

RELATÓRIO TRIMESTRAL

ABRIL – JUNHO 2024 – CONTRATO 02/2021

POLO PIAUI CENTER

PRIME CENTER SPE
SECRETARIA DO ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO PIAUÍ



Sumário

.....	1
1. INTRODUÇÃO	3
1.1 DADOS GERAIS DO CONTRATO DE CONCESSÃO:	3
1.1.1 . DAS PARTES DO PROCESSO	3
1.1.2. DO OBJETO DA CONCESSÃO.....	4
1.1.3. DA LOCALIZAÇÃO	4
2. DAS AÇÕES CONTRATUAIS	5
2.1. DAS RECEITAS DA CONCESSIONÁRIA - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS	5
2.2. DA SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO	8
3. PESQUISA DE SATISFAÇÃO 2024	9
4. DAS AÇÕES ESTRUTURAIS	10
4.1. DO CRONOGRAMA DE OBRAS E SERVIÇOS 2024:	10
4.2. DAS OBRAS E PROJETOS EM ANDAMENTO DESENVOLVIDOS PELO POLO PIAUI CENTER	11
4.3. Das Ações de Manutenção - Polo Piauí Center - Período: Abril a Junho.....	14
5. DO INVENTÁRIO DE BENS REVERSÍVEIS.....	14
6. REGISTRO FOTOGRÁFICO	15
7. AÇÕES REALIZADAS	15
8. DA CONCLUSÃO.....	15

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório 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 POLO PIAUI CENTER.

O aludido instrumento trata-se do Relatório referente ao exercício de **2024, 2º trimestre (abril a junho)** 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.

1.1 DADOS GERAIS DO CONTRATO DE CONCESSÃO:

1.1.1 . DAS PARTES DO PROCESSO

Contrato de Concessão de Uso nº 02/2021	Processo SEI: nº 00010.002607/2021-48 Concessão de uso onerosa, com destinação específica, para modernização, exploração e operação e manutenção do PIAUI CENTER MODA
Assinatura do contrato 05/07/2021	POLO PIAUI CENTER – localizado Av. Getúlio Vargas, 2280, Morada Nova, Teresina-PI
PODER CONCEDENTE	SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO PIAUI – SDE
INTERVENIENTE	SUPERINTENDENCIA DE PARCERIAS E CONCESSÕES – SUPARC
CONCESSIONÁRIA	PRIME CENTER SPE LTDA – POLO PIAUÍ CENTER
PRAZO DA CONCESSÃO	25 (vinte e cinco) anos.
Valor do CAPEX Inicial	R\$ 13.560.400,08
Valor do Contrato	R\$ 15.622.462,80
Valor da Outorga	0,5% da receita bruta
Carência de Outorga	60 meses, contados da data da entrega do equipamento completamente modernizado com recebimento pelo CMOG

1.1.2. DO OBJETO DA 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.

1.1.3. DA LOCALIZAÇÃO:

O POLO PIAUI CENTER possui localização privilegiada às margens da BR 343, Mora Nova, Teresina-PI, está centrado em uma região estratégica para o mercado atacadista. Pois proporciona atratividade de público de Teresina e Timon. 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 47.420,00m² de propriedade do Governo do Estado do Piauí.



2. DAS AÇÕES CONTRATUAIS

O Polo Piauí Center visa ampliar e modernizar as instalações de um polo de atacado, que anteriormente atendia as instalações do Pavilhão de Feiras e Eventos, para oferecer uma reestruturação de processo de gestão, através de novos pilares gerenciais, tais como modernização da estrutura existente, sistema de logística, requalificação das lojas existentes, modernização no aparato de informática e gestão de tecnologia, para garantir mudanças no cenário de varejo e atacado e serviços em grande maioria micro e pequenas empresas inseridas num ambiente mercadológico dotado de completa infraestrutura para atender grande quantidade de público denominado shopping center.

2.1. DAS RECEITAS DA CONCESSIONÁRIA - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

A concessão de uso prevê em sua cláusula 13 do contrato que a Concessionária será remunerada mediante o recebimento das **receitas principais**, dentre elas: as originadas dos alugueis das lojas, módulos e demais áreas para locação: O Polo Piauí Center possui 101 lojas sendo atualmente 32 lojas ocupadas, por meio de **27 contratos de locação assinados, sendo 25 contratos com empresas do ramo da indústria têxtil, 01 contrato de locação com a SEAD, que ocupam 10 lojas para o Espaço Cidadania, 01 espaço recreativo de Beach Tênis**. A receita originária da exploração de estacionamento ainda não está tarifada, permanecendo a utilização de forma gratuita por esse trimestre.

A concessionária está, previamente, autorizada a explorar **receitas acessórias** dentre elas: a exploração de prestação de serviços de conveniência, alimentação e congêneres, exploração da comercialização de espaços publicitários, mídia e operações de créditos financeiros. **Atualmente contamos com 01 quiosque alugado, com prazo de carência de 90 (dias) para pagamento de locação**. A publicidade está sendo acessórias ainda não estão sendo exploradas.

A Concessionária poderá explorar outras atividades econômicas que gerem **receitas extraordinárias**, na área da concessão, através de projetos associados, mas não estão sendo explorada no momento.



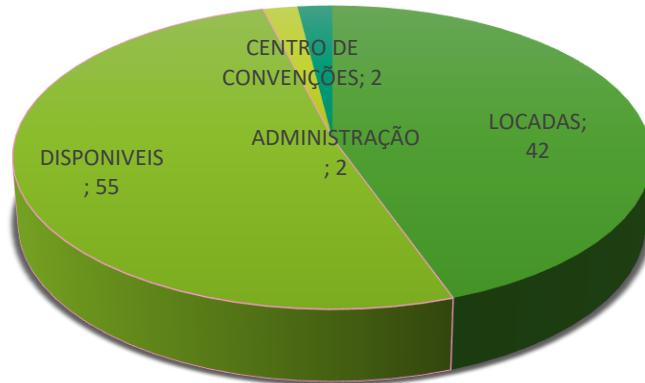
TOTAL DE LOJAS INTERNAS: 101

LOJAS EM FUNCIONAMENTO: 32 sendo 05 lojistas que ocupam lojas duplas e 10 ocupadas com o ESPAÇO CIDADANIA

SEDE DA ADM: 02

CENTRO DE CONVENÇÕES: 02

LOJAS DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO: 55



■ LOCADAS ■ DISPONIVEIS
 ■ CENTRO DE CONVENÇÕES ■ ADMINISTRAÇÃO



❖ Detalhamento dos Aluguéis:

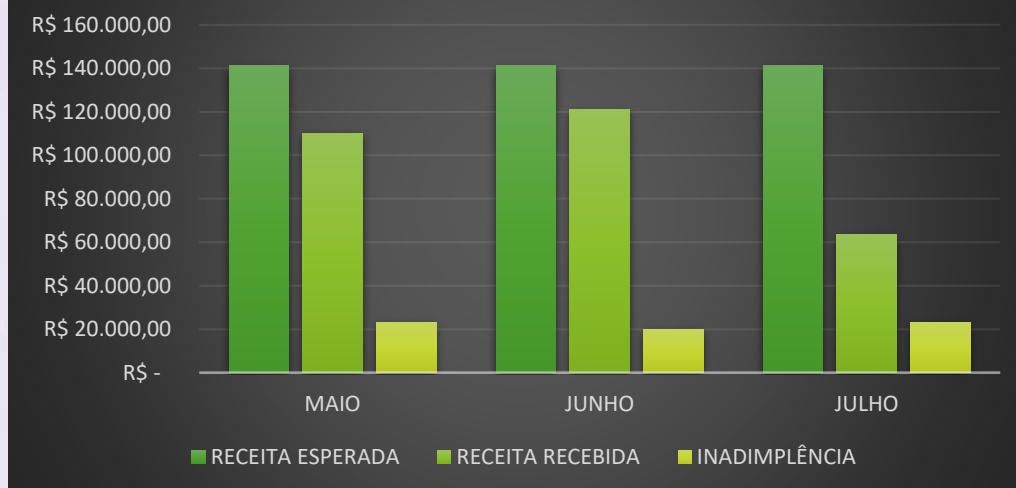
CADASTRO LOJISTA DO POLO PIAUÍ CENTER

Setor	Parceiro	Cnpj	Qtd. Imovel	Contr. Assinado	Data Assinatura	Periodicidade	ESTAGIO	Area M²	Valor Aluguel	TIP. PESSOA
VERMELHO	JOAO FELISMINO NETO	69.607.257/0002-93	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
VERMELHO	KVS	04.169.527/0001-03	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
VERMELHO	GUGÉ	04.212.456/0001-76	2	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	64,00	RS 6.022,08	JURIDICA
VERMELHO	IRISMAR GOMES DE OLIVEIRA	36.596.816/0001-77	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
VERMELHO	VIA CORPUS	01.638.090/0001-03	3	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	96,00	RS 9.033,12	JURIDICA
VERMELHO	ERIVAN DE SOUSA AFONSO	05.893.861/0001-60	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
VERMELHO	MARISTELA COELHO ARAGÃO	10.422.090/0002-43	2	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	64,00	RS 6.022,08	JURIDICA
VERMELHO	CLEANE PONTE A. DO NASCIMENTO	02.237.183/0001-99	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
VERMELHO	IVONEIDE DA SILVA LEAL ME -76560023320	12.465.362/0001-37	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
VERMELHO	ANTONIO DE SOUSA COSTA	07.969.626/0001-68	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AZUL	TOQUE FINO	17.212.339/0001-54	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AZUL	MOREHT VEST	04.462.824/0001-34	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AZUL	RAMUNDO NONATO DE S. BARBOSA	03.36.3794/0001-39	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AZUL	VIVIANE MANUSKA P. FEITOSA	13.799.076/0001-70	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AZUL	REGINA LUCIA PEREIRA DA SILVA	06.354.684/0001-06	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AZUL	GRANFINA	03.600.424/0001-85	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AZUL	PAMELLAS CONFECÇÕES LTDA	48.965.624/0003-60	2	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	64,00	RS 6.022,08	JURIDICA
AZUL	KEILA SATURNINO DE SOUSA	845.591.011-91	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	PF
AZUL	GUGÉ	04.212.456/0001-76	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AZUL	MARIA DE LOURDES FERNANDES CUNHA	615.14.5273-91	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	PF
AZUL	JOEL RODRIGUES MATOS	11.687.300/0001-07	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AZUL	GIZZE	20.982.743/0001-11	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AMARELO	JOSIMEIRE LEÃO ARAUJO LOPES	08.875.071/0001-40	2	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	64,00	RS 6.022,08	JURIDICA
AMARELO	SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO	05.751.613/0001-84	10	SIM		MENSAL	ATIVO	32,00	RS 46.541,38	JURIDICA
AMARELO	SARAH KALLI	13.445.719/0001-88	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA
AMARELO	MARIA JOSÉ SANTANA SANTOS	02.118.462/0001-33	1	SIM	7/5/2021	MENSAL	ATIVO	32,00	RS 3.011,04	JURIDICA

❖ Inadimplimento:

MÊS	RECEITA ESPERADA	RECEITA RECEBIDA	INADIMPLÊNCIA
MAIO	R\$ 141.200,16	R\$ 110.126,10	R\$ 23.066,24
JUNHO	R\$ 141.200,16	R\$ 120.965,86	R\$ 20.055,20
JULHO	R\$ 141.200,16	R\$ 63.395,98	R\$ 23.066,24
TOTAL	R\$ 423.600,48	R\$ 294.487,94	R\$ 66.187,68

Receita Trimestral



❖ Detalhamento CAPEX e OPEX

CAPEX: 160.421,80

OPEX: 409.136,22

2.2. DA SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO

O Polo Piauí Center possui uma equipe de profissionais especializados em administração de equipamentos de shoppings centers e lojas de departamento, os diretores são preparados, sendo agregado de uma equipe operacional que atua na área de manutenção, gestão de pessoal, financeira e prestadores de serviços como empresas de contabilidade, assessoria jurídica, equipe de marketing etc.

I – Relação de Trabalhadores e prestadores de serviços:

Sua **administração é composta** de um Diretor, um Gerente administrativo, além de uma equipe operacional **com 13 empregos diretos, sendo 01 analista administrativo, 04 agentes de portaria, 01 jardineiro, 01 supervisor de portaria, 01 auxiliar de escritório, 01 auxiliar de manutenção, 02 auxiliares de serviços gerais, 01 servente, 01 jovem aprendiz.** Lista em anexo. O Polo conta ainda com prestadores de serviços de assessoria jurídica, contabilidade e marketing, e durante o período de obras disponibilizamos mais 25 empregos indiretos gerados pela Concessionária. A vaga do jovem aprendiz foi selecionada por meio do Termo de Cooperação realizado entre as Concessionárias, SUPARC e IFPI. As lojas instaladas no Polo contam com mais de 2mil empregos diretos e indiretos, além de estimular e fomentar novos empreendedores, sacoleiros, corretores da moda que atuam no ramo da indústria têxtil no Piauí.

Conforme solicitado pelo CMOG foi enviado por meio do Ofício 09/2024-PPC, em 30 de julho de 2024 ao Relatório de funcionários e prestadores de serviços, (ID 013733873) os seguintes documentos:

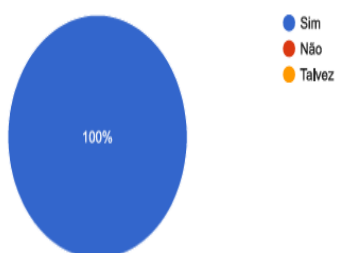
- Balanço Patrimonial 2023
- Inventário de Bens Reversíveis julho/2024
- Lista de Cadastro Lojista
- Relatório de Funcionários e Prestadores de Serviço
- Pesquisa de Satisfação 2024

- Incidente com a marquise:

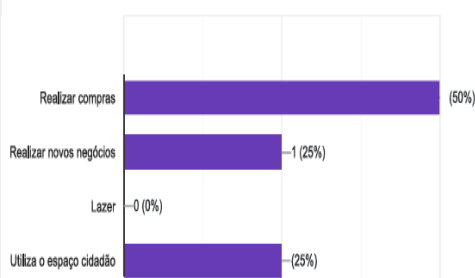
No dia 05 de junho de 2024, ocorreu um incidente no Polo Piauí Center envolvendo uma das marquises da fachada. A marquise cedeu arriando sua frente até o chão. A principal hipótese apontada até o momento é um possível subdimensionamento no cálculo estrutural, o que teria gerado uma sobrecarga e o consequente colapso com esmagamento das tesouras de sustentação. A Concessionária tomou todas as providências cabíveis quanto a assistência aos trabalhadores feridos e isolamento do local. Foi criado um plano de ação de recuperação e avaliação de novo cronograma executivo dos serviços.

3. PESQUISA DE SATISFAÇÃO 2024

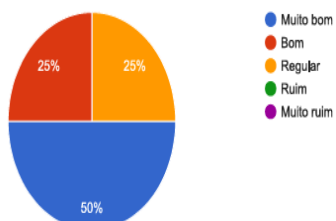
Você recomendaria o Polo Piauí Center para amigos e familiares?



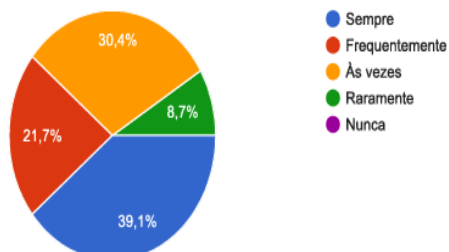
Qual o motivo de sua vinda ao Polo Piauí Center?



De modo geral, como avalia as mudanças realizadas pela nova administração do Polo Piauí Center?



Você se sente ouvido pela administração do Polo Piauí Center?



4. DAS AÇÕES ESTRUTURAIS

4.1. DO CRONOGRAMA DE OBRAS E SERVIÇOS 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									

A Concessionária apresentou o cronograma de obra para execução no ano de 2024:

- Construção dos banheiros coletivos da ala leste ficarão suspenso por esse trimestre devido ao incidente ocorrido com a marquise que tivemos a necessidade de concluir a área externa com a retomada das obras da área gastronômica referente a cobertura.

- Instalação do sistema de monitoramento e segurança que substitui o item referente a execução de cerca elétrica de segurança.

- Instalação de combate a incêndio e pânico:

Atualmente o projeto preventivo de combate a incêndio está finalização do projeto de execução, aguardando a assinatura do responsável legal. A solicitação de análise do projeto técnico foi protocolado CBMEPI em 04/10/2023 no âmbito do processo SEI nº 00321.011334/2023-81. No laudo, o CBMEPI solicita alterações pontuais para reanálise do projeto em 05/12/2023. A aprovação do projeto ocorreu em 27/12/2023, em atendimento a solicitação do projeto de combate a incêndio e pânico que foi aprovado com base no código de segurança contra incêndio e pânico do Estado do Piauí. (lei 5.483 de 10/08/2005). O projeto de Execução está em fase de finalização das plantas das medidas de segurança do projeto físico para protocolo no CBMEPI até o mês de agosto de 2024 após aprovação da diretoria da Concessionária após assinatura do responsável técnico (planta e memorias próprios). Para a realização do contrato de seguro do prédio é indispensável a regularização do AVCB que atualmente possuímos o projeto técnico aprovado. Em fase de andamento e

aprovação do projeto de execução. A documentação será apresentada ao CBMEPI no prazo máximo de 60 dias.

- Instalação de sistema Fotovoltaico:

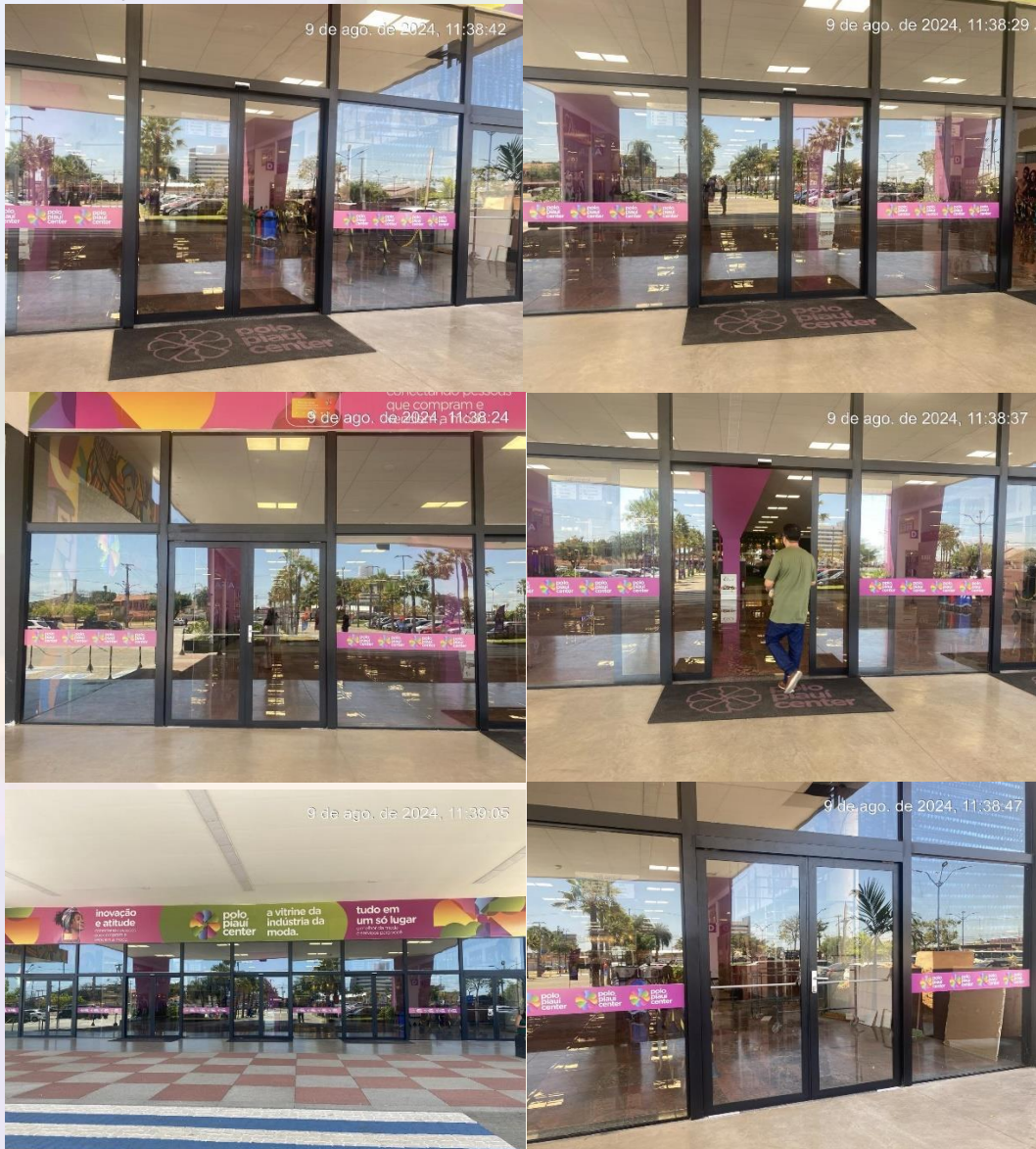
Para a instalação do sistema fotovoltaico no teto do entreposto, estamos aguardando o retorno das informações pertinentes ao Ofício PPP nº 04/2024, (ID 011628080), para identificação de problemas estruturais da cobertura no telhado do Polo Piauí Center.

4.2. DAS OBRAS E PROJETOS EM ANDAMENTO DESENVOLVIDOS PELO POLO PIAUI CENTER

Abaixo segue os principais serviços em execução e executados, conforme detalhamento e imagens:

	Obras de Melhoria	
1	Instalação de vidros na entrada principal (com portas automáticas) – 5 portas, sendo 3 automáticas e 2 manual.	Concluído
2	Instalação de sistema de monitoramento e segurança	
2.1	Instalação de câmeras internas localizadas em locais estratégicos do polo.	Concluído
2.2	Instalação de câmeras externas para monitoramento dos estacionamentos, praça de eventos, espaço de lazer esportivo, cancelas de entrada e saída.	Concluído
2.3	Instalação de sistema de alarme em todos os portões que dão acesso ao Mall e nas salas destinadas a administração.	Concluído
2.4	Instalação de sistema de segurança do tipo linha virtual em todo o perímetro do muro dos fundos.	Concluído
3	Humanização e Paisagismo Interno	
3.1	Montagem de espaço de convivência “pracinha” no hall central.	Concluído
4	Humanização e Paisagismo Externo	
4.1	Comunicação visual externa e interna.	Concluído
4.2	Reparos no pavimento em pedra cabeça de jacaré do estacionamento frontal Polo Piauí Center.	Concluído
4.3	Caldeamento do pavimento estacionamento frontal Polo Piauí Center.	Concluído
4.4	Delimitação, demarcação e sinalização horizontal das vagas destinadas ao público prioritários, pintadas com cores contrastantes em conformidade com o padrão da ABNT -	Concluído

- Instalação de Vidros:



- Humanização e Paisagismo:



4.3. Das Ações de Manutenção - Polo Piauí Center - Período: Abril a Junho

Área Externa (praça de eventos, estacionamento e lateral dos táxis):

- Corte de grama
- Poda das árvores
- Limpeza e retirada de entulhos pós-obra
- Pintura do meio-fio

Banheiros:

- Desentupimento dos aparelhos sanitários
- Limpeza das caixas acoplada

Telhado:

- Limpeza das calhas

Elétrica:

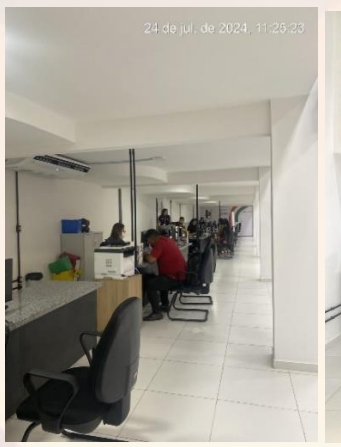
- Substituição de quatro drives de lâmpadas, sendo 02 no corredor B e 02 corredor C.

5. DO INVENTÁRIO DE BENS REVERSÍVEIS

Em resposta aos Ofício Nº: 648/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG (ID 011603933), do Ofício Nº: 886/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG (ID 011855328), do Ofício Nº: 1799/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG (ID 013060639), do Ofício Nº: 1750/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG (ID 012999783), a Concessionária enviou o Relatório de Inventário de Bens Reversíveis do semestre em 30/07/2024 através do Ofício 09/2024/PPC (ID 013733532 e ID 013733591).

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Espaço Cidadania :



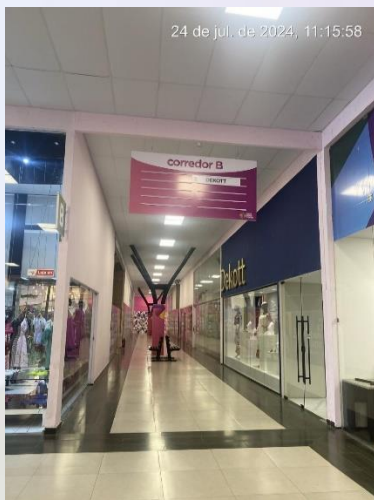
Banheiros





Hall Central e Corredores:

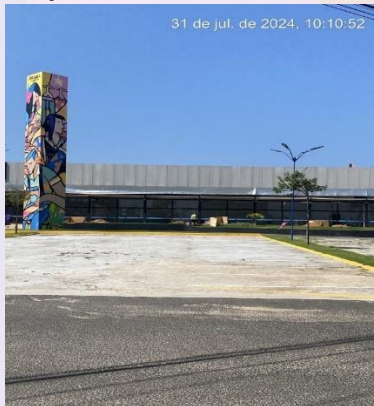




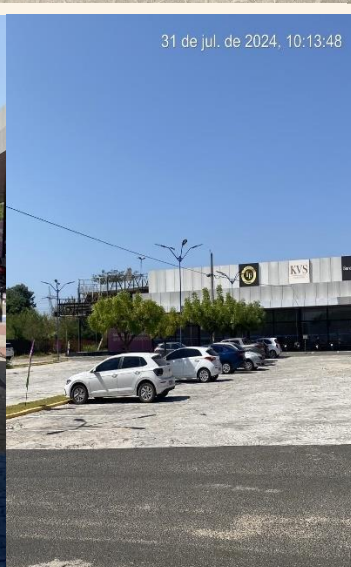
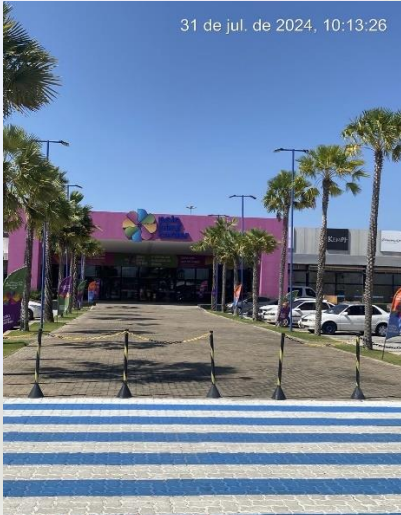
Sala Multiuso:



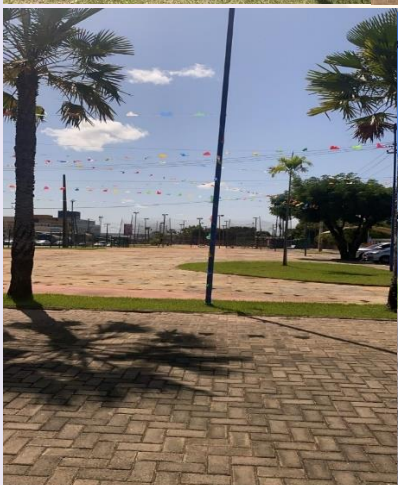
Calçadas e Estacionamento:









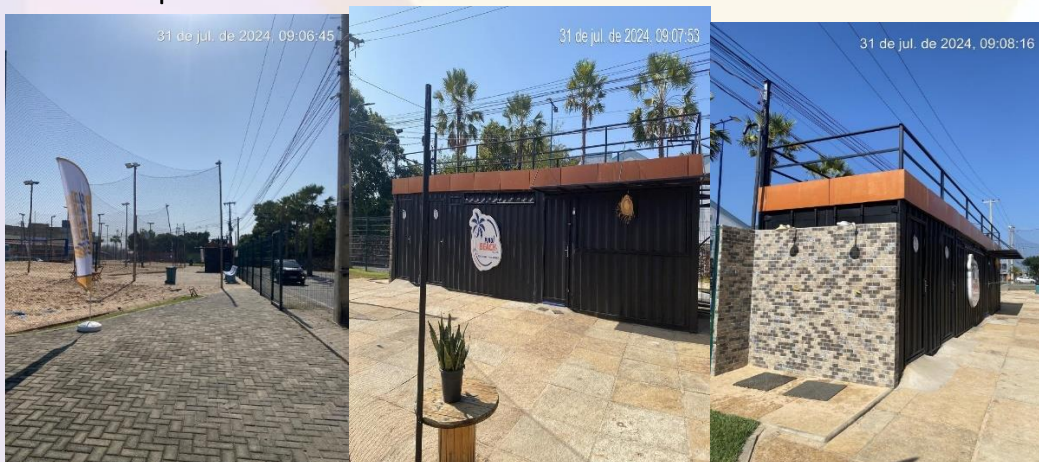




Portarias:



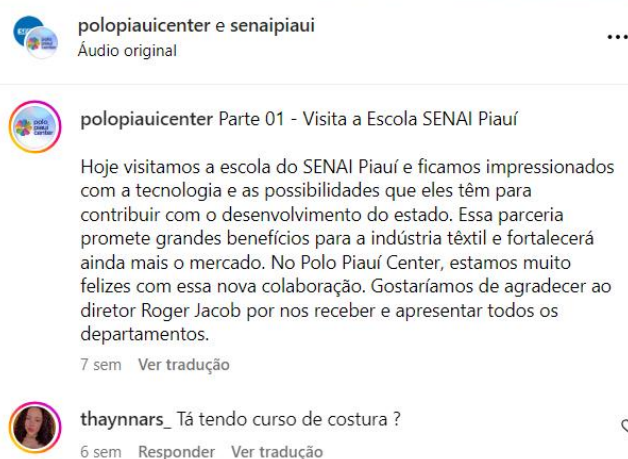
- Área de Esporte e Lazer:



7. AÇÕES REALIZADAS

Programação para calendário de ações comerciais temáticas para o ano de 2024. Nessas ações, além das decorações temáticas a equipe de marketing deve promover pequenos eventos que envolvam atrações artísticas ou sorteios

O Polo Piauí Center vem executando estratégias para apoio aos lojistas com parceiras diversas para o mês de abril a junho,



8. DA CONCLUSÃO

O presente relatório apresentou a relação das principais ações empreendidas pela Concessionária no 2º semestre de 2024, com vistas às melhorias operacional do Polo Piauí Center, bem como o panorama geral dos projetos de investimentos, obras, ações sociais e outras atividades desempenhadas pela Concessionária.

Este relatório tem como intuito a observância das disposições contratuais do contrato de concessão 02/2021 e está em conformidade com as diretrizes do Manual de Gestão e Contrato de Concessões e Parcerias Público Privada do Estado do Piauí. Conforme demonstrado em todo este relatório por meio do acervo fotográfico e dos dados disponibilizados acima, verifica-se que bastante produtivo, com a realização de atividades relevantes para todos que compõem o Polo Piauí Center.

Atenciosamente,

JOSE DEUSIMAR
RODRIGUES:39568989749

Assinado de forma digital por JOSE
DEUSIMAR RODRIGUES:39568989749
Data: 2022.02.16 16:30:17 -03'00'

PRIME CENTER SPE LTDA – NOVO PIAUÍ CENTER
JOSÉ DEUSIMAR RODRIGUES