



**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

Abril a Junho 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

4.1.5. Meios de divulgação do equipamento

4.1.6. Tarifário do Hotel Serra da Capivara

4.1.7. Garantia de diárias ao Governo do Estado

4.1.8. Hospedagens realizadas no trimestre avaliado

4.1.9. Eventos realizados no trimestre avaliado

4.2. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS

4.3. 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 **abril a junho 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

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

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.

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

Inicialmente, cumpre mencionar que a visita técnica ao Hotel Serra da Capivara Resort e Convention não foi realizada por questões de logística, o que não impactou, para os meses referentes a este relatório, o monitoramento realizado pelo CMOG.

Adicionalmente, o presente relatório só foi possível ser minutado na presente data porque a Concessionária apenas encaminhou as informações pertinentes sobre a concessão durante os meses de abril, maio e junho de 2024, apenas em 22 de agosto, mesmo diante das solicitações via Ofício circular sobre o envio do relatório trimestral, encaminhado em 05/07/2024, reiterado pelo Ofício Nº: 2544/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG, de 02/08/2024.

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;
- 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:

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.

TOTAL OBRA R\$ 8.826.851,52

REFERÊNCIA	REALIZADO		ACUMULADO	SALDO
	SPE	GOVERNO		
TOTAL	R\$ 5.636.597,95 63,86%	R\$ 3.190.253,57 36,14%	R\$ 8.826.851,52 100,00%	-R\$ 0,00 0,00%

No que tange à governança e compliance do Hotel Serra da Capivara, salienta-se a necessidade de observar o tratamento de dados pessoais de acordo com as normativas nacionais, evitando incidentes de segurança com essas informações ou a má divulgação de tais dados, incluindo imagens, em documentos, site e redes sociais.

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 de 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.

4.1.3. Investimentos realizados

Conforme supramencionado, de acordo com os documentos enviados pela Concessionária, referentes à medição final de 01 a 30 de abril de 2024, a Concessionária

investiu no Hotel Serra da Capivara o valor de R\$ 8.826.851,52 (oito milhões oitocentos e vinte e seis mil oitocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos).

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.

4.1.5. Meios de divulgação do equipamento

A Concessionária disponibilizou, nos termos do contrato, os canais de site (https://hotelserradacapivara.com.br/?fbclid=PAZXh0bgNhZW0CMTEAAabglwZ2YPYHfvPsh31Y6RkvKrt2yZNow4QyMGP8mBvOBinyZeoSxILK6k8_aem_VyN4Tt1wYUixh-8le7ZzOw) e rede social no instagram (<https://www.instagram.com/hotelserradacapivara?igsh=eW4xNDgyb2dhOTZ0>), para a divulgação do Hotel Serra da Capivara.

O instagram disponibiliza os links para reservas, que podem ser realizadas via site, através do canal de WhatsApp (+55 89 2222-7027), ou via e-mail, recepcao@hotelserradacapivara.com.br.

Adicionalmente, o serviço de reservas também pode ser realizado pelas plataformas *on-line* do Booking e Expedia.com.

4.1.6. Tarifário do Hotel Serra da Capivara

Em abril de 2024, considerando a inauguração do Hotel, o CMOG solicitou o envio das informações sobre o tarifário a ser cobrado ao público, tendo sido este encaminhado apenas no dia 10/07/2024, via Ofício N° 19/2024_HOTEL SC, sendo este:

TIPO DE QUARTO	TARIFA BASE	TARIFA COM DESCONTO DE 5%
Standard - ala A e B - duplo	R\$ 480,00	R\$ 456,00
Suíte - ala C - triplo	R\$ 648,00	R\$ 615,60
Suíte PCD - ala C - duplo	R\$ 480,00	R\$ 456,00
Suíte Premium - ala C - duplo	R\$ 510,00	R\$ 484,50
Bunked - ala D - 3 beliches com 6 leitos	R\$ 790,00	R\$ 750,50

4.1.7. Garantia de diárias ao Governo do Estado

O contrato nº 02/2022 prevê que:

8.3.2. O Governo do Estado, por meio do PODER CONCEDENTE, deverá estabelecer e garantir o mínimo de 2.400 (duas mil e quatrocentas) diárias por ano para fins de utilização de hospedagem no HOTEL SERRA DA CAPIVARA.

O contrato dispõe, ainda, que o uso destas deverá ser instrumentalizado da seguinte forma:

8.3.1. Para realização dos eventos dos órgãos da Administração Pública Estadual e **hospedagem no hotel**, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, de forma previamente ajustada com o PODER CONCEDENTE, através do CMOG e conforme pré-reserva, os espaços do HOTEL SERRA DA CAPIVARA e **conceder desconto mínimo de 5%** sobre cada evento realizado e **sobre as hospedagens**.

Nesse sentido, foi realizada reunião presencial com a empresa em que foi solicitado o envio, pela Concessionária, do prazo máximo para solicitação da reserva, dos dados necessários para tal, o canal de contato e demais dados, para fins de ajuste do fluxo de hospedagem dos servidores da Administração Pública no equipamento e, ainda, para a comunicação desta disponibilidade aos órgãos do Governo do Estado.

Acontece que até a presente data a SPE não apresentou tal documento.

4.1.8. Hospedagens realizadas no trimestre avaliado

Desde a abertura do hotel, 21/04/2024 até 30/06/2024, período correspondente ao segundo trimestre de 2024, referente a este Relatório, foram realizadas 595 (quinhentas e noventa e cinco hospedagens), sendo estas distribuídas da seguinte forma:

TIPOLOGIA DO QUARTO	TOTAL DE HOSPEDAGENS
Standard - ala A e B - duplo	351
Suíte - ala C - triplo	136
Suíte PCD - ala C - duplo	0
Suíte Premium - ala C - duplo	70
Bunked - ala D - 3 beliches	38

4.1.9. Eventos realizados no trimestre avaliado

De acordo com as informações encaminhadas pela Concessionária, no segundo trimestre do corrente ano foram realizados os seguintes eventos nos espaços do Hotel:

MAIO 2024		
DIA	EVENTO	ESPAÇO
15/05/2024	Programa Capacita Turismo /SEBRAE - Oficina Experiências	Auditório
18/05/2024	Almoço de Casamento	Salão Restaurante
19/05/2024	Lideranças religiosas de São Raimundo Nonato e região + Buffet Café da manhã	Auditório + Salão Restaurante
20/05/2024	Lançamento de mini documentário de Ricardo do Carmo e recepção de Guias	Auditório
25/05/2024	Aniversário "3 anos da Louise"	Salão Restaurante
JUNHO 2024		
DIA	EVENTO	ESPAÇO
04/06/2024	Programa Capacita Turismo /SEBRAE - Lançamento da Capacitação para Guias e Condutores	Auditório

4.2. 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 enviadas 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 atualizado, 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.

4.3. 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.

Nesse sentido, em maio de 2024, a Concessionária realizou **Patrocínio à corrida 3ª corrida contra o feminicídio**, com camisetas para a 3ª Corrida de Rua contra o feminicídio, realizada pela Secretaria do Estado das Mulheres, no dia 26 de maio de 2024, em alusão ao Dia Estadual de Combate ao Feminicídio, que ocorre no dia 27 de maio, data esta instituída pela Lei Estadual nº 7.120/2017.

O evento contou com a participação de mais de 3.000 pessoas, vide a divulgação do respectivo patrocínio nas redes sociais (Instagram) do Centro de Convenções de Teresina e da Secretaria da Mulher: <https://www.instagram.com/reel/C7SaPDUPRuC/?igsh=ODZyMjdsMnRteXJ4>.

5. CONCLUSÃO

Considerando as atividades executadas pela Concessionária durante o período de abril a junho de 2024, foi possível constatar o cumprimento das obrigações previstas no contrato de concessão, dentro dos quesitos apresentados.

Teresina (PI), 23 de agosto 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