



**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, conforme disposto na Portaria Nº 405/2024 (SEI nº 013708088), manifestar anuência ao Relatório do Terceiro Trimestre de 2024 (SEI nº 015118490), referente às atividades e obrigações vinculadas ao Contrato Nº 002/2021, durante os meses de julho a setembro do corrente ano.

*(assinado eletronicamente)*

**Membros CMOG/SUPARC/SDE**

**Contrato Nº 002/2021**



Documento assinado eletronicamente por **NAYRA CONCEIÇÃO FERNANDES DE ARAÚJO - Matr.0000000-0, Gerente**, em 25/10/2024, às 09:31, 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 10:31, 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 12:41,



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 **015118280** e o código CRC **457E627C**.

---

**Referência:** Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 00010.002607/2021-48

SEI nº 015118280



**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 002/2021**  
**Concessão de Uso para Reforma, Modernização, Operação e Manutenção do Novo**  
**Piauí Center Modas**

**Julho a Setembro de 2024**

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	3
<b>2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022</b>	3
<b>3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS</b>	4
<b>4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO</b>	5
4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO	5
4.2. DA VISITA TÉCNICA	6
4.3 REGISTROS FOTOGRÁFICOS	8
4.4 DAS AÇÕES SOCIAIS	12
<b>5. CONCLUSÃO</b>	12

## 1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão tem como propósito e objetivo apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela Concessionária PRIME CENTER SPE LTDA, no período de julho a setembro de 2024, conforme previsto no Contrato Nº 02/2021 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, dados sobre a execução das regras estabelecidas no contrato, da visita técnica, das ações sociais e conclusão.

## 2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022

**Processo Nº:** 00010.002607/2021-48

**Poder Concedente:** Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Piauí - SDE

**Concessionária:** Primer Center LTDA

**Objeto do contrato:** Concessão de uso, a título oneroso, do Shopping Piauí Center Modas, com reforma, expansão, modernização, exploração, operação, manutenção.

**Assinatura do Contrato:** 05 de Julho de 2021.

**Assinatura do TERI (Vigência do Contrato):** 12 de julho de 2021.

**Prazo de Concessão:** 25 anos

---

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

**Outorga:** 0,5% da receita bruta. A Concessionária terá um prazo de 60 (sessenta) meses, contados da data da entrega do equipamento completamente modernizado, para início do pagamento da OUTORGA - previsão para 05/07/2026.

**CAPEX Inicial:** R\$ 13.560.400,08 (treze milhões quinhentos e sessenta mil quatrocentos reais e oito centavos).

**Valor do Contrato:** R\$ 15.622.462,80 (quinze milhões seiscentos e vinte e dois mil quatrocentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos).

### 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 405/2024/GAB/SEAD (ID 013708088), conforme disposto no Processo SEI nº 00010.002607/2021-48, sendo estes:

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

II - Pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Piauí - SDE: Nayra Conceição Fernandes de Araújo e Kamila Macedo Reis.

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 do Shopping Piauí Center Moda não possui Verificador Independente e não tem a AGRESPI como agência reguladora, 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 00010.002607/2021-48** e em processos vinculados, quanto ao cumprimento das cláusulas contratuais e sobre ações que fomentam o desenvolvimento da concessão. A saber, sinteticamente:

- a) Informações contratuais.** Em 09.10.2024, a Concessionária apresentou, nos termos do contrato e demonstrando sua fiel execução, os seguintes documentos: 1) Relatório de Bens Reversíveis; 2) Publicação anual financeiras do exercício de 2023; 3) Cadastro de locatários; 4) Relatório de funcionários e prestadores de serviços; 5) Pesquisa de satisfação anual 2023/2024 (ID's 013733591, 013733645, 013733645, 013733873, 013708088, 013963080).
- b) Incidente na obra de expansão. Processo nº 00002.006693/2024-18.** Em 30.07.2024, foi instaurado processo administrativo para análise da Procuradoria do Estado – PGE/PI, objetivando a análise e orientações de medidas cabíveis, quanto aos descumprimentos pela Concessionária, relativos a: 1) Ausência dos seguros, estipulado na Cláusula 7.5 do Contrato; 2) Ausência da ART de execução da obra, em consonância com as Cláusulas 7.1.2, 7.1.5, 7.1.6, 7.1.10, 7.1.29, 7.1.29.3, 7.1.30; 3) Ausência de projetos com aprovação do CMOG e contratação de empresa de construção civil habilitada e com condições de executar a obra, em consonância com as Cláusulas 9.5, 9.6, 9.7, 9.8 e 9.9; 4) Prestar informações tempestivamente - Cláusula 7.1.6. Até a presente data, segue em análise pela PGE - PI.
- c) Visita técnica.** Em 09.09.2024, 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.
- d) Litígio judicial. Área da Concessão.** Em 14.08.2024, através do Ofício nº 11/2024 (ID 014037408), a Concessionária requereu providências quanto ao Processo nº 002419768.2007.8.18.0140, em curso na 2ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública de Teresina-PI, que tem por objeto a lide sobre uso irregular de área pública, invadindo e prejudicando a área da concessão e por consequência o seu desenvolvimento. Em 19.08.2024, a demanda foi remetida à PGE que solicitou a fim de subsidiar a instrução processual mencionada. Em 20.09.2024, o órgão de consultoria jurídica orienta que "*seja feita uma vistoria in loco objetivando*

*identificar se o imóvel em questão está invadindo área registrada em nome do ESTADO DO PIAUÍ, assim, sendo de domínio público, não estando passível de ser usucapida".* Após as providências tomadas pela Secretaria de Administração do Estado, em cumprimento ao despacho supramencionado, devolve o processo com a documentação acostada nos ID's 014554499, 014561082, 014561330, 014561462, 014571575. Dessa forma, comprando que a área em litígio, pertence ao Estado do Piauí.

- e) Informações sobre obra em área de expansão.** Em virtude da visita técnica realizada pelo CMOG/SUPARC ao Polo Piauí Center, em 09.09.2024, foi constatada a ampliação da área externa da obra de expansão em andamento, localizada na lateral direita do imóvel. Durante a inspeção, foi verificado que as modificações em execução não estavam previamente informadas e que não constavam nos documentos originais submetidos para análise e aprovação a este Comitê. Nesse sentido, em 10.09.2024, foi solicitado à Concessionária, através do Ofício nº 3134/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG (ID 014422169) o envio de toda a documentação necessária para a regularização da obra. Em 18.09.2024, a Concessionária encaminhou toda a documentação, referente a: 1) Projeto arquitetônico atualizado com as alterações realizadas; 2) Cronograma de execução e previsão de término das obras; 3) ART de execução da área em obra. A referida documentação foi atestada pelo CMOG, comprovando a regularidade da obra, sendo acostada aos autos do processo principal (ID 014581405).
- f) Remessa dos autos à PGE.** Em 01.04.2024 (Ofício Nº: 853/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG - ID 011804114), 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.

#### 4.2. DA VISITA TÉCNICA

Em 09 de setembro de 2024, foi realizada visita técnica do CMOG, no espaço do Shopping Piauí Center Modas, com o escopo de fiscalização do cumprimento de obras e da manutenção do local.

A visita técnica foi realizada pelas servidoras Maria Helena Santos Soares (Assistente Técnica – CMOG) e Eric Marinho do Nascimento, por parte da SUPARC. E, por parte da Concessionária, a Advogada Ana Amélia Soares.

Com base no quadro descritivo dos serviços e no status da obra apresentados no relatório trimestral de julho a setembro de 2024, emitido pela concessionária, estão incluídos abaixo os registros fotográficos, juntamente com as observações identificadas durante a visita técnica *in loco*.

A concessionária forneceu um cronograma físico das obras planejadas para o ano de 2024, visando as adequações do PSCM, conforme detalhado a seguir.

**Figura 1 – Cronograma físico de obras para 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	<b>ADEQUAÇÃO DO NOVO PIAUÍ CENTER:</b>									
4.0	<b>Revisões e Construções na Edificação</b>									
	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									

**Fonte:** Concessionária (2024).

No que diz respeito a conservação da infraestrutura do PSCM, constatou-se que:

- Foi realizada a revitalização da pintura da área comum e higienização das lojas internas;
- Periodicamente ocorre a manutenção das gramas e a limpeza dos espaços.

#### 4.3 REGISTROS FOTOGRÁFICOS

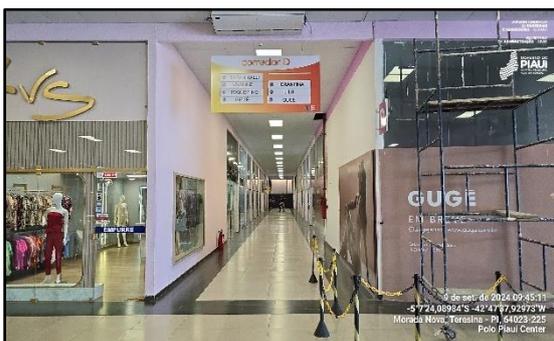
Os registros fotográficos realizados durante a visita técnica.

### 4.3.1. Fachada principal

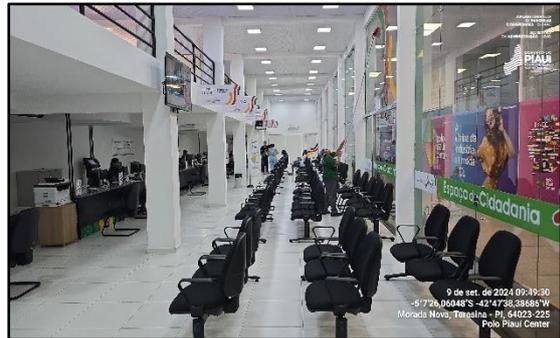
Da **Fachada Principal**, o serviço descrito no subitem 1.13.2 (*Serviços de execução de fachada principal compostas em sua **super-estrutura** de 34 pilares em perfis I, com quantidades estimadas de: peso total de aço: 34.584,00kg, com platibandas em chapas cimentícias: 765,96m<sup>2</sup>, calhas em chapas de aço zincado: 530,00m e área total de estrutura metálica: 2.098,30m<sup>2</sup>*), com previsão de conclusão para 15/10/2023, está em fase de conclusão, visto que a aplicação das chapas cimentícias ainda está em andamento, entretanto, os pilares já foram instalados.

Ressalta-se também, que foram empregados pisos cimentícios e realizada a repintura da sinalização das faixas de pedestres. Além disso, as fachadas laterais estão parcialmente concluídas.

### HALL, CORREDORES E LOJAS







## ESTACIONAMENTO





**BANHEIROS**





## BEACH TÊNIS





**PORTARIAS**





**NOVAS OBRAS**







#### 4.3.2. Hall

No hall de entrada, instalou-se piso de porcelanato e realizou-se a conclusão da ambientação do espaço.





#### 4.3.3. Corredores e Sala Multiuso



#### 4.3.4. Banheiros coletivos ala oeste

Conforme o cronograma físico das obras planejadas para o ano de 2024 disponibilizado pela concessionária, as adequações previstas ao PSCM incluem a reforma dos banheiros coletivos da ala oeste. Em visita técnica *in loco*, constatou-se que,

embora esteja dentro do prazo estipulado, **as obras de revitalização dos banheiros não foram iniciadas.**

#### 4.4 DAS AÇÕES SOCIAIS

Para o terceiro trimestre do ano corrente, não foram identificadas ações sociais por parte da concessionária.

#### 5. 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, que 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.

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

Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva  
Maria Helena Santos Soares

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

Nayra Conceição Fernandes de Araújo  
Kamila Macedo Reis