



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 maio 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 Primeiro Trimestre de 2024 (SEI nº 012389744), referente às atividades e obrigações vinculadas ao Contrato Nº 002/2021, durante os meses de janeiro a março do corrente ano.

(assinado eletronicamente)

Membros CMOG/SUPARC/SEAD

Contrato Nº 002/2021

Teresina-PI, 07/05/2024.

(assinado eletronicamente)



Documento assinado eletronicamente por **DÉBORA AMORIM SANTOS MACEDO - Matr.0372341-0, Gerente**, em 07/05/2024, às 11:39, 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 **BRENDA VIRNA SOUSA ROCHA - RG.S.3648489-SSP-PI, Engenheira**, em 09/05/2024, às 10:39, 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 09/05/2024, às 12:13, 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 **MARIA HELENA SANTOS SOARES - Matr.373018-2, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 09/05/2024, às 12:15, 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 09/05/2024, às 13:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **012389646** e o código CRC **5FD66E65**.



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

Janeiro a Março de 2024



SUMÁRIO

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	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 janeiro a março de 2024, 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/ppptestes/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.

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 primeiro trimestre de 2024 foram realizadas diligências oficializadas nos autos do **Processo Administrativo nº 00010.002607/2021-48** e em processos vinculados, quanto ao cumprimento das cláusulas contratuais e sobre ações que fomentam o desenvolvimento da concessão. A saber, sinteticamente:

- a) Ofício circular. Cronogramas de Obras 2024. Relatório anual 2023. Quarto Relatório Trimestral 2023.** Em 22.12.2023, a concessionária foi notificada através do Ofício Circular nº 68/2023 (ID 010623147), para apresentar: *o Relatório das atividades referentes ao 4º trimestre de 2023; o Cronograma de obras, serviços e/ou eventos a serem realizados no ano de 2024; o registro/inventário dos bens reversíveis do ano de 2023, caso se aplique; a Pesquisa de satisfação dos usuários do equipamento para o ano de 2023, caso se aplique; a comprovação da manutenção dos seguros exigidos no contrato, caso se aplique; - o Relatório anual, referente ao ano de 2023, concedendo prazo para apresentação das informações até 31.01.2024.*

Em 26.02.2024, a SPE apresentou o Quarto Relatório Trimestral 2023 (ID 011362500).

Em decorrência dos atrasos na apresentação das informações requeridas através do Ofício supramencionado, o CMOG notificou novamente a concessionária através do Ofício nº 488/2024 (ID 011360164) em 01.03.2024, para no prazo de cinco dias apresentar o Relatório Anual 2023 e Cronograma de Obras e Serviços 2024.

Nesse sentido, em 05.03.2024 e 07.03.2024, a SPE apresentou através de e-mail, o Cronograma de Obras e Serviços 2024 e Relatório Anual 2023, respectivamente. Ressalta-se, que até a presente data não foram juntados aos autos do processo principal do contrato em tela, tendo em vista a necessidade de retificações e complementações por parte da concessionária.

- b) Reunião técnica.** Em 14.03.2024, ocorreu reunião para alinhamento técnico entre CMOG/SUPARC e Concessionária. Na oportunidade, foi explanado o instrumento contratual a fim de que as informações solicitadas pelo Poder Concedente sejam ajustadas e aperfeiçoadas, devendo estas serem apresentadas em estrita observância legal. Em consequência, na data de 15.03.2024 - Ofício nº 648/2024 (ID 011603933), foi acordado novo prazo para entrega para revisão dos relatórios, concedendo dez dias para apresentação dos devidos encaminhamentos, em que pese, *in verbis*:

a) O relatório anual referente ao ano de 2023, será juntado aos autos do processo em tela, após a emenda/revisão das informações que seguem, sem prejuízo das demais informações que a concessionária entender relevante, em observância a Cláusula 7.2.d do Contrato:

1. Inventário de bens;
2. Calendário de atividades;
3. Relatório financeiro

Até a presente data a concessionária não apresentou as informações solicitadas neste item.

- c) **Notificação. Informações Contratuais.** Em 03.04.2024, através do Ofício nº Ofício Nº: 886/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG (ID 011855328), a concessionária foi notificada em cumprimento efetivo do contrato de concessão e da legislação correlata ao tema, para apresentar/prestar as informações, sendo concedido o prazo de 30 (trinta) dias, a saber: inventário de bens (com descrição detalhada), Publicação anual das demonstrações financeiras, Cadastro de locatários; Cláusula Pesquisa de satisfação; Seguros; dentre outras informações/obrigações contratuais. Prazo em andamento.
- d) **Requerimento SPE. Projeto Estrutural.** Em 13.03.2024 (Ofício PPC 04/2024 - ID 011628080), a Concessionária requereu cópia do Projeto Estrutural da fundação e cobertura do entreposto Pavilhão de Feiras e Eventos, e *colaboração e apoio da equipe do CMOG com a com indicação de membros para acompanhamento deste processo de avaliação, análise e produção de laudo técnico e demais recomendações a serem apresentadas visando garantir a segurança e a durabilidade das instalações do Polo Piauí Center.*
- e) **00002.000161/2024-69. Complemento pagamento subsídio.** A SPE requereu complementação de pagamento, para equiparação do valor solicitado nos autos do Processo Administrativo nº 00010.001218/2022-86 (Subsídios aos lojistas locatários em razão da pandemia da Covid- 19). Até a presente data em andamento, o processo tramita na Secretaria de Fazenda. Ressalta-se, que se encontra em fase final de pagamento, aguardando ordem bancária.
- f) **Visita técnica.** Em 21.03.2024, os membros do CMOG/SUPARC/SDE acompanhados por representantes da concessionária, realizaram visita técnica *in loco*, em dever de fiscalização da concessão e elaboração do presente relatório.

g) **Remessa dos autos à PGE.** Em 01.04.2024 (Ofício Nº: 853/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG - ID 011804114), em razão dos reiterados atrasos na apresentação das informações estabelecidas contratualmente, no período do primeiro trimestre do corrente ano, o CMOG/SUPARC submeteu à análise jurídica da PGE – PI, apontando descumprimento contratual e suas consequências. Até a presente data, segue em análise pela PGE - PI.

4.2. DA VISITA TÉCNICA

Em 21 de março de 2024, 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.

Com base no quadro descritivo dos serviços e no status da obra apresentados no relatório trimestral de abril a junho de 2023, emitido pela concessionária, estão incluídos abaixo os registros fotográficos, juntamente com as observações identificadas durante a visita técnica *in loco*.

A concessionária forneceu um cronograma físico das obras planejadas para o ano de 2024, visando as adequações do PSCM, conforme detalhado a seguir.

Figura 1 – Cronograma físico de obras para 2024.

Item	Descrição dos Serviços	Evolução Física (Mês)								
		Ano 2024								
		Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ag/24	Set/24
A	ADEQUAÇÃO DO NOVO PIAUÍ CENTER:									
4.0	Revisões e Construções na Edificação									
	Construção dos banheiros coletivos ala oeste									
4.6	Execução de cerca elétrica de segurança									
4.9	Instalações de combate a incêndio e pânico									
4.10										
4.11	Instalações de sistema Fotovoltáico									

Fonte: Concessionária (2024).

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.

4.3 REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Os registros fotográficos realizados durante a visita técnica.

4.3.1. Fachada principal

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.

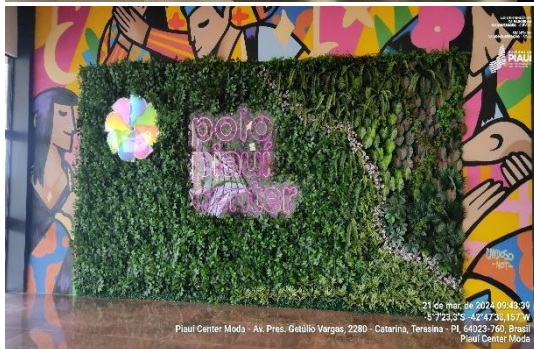
Ressalta-se também, que foram empregados pisos cimentícios e realizada a repintura da sinalização das faixas de pedestres. Além disso, as fachadas laterais estão parcialmente concluídas.





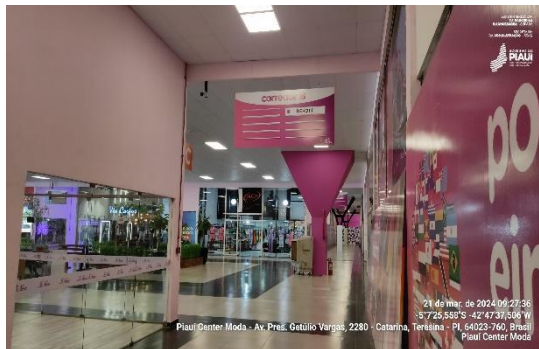
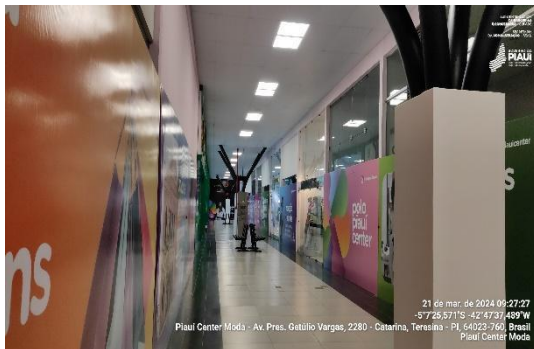
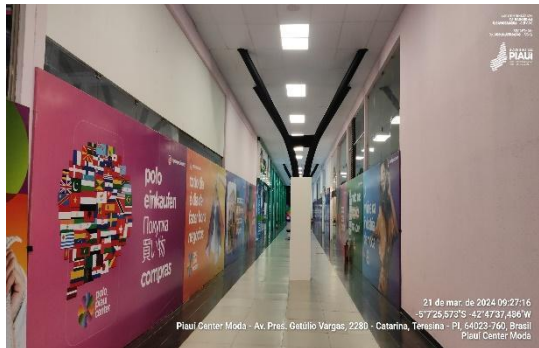
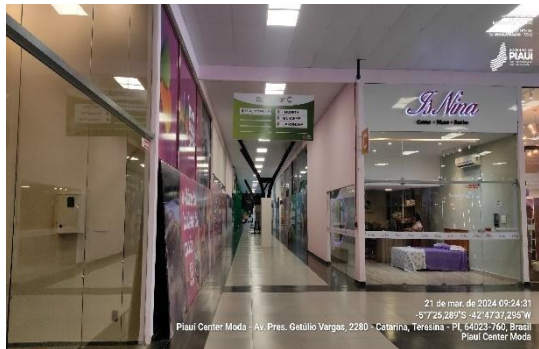
4.3.2. Hall

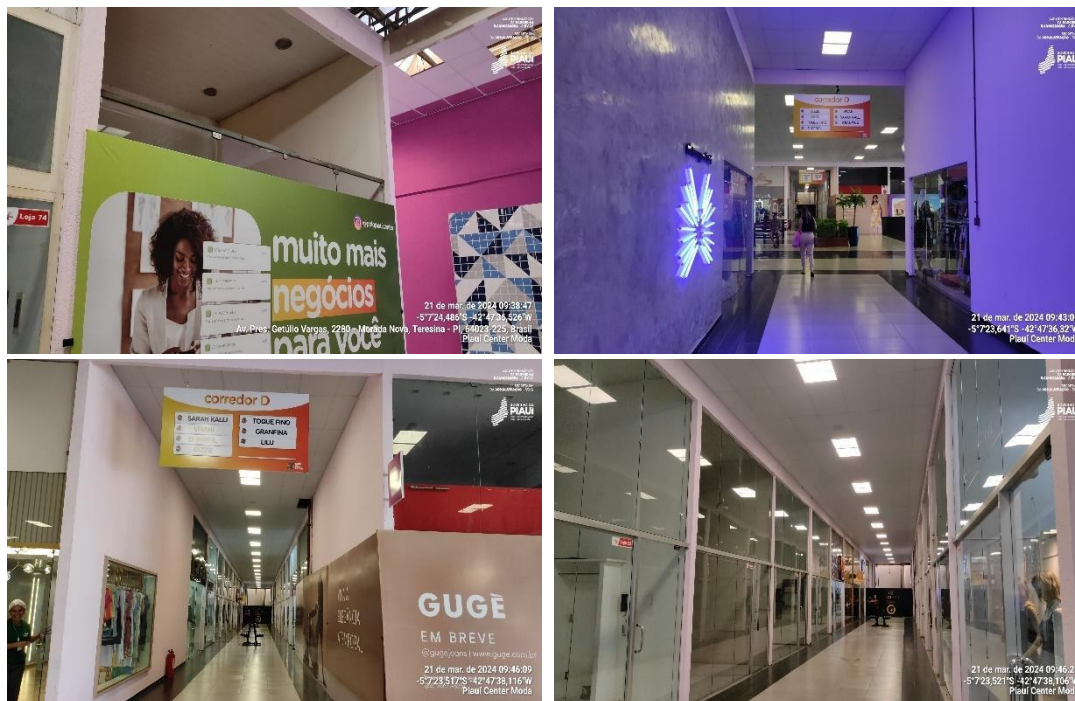
No hall de entrada, instalou-se piso de porcelanato e realizou-se a ambientação do espaço.





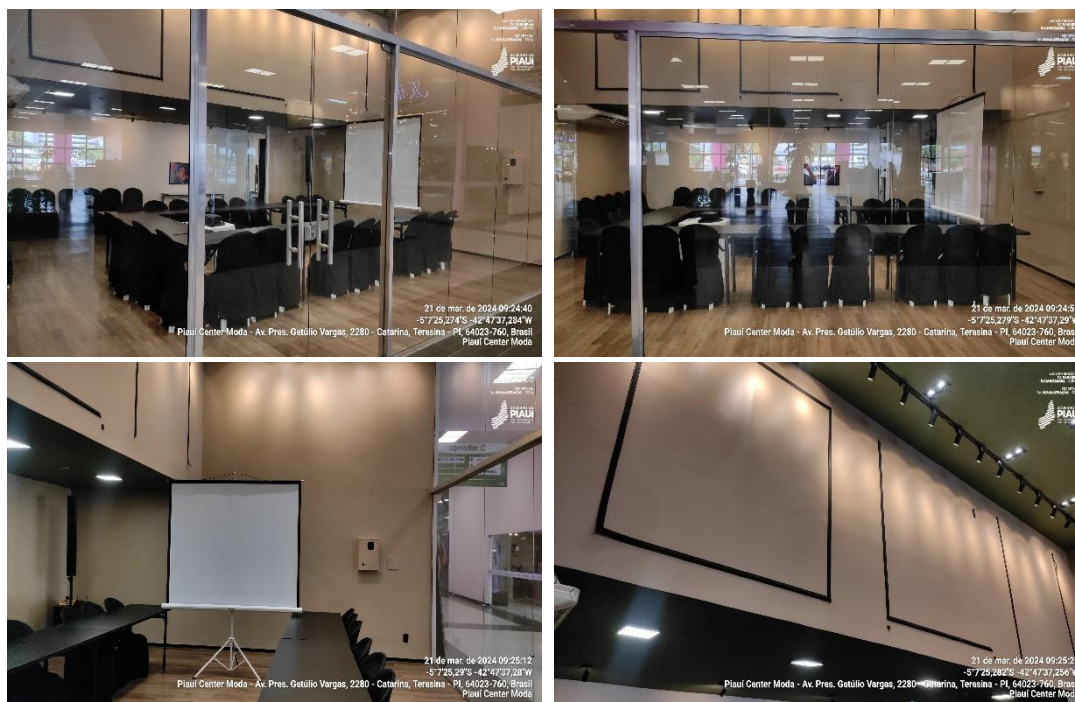
4.3.3. Corredores

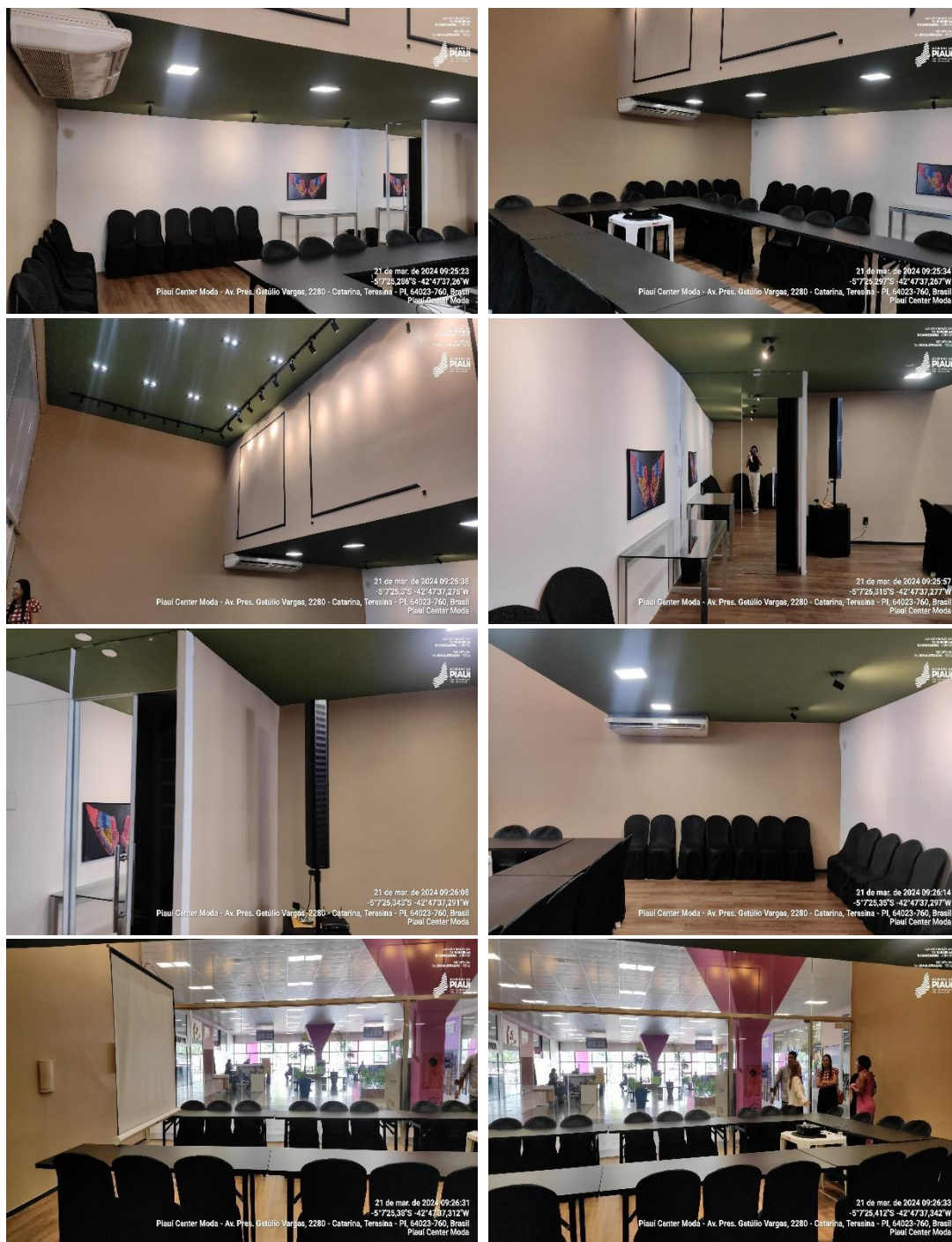




4.3.4. Sala multiuso

Foi construída uma sala de reuniões e espaço multiuso compartilhado, destinado a atender diversas necessidades, como reuniões e apresentações de coleções, entre outras atividades. É importante notar que essa construção não estava contemplada no cronograma de obras apresentado em 2023.

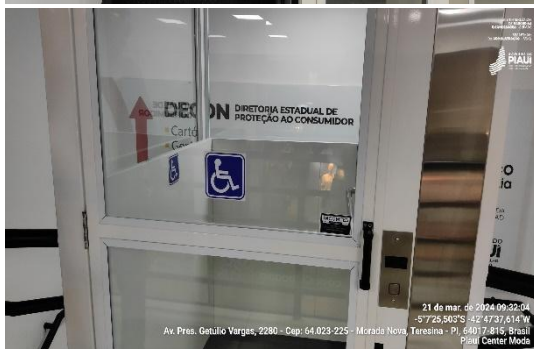
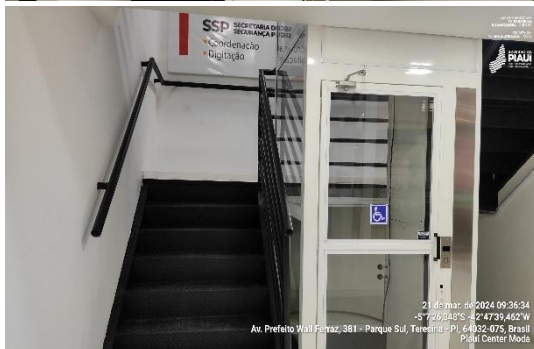


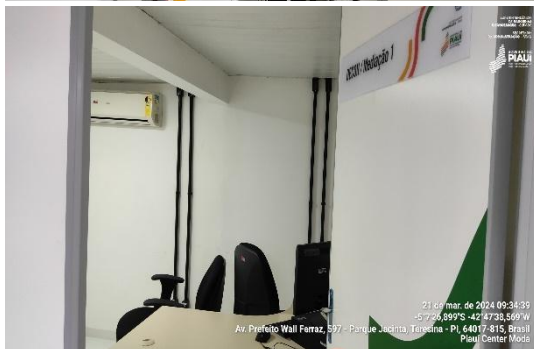


4.3.5. Espaço da Cidadania

A execução dos serviços/obras referentes ao **Espaço da Cidadania** foi concluída conforme constatado em visita técnica *in loco*. 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.

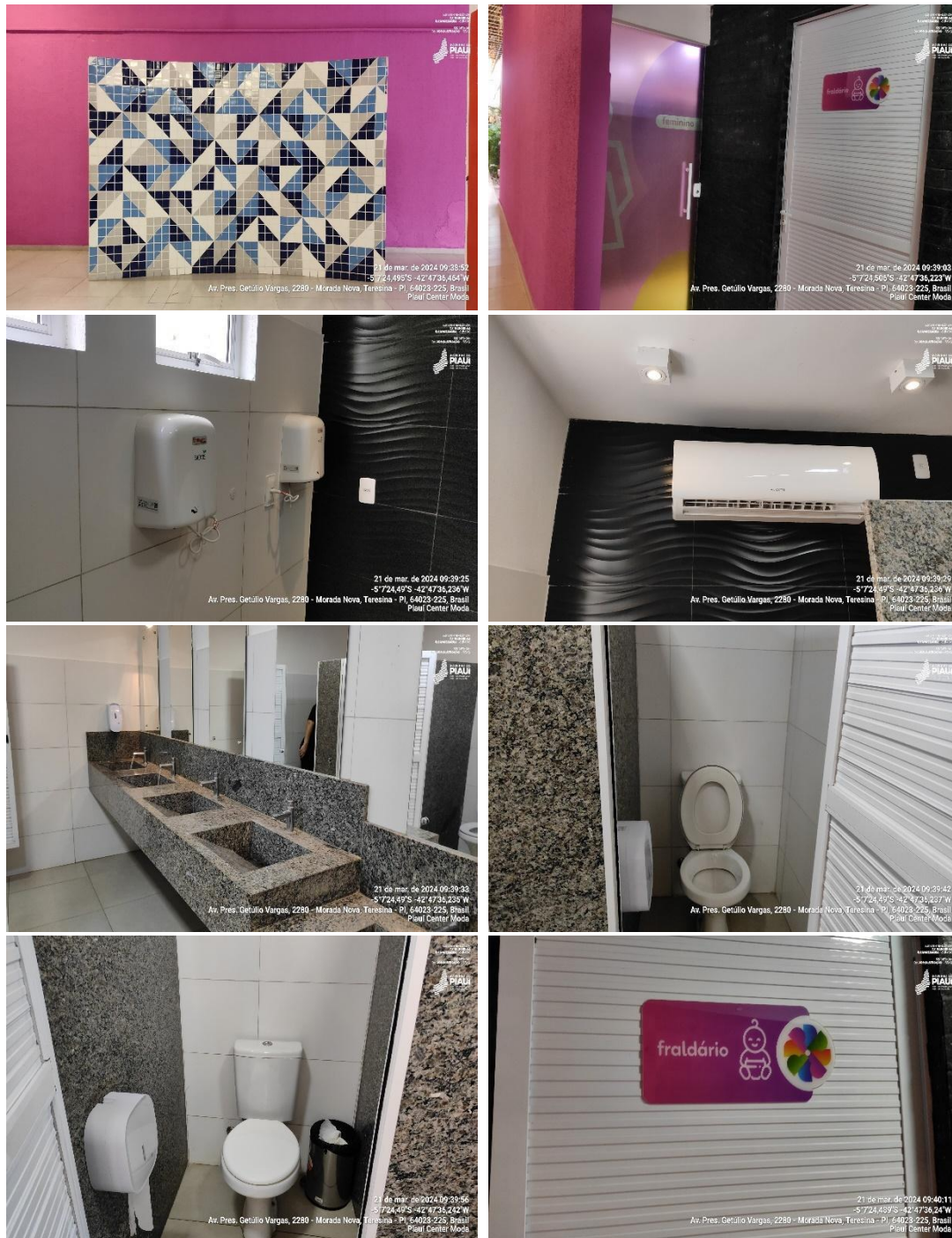






4.3.6. Banheiros

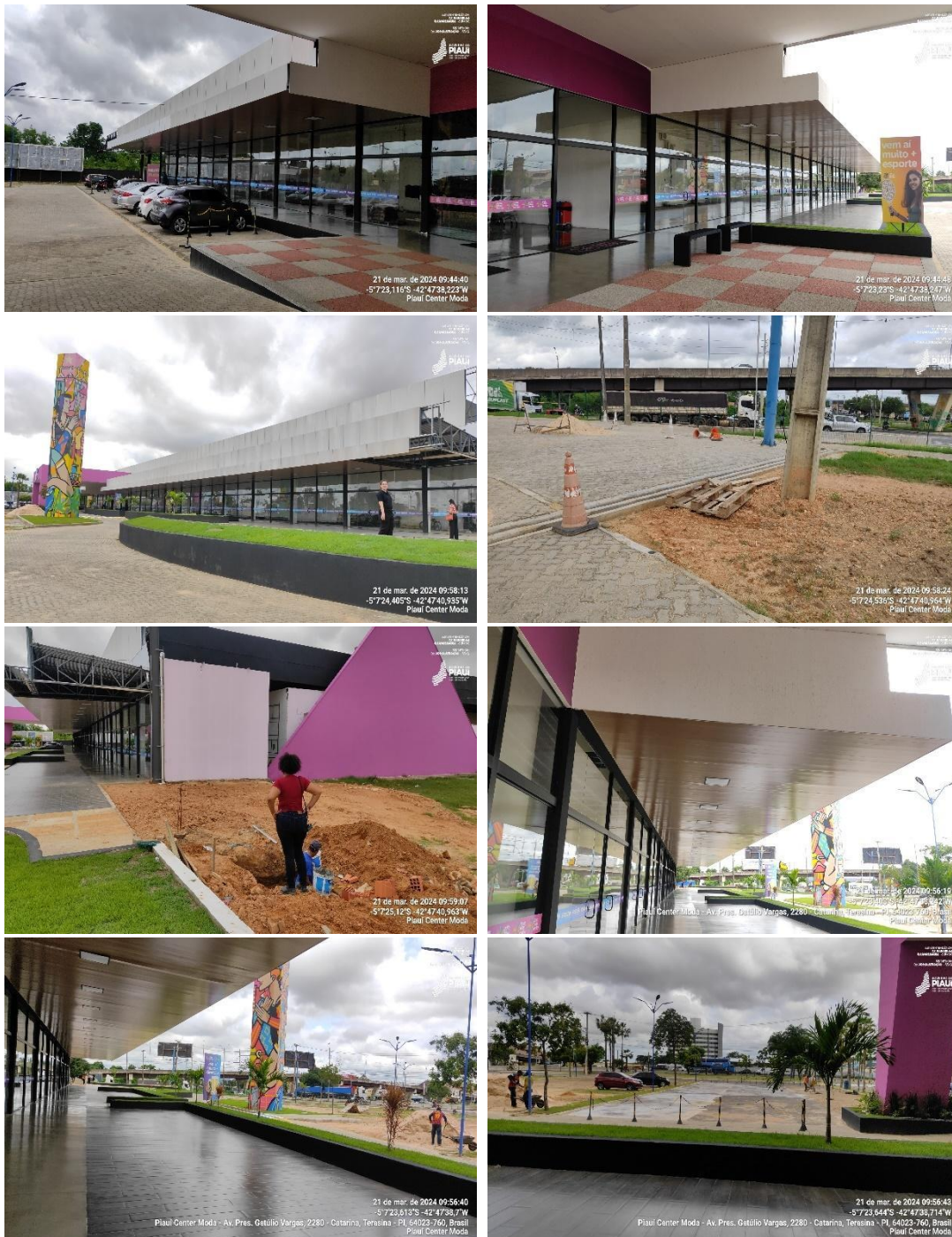
Os banheiros estão bem conservados e passam por manutenções regulares, garantindo seu pleno funcionamento.

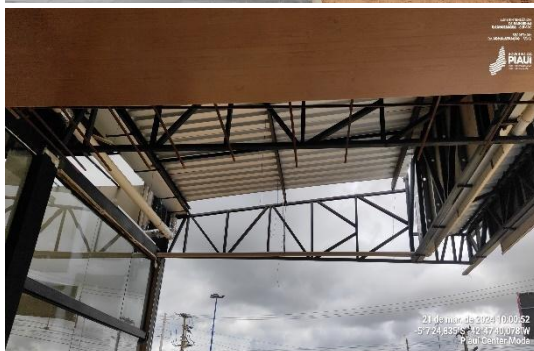




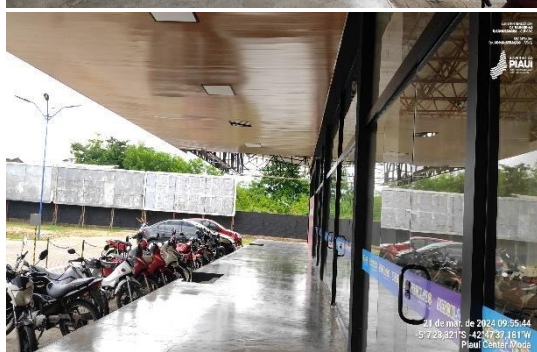
4.3.7. Corredor Gastronômico

As obras do corredor gastronômico estão em andamento. As fachadas de vidro dos boxes foram instaladas, assim como o piso e a pavimentação de bloquetes de cimento. A instalação elétrica está em progresso, assim como a pintura interna.









4.3.8. Portarias

O funcionamento das cancelas das portarias continua temporariamente suspenso devido às obras em andamento.



4.3.9. Estacionamento

Com o objetivo de melhorar o piso do estacionamento, foram realizados reparos, incluindo a aplicação de uma fina camada de cimento. Além disso, foi realizada a pintura par sinalização da faixa de pedestres.

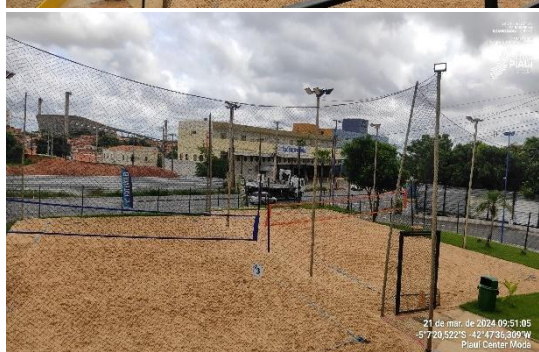
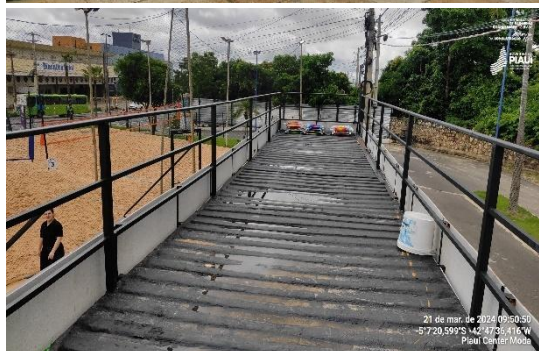
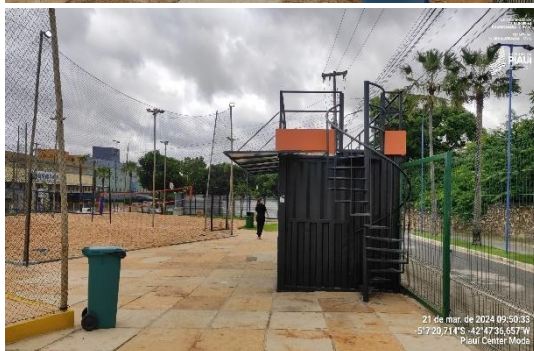


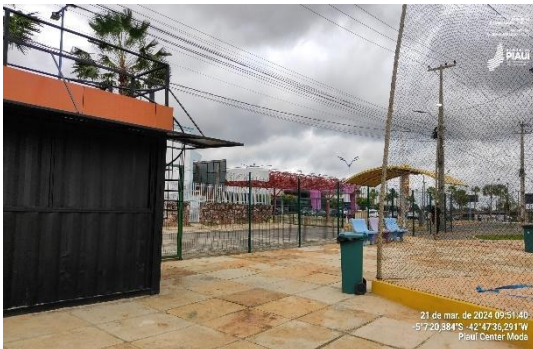




4.3.10. Área de Esporte e Lazer

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, foi concluído conforme constatado em visita in loco. Vale ressaltar que o cronograma de execução de intervenções da infraestrutura evidencia o prazo excedido para a conclusão da referida atividade.







4.3.11. Área Externa

Conforme as imagens abaixo, foi possível constatar que foi executada a pintura da caixa d'água, como também o andamento da execução da pavimentação da área externa com bloquetes de cimentos.





4.3.12. Calçamentos





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 janeiro a março de 2024, foi possível constatar descumprimentos contratuais por parte da concessionária no que tange as informações requeridas pelo Poder Concedente, em especial o Relatório Anual 2023. Ressalta-se, que se encontra sob análise da Procuradoria Geral do Estado, em observância as consequências jurídicas advindas do não cumprimento das obrigações previstas no instrumento contratual e na legislação correlata ao tema.

Teresina (PI), 02 de abril 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.