



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 02/2022 - HOTEL SERRA DA CAPIVARA

Julho a Setembro de 2024

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022

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. Situação do Hotel

4.1.2. Cronograma de 2024

4.1.3. Investimentos realizados

4.1.4. Empregos gerados

4.2. DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS

- **FRENTE E ESTACIONAMENTO DO HOTEL – (Figuras 01 a 26)**
- **HALL PRINCIPAL E RECPÇÃO – (Figuras 27 a 38)**
- **AUDITÓRIO – (Figuras 39 a 48)**
- **CORREDORES E QUARTOS DAS ALAS A, B, C E D – (Figuras 48 a 74)**
- **ACADEMIA – (Figuras 75 a 78)**
- **COWORKING – (Figuras 79 a 84)**
- **SPA – (Figuras 85 a 90)**
- **ÁREA DE LAZER – (Figuras 91 a 106)**
- **ALMOXARIFADO – (Figuras 107 a 120)**
- **ÁREA DE SERVIÇO – (Figuras 121 a 128)**
- **LAVANDERIA – (Figuras 129 a 142)**
- **CAIXAS D'ÁGUA E SISTEMA E CASA DE BOMBA – (Figuras 143 a 152)**
- **RESTAURANTE – (Figuras 153 a 162)**

4.3. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS

4.4. DAS AÇÕES SOCIAIS

5. CONCLUSÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão tem como propósito apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela Concessionária Serra da Capivara Hotel e Convention SPE Ltda, no período de **julho a setembro de 2024**, conforme previsto no Contrato Nº 02/2022 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, do relatório de monitoramento e gestão e, conclusão.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022

Processo Nº: 00010.003201/2022-63

Poder Concedente: Secretaria de Estado do Turismo – SETUR.

Concessionária: Serra da Capivara Hotel e Convention SPE Ltda

Objeto do contrato: Concessão de Uso Onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel Serra da Capivara, na cidade de São Raimundo Nonato.

Assinatura do Contrato: 23/05/2022

Assinatura do TERI (Vigência do Contrato): 27/06/2022

Prazo de Concessão: 35 anos

Outorga: O percentual de outorga ofertado é de 2,86% do valor da receita bruta anual, com previsão de pagamento a partir de 27/06/2027.

CAPEX Inicial: R\$ 4.534.277,91

Reinvestimento: R\$ 856.171,01

Valor do Contrato: R\$ 5.390.448,92

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

¹ Disponível em: <http://www.ppp.pi.gov.br/pppteste/wp-content/uploads/2018/10/MANUAL-OFICIAL-COM-DOE.pdf>.

formado por dois representantes do Poder Concedente e dois representantes da Superintendência de Parcerias e Concessões.

Através da Portaria de Nº 293/2023/GAB/SEAD, foram indicados os seguintes membros para compor o CMOG:

- dois membros da Superintendência de Parcerias e Concessões -SUPARC, sendo estes os servidores Carolina Martins Pinto e Eric Marinho do Nascimento;

- dois membros do Poder Concedente do Contrato, neste ato a Secretaria de Estado do Turismo do Piauí, sendo estes os servidores Carlos Alberto Almeida Vieira e Francisco Hélio Soares.

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, 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.

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

4.1.1. Situação do Hotel

A visita técnica ao Hotel Serra da Capivara | Hotel Resort e Convention ocorreu no dia 05 e 06 de setembro de 2024.

Tendo em vista que o projeto inicial sofreu alterações a fim de otimizar os espaços e as estruturas para melhor atendimento e conforto dos hóspedes, ressaltando assim que não houve prejuízo financeiro ao projeto, e, além disso, no quadro técnico de execução da obra do Hotel Serra da Capivara Resort e Convention.

Tal qual informado no relatório anterior, a Concessionária apresentou, na última medição, apresentada em abril do corrente ano, os últimos documentos atualizados.

Entretanto, até a presente data, apesar dos Ofícios encaminhados², **não foi encaminhada a lista de bens reversíveis**, contendo os ativos da concessão com um nível de detalhamento que permita sua identificação precisa, devendo incluir, mas não se limitar a:

- descrição detalhada de cada bem, incluindo quantidade, características técnicas, marca, modelo e estado físico;
- data de aquisição de cada bem e seu respectivo valor contábil;
- metodologia adotada para cálculo da vida útil e depreciação de cada bem;

² Ofício Nº: 803/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG, datado de 25/03/2024; Ofício Nº: 956/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG, de 12/04/2024; e Ofício Nº: 2544/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG, de 02/08/2024.

- documentação relacionada a garantias, seguros ou ônus que incidam sobre os bens; localização física atual de cada bem;
- registros de manutenção e reparos realizados em cada bem;
- eventual ocorrência de incidentes ou acidentes envolvendo os bens e as medidas adotadas para sua correção;
- licenças, autorizações e certificações necessárias para a operação e manutenção dos bens;
- avaliação de impactos ambientais associados aos bens, quando aplicável;
- valor global dos bens reversíveis; e
- outras informações pertinentes para a gestão e manutenção adequadas dos referidos bens.

Vale destacar que a ausência das informações supramencionadas **inviabiliza** as atividades deste Comitê de Monitoramento, em especial as visitas técnicas *in loco*, já que é imprescindível o envio dos dados em questão para que seja apurado presencialmente.

Foram requeridos, também, os dados de despesa; valor investido em obras e serviços desde a assinatura do contrato até a presente data; valor investido em obras e serviços em 2024; e outras informações relevantes, incluindo registros fotográficos, que possam contribuir para a análise abrangente da situação contratual.

Estes podem ser inferidos nas medições mensais encaminhadas pela Concessionária, tendo sido a última enviada em abril/2024, que apontou o seguinte dado de despesa total com a obra:





PLANILHA ORÇAMENTÁRIA - EVOLUÇÃO DE OBRA

PERÍODO MEDIDO: 01/04/24 ATÉ 19/04/24

TOTAL OBRA		R\$ 8.826.851,52	
REFERÊNCIA	REALIZADO		ACUMULADO
	SPE	GOVERNO	
TOTAL	R\$ 5.636.597,95	R\$ 3.190.253,57	R\$ 8.826.851,52
	63,86%	36,14%	
			100,00%

4.1.2. Cronograma de 2024

Conforme cronograma de obras atualizado, de acordo com a medição realizada pela Concessionária, correspondente ao período de 01 a 30 de abril de 2024, e juntada ao processo SEI nº 00010.003201/2022-63, bem como o que foi observado durante a visita técnica realizada, as obras de reforma do Hotel foram concluídas, com sua inauguração tendo sido realizada em 19/04/2024.

O Hotel está aberto ao público desde 21/04/2021, tendo sido finalizadas as obras no referido mês, conforme cronograma enviado, através das intervenções comprovadas pelo Relatório apresentado pela Concessionária (SEI nº 014138275).

Já nos meses de maio a junho, a título de manutenção do espaço foram realizados: reparo em objetos dos quartos; serviço de jardinagem; destravamento de bomba do poço artesiano; serviços sanitários; serviços hidráulicos; limpeza dos filtros dos ar-condicionados; ajustes de telhas; reparo na iluminação; troca de pisos danificados; impermeabilizações contra infiltrações; limpeza da piscina; dedetização contra cupins; limpeza de calhas; pintura em paredes.

Assim, até a presente data deste relatório, não foram enviadas informações referentes ao novo cronograma de manutenções periódicas.

4.1.3. Investimentos realizados

Conforme ofício N°. 07/2024_HOTEL SC de 01 de abril de 2024, item 8 – CAPEX E OPEX, a encaminhada pela Concessionária e anexada ao SEI supramencionado, até 30 de novembro de 2023 foram investidos R\$ 5.835.085,19 na obra do Hotel Serra da Capivara.

Até o presente relatório, não houve envio de novos investimentos.

4.1.4. Empregos gerados

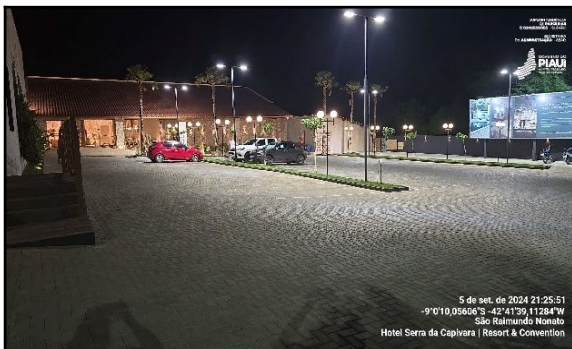
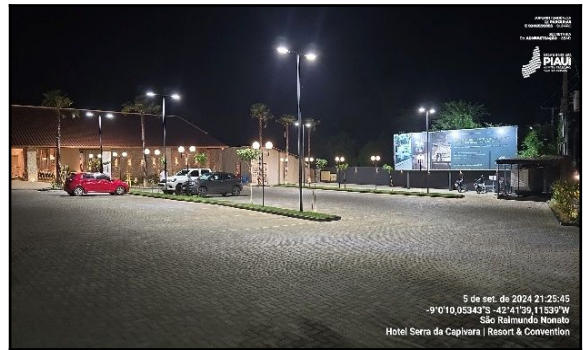
Durante a reforma do espaço foram considerados 45 empregos diretos e indiretos. Após a inauguração do espaço, o Hotel Serra da Capivara conta com 16 empregos diretos e o Restaurante Pedra Furada com 11 empregos diretos. Quanto a essa informação, não houve mudança desde o último trimestre.

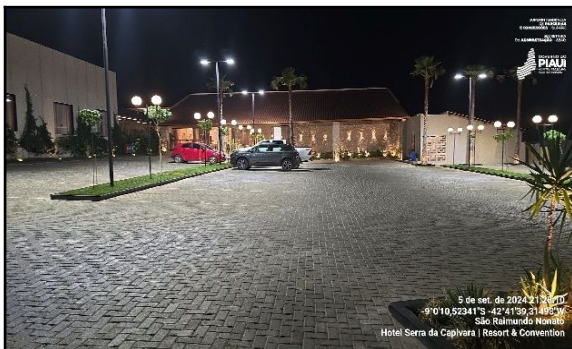
4.2. DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS

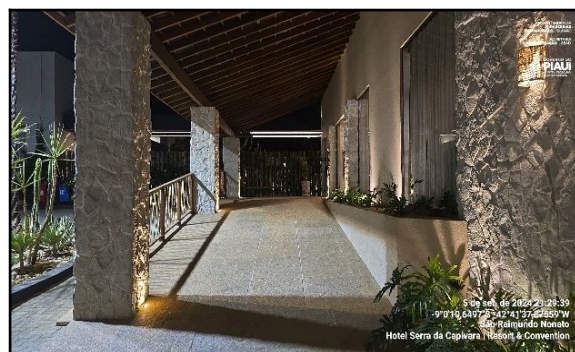
Abaixo, têm-se registro do Hotel da Serra Capivara em operação:

FRENTE E ESTACIONAMENTO DO HOTEL – (Figuras 01 a 26)

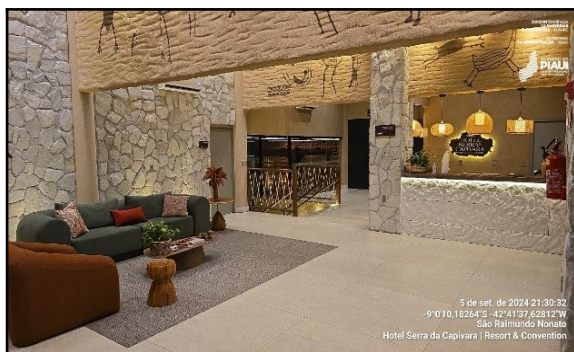
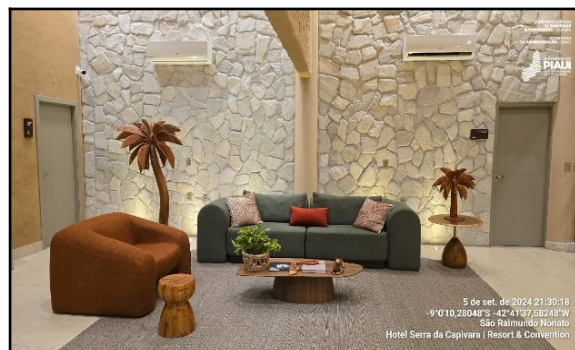
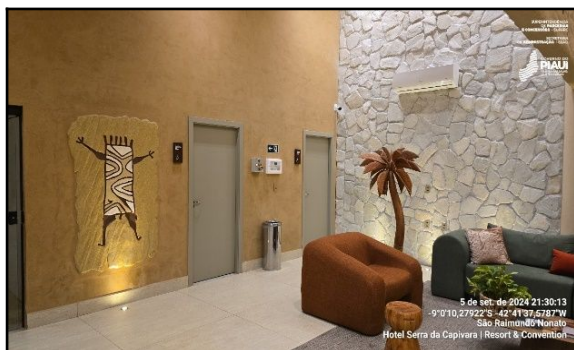
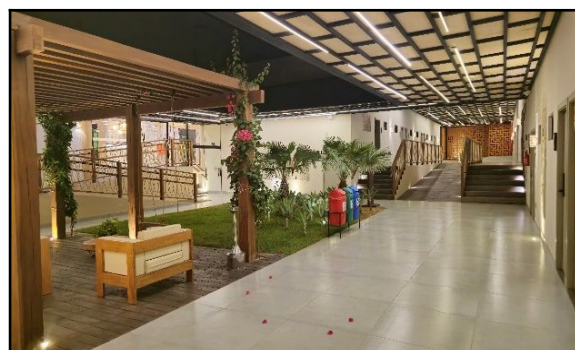
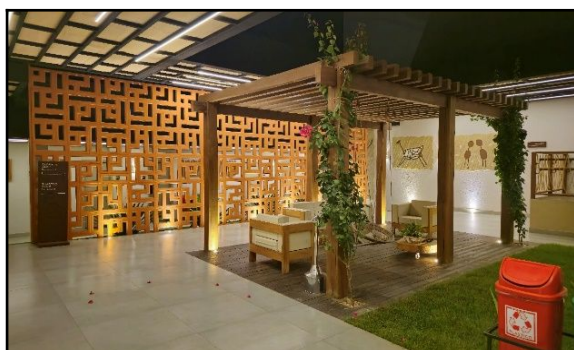


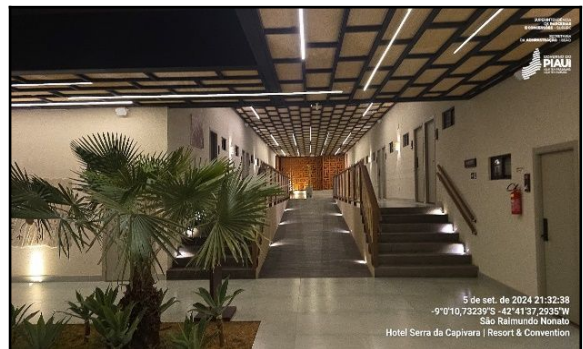
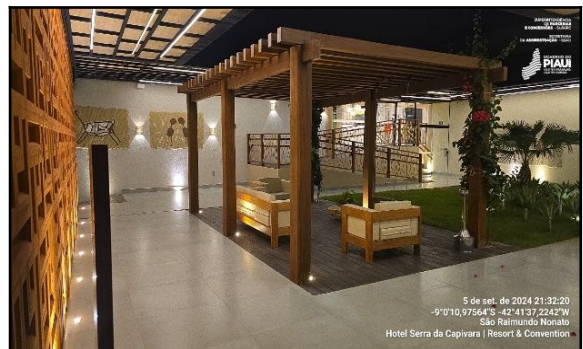
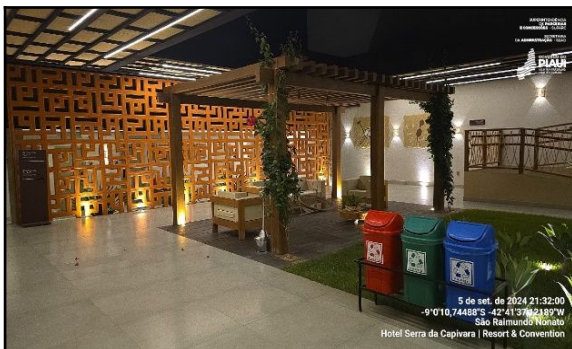






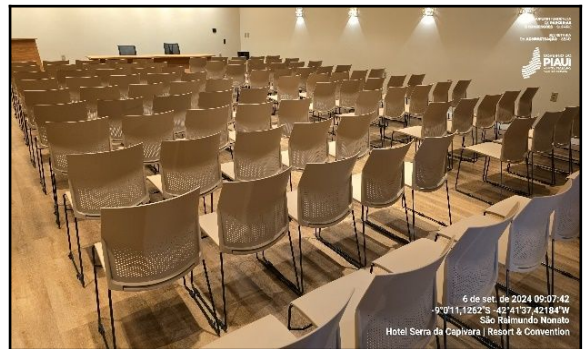
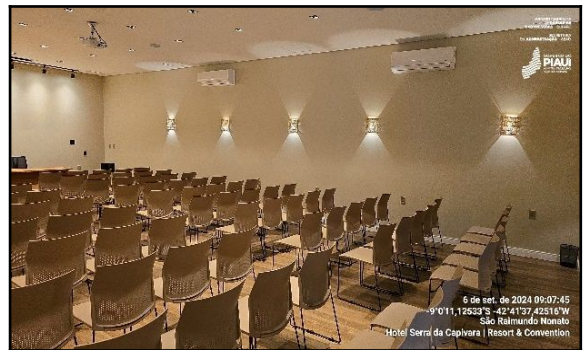
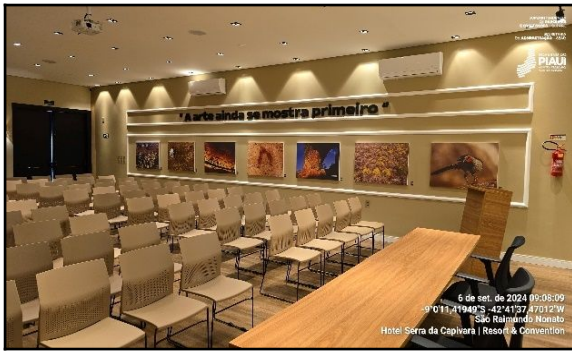
HALL PRINCIPAL E RECPÇÃO – (Figuras 27 a 38)



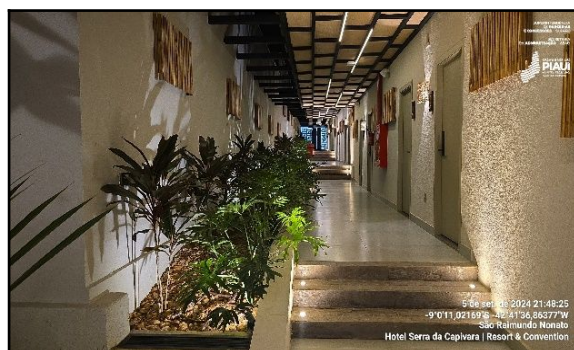
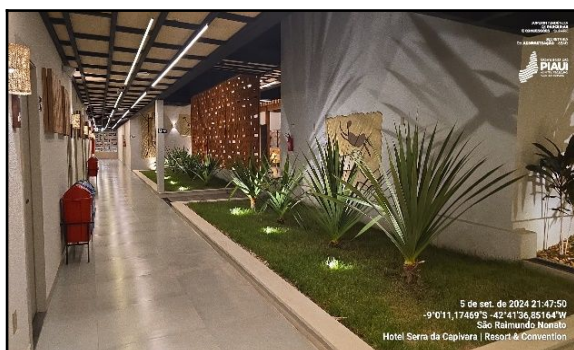
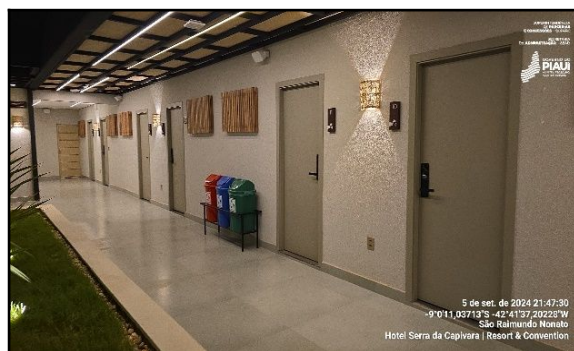
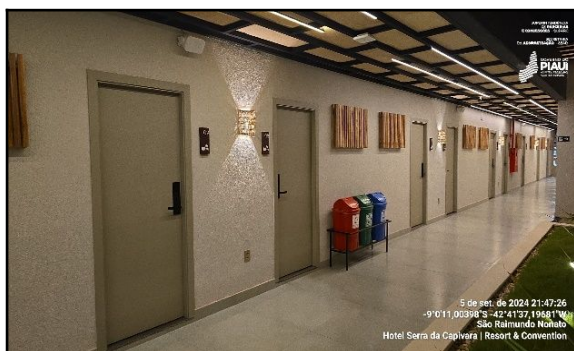
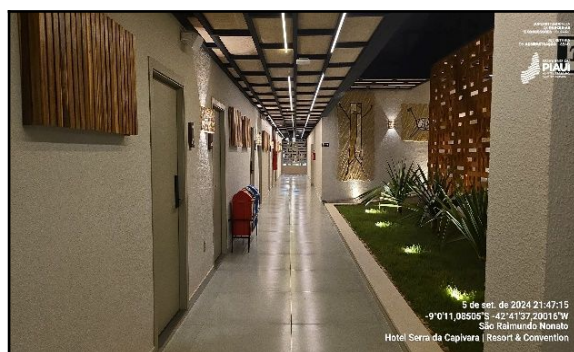
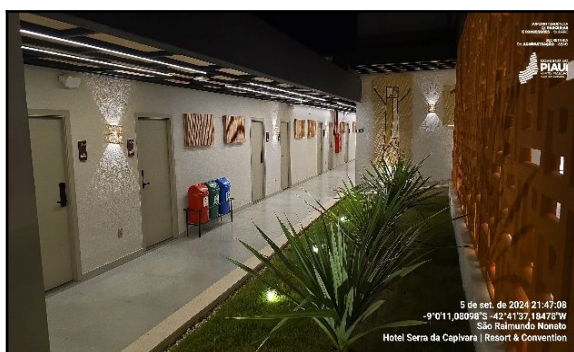
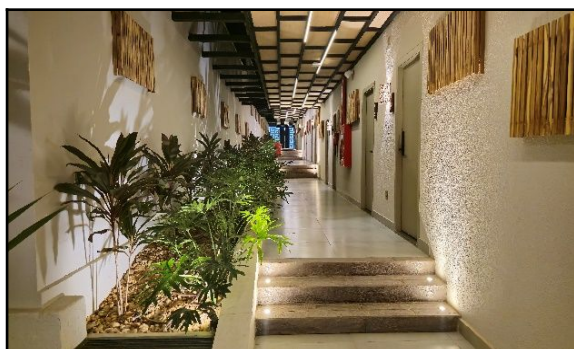


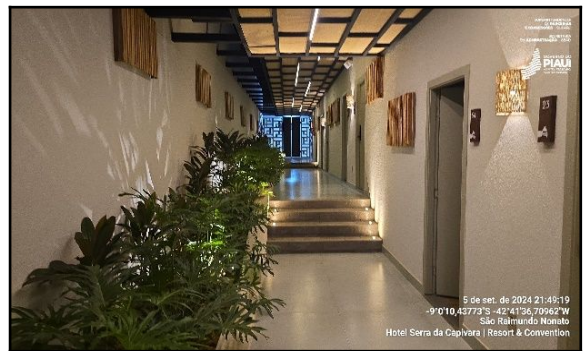
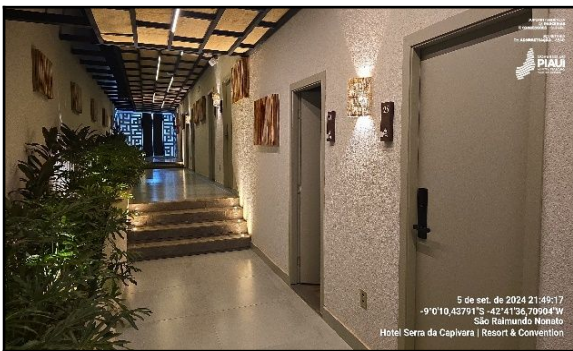
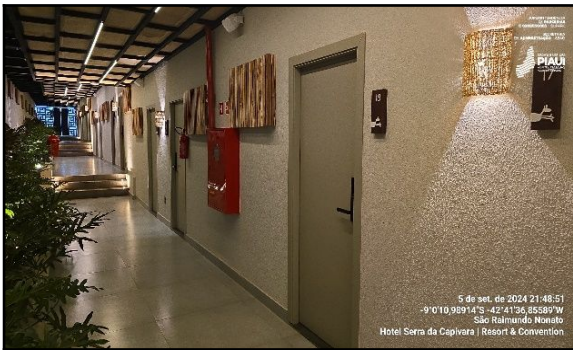
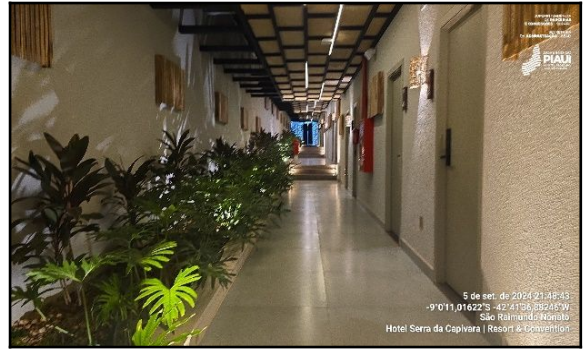
AUDITÓRIO – (Figuras 39 a 48)

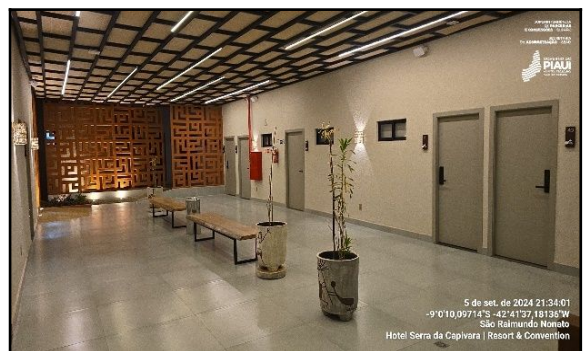
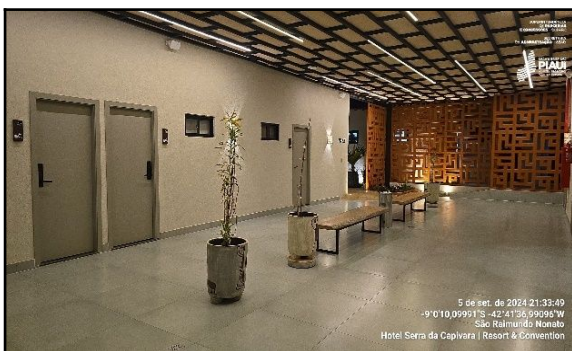
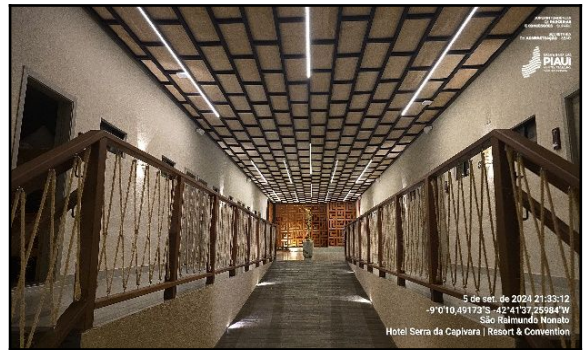
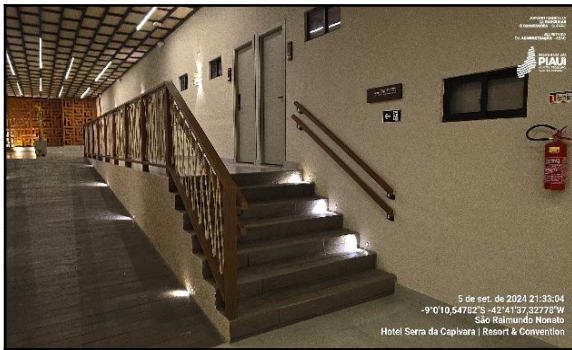
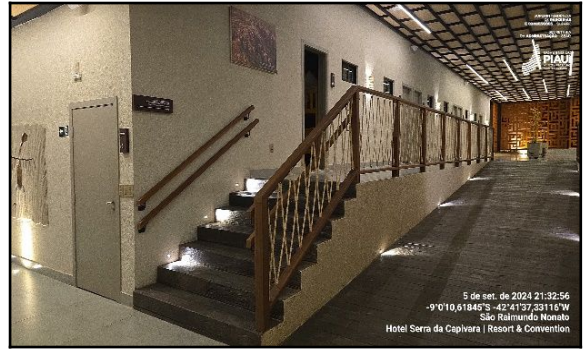
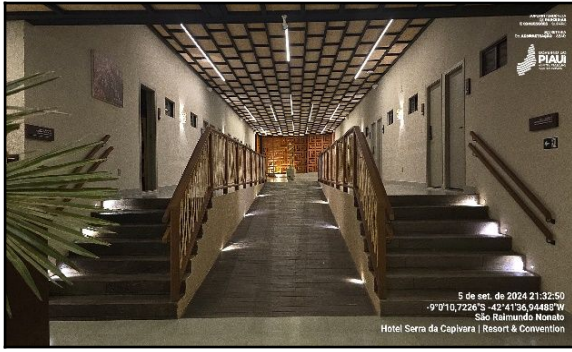


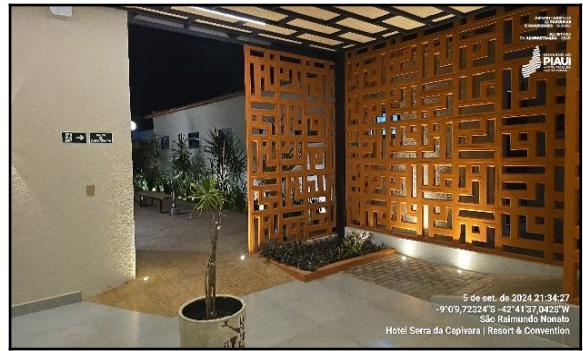
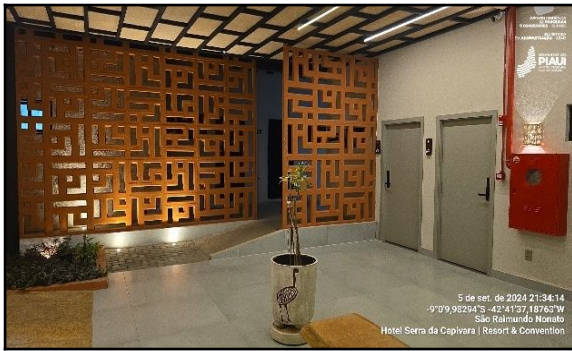


CORREDORES E QUARTOS DAS ALAS A, B, C E D – (Figuras 48 a 74)

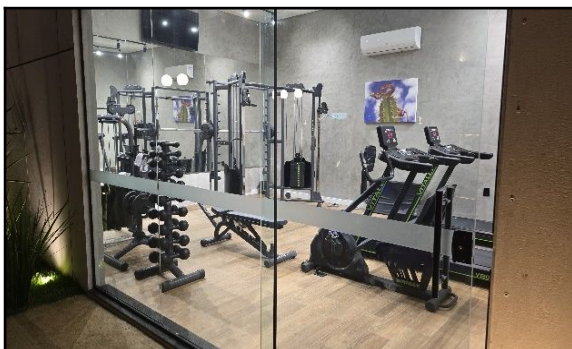




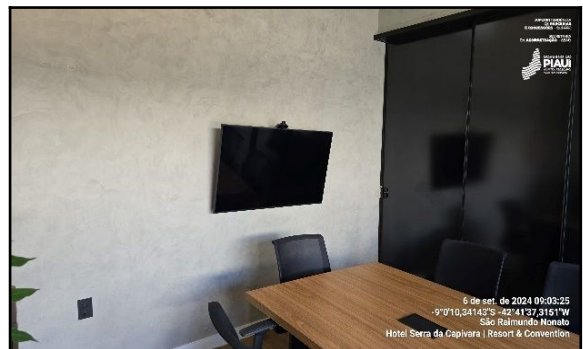
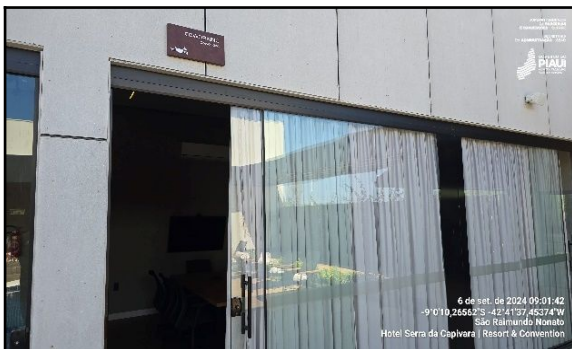


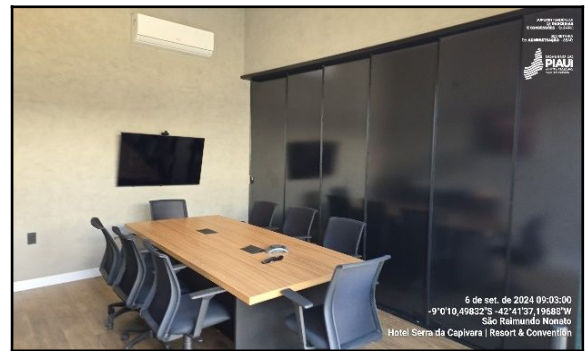


ACADEMIA – (Figuras 75 a 78)

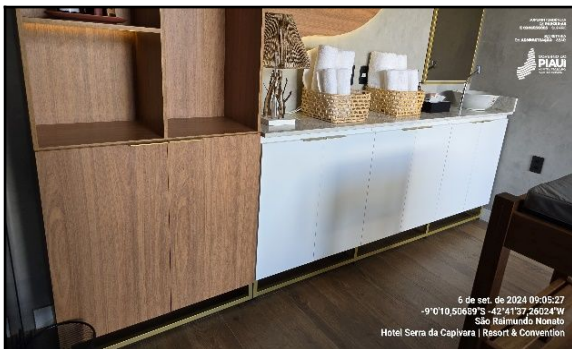


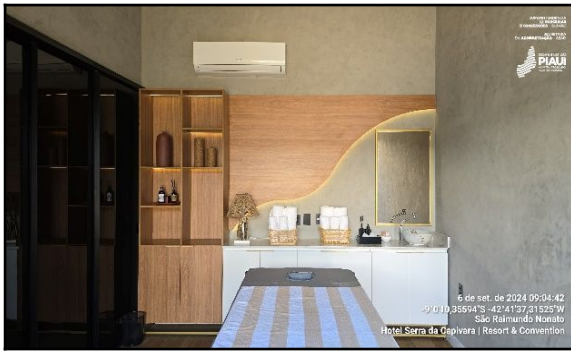
COWORKING – (Figuras 79 a 84)



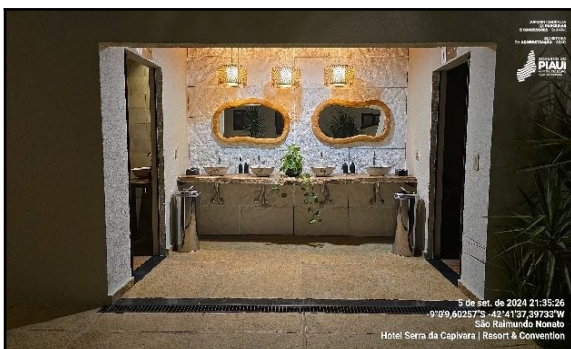


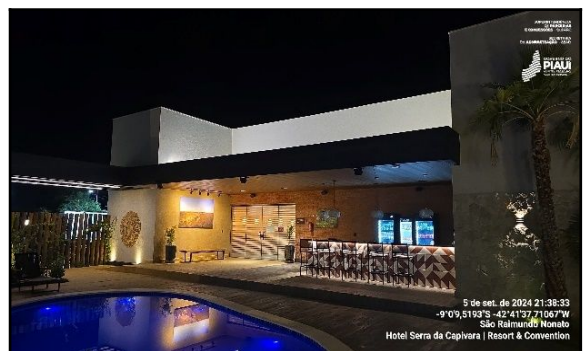
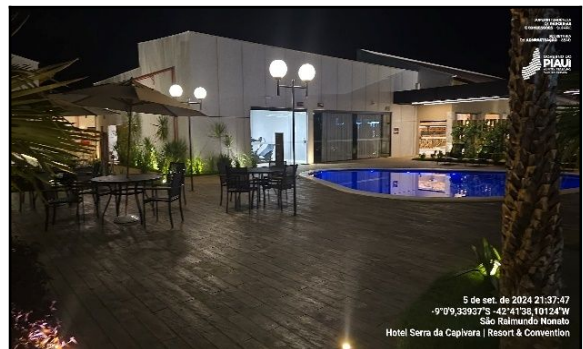
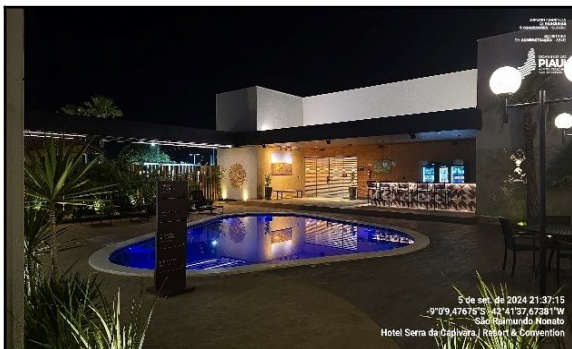
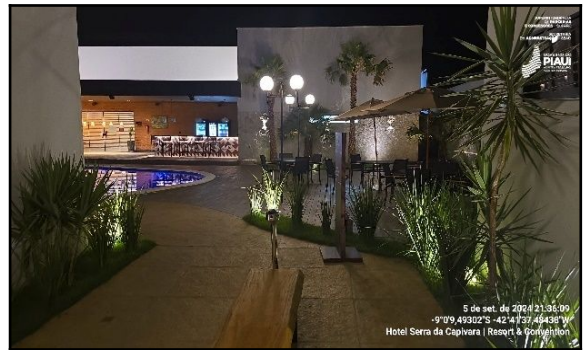
SPA – (Figuras 85 a 90)

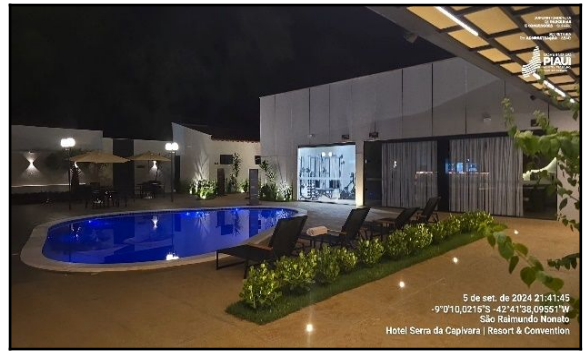




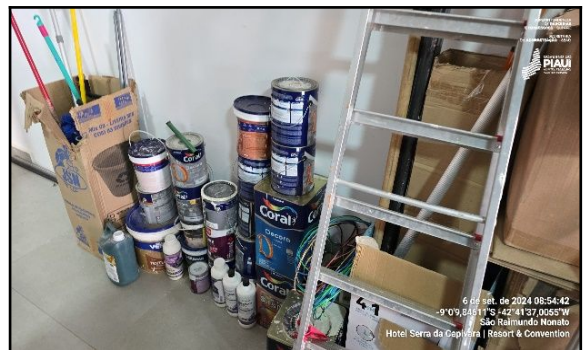
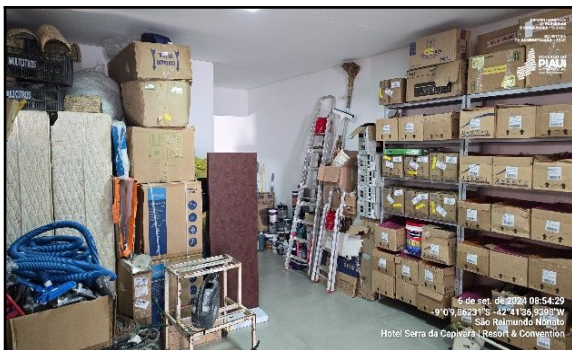
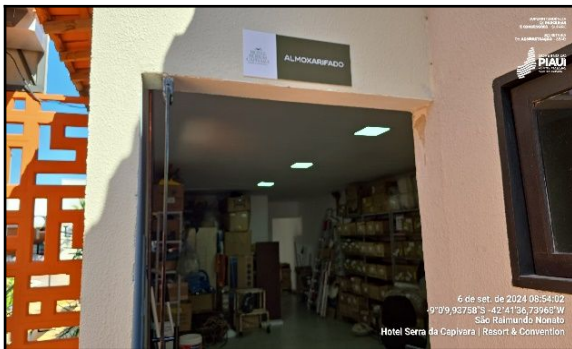
ÁREA DE LAZER – (Figuras 91 a 106)





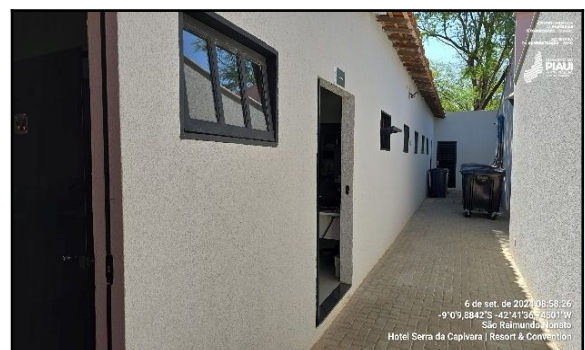
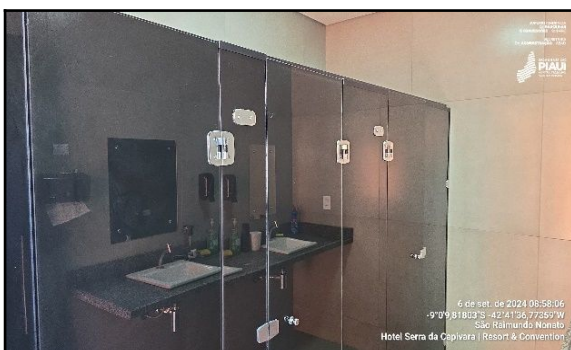
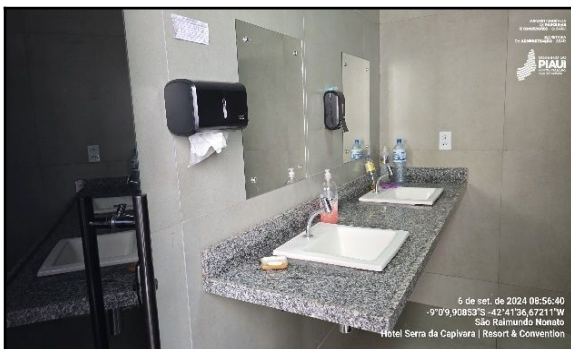
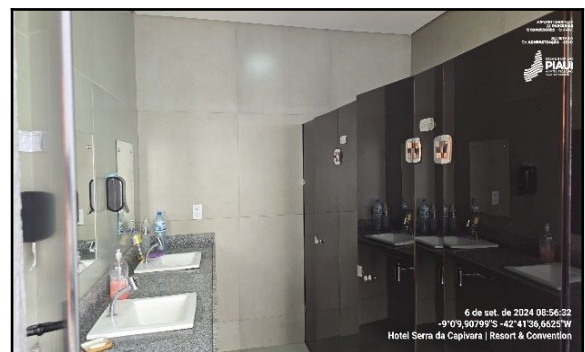
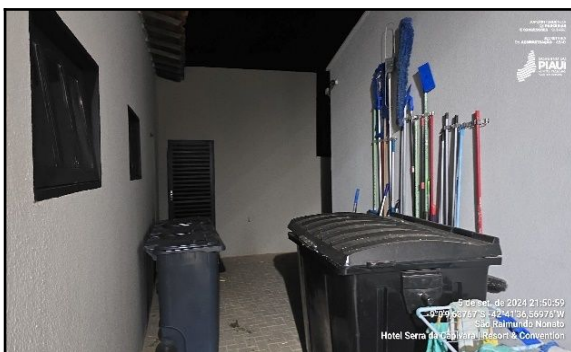


ALMOXARIFADO – (Figuras 107 a 120)



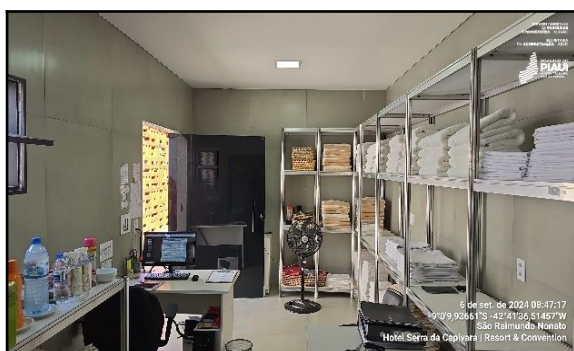
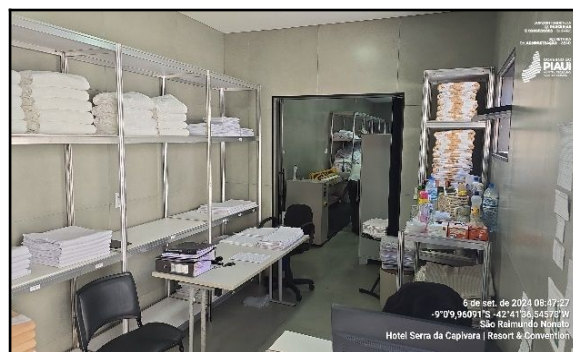


ÁREA DE SERVIÇO – (Figuras 121 a 128)



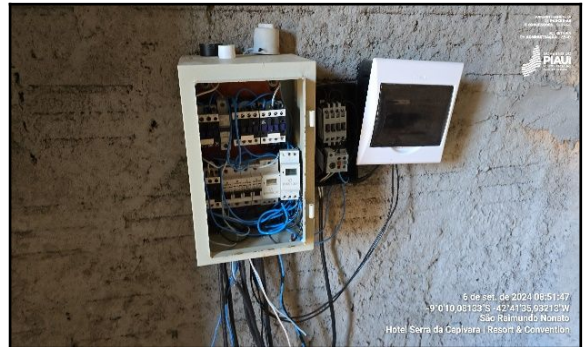
LAVANDERIA – (Figuras 129 a 142)



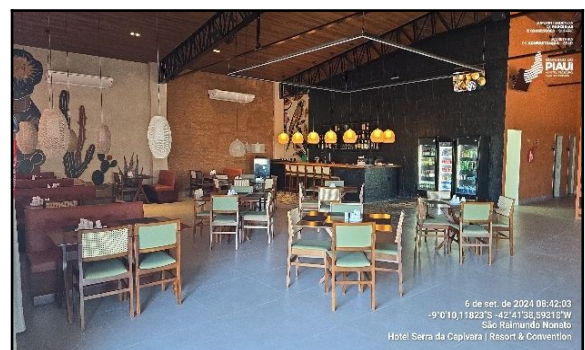
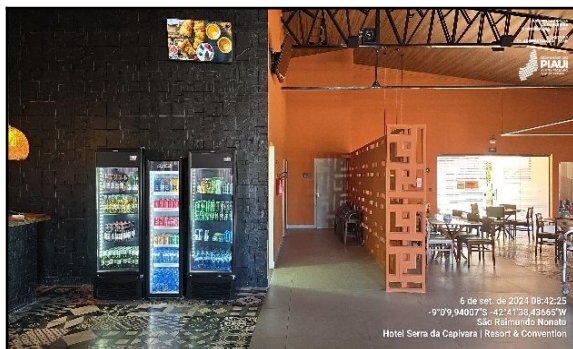
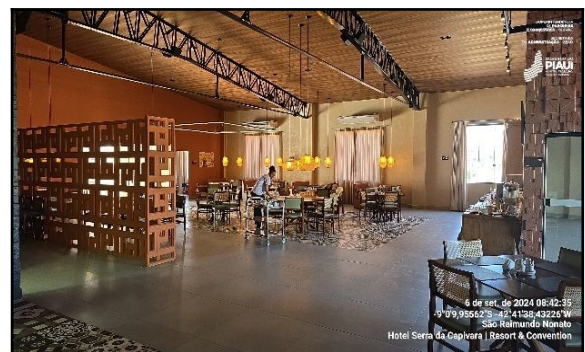


CAIXAS D'ÁGUA E SISTEMA E CASA DE BOMBA – (Figuras 143 a 152)





RESTAURANTE – (Figuras 153 a 162)





4.3. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS

A comprovação dos serviços prestados consta nos documentos acostados ao Processo SEI do Contrato, dentre elas as medições enviadas pela Concessionária.

Conforme disposto no Relatório CMOG referente ao primeiro trimestre de 2023, os relatórios das medições estão sendo enviados mensalmente, considerando o *checklist* da documentação disponibilizado pela Secretaria de Turismo. Nesse sentido, o ateste das obras e serviços realizados são comprovadas através do cronograma atualiza, memória de cálculo, status do andamento dos serviços realizados, planilha orçamentária da evolução da obra e relatório de acompanhamento da obra, com os registros fotográficos.

4.4. DAS AÇÕES SOCIAIS

Dispõe o contrato que:

Cláusula 9.23. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e manter em operação, durante todo o período da concessão, convênio com escolas técnico profissionalizantes da rede pública de ensino para a disponibilização de cursos de hotelaria;

Cláusula 9.24. Considerando a existência de Memorando de Entendimento entre o Governo do Estado do Piauí e o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), agência da ONU que possui função integradora na Agenda 2030, conforme Item 32 da Resolução A/RES/72/279, da Assembleia Geral das Nações Unidas, de 31 de Maio de 2018, a CONCESSIONÁRIA se compromete a integrar os ODS aos seus projetos sociais, com o apoio do PNUD na estruturação e implementação de tais projetos, com o objetivo de acelerar o atingimento das metas da Agenda 2030 e melhorar o IDH do Estado do Piauí, através da diminuição da pobreza, combate às



alterações climáticas, melhoria da saúde materna e adolescente e busca pela igualdade de gênero.

Até o momento, não foram realizadas ações sociais pela Concessionária.

5. CONCLUSÃO

Considerando as atividades executadas pela Concessionária durante o período de julho a setembro de 2024, foi possível constatar o cumprimento das obrigações previstas no contrato de concessão, dentro dos quesitos apresentados. Contudo, a concessionária se encontra em mora na apresentação de informações solicitadas pelo CMOG, como apontado neste Relatório Trimestral.

Teresina (PI), 12 de setembro de 2024.

Carolina Martins Pinto
Membro CMOG - SUPARC

Eric Marinho do Nascimento
Membro CMOG - SUPARC

Carlos Alberto Almeida Vieira
Membro CMOG - SUPARC

Francisco Hélio Soares
Membro CMOG - SUPARC