



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, 23 de julho 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 Segundo Trimestre de 2024 (SEI nº 013637773), referente às atividades e obrigações vinculadas ao Contrato Nº 002/2021, durante os meses de abril a junho do corrente ano.

(assinado eletronicamente)

Membros CMOG/SUPARC/SEAD

Contrato Nº 002/2021



Documento assinado eletronicamente por **NAYRA CONCEIÇÃO FERNANDES DE ARAÚJO - Matr.0000000-0, Gerente**, em 24/07/2024, às 15:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARIA HELENA SANTOS SOARES - Matr.373018-2, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 25/07/2024, às 09:57, 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 25/07/2024, às 10:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **013637678** e o código CRC **4D544DDF**.



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

Abril a Junho 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 abril a junho 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 segundo 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.

Em 30.04.2024 (ID 012288202) a SPE foi notificada para retificar os documentos supramencionados, sendo juntado aos autos do processo em 23.05.2024 (ID's 012666259, 012675301, 012685981).

- b) **Reunião técnica.** Em 25.06.2024, a Concessionária foi notificada para reunião de alinhamento técnico em razão dos atrasos no cumprimento de obrigações contratuais (ID 013189229). Na oportunidade, foi explanado o instrumento contratual a fim de que as informações solicitadas pelo Poder Concedente sejam ajustadas e aperfeiçoadas, com esclarecimentos, orientações, diretrizes das informações e obrigações previstas no instrumento contratual e na legislação correlata ao tema,

buscando primar pela boa prática de governança e atingir as finalidades que norteiam as parcerias público - privadas e concessões.

- 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. Somente apresentou as informações, conforme explanado a seguir, no item 4.1.d.
- d) Incidente na obra de expansão.** Em 06.06.24 a SPE foi notificada (ID 012882860) sobre o incidente na obra do espaço que ocasionou o desabamento de parte da marquise no prédio do Polo Piauí Center e deixou trabalhadores feridos e sobre a fiscalização feita pelo CMOG em razão do fato ocorrido. Em 12.06.24 a Concessionária se manifestou sobre o incidente, no entanto não apresentou a documentação que comprova a legalidade da obra (ART de execução) e nem cronograma de recuperação. Nesse sentido, em 13.06.2024 (ID 012999783) foi novamente notificada para apresentar a documentação junto ao CREA, bem como: - O plano de ação de recuperação, contendo o cronograma executivo dos serviços; - Paralelamente ao plano de recuperação, em até quinze dias, submeter a esta Superintendência o Projeto Executivo de Recuperação Estrutural. - Relatório Técnico do Incidente, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento desta notificação. Com decurso do prazo para apresentação da documentação requerida, sem manifestação pela SPE, e somado a inércia do cumprimento de outras obrigações contratuais (Inventário de bens, seguros, etc), a Concessionária foi novamente notificada, informando que o não atendimento das providências requeridas ou o seu atendimento fora das condições contratuais, ensejará instauração de procedimento administrativo específico para o exame dos fatos e eventual aplicação das sanções, com submissão imediata a Procuradoria Geral do Estado do Piauí. Fica estabelecido o prazo de 05 (cinco) dias úteis (ID 013357610), sem prorrogação de prazo, para

manifestação da Concessionária, contados do recebimento desta notificação. A Concessionária apresentou tempestivamente o: Relatório de Bens Reversíveis; Publicação anual financeiras do exercício de 2023; Cadastro de locatários; Relatório de funcionários e prestadores de serviços; Pesquisa de satisfação anual 2023/2024; a documentação está sob análise do CMOG para posterior juntada. No entanto, não foi apresentada a ART da obra, sendo prorrogada por 90 (noventa) dias o cronograma corretivo dos serviços.

- e) **Visita técnica.** Em 20.06.2024, 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.
- f) **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 **20 de junho 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 Hizarda 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 Fotovoltaico									

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.

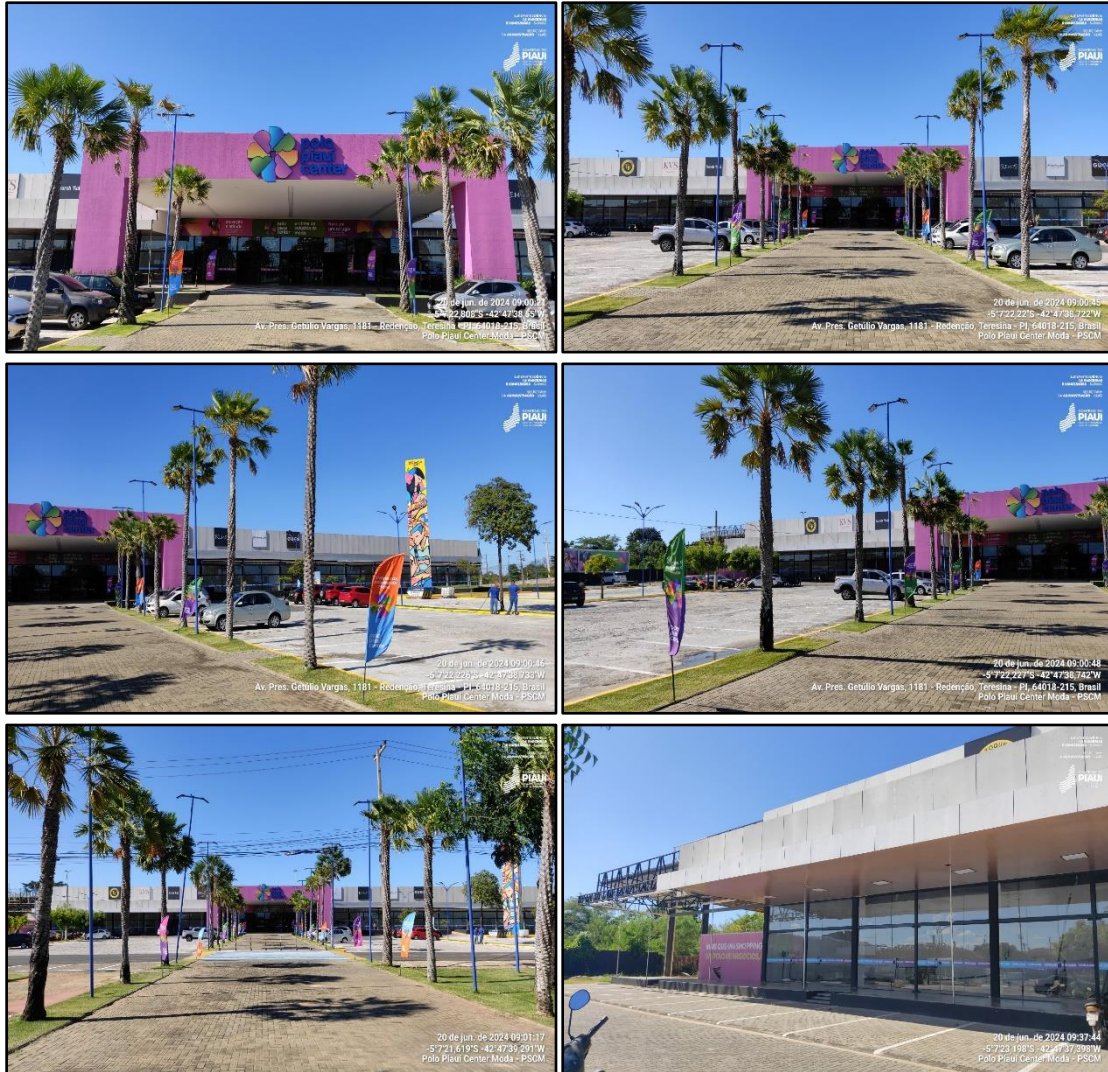
4.3 REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Os registros fotográficos realizados durante a visita técnica.

4.3.1. Fachada principal

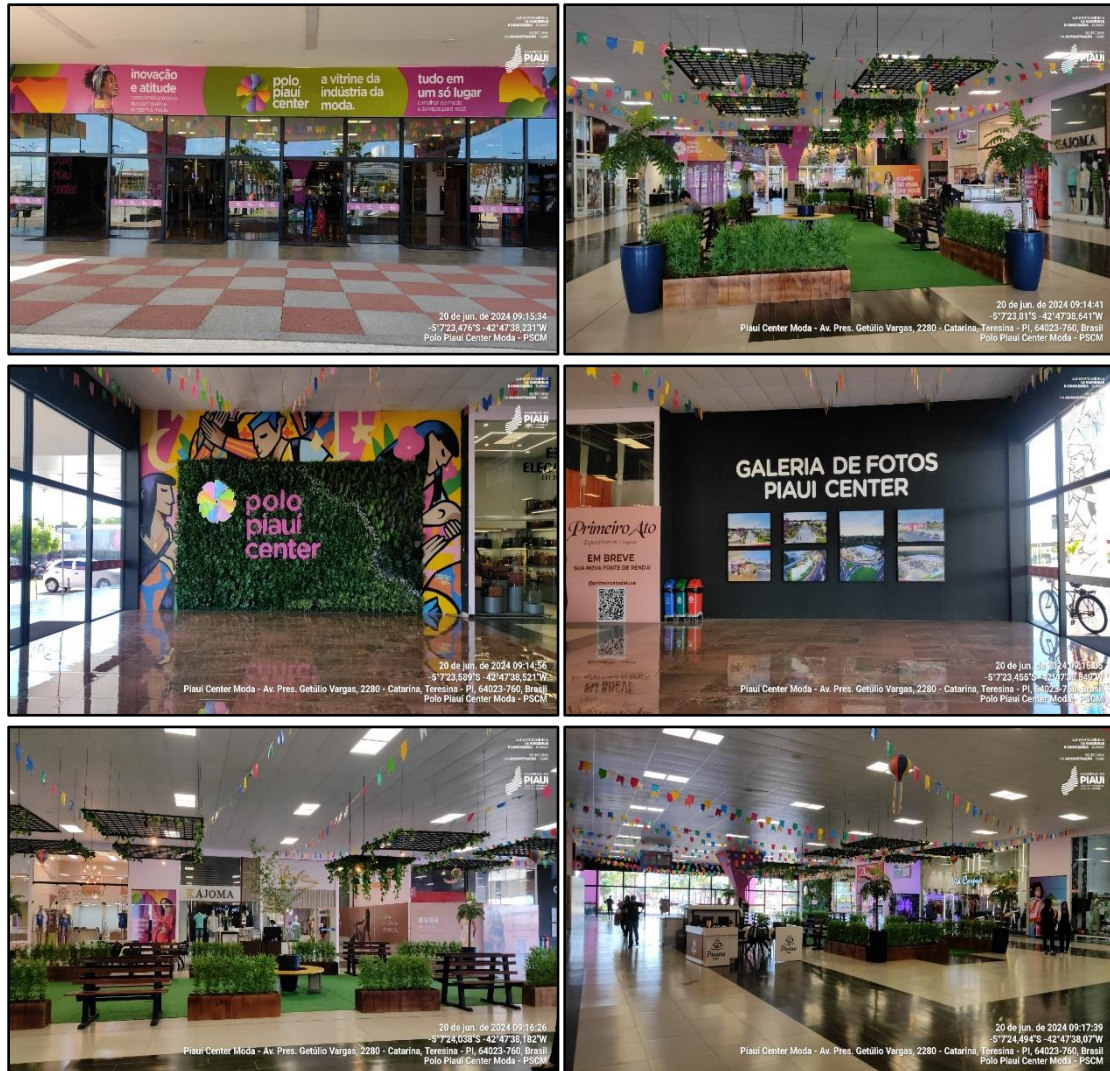
Da **Fachada Principal**, o serviço descrito no subitem 1.13.2 (*Serviços de execução de fachada principal compostas em sua **superestrutura** de 34 pilares em perfis I, com quantidades estimadas de: peso total de aço: 34.584,00kg, com platibandas em chapas cimentícias: 765,96m², calhas em chapas de 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.

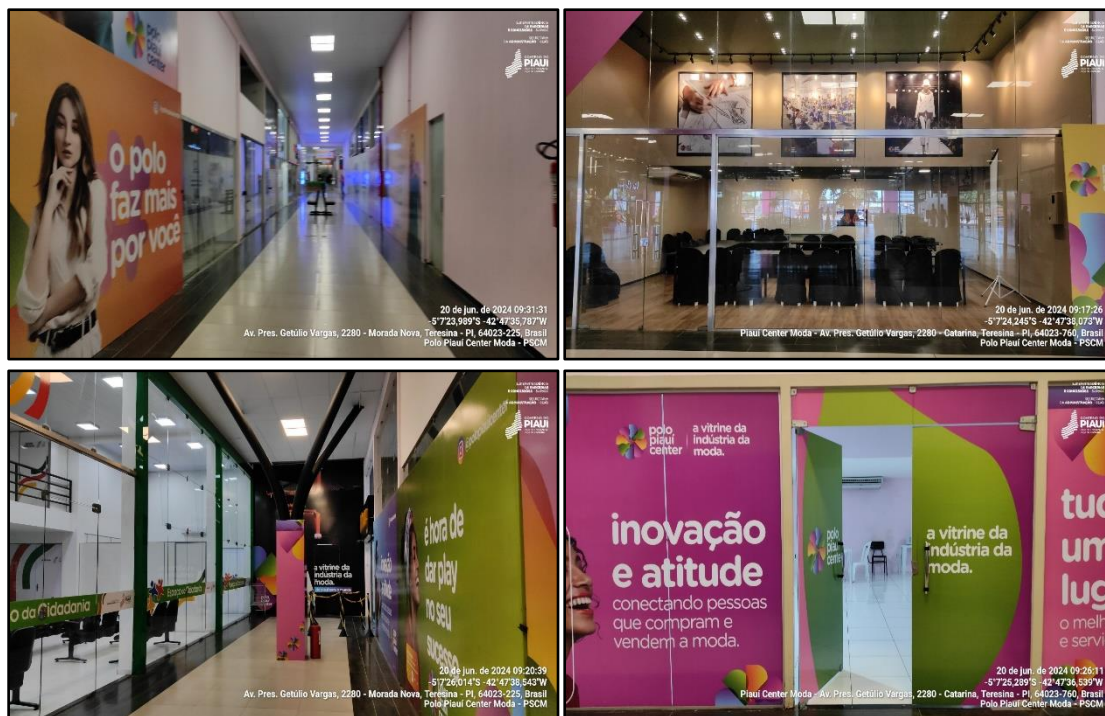


4.3.2. Hall

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



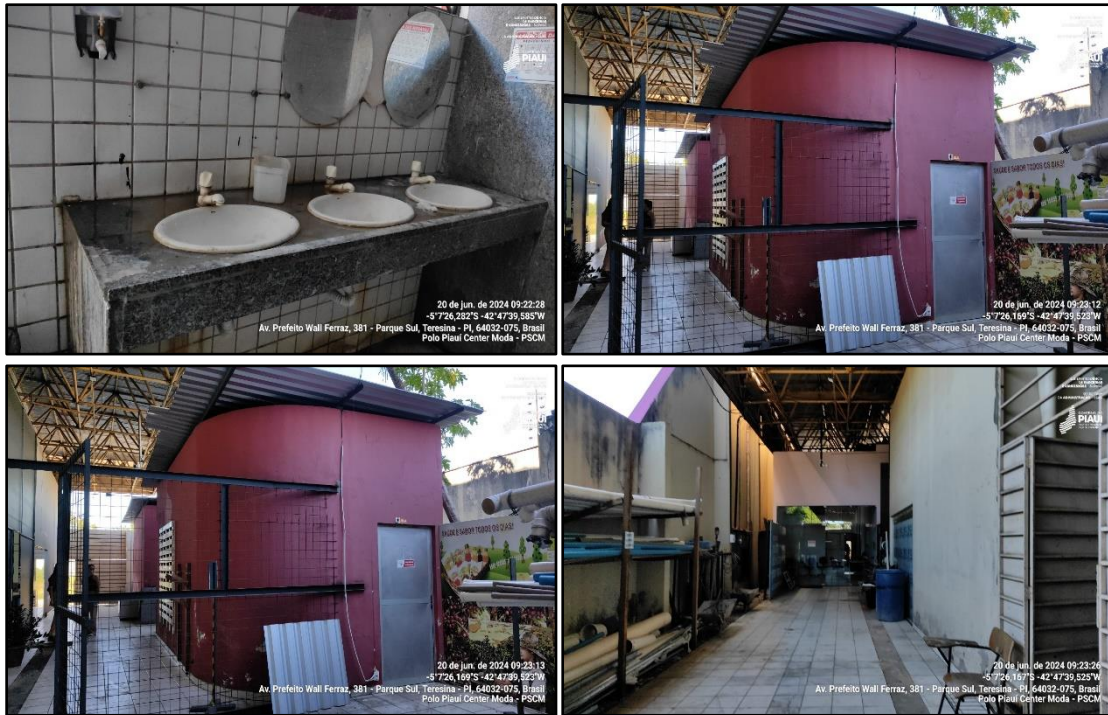
4.3.3. Corredores e Sala Multiuso



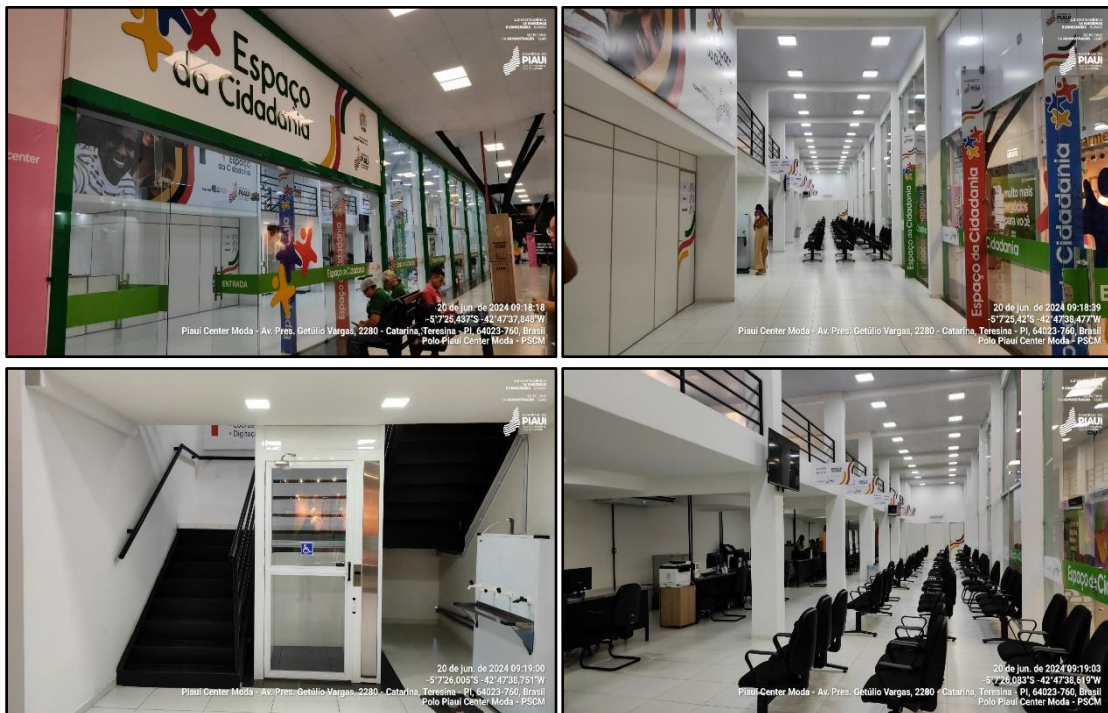
4.3.4. Banheiros coletivos ala oeste

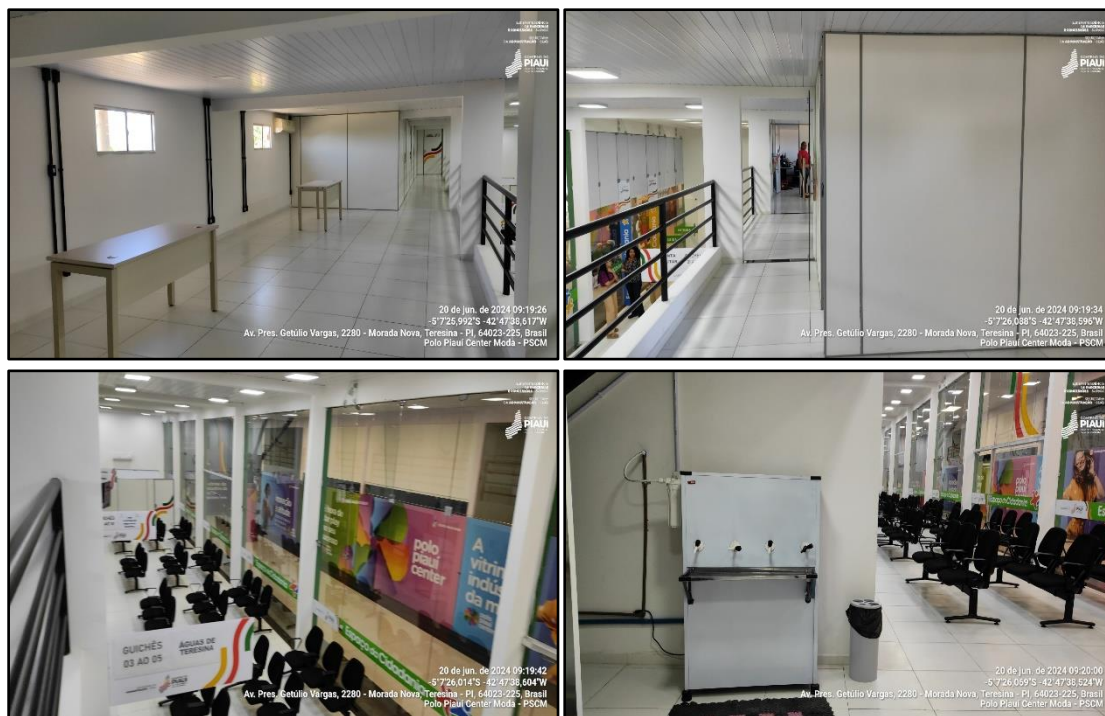
Conforme o cronograma físico das obras planejadas para o ano de 2024 disponibilizado pela concessionária, as adequações previstas ao PSCM incluem a reforma dos banheiros coletivos da ala oeste. Em visita técnica *in loco*, constatou-se que, embora esteja dentro do prazo estipulado, **as obras de revitalização dos banheiros não foram iniciadas.**





4.3.5. Espaço da Cidadania





4.3.6. Banheiros

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



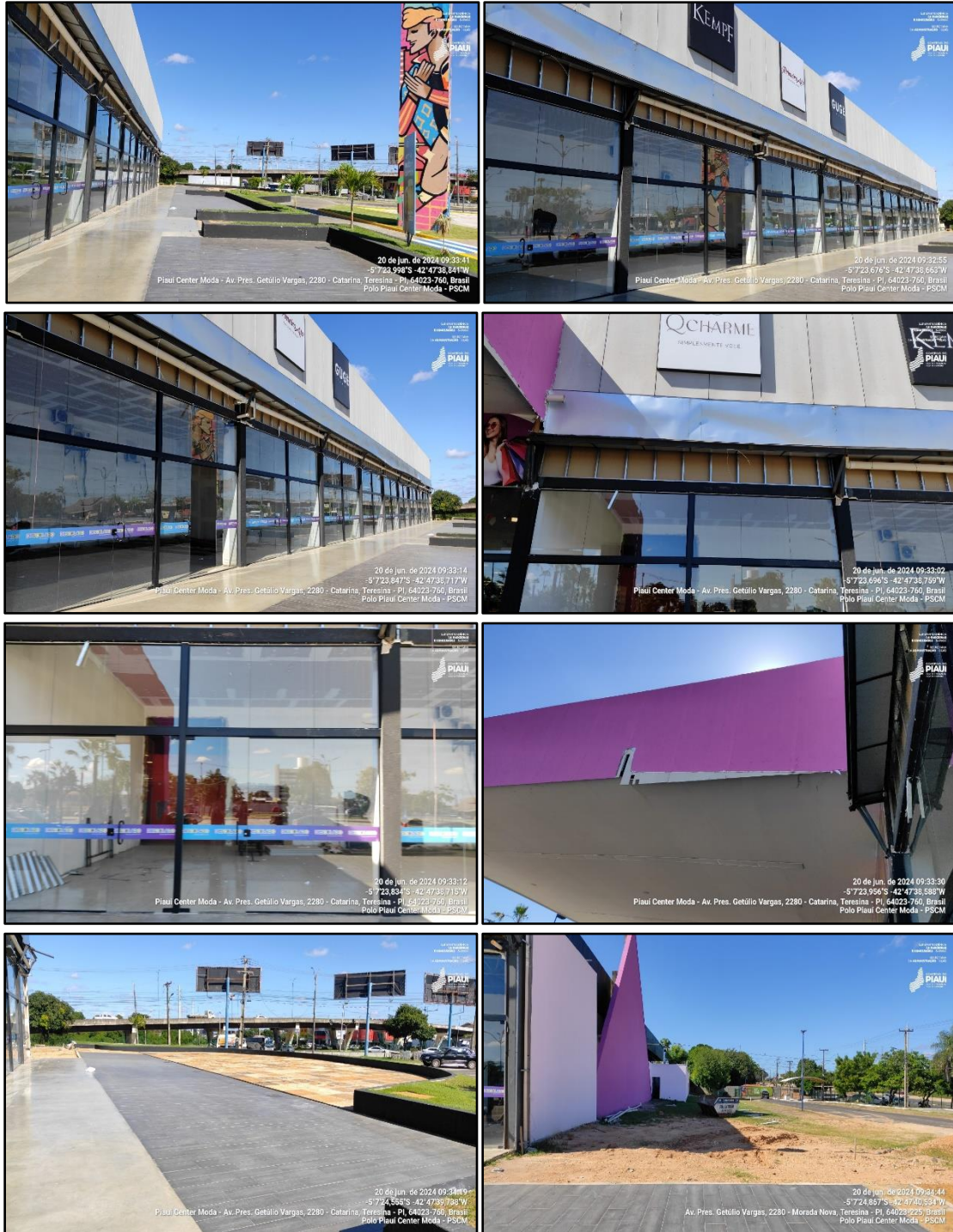


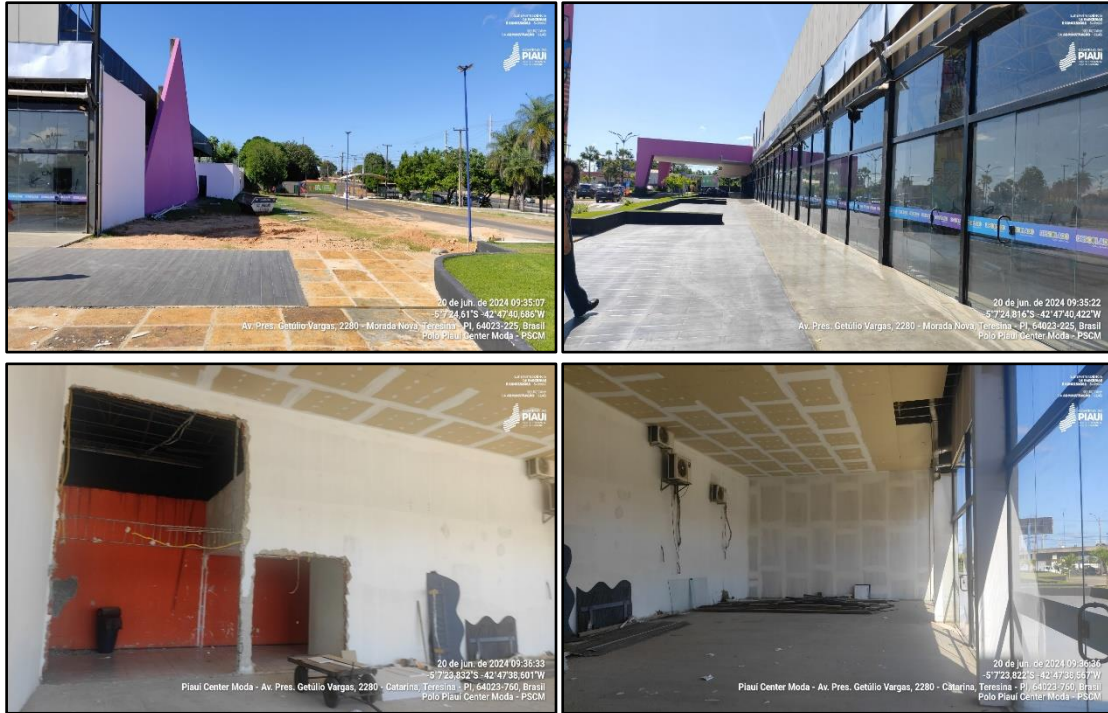
4.3.7. Corredor Gastronômico

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.

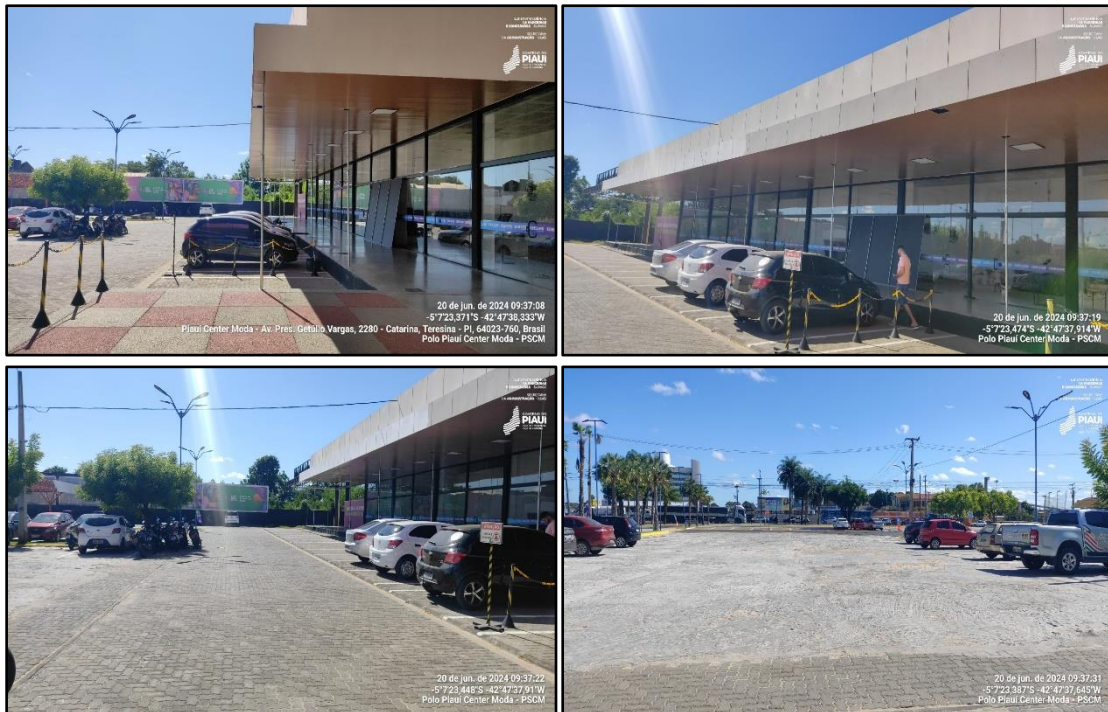
1) Lado direito

No dia 05 de junho deste ano, ocorreu um incidente na execução da obra com o desabamento da cobertura do corredor gastronômico. As causas do ocorrido estão em análise.





2) Lado esquerdo





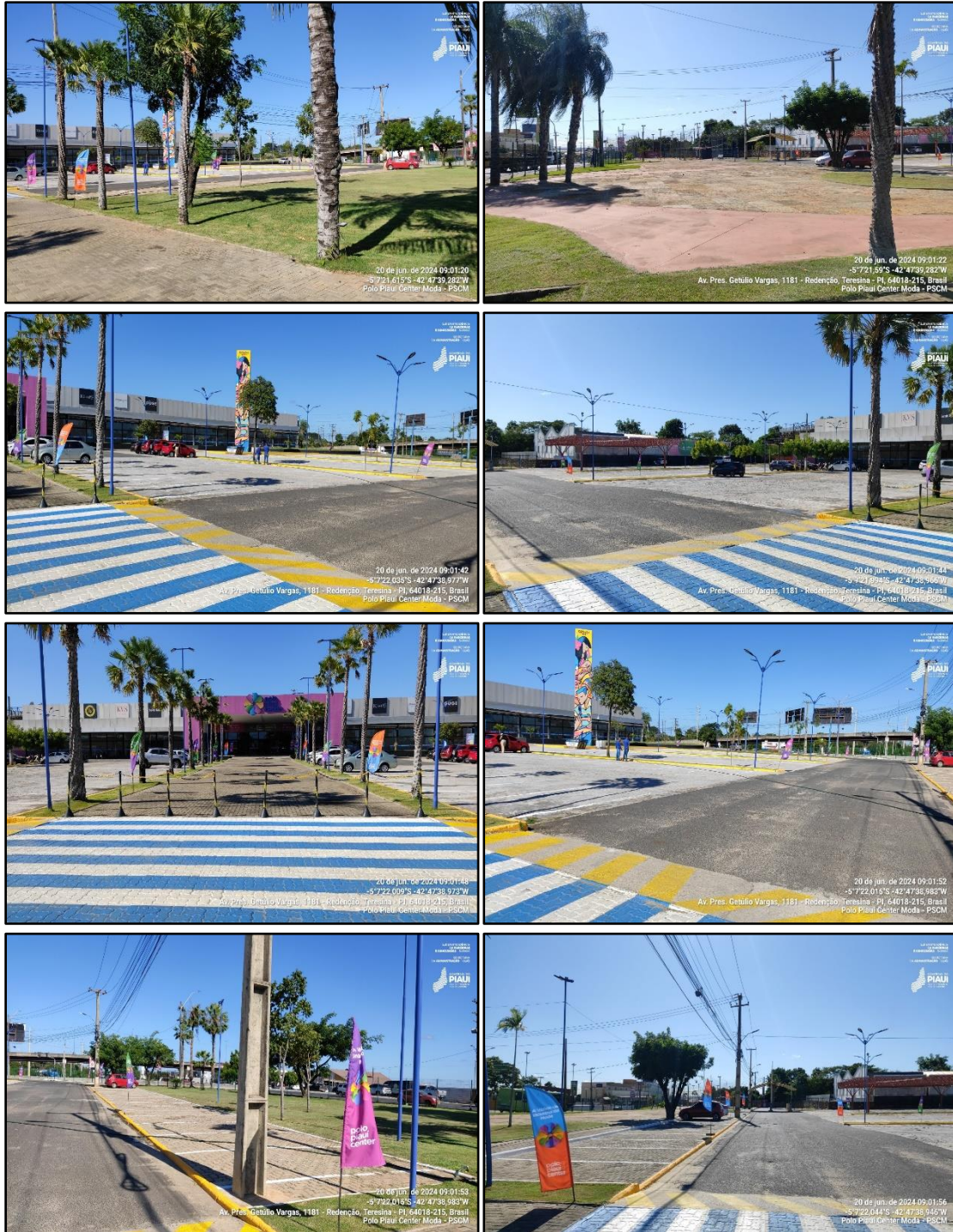
4.3.8. Portarias

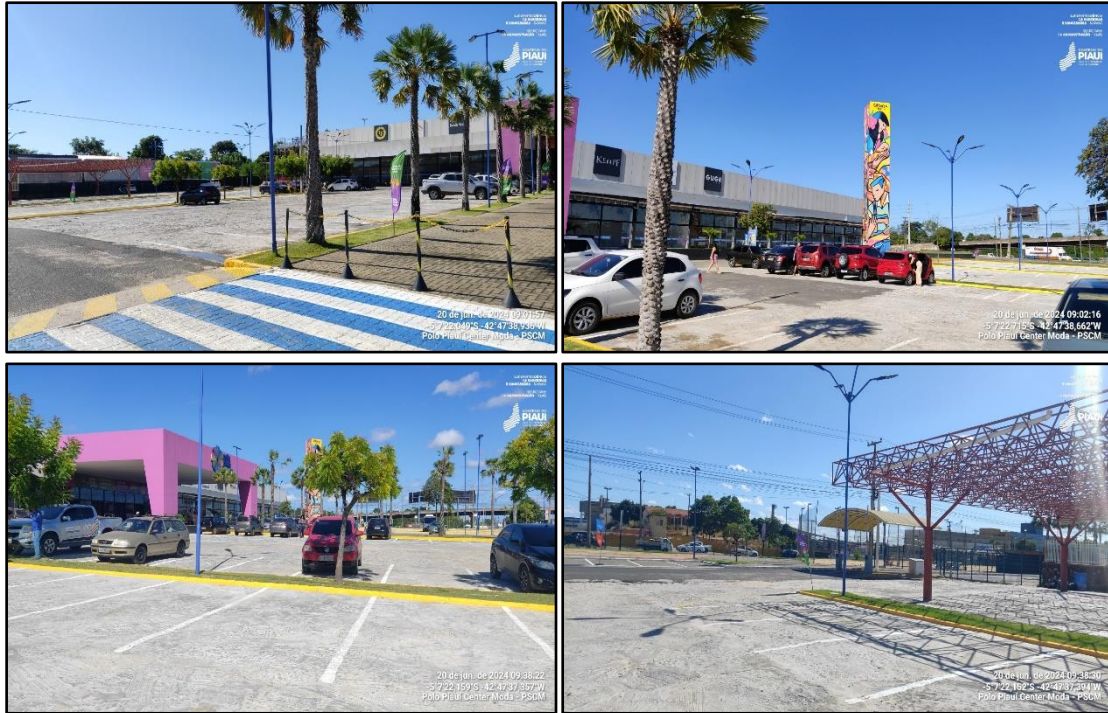
O funcionamento das cancelas das portarias continua temporariamente suspenso devido às obras em andamento.



4.3.9. Estacionamento

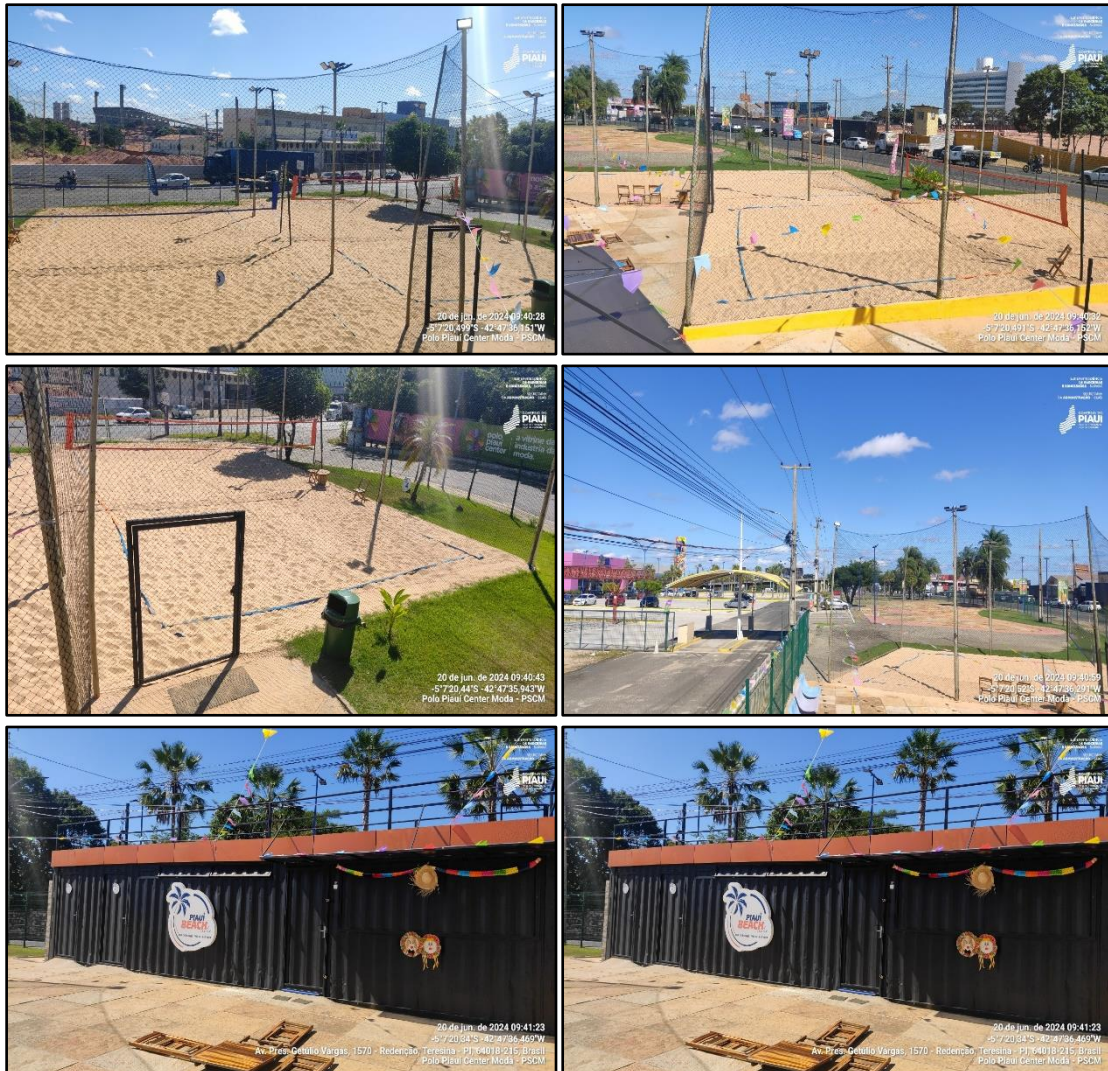
Com o objetivo de melhorar o piso do estacionamento, foram realizados reparos, incluindo a aplicação de uma fina camada de cimento. Além disso, foi realizada a pintura para sinalização da faixa de pedestres.





4.3.10. Área de Esporte e Lazer





4.3.11. Calçamentos





4.3.12. Equipe



4.4 DAS AÇÕES SOCIAIS

Para o segundo 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 abril a junho de 2024, foi possível constatar descumprimentos contratuais por parte da concessionária no que tange as informações requeridas pelo Poder Concedente. 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), 07 de julho 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.