

# RELATÓRIO TRIMESTRAL

*JUL / SET 2021 - CONTRATO 02/2021*

## NOVO PIAUÍ CENTER

PRIME CENTER SPE

SECRETARIA DO ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO PIAUÍ



**novo  
piauí  
center**

O SEU LUGAR DE COMPRAS

## APRESENTAÇÃO

O **Novo Piauí Center** tem uma cultura corporativa focada na combinação da alta performance para lojista e investidores e relevância para os consumidores. Neste empreendimento, com segmento voltado ao incremento de atividades econômicas capazes de fomentar o crescimento da renda e aumento da geração de empregos, além de promover a ocupação adequada dos espaços urbanos e utilização inteligente do equipamento público, aderentes às políticas de expansão econômica preconizadas buscando acompanhar o crescimento das atividades da indústria têxtil e calçadista e tem por objetivo implementar políticas que viabilizem a implantação e a requalificação de infraestruturas que possam servir como catalisadores do crescimento e expansão das atividades econômicas.



Nesse sentido, o novo modelo de governança decorrente do contrato de Concessão de Uso - PPP Nº 002/2021, cujo objeto é a concessão de uso para reforma, modernização, operação e manutenção do Piauí Center Moda, que envolve a utilização do bem público pelo setor privado, mas sendo preservada a destinação que lhe foi dada quando da implantação do Programa Pavilhão de Feiras e Eventos.

Para tanto, a Concessionária foi contratada para a gestão do equipamento público e tem o propósito de modernizar e otimizar seu uso, com vistas a alcançar melhores resultados na utilização específica do bem, que é apoiar na promoção de atividades que fortaleça o setor das pequenas e microempresas têxteis, atacadistas, fabricantes estaduais assim como possibilitar a incorporação de novas atividades voltadas ao melhor aproveitamento das atividades já desenvolvidas.

Com o **Novo Piauí Center**, segmento voltado para a consolidação do mercado da moda no Piauí, por meio da implementação de lojas para atacado e varejo, pretende unir em um só lugar parceiros, lojistas, consumidores, fornecedores, colaboradores, investidores, comunidade e Governo, capaz de transformar em um shopping vocacionado, trazendo fomento ao nosso setor de produção, principalmente de vestuário.



A concessionária será responsável pela prestação adequada dos serviços de locação e expansão do empreendimento, de modo a proporcionar à comunidade a oferta de espaços de consumo, entretenimento e serviços, além da modernização do espaço com a implantação das obras, manutenção e serviços. É um investimento fundamental para potencializar e ajudar a indústria de produção têxtil do Piauí.

Assim, o **Novo Piauí Center** proporcionará ao Piauí e a cidade de Teresina-Pi um novo passo para ser conhecido como um setor de expansão no ramo da indústria da moda.

**UM SHOPPING  
COM TUDO PARA  
O SEU SUCESSO  
FLORESCER!**

## 1º RELATÓRIO TRIMESTRAL - CONTRATO 002/2021 (julho a setembro 2021)

### 1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de execução tem a finalidade de fornecer informações para o CMOG sobre o cumprimento das obrigações estipuladas no contrato nº 02/2021, celebrado entre governo do estado do Piauí, por meio da secretaria Estadual de Desenvolvimento -SDE e a PRIME CENTER SPE LTDA, cujo objeto é a concessão de uso onerosa, com destinação específica, para modernização, exploração e operação e manutenção do PIAUI CENTER MODA denominado de NOVO PIAUI CENTER.

O presente documento trata-se do Relatório de Execução das atividades realizadas pela PRIME CENTER SPE LTDA no primeiro trimestre de 2021 (julho a setembro) e em atendimento às obrigações estipuladas no Contrato de nº 02/2021.

O referido relatório foi elaborado como forma de atendimento ao item 5 do Manual de Gestão de Concessões e Parcerias Público Privado do Estado do Piauí, e o principal objetivo é o monitoramento do cumprimento das cláusulas estipuladas no contrato de PPP, e uma forma de manter a transparência das ações executadas pela Concessionária.

O prazo de concessão é de 25 anos, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado pelo CGP.

### 2. DO CONTRATO DE CONCESSÃO:

Contrato de Concessão de Uso nº 02/2021, cujo objeto é a concessão de uso onerosa, com destinação específica, para modernização, exploração e operação e manutenção do PIAUI CENTER MODA, inserido no Sistema eletrônico de Informações – SEI, sob o nº 00010.002607/2021-48, programa responsável pelos processos administrativo dos órgãos do Poder Executivo do Estado do Piauí, onde serão tramitadas todas as informações pertinentes à gestão contratual.

#### 2.1. DO PODER CONCEDENTE E INTERVENIENTE:

ESTADO DO PIAUI, pessoa jurídica de direito público, neste ato representado por SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO PIAUI – SDE, inscrita no CNPJ nº 06.688.303/0001-25, com sede Rua Heitor Castelo Branco, 2438, Bairro Centro, Teresina-PI.





SUPERINTENDENCIA DE PARCERIAS E CONCESSÕES – SUPARC, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 33.906.123/0001-45, com sede Centro Administrativo, 2º Andar, localizado no Av. Pedro Freitas, bairro São Pedro, Teresina-PI.

## 2.2. DA CONCESSIONÁRIA

A PRIME CENTER SPE LTDA – NOVO PIAUÍ CENTER, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.549.403/0001-34, foi criada em 01/07/2021 e tem sua sede localizada na Avenida Getúlio Vargas, nº 2280, bairro Morada Nova, sala 01, Teresina-Piauí.

## 2.3. DA ASSINATURA DO CONTRATO

O contrato de Concessão de Uso n 02/2021, foi assinado em 05/07/2021 em solenidade na sede do Piauí Center Moda e contou com a presença do Governador, do Secretário de Desenvolvimento Econômico do Estado do Piauí, da Superintendente da SUPARC, além do representante da empresa vencedora da licitação PRIME CENTER SPE LTDA, na presença de todos os lojistas fundadores e demais convidados.



## 2.4. DA LOCALIZAÇÃO

O NOVO PIAUI CENTER possui localização privilegiada às margens da BR 343 e 316, Mora Nova, zona sul de Teresina-PI, está centrado em uma região estratégica e privilegiada para o mercado atacadista. Pois proporciona atratividade de público de Teresina e Timon.





Diante do crescimento populacional da zona sul e sudeste de Teresina, e tendo em vista as políticas e ações voltadas ao incremento de atividades econômicas capazes de fomentar o crescimento da renda e aumento da geração de empregos além de promover a ocupação adequada dos espaços urbanos e utilização inteligente do equipamento.

#### 2.4.1 DESCRIÇÃO ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel está registrado no Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis – 2ª Circunscrição – Teresina-PI, Registro Geral nº 38.491, Livro 3-Z-D, fls 20v/21, e possui uma área aproximada de 47.420,00m<sup>2</sup> de propriedade do Governo do Estado do Piauí.



O empreendimento possui a seguinte descrição:

- Área atual: 22.848,57 m<sup>2</sup> (amarelo)
- Área construída: aprox.. 6.600m<sup>2</sup>
- Área disponível para expansão: 16.248,57m<sup>2</sup> (vermelho)
- Área total: aprox.. 40.000m<sup>2</sup>

#### 2.4.2 PROJETO DE REVITALIZAÇÃO

O Novo Piauí Center, tem como objeto a modernização do espaço, melhores condições de serviços, mais conforto para o público e uma nova estrutura de lazer para a zona sul e sudeste de Teresina. Além de apoiar na promoção de atividades para fortalecer o setor de pequenas e microempresas têxteis, atacadistas, fabricantes locais, bem como visa possibilitar e incorporar novas atividades voltadas ao melhor aproveitamento das atividades desenvolvidas e oferecer um espaço de referência no ramo de confecção para atacadistas e sacoleiras a exemplo do que ocorre com as cidades do norte e nordeste.



O alcance dos padrões e o atendimento dos requisitos aqui expressos demandarão atuação permanente da Concessionária, servindo como uma das guias ao poder concedente, para avaliar e medir o desempenho do parceiro privado na execução do contrato de concessão, visando a Prestação adequada aos usuários e lojistas.





### 3. DA SITUAÇÃO DO NOVO PIAUÍ CENTER

O entreposto foi entregue à Concessionária após a solenidade de assinatura do contrato, no dia 05/07/2021, através do Termo de Entrega e Recebimento dos Bens Vinculados a Concessão – TERI.

O equipamento apresenta uma infraestrutura precária que necessita de várias intervenções físicas que serão realizadas ao longo do período definido no cronograma operacional, nos termos estabelecidos no Plano Emergencial de Intervenções e Operações Iniciais - PEIOI, com prazo de execução ajustado para 12 meses, com o fim de garantir uma estrutura apta para continuidade da atividade desenvolvida no local.



Essas intervenções serão importantes haja vista que atual infraestrutura demonstra pouco atrativo comercial para os lojistas fabricantes da área têxtil do Piauí e região no modelo de gestão anterior a concessão. As instalações físicas do prédio precisam passar por uma reestruturação tanto de ordem civil como de instalações sanitárias, elétricas, hidráulicas e de proteção contra incêndio, assim como, a cobertura de telha simples metálica não apresenta condições de estanqueidade ou de conforto térmico ao equipamento.

Visando maximizar o seu uso e requalificar a área, a Concessionária avançará para a etapa de modernização e ampliação, de melhorias nos termos estabelecidos no produto I – Referencial Técnico Operacional, Anexo I do contrato, observando o prazo de 5 anos.

#### 3.1. DA OPERAÇÃO ASSISTIDA

Durante todo o mês de julho de 2021, foi desenvolvido a operação assistida conjunta entre a Concessionaria PRIME CENTER MODA e o CMOG/SUPARC, que contemplou todas as atividades relacionadas ao planejamento e estruturação necessários para a gestão da



concessão que desenvolvendo diversas atividades, tais como: reuniões com os lojistas, reuniões com o CMOG para definição e aprovação do cronograma de execução das obras emergenciais. Todas essas ações com o objetivo de definir e detalhar os serviços a serem executados, com o prazo de execução ajustado para os 12 primeiros meses do contrato.

### 3.2. DO PLANO EMERGENCIAL DE INTRVENÇÕES

Considerando o disposto na Clausula 9.4 do Contrato, a Concessionária apresentou ao Poder Concedente solicitação de reformulação do Plano emergencial de Intervenções e Operações Iniciais, constante na Clausula 9.2, no item referente ao prazo de execução, em consonância com as ações especificadas no Anexo I do contrato – Estudo Técnico e Modelagem Operacional, item 3.1.

A partir do levantamento de toda a área do equipamento – Novo Piauí Center, a Concessionária solicitou a SDE o projeto arquitetônico da licitação de fundação do equipamento e não foi entregue até a presente data, o que ocasionou um atraso na elaboração do novo cronograma de realização dos serviços emergenciais, sendo necessário a solicitação de ajuste para a realização durante os 12 (doze) primeiros meses do contrato, tendo em vista as intercorrências encontradas na infraestrutura do equipamento e a sua readequação no cronograma de execução. Nos termos do cronograma a seguir:

Descrição dos Serviços	Ano 2021				Ano 2022								
	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Ju/22	Ag/22	Set/22
<b>ADEQUAÇÃO DO NOVO PIAUÍ CENTER:</b>													
<b>Elaboração de Projetos (Básicos/Executivo)</b>													
Projeto arquitetônico e complementares													
<b>Serviços Iniciais</b>													
Análise estrutural da cobertura existente													
Limpeza de Áreas Externa													
<b>Limpeza de Conservação e Detetização</b>													
Limpeza de conservação e detetização interna													
<b>Revisões e Construções na Edificação</b>													
Revisão das instalações elétricas existentes e da subestação abrigada													
Construção dos banheiros coletivos													
Assentamento de piso em porcelanato													
Recuperação e reforma da cobertura existente													
Execução de cerca elétrica de segurança													
Infra-estrutura destinado aos Quiosques													
Execução das instalações elétricas geral, combate a incêndio e CFTV													
Instalações de sistema Fotovoltáico													
Construção da praça de alimentação													
Execução do forro termo-acústico (Mall)													
Pintura interna e externa													
Iluminação externa													
Instalação de gradil externo perimetral, passeio de pedestres e ciclofaixas													
Execução de quadras de Beach Tênis													
Urbanização geral													
Execução de fachada principal													
Readequações civis internas (construções)													
Instalações de cancelas (estacionamento)													



Em atendimento as exigências contidas na Clausula 9.10 do contrato, no que tange a elaboração do Plano Emergencial de Intervenções e Operações Iniciais, o referido plano estabelece as diretrizes necessárias de atuação sobre as obras iniciais e emergenciais que possam ser executadas pela Concessionária desencadeadas imediatamente após o recebimento o empreendimento, analisando as instalações do equipamento, além de definir as atribuições e responsabilidades dos envolvidos, bem como na definição dos recursos humanos, materiais e equipamentos adequados à recuperação, controle e obras de forma a propiciar as condições necessárias para o bem estar dos lojistas.

#### **4. SÍNTESE DAS ATIVIDADES REALIZADAS PELA CONCESSIONÁRIA:**

Durante os três primeiros meses de gestão do contrato, a Concessionária vem executando suas atividades em conformidade com as regras contratuais, contemplando uma série de serviços, dentre os quais estão: contratação de pessoal especializado para realizar as atividades necessárias para boa administração, como assistente administrativo, analista financeiro, corpo técnico com engenheiro, supervisor de obras, projetistas e estagiário, além de equipes para os serviços de segurança, manutenção e limpeza e conservação do empreendimento.

No que se diz respeito às atividades realizadas nesse período, podemos citar, primeiramente a manutenção continuada, que envolve os serviços de roço e capina, além de limpeza de toda área externa e região circunvizinha ao edifício; retirada dos antigos postes de iluminação da área externa e instalação de novo sistema de posteamento, desde o cabeamento subterrâneo, passando pela locação dos novos postes em aço galvanizado e de suas respectivas luminárias; também nesse período foram feitas melhorias nas baterias sanitárias existentes, com substituição ou reparo de elementos defeituosos como torneiras, caixas acopladas, bacias sanitárias e lâmpadas queimadas. Ainda nesse sentido, foram realizadas limpezas periódicas nas fossas. Quando ao piso do mall, foram realizados os primeiros reparos e recomposição de áreas danificadas, além da prospecção das camadas inferiores na busca da melhor solução estrutural para assentamento de novo piso. Entretanto, os maiores esforços se concentraram na manutenção e reestruturação da subestação existente, que se apresentava incapaz de manter estabelecida, com o mínimo de qualidade e segurança, a energia elétrica do Piauí Center Modas. Nesse sentido foram realizadas uma gama de manutenções e substituições nos equipamentos para se oferecer uma energia estável para os locatários.

Os benefícios ora oferecidos estão relacionados ao “projeto básico” neste universo onde as obras executadas, embora com pouca parcela direta dos investimentos, mas têm grande relevância no resultado da relação econômico-financeira e da qualidade dos serviços prestados.



Inicialmente foi contratada uma empresa especializada, devidamente registrada nos órgãos de controle, com pessoal paramentado, apto para a realização de serviços de limpeza, higiene e conservação.

Em ato contínuo foi contratada uma empresa para realização das primeiras atividades constantes do Plano Emergencial de Intervenções Operacionais Iniciais, que foram executadas neste trimestre:

INTERVENÇÕES INICIAIS	
Estacionamento	Iluminação externa, roça e poda das arvores e pavimentação parcial do asfalto.
Banheiros	Reforma: troca de torneiras, lâmpadas, desentupimentos de bacia sanitária, esgotamento de fossa.
Instalações elétricas/hidráulicas	Reparos e substituições de torneiras, copo sanfonado, instalação de registros.
Cobertura	Recuperação e substituições de telhas, substituição de calhas para recebimento de forro térmico acústico.
Pisos	Reparos iniciais e preparação para receber nova aplicação de piso porcelanato retificado.
Subestação	Pintura, substituição de cobertura, correção de piso, manutenção do transformador, pintura do quadro QGBT, instalação de disjuntor em caixa moldada.

Em relação as obras e reformas e as inspeções realizadas foram desenvolvidas em atendimento ao disposto ao PLANO EMERGENCIAL, as seguintes atuações abaixo destacadas:

A) AREA EXTERNA E ESTACIONAMENTO:

Execução dos serviços de capina e varrição e instalação de iluminação externa, com a instalação de tubulações embutidas no piso, caixas de passagens, condutores, recuperação de calçamento decorrente das escavações das instalações:







Remoção dos postes existentes e instalação de 15 postes metálicos, cada um com 4 luminárias de LED de 200w para iluminação na área externa e lateral do estacionamento, para garantir a segurança:



#### B) MALL CENTRAL E CORREDOR:

Realização de limpeza e recuperação do piso atual com a aplicação de argamassa de areia e cimento nos pontos de deslocamento das cerâmicas no MALL central, limpeza no piso dos corredores entre as lojas e na entrada, limpeza das lojas fechadas com aplicação de comunicação visual:





Aquisição do material, com blocos de concreto para instalação do piso intertravado, e piso de porcelanato para revitalização da área comum do entreposto:



#### C) REFORMA DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRAULICAS:

**ELÉTRICA:** Verificação e manutenção corretiva e preventiva dos equipamentos das instalações elétricas, através da revisão dos quadros elétricos com a reorganização do quadro de barramento, bem como a modernização da subestação com a troca de todo o quadro elétrico e a instalação de cadeado para garantir a segurança.



**HIDRÁULICA:** correção de erosão na base do poço tubular, verificação, manutenção e substituição de torneiras, mangotes, registros, nos setores dos banheiros, pias e demais torneiras internas e externas, para bom funcionamento das atividades.



#### D) COBERTURA:

Os serviços de cobertura, conforme cronograma inicial, contemplava a troca de telhas, calhas e revisão geral da cobertura existente, no entanto, após uma vistoria minuciosa e a detecção de pontos de flexão em todas as extremidades em balanço e em alguns banzos superiores e inferiores, houve a necessidade de um laudo técnico com um especialista em estruturas para verificação da estabilidade da mesma.

Foram solicitados os projetos de arquitetura e estrutural da estrutura metálica para SUPARC, SEINFRA/PI e para a empresa responsável pela execução da obra e fomos informados da inexistência de tais projetos técnicos.

No caso específico da estrutura metálica espacial da cobertura do Novo Piauí Center, devido a seus arranjos geométricos poderem ser feitos associados a fatores como formas, pontos de apoio e sistemas de conexões aplicados, sua análise se torna necessária devido a sua facilidade de fixação de instalações e sua liberdade arquitetônica, ou seja, uma possível recuperação tornaria-se viável do ponto de vista técnico e de continuidade dos serviços adicionais de troca de telhas, calhas e estanqueidade do sistema de cobertura,



após análise, estudos e apresentação de novo projeto estrutural e de reforço da cobertura.

Na análise estrutural da cobertura do NPC, foi levantado e desenhado os projetos específicos de todas as peças constituintes, tais como diagonais, banzos, fixações ou nós e pilares e de tipologia das peças constituintes, inclusive com a caracterização dos elementos para verificação do tipo de liga que foi executado, para posterior solução quanto a necessidade de troca de elementos e/ou criação de mais elementos de apoio afim de se manter a estabilidade e segurança.

Nesse sentido, tendo em vista todas as novas atividades que estão sendo realizadas para a troca das telhas e calhas, se fez necessário o adiamento desse item no Plano de Obras Emergencial.

No que tende ao realizado em coberturas nesse período foi realizada a recuperação e substituição de telhas em pontos específicos da cobertura, assim como reparo nas calhas na área do Shopping, além da total recuperação e troca completa da cobertura da subestação:



#### E) BANHEIROS:

Realização de reparos e consertos de vazamentos nas torneiras, desentupimento de bacias sanitárias, troca de parafusos nas portas. Ressalta-se o projeto prevê a instalação de um banheiro com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida – PNE e a implantação de um fraldário:





F) DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA - DML:

Substituição de torneira, instalação de registro novo, substituição de copo sanfonado, desobstrução de esgoto:



## 5. AÇÕES ADMINISTRATIVAS

A Concessionária tem como objetivo a consolidação do mercado da moda no Piauí, por meio da implementação de lojas para atacado e varejo, gestão e administração do empreendimento com a finalidade de oferecer aos usuários e lojistas um ambiente propício para alavancar o ramo da moda, através do Novo Piauí Center.

No primeiro trimestre foi realizada campanha educativa e reuniões de conscientização para fins de regularização de banco de dados da administração da Concessionária com informações referentes aos lojistas fundadores, salas externas e internas. A presente ação tem por escopo a redução do número de pendências



relacionadas a formalização de contratos de locação dos lojistas com a Prime Center SPE. Este processo é feito com o contato diretamente com os lojistas, conscientizando sobre a importância da assinatura do contrato e a credibilidade ao projeto de concessão.

### 5.1. DA SITUAÇÃO DOS LOJISTAS

O empreendimento é composto por 126 pontos comerciais, sendo 24 externos, com área de 15m<sup>2</sup> e 102 internos, com área de 32m<sup>2</sup>. Externamente, 8 pontos se apresentam em funcionamento, e 13 possuem algum tipo de mobiliário interno deixado pelo último locatário. Internamente, 47 pontos estão em funcionamento, 18 pontos estão fechados com algum tipo de mobiliário e 37 pontos se encontram vazios, disponíveis para locação.

#### LOJAS INTERNAS

- . **TOTAL DE LOJAS INTERNAS: 102 lojas**
- . **LOJAS EM FUNCIONAMENTO: 47 lojas de 32m<sup>2</sup>**
- . **LOJAS FECHADAS C/ MOBILIÁRIO: 18 lojas de 32m<sup>2</sup>**
- . **LOJAS VAZIAS: 37 lojas de 32m<sup>2</sup>**

OCUPAÇÃO DAS LOJAS EXTERNAS



#### LOJAS EXTERNAS

- . **TOTAL DE LOJAS EXTERNAS: 24 lojas + loja de 220m<sup>2</sup>**
- . **LOJAS EM FUNCIONAMENTO: 8 lojas de 15m<sup>2</sup>**
- . **LOJAS FECHADAS C/ MOBILIÁRIO: 13 lojas de 15m<sup>2</sup>**
- . **LOJAS VAZIAS: 3 lojas de 15m<sup>2</sup> + loja de 220m<sup>2</sup>**

OCUPAÇÃO DAS LOJAS INTERNAS





## 5.2. ARRECADAÇÃO:

Da relação apresentada no item anterior, verifica-se na tabela abaixo que a arrecadação do primeiro trimestre ocorreu uma redução significativa, tendo em vista a resistência dos lojistas em regularizar a relação contratual de locação e consequentemente regularizar financeiramente, ocasionando um índice expressivo de inadimplentes.

	VALOR TOTAL	VALOR RECEBIDO	VALOR A RECEBER	ADIMPLÊNCIA
<b>JULHO</b>	R\$ 95.560,00	R\$ 60.904,00	R\$ 34.656,00	63,73%
<b>AGOSTO</b>	R\$ 106.120,00	R\$ 45.289,50	R\$ 60.830,50	42,68%
<b>SETEMBRO</b>	R\$ 119.076,00	R\$ 45.694,44	R\$ 73.381,56	38,37%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 320.756,00</b>	<b>R\$ 151.887,94</b>	<b>R\$ 168.868,06</b>	<b>48,26%</b>

Diante dessa situação, a Concessionária vem atuando fortemente em prol da conscientização de todos os lojistas para fins conscientização dos mesmos para que procedam com regularização, garantido credibilidade no projeto.

## 5.3. ACOMPANHAMENTO CONTÁBIL E DOCUMENTAL

A concessionária vem executando o monitoramento e controle de todas as obrigações trabalhistas devidas, levantamento contábil sobre o realizar e o realizado.

A nova gestão de mercado está adotando todos os esforços necessários para alavancar seu faturamento mensal e assim a condição necessária para executar todas as demandas pertinentes ao Contrato de Concessão, realizando inicialmente investimentos em sistemas de controle e gestão.

## 5.4. DAS RECEITAS:

As principais receitas existentes no processo de administração de um shopping center são as decorrentes da cobrança de aluguel, módulos e demais áreas para locação, valores decorrentes do estacionamento, calculado sob o valor do metro quadrado locável.

Para fins de locação das lojas, módulos e demais áreas, a concessionária priorizou e apoiou a instalação de pessoas físicas e jurídicas que trabalham no fomento e desenvolvimento de atividades relacionadas ao setor têxtil, de vestuário, moda e calçadista sediados no Estado do Piauí, buscando a integração do equipamento ao respectivo setor produtivo. Nesse sentido, a locação é formalizada por meio de contrato livremente pactuado entre as partes, desde que obedecidas as regras previstas na



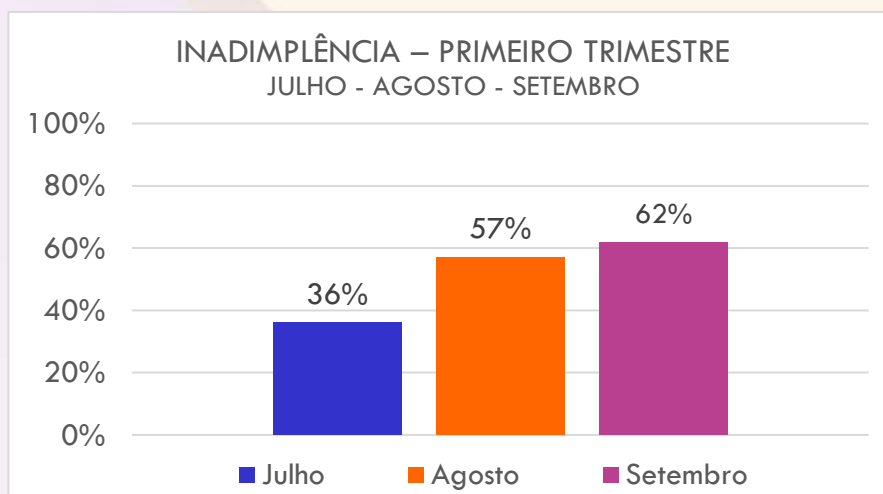
Concessão, no direito civil e comercial e na lei de locações comerciais ou outra que a substitua, devendo ser priorizada a manutenção dos lojistas já instalados.

Assim restou acordado entre a Concessionária e a Secretaria do Desenvolvimento Econômico, permanecer com o valor do condomínio aplicado anteriormente de R\$ 35,00 (Trinta e cinco reais) por metro quadrado, a partir da assinatura do TERI até a entrega do PSCM reformado, ou seja, somente passível de reajuste após a conclusão das obras de reforma do equipamento.

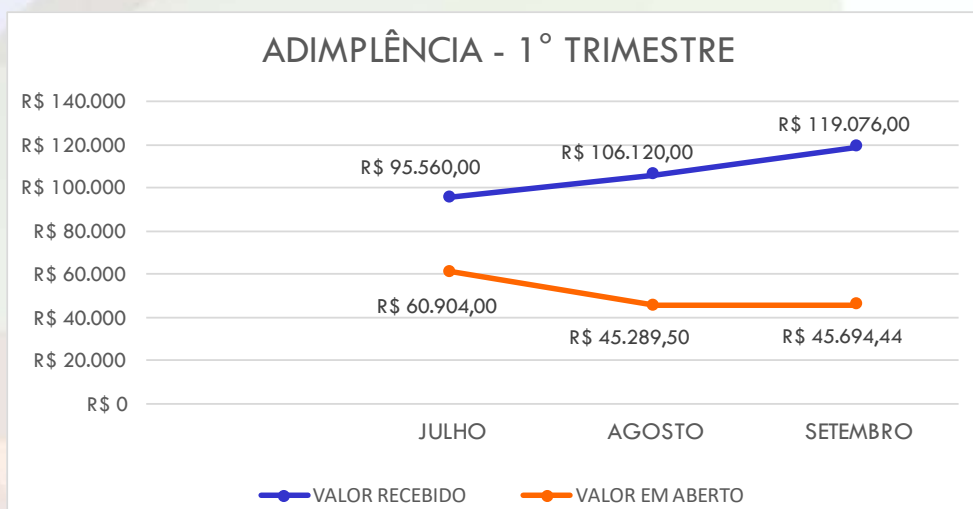
A concessionária ainda firmou acordo com os lojista que o valor o valor da taxa de administração, seria cobrado progressivamente na seguinte forma: primeiro mês R\$ 7,00 o m<sup>2</sup>, segundo mês R\$ 14,00 o m<sup>2</sup>, terceiro mês R\$ 21,00 o m<sup>2</sup>, o quarto mês R\$28,00 o m<sup>2</sup>, e a partir do quinto mês R\$ 35,00 o m<sup>2</sup>, que passa a ser o valor definido para os meses seguintes. Quanto à importância a cobrança do valor referente a locação das lojas ficou acordado o valor de R\$ 50,00 por m<sup>2</sup>. Esses valores seriam destinados tanto para custear as despesas com pessoal, custos operacionais, investimentos realizados em virtude do plano emergencial e o ressarcimento dos estudos.

### 5.5. INADIMPLÊNCIA

A inadimplência é um desafio, principalmente nos primeiros meses de gestão devido à grande resistência dos lojistas em compreender a modalidade apresentada de parceria público privada, para nova administração do equipamento público, agora a participação do setor privado.



No gráfico acima observa-se que no mês de julho de 2021 o número de locadores inadimplentes ficou na casa dos 36%. No mês seguinte, agosto, esse número avançou em 21%, totalizando 57% de inadimplência. Em setembro, mesmo que numa taxa menor, ainda sim houve aumento no percentual de inadimplentes de 5%, atingindo o número de 62% de não-pagantes no mês.



De acordo com o gráfico apresentado acima o Novo Piauí Center tem-se que a diferença entre o valor devido e o efetivamente pago é de R\$ 168.868,06 (Cento e sessenta e oito mil, oitocentos e sessenta e oito reais e seis centavos). Sendo assim, considerando a relação de lojistas ativos tem-se que o déficit mensal médio nos três primeiros meses foi de R\$ 56.289,35 (Cinquenta e seis mil, duzentos e oitenta e nove reais e trinta e cinco centavos).

Percebe-se pelo gráfico acima que a arrecadação teve um decréscimo significativo, nos primeiros meses de gestão tendo em vista a resistência dos lojistas ao pagamento da locação.

## 5.6. DO INVESTIMENTO

De julho a setembro de 2021, o Novo Piauí Center recebeu investimento de R\$ 319.992,24 (trezentos e vinte e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e vinte e quatro centavos incluindo investimentos em pessoal, equipamentos e serviços, conforme detalhamento:





	CAPEX	OPEX
<i>JULHO</i>	R\$ 67.300,11	R\$ 6.441,80
<i>AGOSTO</i>	R\$ 161.167,94	R\$ 38.372,14
<i>SETEMBRO</i>	R\$ 91.524,19	R\$ 65.283,72
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 319.992,24</b>	<b>R\$ 110.097,66</b>

### 5.7. GARANTIA DE EXECUÇÃO

Foi exigida na cláusula 10.5 do contrato uma garantia do fiel cumprimento das obrigações contratuais a PRIME entregou Carta Fiança Bancária correspondente a 5% (cinco por cento) do valor estimado do investimento do contrato. Com as apólices enviadas em anexo.

### 5.8. LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES

✓ LICENÇA AMBIENTAL E CORPO DE BOMBEIROS:

Justificativa: diante da abrangência dos impactos ambientais e sociais desse projeto, e de acordo com a Resolução CONAMA 237/1997, a competência para o licenciamento ambiental será da Secretaria Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Piauí – SEMAR;

Situação atual: aguarda-se a concretização da implantação do CRONOGRAMA DE OBRA, a situação precedente, ou seja, a aprovação por parte do órgão específico depende da conclusão das obras de modernização.

### 5.9. AÇÕES OPERACIONAIS

✓ COLETA DE RESÍDUOS

A coleta de resíduos é feita por equipe própria da SPE no horário da noite, após a finalização das atividades diárias dos lojistas, a manutenção e conservação da limpeza é realizada diariamente no turno diurno, através de equipe própria.

✓ DEDETIZAÇÃO

O processo de dedetização é realizado uma vez por mês com a reaplicação de 15 dias após a primeira aplicação. O processo é realizado na área comum, caixas de passagens e caixa de gordura.

✓ ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO



A assessoria de comunicação é feita por equipe própria da SPE, através de equipe própria, com a finalidade de propagar os empreendimentos do projeto.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Novo Piauí Center tem cumprido com sua missão de proporcionar um ambiente apto para fomentar o comércio atacadista e têxtil em Teresina-PI, com os investimentos iniciais no equipamento e trabalhando arduamente para atingir o propósito do projeto. Dessa forma a PRIME CENTER SPE LTDA, cumpre com suas obrigações contratuais, bem como mantém forte o compromisso com o desenvolvimento econômico, social e de lazer para a sociedade piauiense e estado vizinhos.

## 7. REGISTRO FOTOGRÁFICO:



**Foto 01 - Entrada principal PSCM**



**Foto 02 - Entrada principal PSCM**



**Foto 03 - Entrada principal PSCM**



**Foto 04 - Entrada principal PSCM**



**Foto 05 - Área do estacionamento**



**Foto 06 - Área do estacionamento**





**Foto 07 - Área do estacionamento**



**Foto 08 - Caixa d'água**



**Foto 09 - Caixa d'água**



**Foto 10 - Área do estacionamento**



**Foto 11 - Área do estacionamento**



**Foto 12 - Área do estacionamento**



**Foto 13 - Área do estacionamento**



**Foto 14 - Lojas com entradas externas**





**Foto 15 - Lojas com entradas externas**



**Foto 16 - Lojas com entradas externas**



**Foto 17 - Lojas com entradas externas**



**Foto 18 - Lojas com entradas externas**



**Foto 19 - Material da pavimentação**



**Foto 20 - Material da pavimentação**





**Foto 21 - Estacionamento**



**Foto 22 - Estacionamento**



**Foto 23 - Entrada interna do PSCM**



**Foto 24 - Estrutura da cobertura**



**Foto 25 - Piso porcelanato**



**Foto 26 - Corredor de acesso as lojas internas**



**Foto 27 - Corredor de acesso as lojas internas**



**Foto 28 - Corredor de acesso as lojas internas**





**Foto 29 - Material para reforma**



**Foto 30 - Sistema de Combate a Incêndio**



**Foto 31 - Sistema de Bombas**



**Foto 32 - Sistema elétrico**



**Foto 33 - Sistema elétrico**



**Foto 34 - Sistema elétrico**



**Foto 35 - Banheiros ativos**



**Foto 36 - Banheiros ativos**



**Foto 37 - Banheiros ativos**



**Foto 38 - Área técnica**



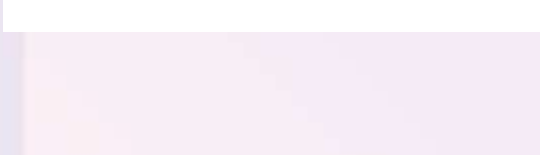
**Foto 39 - Área técnica**



**Foto 40 - Sistema elétrico**



**Foto 41 - Sistema telefônico**



**Foto 42 - Sistema de Combate a Incêndio**







**Foto 43 - Área de apoio**



**Foto 44 - Área de apoio**



**Foto 45 - Manutenção do equipamento**



**Foto 46 - Bebedouro ativo**



**Foto 47 - Sistema telefônico inativo**



**Foto 48 - Banheiros interditados para reforma**





**Foto 49 - Sistema de Combate a Incêndio**



**Foto 50 - Situação atual do equipamento**



**Foto 51 - Cobertura da subestação antigo**



**Foto 52 - Cobertura da subestação atual**



## ANEXOS DO RELATÓRIO:

ANEXO I - CNPJ PRIME CENTER

ANEXO II – CERTIDÕES

ANEXO III - CRONOGRAMA DE OBRAS SINTÉTICO

ANEXO IV - ADIMPLÊNCIA E INADIMPLÊNCIA – JULHO, AGOSTO E SETEMBRO 2021

ANEXO V - DEMONSTRATIVO CONTÁBIL

