



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

**RELATÓRIO TRIMESTRAL 02/2025**  
**CONTRATO Nº 002/2021 – NOVO PIAUÍ CENTER MODAS (PCM)**  
***(PERÍODO DE REFERÊNCIA: ABRIL A JUNHO DE 2025)***

**TERESINA (PI), JULHO DE 2025**



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 Nº 002/2021.....	3
3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS.....	4
4. FATOS E EVENTOS NO TRIMESTRE 2025-2 NO ÂMBITO DO MONITORAMENTO E GESTÃO DO CONTRATO.....	5
5. NÚMEROS DO CONTRATO “PIAUÍ CENTER MODAS”.....	7
6. RELATÓRIO FOTOGRAFICO.....	8
7. CONCLUSÃO.....	18



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 e Gestão tem como propósito apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela concessionária PRIME CENTER SPE LTDA. no período de **abril a junho de 2025**, conforme previsto no Contrato Nº 002/2021 e também atendendo aos preceitos da Resolução Nº 002 do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas do Estado do Piauí, que aprovou e tornou público o Manual de Gestão de Contratos de Concessões e Parcerias Público-Privadas do Estado do Piauí, em especial o item 3.3.2, que trata das responsabilidades do Comitê de Monitoramento e Gestão – CMOG.

A gestão, fiscalização e o acompanhamento da Concessão são executados pelo Poder Concedente (no caso, a Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico – SDE), com intermédio do CMOG/SUPARC e amparados na já referida Resolução Nº 002 do CGPPP, instrumento este que define a gestão e o monitoramento dos contratos como sendo *“uma sequência de atividades coordenadas, proativas e preventivas que visam o andamento e a execução eficiente dos contratos de parcerias, tendo como objetivo maior alcançar os resultados esperados e pactuados”*.

A visita técnica para elaboração do presente relatório fora realizada em 08 de julho de 2025, com a presença dos membros do CMOG: pela SUPARC, Gil Alves Júnior e Ivan Barreto e, pela SDE, Nayra Fernandes e Débora Amorim. Representando a Concessionária, a assessora jurídica Ana Amélia cumpriu as funções da SPE contratada.

O presente relatório está dividido em sete sessões, iniciando por esta Introdução, vindo em seguida os dados gerais do Contrato e do Comitê de Monitoramento do Contratos, os informes sobre a gestão do contrato, e finalizando com os Registros Fotográficos e a Conclusão.

## **2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 002/2021**

- **Processo SEI:** 00010.002607/2021-48
- **Poder Concedente:** Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico – SDE
- **Concessionária:** Prime Center SPE Ltda.
- **Objeto do contrato:** Concessão de uso onerosa para reforma, ampliação, modernização, operação e manutenção do espaço comercial Piauí Center Modas.
- **Assinatura do Contrato:** 05 de julho de 2021
- **Assinatura do TERI – Termo de Entrega e Recebimento das Instalações (Marco de vigência do Contrato):** 12 de julho de 2021
- **Prazo de Concessão:** 25 (vinte e cinco) anos.
- **Valor do Contrato:** R\$ 15.622.462,80
- **CAPEX Inicial:** R\$ 13.560.400,08

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

- **Valor da Outorga:** 0,5% da receita bruta anual (*com carência de 60 meses, contados da data da entrega do equipamento completamente modernizado. A previsão de entrega está, atualmente, para 12 de julho de 2026, com reformas e requalificações em andamento*).
- **Remuneração da Concessionária:** A composição das **receitas principais** é originada dos alugueis de lojas, módulos, quiosques e demais áreas para locação aos lojistas, além da exploração dos espaços de estacionamento – estes ainda sem a efetiva cobrança de uso, por estratégia da concessionária para maximizar a captação de clientes. Como **receitas acessórias**, serão consideradas: exploração de serviços de alimentação, conveniência e congêneres (implantação do corredor gastronômico está em finalização de obras); espaços publicitários em mídia (eletrônica ou não); sistemas de áudio e vídeo como totens, TVs ou outros mecanismos de transmissão ou recepção; exploração de parcerias com financeiras, bancos, operadoras de serviços ao público e ao consumidor; bem como outras atividades econômicas que gerem receitas extraordinárias na área da concessão, sempre dependentes de prévia apreciação e concordância do Comitê de Monitoramento.

### **3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS**

Para a realização das atividades de fiscalização e acompanhamento do Contrato, foi constituído o Comitê de Monitoramento e Gestão do Contrato – CMOG, em observância às diretrizes do Manual de Gestão de Contratos de Concessões e Parcerias Público-Privadas do Estado do Piauí. Dentre as atribuições previstas para o CMOG, estão (entre outras) 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;
- 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/ou** anual, através de site institucional e outros meios que utilizem recursos eletrônicos para publicação em meio digital;
- Promover a interlocução e a integração com a Concessionária, através de reuniões documentadas e/ou visitas gerenciadas;
- Moderar e mitigar os conflitos relativos ao objeto das concessões e parcerias;
- Manter informações atualizadas sobre os serviços prestados no escopo do contrato, visando apoiar e subsidiar estudos e decisões sobre a execução e gestão do pacto firmado;
- Monitorar os aspectos técnicos, econômicos, contábeis, financeiros, operacionais e jurídicos dos contratos de concessão e parcerias;



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

- Opinar, quando pertinente, 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.

Para este contrato, o Comitê de Monitoramento e Gestão tem sua composição formada por dois representantes do Poder Concedente e dois representantes da Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC, sendo que os membros indicados pelos órgãos supramencionados constam na Portaria de nº 026/2025/CMOG/SUPARC/SEAD, conforme disposto no Processo SEI mencionado no item 2 anterior (id 017606460), sendo estes:

I - Pela Superintendência de Parcerias e Concessões do Piauí - SUPARC, assumindo a Coordenação do CMOG: Samille Paiva Ferreira da Silva e Gil Alves dos Santos Junior;

II. Pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, denominada Poder Concedente: Nayra Conceição Fernandes de Araújo e Débora Amorim Santos Macedo.

Importante ressaltar que ainda não foi publicada portaria para atualização da composição do CMOG, considerando a substituição da servidora Samille Paiva e tendo em vista que o servidor que irá ocupar a referida vaga na SUPARC ainda não teve sua nomeação oficializada/publicada. Considerando o recorte temporal deste trimestre, resta a Superintendência de Parcerias e Concessões representada pelo servidor Gil Alves Junior.

#### **4. FATOS E EVENTOS NO TRIMESTRE 2025-2 NO ÂMBITO DO MONITORAMENTO E GESTÃO DO CONTRATO**

Cumpridamente destacar que o contrato de concessão do Piauí Center Modas **não possui Verificador Independente**, não se aplicando, portanto, as disposições do Manual de Gestão de Contratos de PPPs que abordam as ações do CMOG em relação ao citado Verificador.

Portanto, os subitens a seguir trazem as informações e quesitos relacionados ao cumprimento do contrato em pauta, especificamente abordados quanto aos aspectos ocorridos no âmbito temporal deste segundo trimestre de 2025 (de abril a junho).

##### **4.1. Dos dados sobre a execução das regras estabelecidas no contrato e demais informações processuais.**

4.1.a.) Processo nº 00002.006693/2024-18 – **Auto de Infração** nº 01/2024.

Conforme relatado no trimestre anterior, tramita no SEI um processo para apuração de infrações cometidas pela Concessionária referentes a falhas no cumprimento de obrigações e juntada de documentos necessários à gestão eficiente da transparência e

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

regularização técnica do Contrato. A Concessionária foi autuada, respondeu aos quesitos levantados e restou ao CMOG a apreciação do que fora juntado. Ao final das análises, o **Comitê de Monitoramento opinou pela aplicação de penalidades**, cujo despacho decisório foi incluído na pauta da 41ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor para deliberação quanto à efetivação (ou não) de tal aplicação, cuja agenda ficou marcada para o dia 10 de julho de 2025. A ata da reunião com a decisão do CGPPP ainda não havia sido publicada até o fechamento deste Relatório Trimestral.

4.1.b.)Requerimento da Concessionária sobre possibilidade de geração de **receitas acessórias**.

Em 20.12.2024, a SPE Prime Center solicitou, através do Ofício nº 20/2024 (SEI id-015810623), análise do CMOG acerca da *"viabilidade da concessionária estabelecer contratos de locação com a empresa Localiza Rent a Car, cuja atividade principal é a locação e venda de automóveis, para fins de garantia a obtenção de expandir a receita principal"*.

Em decorrência da solicitação, com o objetivo de garantir a segurança jurídica, o fiel cumprimento do instrumento contratual e a obediência à legislação correlata ao tema, o CMOG/SUPARC, em resposta, solicitou à requerente (SEI id-016025302) a minuta do contrato de locação com a empresa Localiza Rent a Car e a cópia de todos os contratos de locação celebrados pela Concessionária na execução e desenvolvimento do objeto do contrato em tela, a fim de que seja analisada a natureza e o enquadramento das receitas auferidas, nos termos da Cláusula 13 e seguintes do Contrato de Concessão. A Concessionária então encaminhou os documentos solicitados (SEI id-016481899), que foram apreciados pelo CMOG, tendo este Comitê emitido a Nota Técnica 1 (SEI id-016480919), que **deferiu o pedido da Concessionária** para firmar contrato de locação com a sociedade empresária consultada, ao tempo em que foi pedida observância ao tópico 3 da predita Nota. Este tópico trata em específico de cláusulas que deverão ser obrigatoriamente incluídas e que tratem sobre o valor do aluguel – que só será reajustado após a conclusão das obras de reforma do equipamento – e sobre a indicação clara do índice de reajuste contratual da locação.

Nesta mesma pauta, a Concessionária informou – ainda que verbalmente, durante a visita técnica programada – acerca das negociações para um novo contrato com loja-âncora que irá operar no corredor gastronômico do shopping. Por questões de estratégias comerciais, somente quando os acordos estiverem firmados é que o assunto será levado formalmente ao conhecimento e apreciação do CMOG.

4.1.c.)Processo nº 00002.010057/2024-82 – Sobre requerimento de permissionária em época anterior à concessão tratando sobre **ressarcimento de despesas** com loja que ocupava.

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

Trata-se de pleito de uma antiga lojista, permissionária de espaço comercial no Piauí Center Modas, que solicita o ressarcimento dos valores investidos por ela – situação também ocorrida com outros permissionários – à época do desenvolvimento dos estudos de modelagem da concessão. Consiste, portanto, numa ocupação materializada desde antes da celebração do contrato de parceria. Ocorre que foi alinhado, na fase de modelagem dos estudos, que os lojistas que não permanecessem como locatários no cenário do futuro contrato de concessão a ser celebrado, haveria uma indenização referente às despesas realizadas com obras de reforma ou requalificação dos espaços físicos das lojas – desde que os serviços estivessem efetivamente concluídos até antes do início da concessão

Considerando que o ora pleiteado é demanda já instruída e aprovada pelo Conselho Gestor de Parcerias (vide Processo Administrativo SEI nº 00010.004050/2021-80), a questão foi submetida à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, no lugar de ser Poder Concedente, para analisar o caso e tomar as medidas necessárias que o caso requer, em razão da sua competência contratual. Até a presente data, ainda **não houve manifestação por parte da SDE.**

## 5. NÚMEROS DO CONTRATO “PIAUI CENTER MODAS”

Apresenta-se a seguir um compilado de dados que ilustram numericamente aspectos relevantes do contrato de concessão do Piauí Center Modas:



*Imagem disponibilizada pela Concessionária*

- 47.420 m<sup>2</sup> de área total concedida
  - 9.180,40 m<sup>2</sup> de área construída (aprox. 19,3%)
- 134 unidades comerciais
  - 101 internas e 33 externas (algumas ocupações são conjugadas para um mesmo locatário)

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

- Taxa de ocupação/locação atual: aproximadamente 55%
- Espaço Cidadania do Estado encontra-se em operação
- Empregados nas execuções de obras em andamento: 47
  - Número já chegou a 180
- 1.300 empregos diretos
  - 830 novos empregos foram gerados nesse trimestre (call center)
  - 300 indiretos
- Projeção de empregos novos a serem gerados após a plena operação da concessão:
  - 400 empregos diretos
  - 300 indiretos

## 6. RELATÓRIO FOTÓGRAFICO

**DATA DA VISITA: 08 de julho de 2025**

### ÁREA FRONTAL / ESTACIONAMENTO

- Áreas com limpeza externa adequada, pavimentação bem conservada e sinalizada
- Guarita com controle de acesso por cancela, mas atualmente com fluxo liberado
- Espaço para locação de quadras de areia em funcionamento no período noturno
- Sistema de irrigação de jardins em pleno funcionamento
- A estrutura metálica da marquise que foi substituída, e se encontrava amontoadada no estacionamento, foi removida.



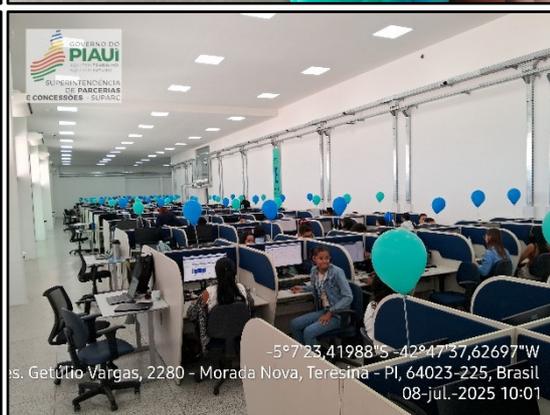
GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI  
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES – SUPARC



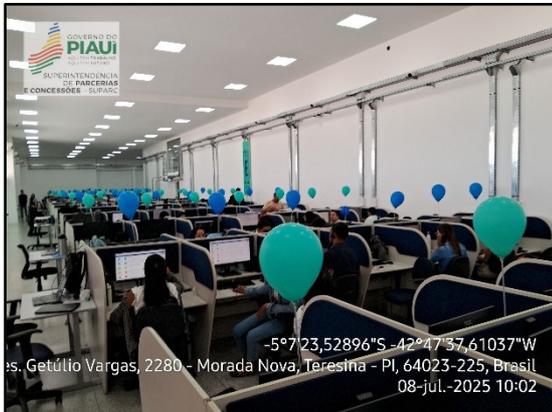
GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI  
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES – SUPARC

## CORREDOR GASTRONÔMICO / ÁREA DE FACHADA DO SHOPPING

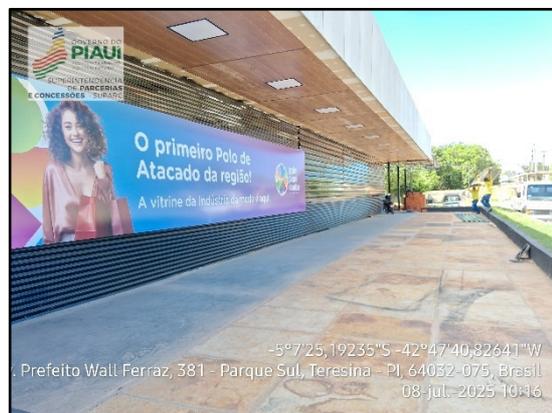
- Pátio de acesso com faixa de pedestre elevada e sinalizada. Limpeza da área em boas condições.
- Instalação de call center de operadora de redes de saneamento básico com 250 pontos de atendimento e funcionamento 24h.
- Instalado ponto de atendimento dos Correios.
- Corredor gastronômico com reformas concluídas, mas com áreas ainda não locadas. Negociações avançadas para instalação de restaurante no formato “loja âncora”, contemplando um deck para praça de alimentação. Forração em PVC concluída, mas aberta em algumas regiões objetivando permitir acesso para manutenção nas instalações elétricas.
- Instalação de caixas de gordura individuais para atender as lojas do corredor gastronômico.
- Região ao fundo da loja-âncora do corredor gastronômico fechada para reformas, estando sob análise técnica a possibilidade da instalação de banheiros visando atender especialmente aos usuários dos bares, lanchonetes e restaurantes.



**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



### ÁREA DE EXPANSÃO → LOCADORA DE VEÍCULOS

- Execução de estrutura metálica com instalações de drenagem de águas pluviais destinados à ampliação da estrutura de cobertura para instalação do galpão de futura locadora de veículos.
- Em andamento, serviços preliminares para utilização de pátio aberto pela operadora de locação de veículos, incluindo demolição das estruturas existentes, inclusive a edificação lateral para otimizar a expansão do espaço. Os entulhos encontram-se ainda na região, mas deverão ser removidos pela concessionária.



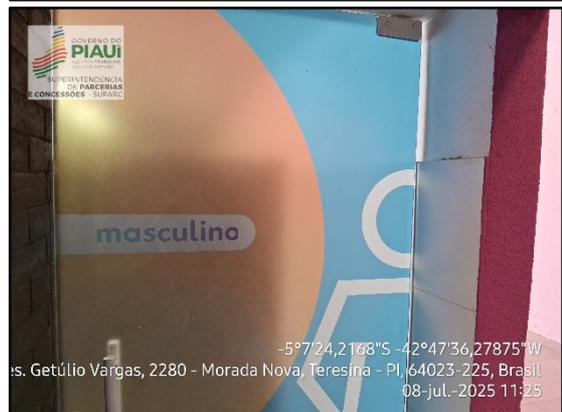
GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI  
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES – SUPARC



## ÁREAS INTERNAS / LOJAS / CORREDORES

- Limpeza e higienização dos espaços adequadamente executadas e mantidas.
- Banheiros e fraldário limpos e higienizados, inclusive com climatização. Tendo por base um aumento na movimentação do banheiro feminino, por conta da instalação do call center da operadora de saneamento básico, a Concessionária informou que já está planejando o aumento das instalações dos referidos sanitários, para dar melhor condição às atendentes que trabalham no local.
- Procedida a individualização do consumo de energia e água do call center, sendo a intervenção executada em um dos corredores de circulação de pessoas.
- Auditório para eventos em uso durante a visita técnica.
- Finalizadas as requalificações das instalações de combate a incêndio. O sistema de hidrantes já foi testado e liberado, e os extintores de incêndio encontram-se no prazo de validade.
- A ocupação aproximada do empreendimento está em torno de 60% das lojas.

**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



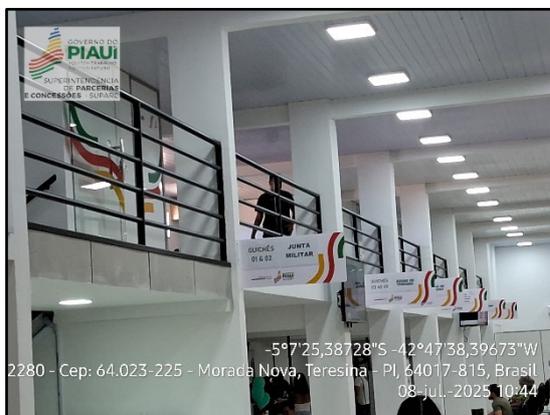
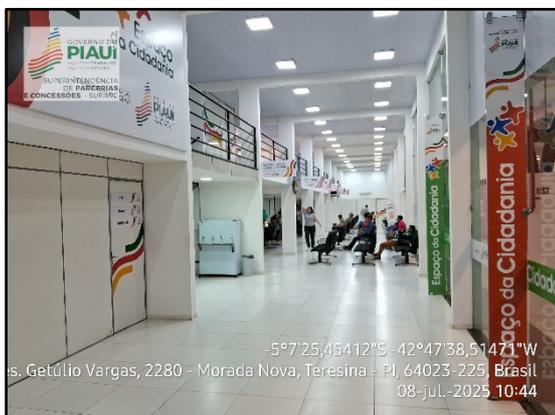
## ESPAÇO CIDADANIA

- Espaço inaugurado no shopping, cuja área é locada para o Governo do Estado e tem finalidade de oferecer um espaço para atendimento de serviços gerais aos cidadãos.
- O espaço conta com os seguintes serviços: emissão de Carteira de Identidade Nacional, atendimento a clientes e usuários de DETRAN, Águas de Teresina, Junta Militar, Piauí Digital e Defesa do Consumidor – DECON.





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

## **7 CONCLUSÃO**

A análise da gestão contratual da concessão onerosa do shopping Piauí Center Modas, na abrangência deste segundo trimestre de 2025, demonstra que a concessionária PRIME CENTER SPA LTDA. vem atendendo ao cumprimento das obrigações contratuais, especialmente no atendimento às atividades de requalificação, conservação e expansão da estrutura física do entreposto comercial. Houve uma notada evolução e uma maior efetividade da concessionária nas ações relacionadas à gestão das informações contratuais. No entanto, ainda merece consideração a observância de uma melhor agilidade no compartilhamento de informações básicas e essenciais da rotina do contrato, tais como: receitas auferidas, envio tempestivo dos relatórios periódicos de acompanhamento de contrato, apólices de seguro, etc. entre outras questões fundamentais à gestão do contrato, o que inevitavelmente demanda a necessidade de ajustes para otimizar a execução dos termos pactuados com a Administração Pública. Não pode ser prejudicado, em nenhuma hipótese, o propósito de garantir a plena efetividade dos serviços prestados aos permissionários, usuários e à população em geral que se beneficia do shopping Piauí Center Modas.

Neste contexto, o Comitê de Monitoramento e Gestão do Contrato – CMOG seguirá acompanhando rigorosamente o andamento da execução do contrato de que ora se trata, mantendo a adoção das medidas necessárias para seu bom cumprimento e o permanente diálogo com a Concessionária, de forma a assegurar o desenvolvimento eficiente e econômico para os usuários e beneficiários do shopping Piauí Center Modas, bem como da melhor entrega e qualidade dos serviços oferecidos à população.

Em Teresina (PI), 10 de julho de 2025.

**Membro do Comitê de Monitoramento – pela SUPARC:**

Gil Alves dos Santos Junior

**Membros do Comitê de Monitoramento – pela SDE**

Débora Amorim Santos Macedo

Nayra Conceição Fernandes de Araújo