



**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 002/2017 – NOVA CEASA**

**Julho a Setembro de 2024**

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	5
<b>2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 002/2017</b> .....	5
<b>3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS</b> .....	6
<b>4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO</b> .....	7
4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO.....	7
4.2 CRONOGRAMA DE OBRAS E SERVIÇOS 2024 .....	10
4.3 AÇÕES DA CONCESSIONÁRIA .....	10
4.4 INVENTÁRIO DE BENS REVERSÍVEIS .....	10
<b>5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS</b> .....	10
<b>6. CONCLUSÃO</b> .....	14

## 1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão tem como propósito apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela Concessionária, no período de julho a setembro de 2024, conforme previsto no Contrato Nº 02/2017 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- Privadas<sup>1</sup>.

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 002/2017

**Processos Nº:** 00010.000093/2022-77

**Poder Concedente:** SECRETARIA DE AGRICULTURA FAMILIAR - SAF

**Concessionária:** SPE Ceasa Gestão e Logística Ltda. - Nova Ceasa Piauí.

**Objeto do contrato:** CONCESSÃO DE USO de IMÓVEL PÚBLICO, A TÍTULO ONEROSO, PRECEDIDA DE OBRA DE EXPANSÃO, REFORMA E MODERNIZAÇÃO, COM EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA NOVA CENTRAL DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DO PIAUÍ.

**Assinatura dos Contratos:** 03 de Maio de 2017.

**Prazo de Concessão:** 30 (trinta) anos.

**Valor do Contrato:** R\$ 84.357.742,00 (oitenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e sete mil e setecentos e quarenta e dois reais).

**Outorga:** 3,5% do valor da receita bruta mensal a ser pago ao Poder Concedente, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao mês apurado, em conta bancária indicada pela SAF. (Tempo de carência vigente, sob análise da Procuradoria Geral do Estado do Piauí).

---

<sup>1</sup> 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.

Para este contrato os membros indicados pelos órgãos supramencionados constam na Portaria de Nº 120/2024/GAB/SEAD, conforme disposto no Processo SEI nº 00010.000093/2022-77 sendo estes:

I - Pela Superintendência de Parcerias e Concessões do Piauí – SUPARC: Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva, Eric Marinho do Nascimento e Maria Helena Santos Soares.

II - Pela Secretaria de Estado de Agricultura Familiar-SAF: Isabella Carvalho Dias de Almeida e Josineide da Costa Sousa.

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.

Cumprir destacar que, o contrato de concessão da NOVA CEASA não possui Verificador Independente, 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 terceiro trimestre de 2024 foram realizadas diligências oficializadas nos autos do **Processo Administrativo nº 00010.000093/2022-77** e em processos vinculados, quanto ao cumprimento das cláusulas contratuais e sobre ações que fomentam o desenvolvimento da concessão. A saber, sinteticamente:

- a) **Prorrogação de prazo para entrega das informações contratuais.** Em 17.06.2024, após as notificações direcionadas a concessionária no primeiro trimestre para apresentação das obrigações contratuais, a concessionária solicitou prorrogação de prazo para entrega das documentações solicitadas, através dos Ofícios nº 18 e 19/2024 (ID 013062804, 013062840). Por consequência, a Superintendência concedeu o pedido de dilação de prazo (Ofício nº 1802/2024 – ID 013062878), ficando previsto: Relatório Anual 2023 e Cronograma de Obras 2024 - até 21.06.2024; Primeiro Relatório Trimestral 2024, até 20.06.2024; as demais informações como inventário de bens e regulamento de mercado, até 02.08.2024.

Até a presente data, não foi apresentado: o inventário de bens, cadastro de locatários, licenças e seguros.

- b) **Cronogramas de Obras 2024 e Publicação anual das demonstrações financeiras.** Em 07.10.2024, após as notificações direcionadas a concessionária ainda no primeiro trimestre para apresentação das obrigações contratuais e do Ofício nº 1883/2024 (ID 013173671), a concessionária apresentou o referido documento, juntado aos autos do processo principal (ID 014859361). Em

24.07.2024, a Concessionária apresentou as demonstrações financeiras referentes a 2023, publicadas em jornal de grande circulação, nos termos do contrato (ID 014859361).

- c) **Outorga.** Com previsão contratual na Cláusula 13 e seguintes, o pagamento da outorga pela Concessionária ao Poder Concedente, estipulado no valor de 3,5% da receita bruta mensal, com direito a um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da assinatura do TERI. O referido prazo venceu em 2019, tendo sido prorrogado através de aditivo contratual. Em decorrência do último aditivo celebrado entre as partes, o prazo de carência foi encerrado. A concessionária requereu dilação do prazo para pagamento de outorga para AGOSTO DE 2025. Nesse sentido, foi remetido novamente os autos do Processo em tela (Ofício nº 574/2024 - ID 011503226) em 11.03.2024, para análise jurídica da Procuradoria Geral do Estado do Piauí, para a tomada de providências ao caso concreto. **Até a presente data, segue em análise pela PGE - PI.**
- d) **Regulamento de mercado.** Em 27.08.2024, a Concessionária apresentou Regulamento de Mercado (ID 014220105), nos termos da Cláusula 10.1.10 do contrato. O Regulamento supracitado, dispõe que:
- Art. 2º. A comercialização, as operações de mercado, a utilização, definição e vinculação das áreas e instalações, o regime jurídico dos Locatários e Usuários, o sistema de arrecadação e o regime disciplinar no âmbito da Nova Central de Abastecimento do Piauí – Teresina (Nova Ceasa/PI) são definidos pelo Contrato de Concessão 02/2017, por este Regulamento de Mercado, Resoluções Complementares e legislação aplicável.
- e) **Visita técnica.** Em 10.09.2024, os membros do CMOG/SUPARC 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. Processo nº 00002.004984/2024-63.** Em 01.04.2024 (Ofício Nº: 856/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG - ID 011806651), 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.** Em efeito, em 06.06.2024, a SUPARC instaurou processo administrativo com remessa à PGE, para análise jurídica dos descumprimentos contratuais pela Concessionária, principalmente acerca da entrega do Inventário dos Bens Reversíveis, Relatórios e Outorga, a fim de apurar as irregularidades e imputação de penalidades previstas. **Até a presente data, segue em análise pela PGE - PI.**

g) **Dados SPE. Processo nº 00002.002580/2024-35.** Em 26.03.2024, através do Ofício nº 816/2024 (ID 011756596), foi instaurado o processo referenciado neste item, requerendo à concessionária a apresentação da documentação probatória da constituição da Sociedade de Propósito Específico - SPE, no prazo de cinco dias a contar do recebimento da notificação. O requerimento realizado, além de visar uma boa prática de governança, transparência e segurança jurídica, faz jus ao pedido realizado pela própria empresa após a assinatura do contrato. Em 21.06.2024, através do Ofício nº 20/2024 – ID 013160975, a Concessionária apresentou a documentação requerida. Em sucessão, a SUPARC, em observância as diretrizes já traçadas pela PGE, submeteu o Processo em referência para análise da Procuradoria, através do Ofício nº 1876/2024 (ID 013161036). **Até a presente data, segue em análise pela PGE - PI.**

h) **Processo nº 00002.006387/2024-73. Pedido de reequilíbrio econômico – financeiro.** Em 08.07.2024 a Concessionária protocolou pedido de Reequilíbrio Econômico – Financeiro, sendo instaurado o processo epigrafado, para análise do pleito. Em 08.08.2024 a SUPARC, em resposta ao requerimento da Concessionária, emitiu Nota Técnica, dispondo:

- 1) Não deve prosperar o pedido de reequilíbrio econômico - financeiro acerca dos fatos apontados no item 6 da Proposta (nos motivos 1, 3, 4 e 5), pois os eventos narrados não foram capazes de alterar a base objetiva do contrato. Adicionando não ser possível observar o nexo causal entre as ocorrências, nem mesmo examinar a matéria com arcabouço probatório exigido no contrato, nos termos do Capítulo 14 do Contrato.
- 2) No tocante ao item 2 do pedido - Incorporação da área do Mercado de Animais Vivos, deve-se solicitar que a Concessionária apresente requerimento fundamentado, em conformidade com as Cláusulas 14.8.1 e 14.8.2 do Contrato, objetivando a recomposição sobre este fato.
- 3) Em observação ao disposto na Cláusula 14.8.3 do Contrato, o prazo para manifestação da Concessionária, será de trinta dias, a contar do recebimento da notificação.

Nesse sentido, com o decurso do prazo, a Concessionária solicitou dilação de prazo para manifestar-se acerca da Nota Técnica, com prazo até 08.11.2024, para posterior seguimento da demanda.

i) **Lançamento de projeto de financiamento aos permissionários.** Em 11.09.2024, a SUPARC, representada pela Superintendente e Diretor do CMOG, participou do lançamento do projeto em parceria com a Agência de Fomento e Desenvolvimento do Piauí – BADESPI, que tem por objetivo fornecer aos permissionários linhas de créditos com condições especiais para adquirir móveis padronizados visando a melhoria na estrutura de seus negócios e para capital de giro.

## 4.2 CRONOGRAMA DE OBRAS E SERVIÇOS 2024

Vide item 4.1.b deste relatório.

## 4.3 AÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

Até a presente data não foi apresentado pela concessionária.

## 4.4 INVENTÁRIO DE BENS REVERSÍVEIS

Até a presente data não foi apresentado pela concessionária.

## 5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS

### GALPÃO MORANGO

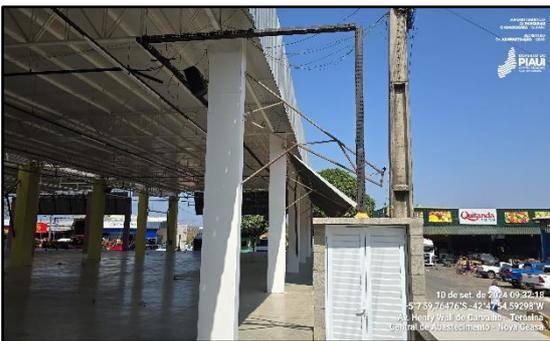


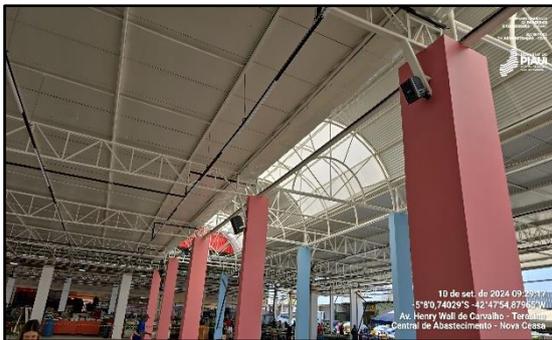


### EXTENSÃO – GALPÃO MORANGO

O projeto refere-se à expansão do galpão Morango, que contempla melhorias no piso, teto, pintura, instalações elétricas, além da inclusão de rampas de acessibilidade e lixeiras.







### CONSTRUÇÃO DO GALPÃO – MILHO VERDE





## 6. CONCLUSÃO

Considerando as atividades executadas pela Concessionária durante o período de julho a setembro de 2024, foi possível constatar descumprimentos contratuais por parte da concessionária no que tange as informações requeridas pelo Poder Concedente. Ressalta-se, ainda que intempestivamente, a Concessionária empreendeu esforços para entrega e cumprimento das obrigações contratuais, mas que até o presente, 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), 24 de outubro de 2024.

### **Membros do Comitê de Monitoramento – SUPARC**

Eric Marinho do Nascimento  
Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva  
Maria Helena Santos Soares

### **Membro do Comitê de Monitoramento – SAF**

Isabella Carvalho Dias de Almeida  
Josineide da Costa Sousa



**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  
2024.

Teresina/PI, 24 de outubro de

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 que abaixo subscrevem, conforme disposto na Portaria Nº 120/2024 (ID 011412511), manifestar anuência ao Relatório do 3º Trimestre de 2024 (ID 015111359), referente às atividades e obrigações vinculadas ao Contrato nº 002/2017, firmado entre a Secretaria de Estado de Agricultura Familiar/SAF a Concessionária Ceasa Logística e Gestão Ltda, cujo objetivo é a CONCESSÃO DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO, precedida de obra de Expansão, Reforma e Modernização, com Exploração, Operação, Manutenção e Desenvolvimento da NOVA CENTRAL DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DO PIAUÍ, durante os meses de julho a setembro de 2024.

Teresina-PI, 24/10/2024

*(assinado eletronicamente)*

**MEMBROS CMOG/SUPARC/SAF**



Documento assinado eletronicamente por **ISABELLA CARVALHO DIAS DE ALMEIDA - Matr.0385823-5, Diretora**, em 31/10/2024, às 10:11, 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 01/11/2024, às 10:30, 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 01/11/2024, às 10:39, 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 12:40, 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](https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **015111267** e o código CRC **70C1B17F**.

---

**Referência:** Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 00010.000093/2022-77

SEI nº 015111267