;



18/08/2023 – Execução de revestimento cerâmico e nicho dos banheiros da ala C;



18/08/2023 – Execução de revestimento cerâmico e nicho dos banheiros da ala C;



21/08/2023 – Execução de alvenaria de vedação do restaurante;



21/08/2023 – Execução de alvenaria de vedação do restaurante;



22/08/2023 – Execução de cobertura dos halls de circulação, ala A;



22/08/2023 – Execução de cobertura dos halls de circulação, ala A;



23/08/2023 – Execução de revestimento cerâmico nos banheiros da ala C;



23/08/2023 – execução de revestimento cerâmico nos banheiros da ala C;



24/08/2023 – Execução de emassamento da superfície das paredes da recepção e estrutura de madeira;



24/08/2023 – Execução de emassamento da superfície das paredes da recepção e estrutura de madeira;



25/08/2023 – Execução de rede de esgoto do restaurante;



25/08/2023 – Execução de rede de esgoto do restaurante;



28/08/2023 – Execução de revestimento cerâmico dos quartos da ala D;



28/08/2023 – Execução de revestimento cerâmico dos quartos da ala D;



29/08/2023 – Execução de revestimento cerâmico da área de serviços;



29/08/2023 – Execução de revestimento cerâmico da área de serviços;



30/08/2023 – Execução de estrutura metálica da cobertura do corredor da ala B;



30/08/2023 – execução de estrutura metálica da cobertura do corredor da ala B;



31/08/2023 – Execução de estrutura metálica da cobertura do corredor da ala B;



31/08/2023 – Execução de estrutura metálica da cobertura do corredor da ala B;



04/09/2023 – Execução de revestimento cerâmico banheiros dos apartamentos da ala D;



04/09/2023 – Execução de revestimento cerâmico banheiros dos apartamentos da ala D;



05/09/2023 – Execução de alvenaria de vedação nos banheiros masc e fem dos funcionários do restaurante;



05/09/2023 – Execução de alvenaria de vedação nos banheiros masc e fem dos funcionários do restaurante;



06/09/2023 – abertura de valas para infraestrutura de circuitos elétricos do hall de circulação;



06/09/2023 – abertura de valas para infraestrutura de circuitos elétricos do hall de circulação;



07/09/2023 – Execução de alvenaria de vedação do restaurante;



07/09/2023 – Execução de alvenaria de vedação do restaurante;



08/09/2023 – Execução de revestimento cerâmico nos banheiros da ala D;



08/09/2023 – Execução de revestimento cerâmico nos banheiros da ala D;



11/09/2023 – Execução de circuitos de iluminação do hall de circulação A e B;



11/09/2023 – Execução de circuitos de iluminação do hall de circulação A e B;



12/09/2023 – Execução de alvenaria de vedação do restaurante;



12/09/2023 – Execução de alvenaria de vedação do restaurante;



13/09/2023 – Execução de estrutura metálica para cobertura do hall de circulação;



13/09/2023 – Execução de estrutura metálica para cobertura do hall de circulação;



14/09/2023 – Execução de alvenaria do restaurante;



14/09/2023 – Execução de alvenaria do restaurante;



15/09/2023 – Instalação dos boxs, banheiros da ala A;



15/09/2023 – Instalação dos boxs, banheiros da ala A;



18/09/2023 – Execução de reboco das paredes do restaurante;



18/09/2023 – Execução de reboco das paredes do restaurante;



19/09/2023 – Execução de estrutura metálica para cobertura dos halls de circulação C e D;



19/09/2023 – Execução de estrutura metálica para cobertura dos halls de circulação C e D;



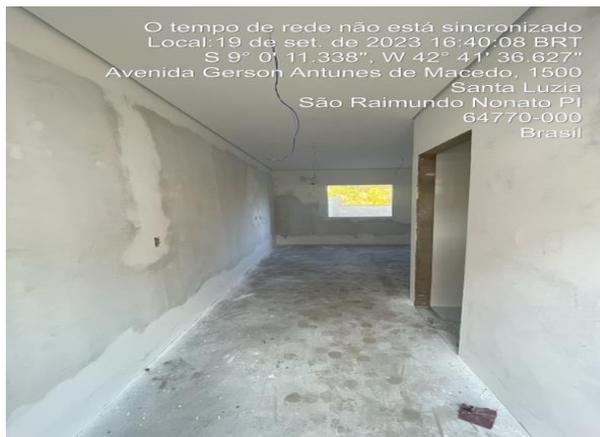
20/09/2023 – Execução de tratamento superficial das paredes internas dos apartamentos da ala A;



20/09/2023 – Execução de tratamento superficial das paredes internas dos apartamentos da ala A;



21/09/2023 – Execução de tratamento superficial das paredes internas dos apartamentos da ala A;



21/09/2023 – Execução de tratamento superficial das paredes internas dos apartamentos da ala A;



22/09/2023 – Execução de circuito de iluminação;



22/09/2023 – Execução de circuito de iluminação;



25/09/2023 – Execução de infraestrutura de tubulação das instalações elétricas do restaurante;



25/09/2023 – Execução de infraestrutura de tubulação das instalações elétricas do restaurante;



26/09/2023 – Instalação de divisórias de granito dos banheiros da ala D;



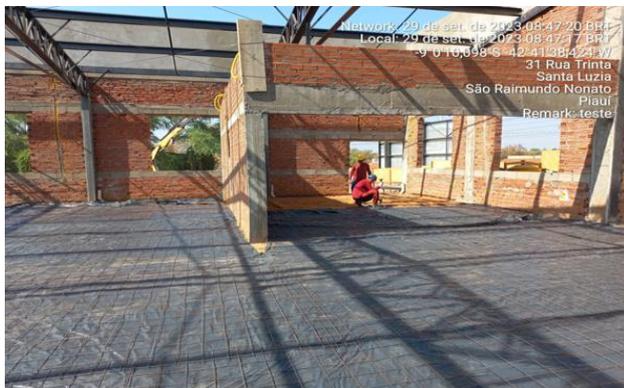
26/09/2023 – Instalação de divisórias de granito dos banheiros da ala D;



27/09/2023 – Instalação de estrutura metálica para cobertura dos corredores B e C;



27/09/2023 – Instalação de estrutura metálica para cobertura dos corredores B e C;



28/09/2023 – Execução de armadura transversal do piso do restaurante;



28/09/2023 – Execução de armadura transversal do piso do restaurante;



28/09/2023 – Recebimento de materiais tais como: ar-condicionado;



28/09/2023 – Recebimento de materiais tais como: bacia sanitária;



28/09/2023 – Recebimento de materiais tais como: piso de vinílico;



28/09/2023 – Recebimento de materiais tais como: smart tv;