



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

Outubro a dezembro 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	3
2. DADOS GERAIS DO CONTRATO	3
3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS	3
4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO.....	5
4.1. Dos dados sobre a execução das regras estabelecidas no contrato	6
4.1.1. Visão Geral das Expectativas em Termos de Desafios e Oportunidades.....	7
a) Processo Construtivo	7
b) Processo Comercial	7
5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS DA VISITA TÉCNICA.....	7
5.1. Fachadas do residencial	7
5.2. Apartamentos	9
5.3. Área de lazer do residencial	12
6. CONCLUSÃO	14



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 31/12/2024.

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 o 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\$ 19.116.439,65 (até 31/12/2024)

Empregos Gerados: 148

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;
- acompanhar o cumprimento das regras de garantia e das condições de pagamento contratadas;



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI

SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

- 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 equilíbrio 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 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 016191157).

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 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.

O prazo de conclusão da primeira etapa é 26 de junho de 2025, tendo um prazo de tolerância de mais 180 (cento e oitenta) dias corridos, visto que o cumprimento da demanda mínima, junto a instituição financeira ocorreu em janeiro de 202



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

Até 31/12/2024 o valor recebido é de R\$ R\$16.909.972,09, enquanto o valor investido é de R\$ R\$ 19.116.439,65, resultando em um déficit de -R\$ 2.206.467,56. 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.

As negociações atingiram 100% nas unidades de 03 (três) quartos, nas torres A, I e B, as vendas das torres são liberadas mensalmente ou de acordo com a demanda, conforme demonstra o relatório de vendas da construtora (anexo II).

Importante salientar que que a construtora mantém o apartamento decorado e com visitas diárias, na Central de Venda.

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

Com relação ao processo construtivo, a obra está evoluindo, sempre buscando atender ao objetivo de gerar empregos, contando até o presente momento com 148 funcionários e cumprindo os prazos contratuais firmados. A previsão de ajustes da



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI

SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC
terraplanagem e escavações do módulo II do empreendimento, mencionada no relatório anterior, foi concluída.

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

No empreendimento Neo Tiradentes, é adotado um modelo de negócio inovador, alinhado ao objetivo de gerar empregos e contribuir para a previdência dos servidores estaduais. Em janeiro de 2023, foi aprovada a proposta para a concessão do Selo Casa Azul + CAIXA para o módulo I do Condomínio Residencial Neo Tiradentes. Este selo representa um sistema de classificação de sustentabilidade de projetos habitacionais, com o intuito de reconhecer e incentivar soluções urbanísticas e arquitetônicas de qualidade, além de promover o uso racional dos recursos naturais na produção de empreendimentos vinculados aos programas habitacionais operacionalizados pela CAIXA.

A aplicação do Selo Casa Azul + CAIXA visa também conscientizar empreendedores e moradores sobre os benefícios sociais e econômicos das construções sustentáveis, destacando a redução nos custos de manutenção dos edifícios e nas despesas mensais de seus usuários.

O processo de aprovação do empreendimento incluiu uma análise criteriosa dos projetos apresentados, do orçamento, das condições jurídicas do empreendimento e da pessoa jurídica proponente, bem como da análise do risco financeiro. Após essas etapas, a contratação foi concluída em dezembro de 2023.

a) Processo Construtivo

A obra está em constante evolução, buscando atender aos objetivos de geração de empregos e ao cumprimento dos prazos contratuais firmados. Atualmente, o empreendimento conta com 148 funcionários atuando no projeto. A previsão de ajustes na terraplanagem e nas escavações do módulo II do empreendimento, mencionada no relatório anterior, foi concluída com sucesso.

b) Processo Comercial

O processo comercial do empreendimento enfrenta desafios que demandam estratégias alinhadas às demandas sociais, com foco na geração de leads e no estímulo ao interesse do mercado. O lançamento de cada torre ocorre de forma gradual e mensal, assegurando uma gestão eficiente da comercialização.

No Anexo II (ID 016191157), é apresentado o relatório detalhado de pagamentos e recebimentos mensais.

5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS DA VISITA TÉCNICA

A visita técnica foi realizada em 16/12/2024, 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.

A seguir os registros fotográficos da visita.

5.1. Fachadas do residencial

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

As fachadas do Residencial foram planejadas para garantir qualidade estética e funcionalidade ao empreendimento, refletindo o compromisso com a segurança e a organização do ambiente de trabalho. A obra está bem sinalizada, com placas informativas e barreiras de proteção que asseguram a segurança dos trabalhadores e visitantes.

Além disso, todos os acessos ao canteiro de obras seguem normas de segurança, garantindo condições adequadas para a execução das atividades. O entorno da obra também é mantido limpo e organizado, reforçando o cuidado com a comunidade local e o respeito ao meio ambiente.

As fachadas em construção demonstram o avanço contínuo do projeto, com acabamentos de qualidade que valorizam o empreendimento e atendem às expectativas dos futuros moradores.



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



5.2. Apartamentos

No primeiro bloco do Residencial, os apartamentos já estão em fase de acabamento, refletindo o avanço das obras. Neste estágio, estão sendo instalados itens como louças sanitárias e pisos de porcelanato, garantindo alta qualidade nos materiais utilizados.

A atenção aos detalhes é prioridade, assegurando que os acabamentos atendam aos padrões estabelecidos no projeto. Esse progresso reforça o compromisso com a entrega do empreendimento dentro dos prazos contratados e com a satisfação dos futuros moradores.

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



5.3. Área de lazer do residencial

A área de lazer do Residencial já está tomando forma, com avanços visíveis no seu desenvolvimento. A escavação da piscina está em andamento, enquanto outras estruturas, como a área coberta, já estão sendo finalizadas.

Adicionalmente, estão sendo construídos espaços dedicados ao lazer e à conveniência dos moradores, incluindo churrasqueira e banheiros. Esses progressos destacam o compromisso em oferecer ambientes bem projetados e funcionais, promovendo conforto e qualidade de vida aos futuros residentes.

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

O empreendimento Neo Tiradentes demonstra progresso significativo em suas etapas construtivas e comerciais, com avanços importantes que reforçam o compromisso com a geração de empregos, a sustentabilidade e o cumprimento dos prazos. Até o momento, o primeiro módulo, que inclui a Área Comum, a Torre A e a Torre I, segue conforme cronograma, com previsão de entrega em 26 de junho de 2025, observando-se o prazo de tolerância.

O modelo habitacional adotado atende às necessidades de habitação familiar, com unidades de dois e três quartos planejadas para oferecer conforto e funcionalidade aos futuros moradores. As estratégias comerciais têm garantido avanços nas negociações, com destaque para o esgotamento das unidades de três quartos nas torres já comercializadas.

No aspecto financeiro, o valor investido no empreendimento ainda supera o montante recebido até o momento. Contudo, a assinatura de contratos com a Caixa Econômica Federal é um indicativo positivo, com a expectativa de alcançar saldo financeiro favorável e iniciar os pagamentos ao fundo de previdência dos contratos firmados.

Com base no avanço das obras e no alinhamento das ações administrativas e comerciais às demandas previstas, é possível afirmar que o empreendimento está em conformidade com os objetivos traçados e apresenta potencial de sucesso em sua execução e impacto social.

Teresina, 30 de dezembro de 2024.



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

Membros do Comitê de Monitoramento - SUPARC:

Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva
Eric Marinho do Nascimento
Justina Vale de Almeida

Membros do comitê de Monitoramento - ADH- Agência de desenvolvimento habitacional do Estado do Piauí:

Stefany Andrade Soares da Silva
Teresa Maria Nunes 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 2025/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG Teresina/PI, 27 de janeiro de 2025.

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 (016309219), referente às atividades e obrigações vinculadas ao PROJETO HABITAR SERVIDOR- NEO TIRADENTES, no 4º Trimestre de 2024 (outubro a dezembro).

Teresina-PI, 27/01/2025.

(assinado eletronicamente)



Documento assinado eletronicamente por **JUSTINA VALE DE ALMEIDA - Matr.0373383-1, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 27/01/2025, às 09:52, 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 28/01/2025, às 11:07, 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 **016309297** e o código CRC **E907A252**.