



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

RELATÓRIO TRIMESTRAL PROJETO HABITAR SERVIDOR- NEO TIRADENTES

Julho a setembro de 2024



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

SUMÁRIO

- 1. INTRODUÇÃO**
- 2. DADOS GERAIS DO CONTRATO**
- 3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS**
- 4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO**
 - 4.1. Dos dados sobre a execução das regras estabelecidas no contrato**
 - 4.1.1. Visão Geral das Expectativas em Termos de Desafios e Oportunidades**
- 5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS DA VISITA TÉCNICA**
 - 5.1. Vistas externas do empreendimento**
 - 5.2. Parte interna do condomínio**
 - 5.3. Apartamento - 2 quartos**
 - 5.4. Apartamento - 3 quartos**
 - 5.5. Apartamento decorado – 3 quartos**
- 6. CONCLUSÃO**



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão tem como propósito apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela empresa Macedo Forte Empreendimentos Ltda, no período de julho a setembro de 2024, conforme 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- Privadas .

Em tempo, informamos que este relatório, inclui informações de relatórios da SPE desde o início das atividades em 11/09/2020 até 31/08/2024.

É importante ressaltar que, devido aos trâmites legais relacionados à alteração legislativa que modificou a Lei nº 6.753/2015, de 30 de dezembro de 2015, que instituiu o Programa Habitacional do Servidor Público - Habitar Servidor (ID 7573053, Processo SEI 00118.000107/2020-92), foi necessária a consequente adequação do Contrato Particular de Constituição de Sociedade Mercantil em Conta de Participação (ID 8248995). Nesse contexto, a ADH figura como sócio oculto e o Residencial Tiradentes SPE LTDA como sócio ostensivo, o que impactou a execução do projeto ao longo de 2023.

A gestão, fiscalização e acompanhamento do projeto são realizados pelo Poder Concedente, por meio do Comitê de Monitoramento e Gestão de Contratos (CMOG), com base na Resolução Nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí. Essa resolução estabelece que a gestão e o monitoramento dos instrumentos firmados consistem em atividades coordenadas, proativas e preventivas, com o objetivo de garantir a execução eficiente dos contratos e alcançar os resultados pactuados.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO

Processo Nº: 00118.000107/2020-92

Projeto: Residencial Tiradentes

Representante da Administração Pública: Agência de Desenvolvimento do Estado do Piauí – ADH

Sócio Ostensivo: Residencial Tiradentes SPE Ltda.

Sócio Oculto: Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí-ADH/PI

Empresa Responsável: Macêdo Fortes Empreendimentos Ltda

Objeto do Contrato: prestar o acesso à moradia, através do Programa Habitacional Servidor Público, com recursos do FGTS ou SBPE, impulsionando a atividade imobiliária.

Assinatura do contrato: 26/07/2020

Valor Projetado: R\$ 105.844.940,00

Valor Investido: R\$ 14.971.426,51 (até 31/08/2024)

Empregos Gerados: 123

3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

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.

Portaria de membros do CMOG para o monitoramento do contrato, foi enviado ofício para ADH, processo SEI nº 00002.002560/2023-83, solicitando indicação dos membros, Ofício Nº: 767/2023/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG de 28 de março de 2023.

Pela SUPARC:

Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva, Matrícula: 371596-5;

Eric Marinho do Nascimento, Matrícula: 359840-3;

Justina Vale de Almeida, Matrícula: 373383-1

Pela ADH- Agência de desenvolvimento habitacional do Estado do Piauí, denominada Poder Concedente, as servidoras:

Stefany Andrade Soares da Silva, Matrícula 0378049-0;

Teresa Maria Nunes Sousa, Matrícula 0376881-3.

Ademais, dentre as atribuições previstas para o CMOG, destacamos:

- 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;
- 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;



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

- 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

Conforme o disposto no Manual de Monitoramento dos Contratos, para garantir o cumprimento das regras de monitoramento e a transparência das ações, o Relatório de Monitoramento e Gestão deve ser elaborado trimestralmente pelo CMOG. Esse relatório deve conter informações sobre a execução das regras estabelecidas nos contratos, registros fotográficos, laudos sobre os serviços prestados, bem como detalhes das ações sociais realizadas.

A Construtora, apresentou um relatório de prazos e cronogramas, no qual, se detalha todas as etapas administrativas e de obra já executadas e em andamento, (informações anexas ao processo SEI 00118.000107/2020-92, ID 014964535).

O empreendimento Neo Tiradentes será entregue em etapas, sendo que o primeiro módulo incluirá a ÁREA COMUM, a TORRE A e a TORRE I. As obras no local tiveram início em 14/03/2022, após a emissão da autorização de supressão vegetal nº 4053389.

O padrão habitacional do Residencial Tiradentes é destinado a habitações familiares, organizadas em blocos de apartamentos. A tipologia adotada prevê blocos com unidades de dois ou três quartos, com área útil mínima de 45 m² para apartamentos de dois quartos e 57 m² para os de três quartos. Cada apartamento terá direito a uma



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

vaga de garagem, e o empreendimento contará, no máximo, com 500 unidades habitacionais, contando hoje com 112 unidades distribuídas nas duas torres.

A sociedade deverá repassar à sócia Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí (ADH) o percentual de 5,2% dos valores obtidos com a venda das unidades habitacionais comercializadas, conforme estabelecido no item 1.7.2 do Edital 001/2019. Esse percentual engloba o retorno do capital investido, a distribuição de dividendos, a participação nos lucros e todos os demais direitos da ADH.

Atualmente, o valor recebido é de R\$ 11.752.497,11, enquanto o valor investido é de R\$ 14.971.426,51, resultando em um déficit de R\$ 3.218.929,40. Dessa forma, fica claro que o valor investido ainda supera o valor recebido ao longo da obra. Com a assinatura dos contratos com a Caixa, espera-se que esse saldo se torne positivo, permitindo o início dos pagamentos ao fundo de previdência dos contratos firmados.

Por fim, cumpre destacar que, o contrato do Habitar Servidor- Neo Tiradentes não possui Verificador Independente, não se aplicando, portanto, as disposições do Manual que apontem as atividades do Comitê de Monitoramento em relação ao Verificador.

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

A ADH participa como sócio oculto na Sociedade de Propósito Específico (SPE) por meio de um aporte patrimonial referente ao imóvel onde está sendo implantado o empreendimento habitacional Residencial Tiradentes. O imóvel, localizado no Município de Teresina-PI, é caracterizado na matrícula nº 157704, sob ficha 01, livro 02. O perímetro inicia no vértice M-004 (coordenadas E: 747.464,300 m e N: 9.441.989,491 m), confrontando com a Avenida Presidente Kennedy, e segue por 201,07 m até o vértice M-005 (E: 747.452,532 m e N: 9.441.788,761 m), confrontando com a Rua Joaquim Carlos Aragão. O traçado continua por 269,75 m até o vértice M-006 (E: 747.205,166 m e N: 9.441.896,338 m) e, em seguida, por 188,49 m até o vértice M-006A (E: 747.272,140 m e N: 9.442.072,524 m), confrontando novamente com a Rua Joaquim Carlos Aragão. A área total do perímetro é de 45.168,349 m² (4,5168349 ha), com um perímetro de 868,63 metros.

A Construtora apresenta um relatório detalhado sobre prazos e cronogramas das etapas administrativas e de obra do empreendimento Neo Tiradentes, que será entregue em módulos. O primeiro módulo inclui a Área Comum, Torre A e Torre I. As atividades no terreno iniciaram em 14 de março de 2022, após a autorização da supressão vegetal nº 4053389.



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

- Terraplanagem: Concluída em 100% nas etapas 1 e 2, e 50% no total.
- Andamento da obra (Módulo I): 50,17% concluído, conforme registros fotográficos (anexo III).

O prazo para conclusão da primeira etapa é 26 de junho de 2025, com um prazo de tolerância de 180 dias corridos.

Conforme relatado pela Construtora, as negociações para as unidades de três quartos nas torres A, I e B atingiram 100% de sucesso. As vendas dessas torres são liberadas mensalmente ou de acordo com a demanda do mercado. Além disso, a Construtora destaca que um apartamento decorado está disponível para visitas diárias em sua Central de Vendas, proporcionando uma experiência atrativa e imersiva para os potenciais compradores.

4.1.1. Visão Geral das Expectativas em Termos de Desafios e Oportunidades

No empreendimento Neo Tiradentes, a Construtora adotou um modelo de negócio inovador com o objetivo de gerar empregos e contribuir para a previdência dos servidores estaduais. Em janeiro de 2023, foi aprovada a concessão do Selo Casa Azul + CAIXA para o módulo I, um sistema que classifica a sustentabilidade de projetos habitacionais e incentiva a adoção de soluções urbanísticas de qualidade e uso racional de recursos naturais. Este selo visa promover a conscientização sobre os benefícios sociais e econômicos das construções sustentáveis, como a redução de custos de manutenção e despesas mensais.

O processo de aprovação do empreendimento envolveu análises de engenharia, jurídica e financeira, resultando na contratação em dezembro de 2023. Atualmente, a obra está avançando, com previsão de ajustes na terraplanagem e escavações para o início da fundação do módulo II em outubro de 2024. Até o momento, a construção gerou 123 empregos.

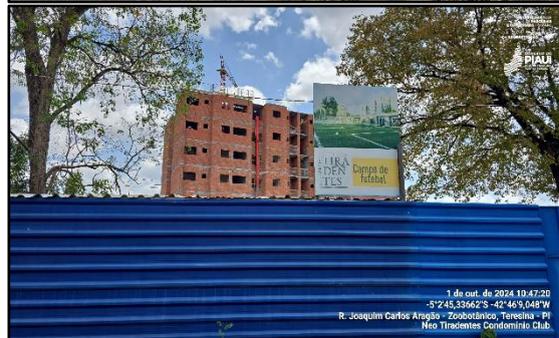
No aspecto comercial, a Construtora enfrenta o desafio de estar atenta às demandas sociais, buscando constantemente gerar leads e interesse do mercado com o lançamento gradual e mensal de cada torre. Um relatório de pagamentos e recebimentos mês a mês foi incluído no Relatório apresentado pela construtora (ID 014964535).

5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS DA VISITA TÉCNICA

A visita técnica foi realizada em 01/10/2024, tendo sido acompanhada pelos membros do CMOG/SUPARC, Justina Vale de Almeida e Eric marinho do Nascimento, e pela Construtora o engenheiro responsável pela obra.

GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

5.1. Vistas externas do empreendimento





GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC



5.2. Parte interna do condomínio





GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC



5.3. Apartamento - 2 quartos



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC





GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC



5.4. Apartamento - 3 quartos



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC





GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC





GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC



5.5. Apartamento decorado – 3 quartos





GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC





GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC





GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC



6. CONCLUSÃO

A Construtora Macêdo Fortes apresentou um panorama detalhado das atividades desenvolvidas e em andamento no empreendimento Neo Tiradentes. O relatório apresentado (ID 014964535) demonstra que a terraplanagem está 100% concluída, com o progresso da obra no módulo I atingindo 50,17%, e um prazo de conclusão previsto para 26 de junho de 2025, com tolerância de 180 dias.

Além disso, as negociações para as unidades de três quartos nas torres A, I e B foram completamente bem-sucedidas, com vendas realizadas mensalmente conforme a demanda, e um apartamento decorado disponível para visitação na Central de Vendas.

As pendências contratuais anteriormente apontadas foram devidamente sanadas, e a Construtora tem se destacado pela inovação em seu modelo de negócio, que visa a geração de empregos e a contribuição para a previdência dos servidores estaduais. A aprovação do Selo Casa Azul + CAIXA para o módulo I reforça o compromisso com a sustentabilidade e a qualidade nas soluções urbanísticas e arquitetônicas, alinhando-se aos objetivos dos programas habitacionais da CAIXA.

Assim, a Construtora demonstrou seu comprometimento com a execução eficiente do projeto e a promoção de um desenvolvimento urbano responsável e sustentável.

Teresina, 01 de outubro de 2024.



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

Justina Vale de Almeida
Eric Marinho do Nascimento
Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva
Membros do Comitê de Monitoramento – SUPARC

Stefany Andrade Soares da Silva
Teresa Maria Nunes Sousa
Membros do Comitê de Monitoramento - ADH



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, 16 de outubro de 2024.

O Comitê de Monitoramento e Gestão, CMOG, no 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 que abaixo subscrevem, manifestar anuência ao Relatório (014981278) referente às atividades e obrigações vinculadas ao PROJETO HABITAR SERVIDOR- NEO TIRADENTES no 3º Trimestre de 2024.

Teresina-PI, 16/10/2024.

(assinado eletronicamente)



Documento assinado eletronicamente por **JUSTINA VALE DE ALMEIDA - Matr.0373383-1, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 16/10/2024, às 09:24, 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 **ERIC MARINHO DO NASCIMENTO - Matr.359840-3, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 22/10/2024, às 10:49, 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 01/11/2024, às 12:36, 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 **014981361** e o código CRC **07B4BEDD**.