



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ - SEAD-PI
DIRETORIA DE ESTRUTURAÇÃO DE PROJETOS - SUPARC - SEAD-PI

CONCESSÃO DE USO, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PARA A ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO, COM INCLUSÃO DE OBRAS DE REFORMA E MODERNIZAÇÃO, DO PARQUE DE EXPOSIÇÃO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE

RESPOSTAS ÀS CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

ITEM	DOCUMENTO	CONTRIBUIÇÃO	RESPOSTA
01	Parque de vaquejada	Minha sugestão é que melhorem a pista de vaquejada para todos os competidores, façam arquibancadas cobertas, melhorar currais, fazer alarguemento da pista, fazer banheiros e dormitórios para os trabalhadores.	Agradecemos a contribuição e informamos que o projeto prevê a melhoria de toda a infraestrutura existente no Parque de Exposição.
02	Estudo de Viabilidade Técnico Econômico e Financeiro	No âmbito da parceria da Universidade Estadual do Piauí com a Secretaria de Estado do Agronegócio e Empreendedorismo Rural – SEAGRO, desde 2015, o Centro de Ciências Agrárias – CCA/UESPI desenvolve atividades específicas e especializadas nas dependências do Parque de Exposições Dirceu Arcoverde, voltadas para a promoção e o desenvolvimento sustentável de ações de geração, validação, transferência e difusão de tecnologias, por meio de práticas acadêmicas de ensino, pesquisa e extensão, implantação de vitrines tecnológicas, unidades de observação e demonstrativas, além da capacitação de profissionais das ciências agrárias em nível de graduação, pós-graduação, atualização de técnicas produtivas por parte de produtores rurais em geral. Diante do exposto, consideramos que a utilização de parte da área do Parque de Exposições Dirceu Arcoverde tem sido decisiva para a formação adequada dos alunos de Agronomia e Zootecnia do CCA/UESPI, portanto, nos manifestamos pela permanência na ocupação do espaço supracitado. Como viabilizar a manutenção da parceria?	Agradecemos a contribuição e informamos que a manutenção da parceria será avaliada na revisão dos documentos para a versão definitiva.
03	PPP do Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde	Sou totalmente contra a Parceria Pública Privada (PPP) para o PARQUE DE EXPOSIÇÃO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE visto que a administração direta do Estado do Piauí tem demonstrado competência e compromisso na gestão desse espaço, assegurando a realização de eventos de	Agradecemos a contribuição. Cumpre ressaltar que a espécie contratual em estudo é a de Concessão de Uso, na qual o equipamento permanece sob propriedade do Estado, inexistindo qualquer espécie de privatização do Parque de Exposição.

		<p>grande importância para o setor econômico, cultural e social da região. A gestão pública direta garante maior controle sobre os recursos, transparência nas decisões e respeito aos interesses da população, evitando que iniciativas privadas priorizem lucro em detrimento do bem-estar coletivo. A privatização, por meio da PPP, pode resultar em custos mais altos para a população e em um modelo de gestão focado em interesses comerciais, sem a devida atenção às necessidades da comunidade.</p>	<p>Por outro lado, o contrato a ser firmado possui (a) cláusulas que preveem fiscalização e monitoramento periódicos pelo Poder Concedente, além de (b) metas e índices de desempenho a serem alcançados pelo parceiro privado, tudo com vistas a ofertar à população um equipamento público mais moderno, diversificado e eficiente.</p>
04	PPP do Parque de Exposição Dirceu Arcoverde	<p>Sobre a PPP do Parque de Exposição Gov. DIRCEU ARCOVERDE, sou contra a entrega para a iniciativa privada. A população já paga altos tributos para exatamente manter e cuidar desse equipamento. Com a parceria, a concessionária cobrará tarifa aos usuários e aos empreendedores, desestimulando a frequência e a exposição no local. Ademais, o Estado terá que desembolsar recursos públicos para manter a parceria.</p>	<p>Agradecemos sua participação e contribuição na consulta pública sobre a Concessão do Parque de Exposição Gov. Dirceu Arcoverde. A opinião da sociedade é fundamental para o aprimoramento do projeto e para a construção de soluções que atendam ao interesse público. O modelo utilizado no projeto, de Concessão de Uso, tem como objetivo garantir a modernização e a manutenção do parque, oferecendo uma gestão mais eficiente, melhor infraestrutura e maior qualidade nos serviços prestados à população e aos empreendedores. A proposta busca equilibrar o acesso ao espaço com a sustentabilidade econômica da operação, evitando a sobrecarga financeira para o Estado e assegurando que o equipamento continue cumprindo sua função social e econômica.</p> <p>Todas as contribuições estão sendo analisadas com atenção, e a versão final do projeto levará em consideração os apontamentos feitos pela sociedade.</p>
05	EVTE, 19ª página	<p>Saudações, A "Figura 27 - Divisão das áreas do Parque de Exposição" não prevê a área sob concessão à Universidade ESTADUAL do Piauí, Centro de Ciências Agrárias. A área sob uso desde 2014 da FUESPI está indicada em verde na supracitada figura. A área em questão é a ÚNICA estrutura do poder público Estadual na Capital Teresina direcionada ao desenvolvimento e difusão de tecnologias voltadas ao agro, à produção de alimentos. O projeto da forma como está posto e publicado confronta com a vocação do Parque de Exposições Dirceu Arcoverde, fragilizando as atividades agropecuárias, desde as pesquisas de trabalhos de conclusão de curso, Iniciação científica, o Núcleo de Conservação das Galinhas Nativas (NUGAM) e os dias de campo, que é o ÚNICO evento amplo, de ocorrência periódica em Teresina. Espero estar contribuindo com a aplicação do interesse público em manutenção da</p>	<p>Agradecemos a contribuição e informamos que a manutenção da parceria será avaliada na revisão dos documentos para a versão definitiva.</p>

		área sob concessão à FUESPI.	
06	OPEN MALL	<p>4.4 OPEN MALL</p> <p>Para este item de serviço, devem ser implantados no mínimo estes quantitativos, com essas premissas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Estrutura de shopping center horizontal com a integração com a natureza. Espaços arborizados, com flores, árvores, água, luz natural e boa ventilação deverão fazer parte da composição dos projetos paisagísticos desse Open Mall. Área para paisagismo de 3.200m² ✓ Shopping em estrutura de concreto armado com área mínima de 700m² (com espaço para no mínimo, 14 lojas) ✓ Estacionamento com piso de brita com uma área mínima de 3.000m² (que comporte no mínimo 120 vagas) ✓ 2 cancelas de entrada e 2 cancelas de saída; ✓ 2 balcões de pagamento <p>Nesse item poderia, dos Memoriais Descritivos, poderia ser pensando um modelo de negócio que favorecesse o ecossistema, ampliando o número de lojas para 20, para que o leque fosse mais amplo.</p> <p>Em outro ponto, seria interessante que o Parque contasse com uma rádio dentro do parque, para fomentar a publicidade dentro do parque e receitas de outros patrocinadores. Uma fonte de receita, para a concessão, já que o shopping irá necessitar de publicidade.</p>	<p>Agradecemos a contribuição e informamos que os quantitativos previstos são referentes a valores mínimos a serem implantados. Caberá ao futuro concessionário a elaboração do projeto executivo a ser implementado, com a aprovação do Poder Concedente, no qual terá liberdade para prever um número maior de lojas, se for o caso. Informamos também que a implantação de rádio é possível, caso o futuro concessionário identifique que esse é um modelo de negócio viável. Contudo, avaliaremos a viabilidade de inclusão de obrigatoriedade quanto a essa implantação na revisão para a versão definitiva.</p>
07	Projetos em estruturação	<p>Para que o Parque de Exposições Dirceu Arcoverde garanta a inclusão de todas as pessoas, independentemente de suas condições físicas, sensoriais, intelectuais ou mobilidade reduzida, é necessário contemplar a acessibilidade de forma plena, considerando-se esta, em todas as fases do projeto – desde o planejamento até a execução e manutenção –, alinhando-se à Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015) contempla alguns conceitos e direitos relacionados a pessoas com deficiência, barreiras, acessibilidade e inclusão. Além disso, é fundamental que o projeto esteja em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT NBR 9050/2020, que estabelecem critérios de acessibilidade em edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Isso inclui: Rotas acessíveis e sinalizadas, com pisos táteis e ausência de barreiras arquitetônicas; Banheiros acessíveis e devidamente equipados; Comunicação acessível, com recursos como audiodescrição e interpretação em Libras. Para garantir que essas diretrizes sejam efetivamente aplicadas, sugiro que a empresa responsável pelo projeto seja obrigada a apresentar um Plano de Acessibilidade dentre os documentos exigidos para aprovação. Esse plano deve detalhar todas as medidas de acessibilidade que serão implementadas, assegurando que o parque seja</p>	<p>Agradecemos a contribuição e informamos que avaliaremos a inclusão de obrigatoriedade de apresentação do Plano de Acessibilidade no caderno de encargos da versão definitiva.</p>

		<p>verdadeiramente inclusivo e acessível a todos.</p> <p>Além disso, sugiro que o projeto contemple a aquisição de produtos de tecnologia assistiva para garantir maior inclusão e autonomia às pessoas com deficiência. Entre os recursos que podem ser implementados, de acordo com o conceito previsto no Decreto nº 3.298/1999 e na Lei nº 13.146/2015, estão: Audioguias e QR codes com descrição de ambientes para pessoas com deficiência visual; Dispositivos de amplificação sonora para pessoas com deficiência auditiva; Aplicativos acessíveis para facilitar o acesso a informações sobre o parque e eventos; Plataformas e elevadores de acessibilidade, etc.</p>	
08	Grupo 1: EVTE	<p>1. Receitas nos Anos Iniciais</p> <p>Foi identificada uma inconsistência na previsão de receitas para os anos 1 e 2, que correspondem ao período de implantação do projeto. A previsão atual de receitas para esse período não está alinhada com a expectativa de que os primeiros anos sejam dedicados exclusivamente à fase de construção. Esse desalinhamento impacta diretamente a necessidade de subsídio público adicional, que passa de R\$ 5.555.719 para aproximadamente R\$ 15 milhões.</p> <p>2. Tributação: A modelagem não considerou adequadamente dois aspectos tributários fundamentais:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A redução da alíquota do Imposto de Renda devido à localização na área de atuação da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (Sudene), o que possibilita uma redução de 75% do IRPJ para empresas que apresentem projetos alinhados aos setores prioritários para o desenvolvimento regional. - A necessidade de operação em regime de lucro real nos primeiros anos, devido aos prejuízos operacionais esperados. A tributação pelo regime de lucro presumido nesse período inicial implicaria pagamento de impostos sobre um faturamento inexistente, o que não condiz com a realidade financeira do empreendimento. <p>3. Equilíbrio Financeiro:</p> <p>Conforme item 1, nota-se que o subsídio público se mostra insuficiente para garantir a sustentabilidade do projeto, especialmente considerando a necessidade de manter a Taxa Interna de Retorno (TIR) em 11%. Essa deficiência de recursos pode comprometer o fluxo de caixa e reduzir a atratividade do investimento. Portanto, propomos a revisão do valor estipulado para o subsídio, aumentando-o para R\$ 15 milhões de forma a assegurar a viabilidade econômico-financeira do empreendimento de maneira mais robusta e sustentável.</p>	<p>Agradecemos a contribuição e informamos que todas as contribuições serão avaliadas na elaboração da versão final dos documentos. Cumpre ressaltar que a previsão de receita para o ano 1 e ano 2 da concessão foi realizada considerando o fato de que não haverá paralisação total das atividades do parque, o qual funcionará parcialmente durante o período de intervenções, havendo apuração de parte da receita potencial. Em relação ao valor do subsídio, este consiste no valor necessário para que o VPL do projeto seja igual a zero, indicando sua viabilidade.</p>
09	Grupo 1: EVTE e Grupo 2: Edital, contrato e anexos	<p>4. Modelagem financeira e Critério de Julgamento:</p> <p>No modelo financeiro, não identificamos a dedução de 0,25% relativa a outorga,</p>	<p>Agradecemos a contribuição. A outorga variável é contabilizada no modelo econômico-financeiro no item "custos e despesas operacionais" da concessão</p>

		<p>apenas um valor e R\$ 500 mil de outorga inicial. Trata-se de uma modelagem de uma PPP em que o aporte público é substancial. Da forma como o certame foi estruturado não traz atratividade para investidores privados, além de incertezas com relação a viabilidade do projeto.</p> <p>Em função disso, entendemos que a melhor prática a ser adotada no certame seria a seleção pelo menor valor de aporte a ser realizado pelo poder público. O documento "Critérios de Seleção de Projetos PPP" do Banco Interamericano de Desenvolvimento (2021) sugere que o processo de licitação pode ser baseado em diferentes critérios, incluindo o menor aporte público requerido pelo parceiro privado. Assim, recomendamos a revisão desse critério para melhor alinhamento com boas práticas internacionais.</p> <p>5. Atualização da Data-Base: Sugerimos a atualização da data-base da licitação, atualmente definida como abril de 2024, para o ano de 2025. Essa alteração garantiria que os valores e demais parâmetros estejam adequados ao novo período de referência, conferindo maior aderência à realidade econômica vigente.</p> <p>6. Garantias: Não foi definida claramente a estrutura de garantias que o poder público oferecerá para assegurar o pagamento dos aportes previstos. Essa definição é essencial para garantir a segurança financeira do projeto e atratividade para investidores.</p>	<p>(planilha "DRE" - linha 26) durante todo o período de vigência do projeto. Não foi identificado o valor de R\$ 500 mil apontado. Além disso, informamos que as demais contribuições serão avaliadas na elaboração da versão final dos documentos.</p>
10	Anexo VIII - Diretrizes para Contratação do Verificador Independente	<p>A Secretaria de Administração do Estado do Piauí Assunto: Contribuições para a Consulta Pública sobre a Contratação do Verificador Independente – Ajustes no Item 2.5 do Anexo VIII</p> <p>Prezados, Apresentamos contribuições para aprimorar os requisitos do VI, garantindo que a experiência exigida esteja alinhada à verificação de concessões públicas. O item 2.5.1.2 permite experiência genérica em "Gerenciamento de Projetos", o que pode resultar na contratação de empresas sem expertise adequada, comprometendo a efetividade do acompanhamento contratual.</p> <p>Proposta de Ajuste Redação atual: "2.5.1. Possuir experiência prévia comprovada por atestado técnico em serviços com características semelhantes, tais como: 2.5.1.1. Fiscalização e/ou Verificação Independente de concessões de uso de imóveis públicos; 2.5.1.2. Gerenciamento de Projetos; 2.5.1.3. Avaliação de Indicadores de Desempenho; 2.5.1.4. Fiscalização e Controle de Processos e Indicadores;"</p> <p>Sugestão: "2.5.1. Possuir experiência mínima de 5 anos em verificação independente de</p>	<p>Agradecemos a contribuição e avaliaremos a adequação da redação das cláusulas apontadas na revisão para a versão definitiva.</p>

		<p>concessões públicas, incluindo:</p> <p>2.5.1.1. Fiscalização e/ou Verificação Independente de concessões de imóveis públicos;</p> <p>2.5.1.2. Avaliação de Indicadores de Desempenho em concessões;</p> <p>2.5.1.3. Fiscalização e Controle de Processos e Indicadores em concessões e PPPs."</p> <p>Justificativa</p> <p>Os ajustes propostos asseguram a compatibilidade da experiência exigida com as atribuições do VI, fortalecendo a fiscalização da concessão, garantindo transparência e segurança jurídica. A exigência de experiência em concessões previne a contratação de empresas sem conhecimento aprofundado sobre os mecanismos de controle desses contratos, garantindo um acompanhamento mais qualificado e eficaz.</p> <p>Solicitamos a revisão do item 2.5 do Anexo VIII conforme sugerido.</p> <p>Atenciosamente,</p>	
--	--	--	--

(assinado eletronicamente)

Alberto Elias Hidd Neto

Superintendente de Parcerias e Concessões - SUPARC/SEAD-PI



Documento assinado eletronicamente por **ALBERTO ELIAS HIDD NETO - Matr.0228837-X, Superintendente**, em 17/02/2025, às 13:51, 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 **016691122** e o código CRC **BAD438D1**.

Referência: Caso resposta, indicar expressamente o Processo nº **00002.011307/2023-11** SEI nº **016691122**