



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

RELATÓRIOS TRIMESTRAIS DO CONTRATO Nº 02/2022
HOTEL SERRA DA CAPIVARA

2º TRIMESTRE – JULHO A SETEMBRO DE 2025
3º TRIMESTRE – OUTUBRO A DEZEMBRO DE 2025



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022.....	3
3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS	4
4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO	5
4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO	5
4.1.1. Situação do Hotel	5
4.1.2. Implantação do empreendimento, alterações de projeto e pendências documentais relativas a bens reversíveis e despesas de obra	6
4.1.3. Cronograma de 2024	8
4.1.4. Investimentos realizados	8
4.1.5. Empregos gerados	8
4.2. DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS	8
4.2.1. ESTACIONAMENTO, FACHADA DO HOTEL E FACHADA DO RESTAURANTE	9
4.2.2. ÁREA DE LAZER (PISCINA, SPA, COWORK E ACADEMIA)	10
4.2.3. HALL E RECEPÇÃO.....	13
4.2.4. HALL PRINCIPAL	14
4.2.5. CORREDORES DE TODAS AS ALAS DO HOTEL.....	15
4.2.6. QUARTOS (PREMIUM, STANDARD (SINGLE, DUPLO E TRIPLO), PCD, ESTUDANTIL etc.) .	17
4.2.7. LAVANDERIA, AMBIENTE DA ÁREA DE SERVIÇO E CAIXAS D'ÁGUA	27
4.2.8. RESTAURANTE	30
5. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS.....	32
6. DAS AÇÕES SOCIAIS	32
7. DOS CONTRATOS COM TERCEIROS	32
8. DAS PENDÊNCIAS E PLEITOS ADMINISTRATIVOS.....	33
9. CONCLUSÃO	33



1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório de Monitoramento de Contrato tem como propósito apresentar os resultados das atividades desenvolvidas pela Concessionária Serra da Capivara Hotel e Convention SPE Ltda. nos períodos **de julho a setembro de 2025** e de **outubro a dezembro de 2025**, correspondentes, respectivamente, ao 3º e ao 4º trimestres, conforme previsto no Contrato nº 02/2022 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.

A gestão, a fiscalização e o acompanhamento da Concessão são executados pelo Poder Concedente, por intermédio do Comitê de Monitoramento e Gestão de Contratos (CMOG), tendo por fundamento a Resolução nº 002 do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, a qual estabelece que a gestão e o monitoramento dos instrumentos firmados consistem em atividades coordenadas, proativas e preventivas, voltadas à execução eficiente dos contratos, com o objetivo de alcançar os resultados pactuados.

O presente relatório consolida, para fins de fiscalização e acompanhamento pela SUPARC, as informações de execução apresentadas pela Concessionária nos relatórios trimestrais do 1º, 2º e 3º trimestres de 2025, bem como o registro de visita técnica realizada no 4º trimestre de 2025.

Foram considerados, em especial, os relatórios encaminhados por meio dos Ofícios nº 22/2025, nº 45/2025 e nº 73/2025, datados, respectivamente, de 16 de abril de 2025, 16 de julho de 2025 e 16 de outubro de 2025, contendo os Relatórios Trimestrais do Hotel Serra da Capivara referentes aos períodos de 01/01 a 31/03, 01/04 a 30/06 e 01/07 a 30/09 de 2025.

Quanto ao 4º trimestre de 2025, não houve, até a data de consolidação deste relatório, o encaminhamento do respectivo Relatório Trimestral pela Concessionária. Ressalta-se, contudo, que, conforme disposto no Manual de Monitoramento e Gestão dos Contratos de Concessões e Parcerias Público-Privadas, o prazo para apresentação do documento se estende até o mês subsequente ao encerramento do trimestre, não se caracterizando, portanto, atraso no envio. Assim, o registro deste período limita-se às constatações da visita técnica realizada em 23 de dezembro de 2025, sem detalhamento quantitativo de hospedagens, eventos e demais ocorrências.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022

Processo Nº: 00010.003201/2022-63

Poder Concedente: Secretaria de Estado do Turismo – SETUR.

Concessionária: Serra da Capivara Hotel e Convention SPE Ltda

Objeto do contrato: Concessão de Uso Onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel Serra da Capivara, na cidade de São Raimundo Nonato.



Assinatura do Contrato: 23/05/2022

Assinatura do TERI (Vigência do Contrato): 27/06/2022

Prazo de Concessão: 35 anos

Outorga: O percentual de outorga ofertado é de 2,86% do valor da receita bruta anual, com previsão de pagamento a partir de 27/06/2027.

CAPEX Inicial: R\$ 4.534.277,91

Reinvestimento: R\$ 856.171,01

Valor do Contrato: R\$ 5.390.448,92

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.

Através da Portaria de Nº 293/2023/GAB/SEAD, foram indicados os seguintes membros para compor o CMOG:

- dois membros da Superintendência de Parcerias e Concessões -SUPARC, sendo estes os servidores Eric Marinho do Nascimento e Wenner Melo Prudêncio de Araújo;

- dois membros do Poder Concedente do Contrato, neste ato a Secretaria de Estado do Turismo do Piauí, sendo estes os servidores Bruna Cristiana Vieira de Souza e Egidianny de Sousa Luz Oliveira.

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 assegurar o cumprimento das regras de monitoramento e a transparência das ações, o Poder Concedente e o Comitê de Monitoramento e Gestão de Contratos – CMOG elaboram, conjuntamente e de forma trimestral, o Relatório de Monitoramento e Gestão, contendo, no mínimo, dados sobre a execução das obrigações contratuais, registros fotográficos, laudos e demais documentos relativos aos serviços prestados, incluindo as ações sociais.

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

4.1.1. Situação do Hotel

A visita técnica ao Hotel Serra da Capivara | Hotel Resort e Convention ocorreu entre os dias 22 e 24 de dezembro de 2025.

Com base nos relatórios trimestrais apresentados pela Concessionária e nas verificações realizadas em campo, observou-se que o Hotel Serra da Capivara manteve sua



operação e a execução de rotinas de manutenção preventiva e corretiva ao longo de 2025, com registros de hospedagens, realização de eventos e ações de divulgação e comunicação

No 1º trimestre de 2025, correspondente ao período de 01/01 a 31/03, foram registradas 844 hospedagens e 7 eventos, tendo sido informados 30 empregos no período, destacando a Concessionária a ampliação de presença em redes sociais, com menção a aumento de seguidores e visualizações, além de remodelação do site no mês de março de 2025 e referência à melhoria de avaliação em plataforma de hospedagem, tendo sido reportadas como principais frentes de manutenção e serviços as intervenções em instalações elétricas e hidráulicas, limpeza e tratamento de piscina, jardinagem e poda, correções de infiltrações, substituições de peças e pequenos reparos em áreas internas e externas

No 2º trimestre de 2025, correspondente ao período de 01/04 a 30/06, foram registradas 1.324 hospedagens e 22 eventos, tendo sido informados 31 empregos no período, com destaque para a continuidade das ações de marketing e comunicação, por meio de redes sociais e divulgação institucional do empreendimento, e para a execução de rotinas de manutenção com intervenções em ar-condicionado, sistemas hidráulicos e elétricos, pintura, jardinagem, equipamentos e ajustes em ambientes operacionais

No 3º trimestre de 2025, correspondente ao período de 01/07 a 30/09, foram registradas 1.942 hospedagens e 23 eventos, tendo sido informados 34 empregos no período, destacando-se o registro de parceria para atendimento à cláusula 9.23, com a formalização de convênio com o SENAC e a utilização de quartos como laboratório prático para curso de camareiras em 10 de setembro de 2025, além da continuidade das manutenções preventivas e corretivas em diversos sistemas e ambientes do empreendimento, incluindo instalações elétricas e hidráulicas, climatização, lavanderia, áreas comuns e equipamentos de apoio

No 4º trimestre de 2025, correspondente ao período de 01/10 a 31/12, foi realizada visita técnica em 23 de dezembro de 2025, ocasião em que se constatou, de forma geral, a adequada condição de operação e conservação do empreendimento, sem registro de não conformidades relevantes no momento da inspeção, permanecendo o acompanhamento conforme as rotinas do CMOG e os instrumentos contratuais.

4.1.2. Implantação do empreendimento, alterações de projeto e pendências documentais relativas a bens reversíveis e despesas de obra

Considerando que o projeto inicial passou por alterações com o objetivo de otimizar os espaços e as estruturas, visando maior conforto e melhor atendimento aos hóspedes, destaca-se que tais mudanças não resultaram em prejuízo financeiro ao projeto. Ressalte-se, ainda, que houve atualização no quadro técnico de execução da obra do Hotel Serra da Capivara Resort e Convention.

Conforme já registrado em relatório anterior, a Concessionária apresentou, na última medição enviada em abril de 2024, os documentos atualizados até então.

Entretanto, até a presente data, apesar dos ofícios encaminhados, não foi enviada a lista de bens reversíveis, com o nível de detalhamento necessário para sua identificação precisa, devendo conter, no mínimo:

- descrição detalhada de cada bem, incluindo quantidade, características técnicas, marca, modelo e estado físico;
- data de aquisição de cada bem e seu respectivo valor contábil;
- metodologia adotada para cálculo da vida útil e depreciação de cada bem;
- documentação relacionada a garantias, seguros ou ônus que incidam sobre os bens; localização física atual de cada bem;
- registros de manutenção e reparos realizados em cada bem;
- eventual ocorrência de incidentes ou acidentes envolvendo os bens e as medidas adotadas para sua correção;
- licenças, autorizações e certificações necessárias para a operação e manutenção dos bens;
- avaliação de impactos ambientais associados aos bens, quando aplicável;
- valor global dos bens reversíveis; e
- outras informações pertinentes para a gestão e manutenção adequadas dos referidos bens.

Ressalta-se que a ausência dessas informações inviabiliza as atividades deste Comitê de Monitoramento, especialmente as visitas técnicas presenciais, uma vez que o envio prévio dos dados é essencial para a verificação in loco.

Também foram solicitados os dados de despesa, incluindo: valor total investido em obras e serviços desde a assinatura do contrato até a presente data; valor investido especificamente em 2024; e demais informações relevantes, como registros fotográficos que contribuam para uma análise abrangente da situação contratual.

Esses dados podem ser extraídos das medições mensais encaminhadas pela Concessionária, sendo a última recebida em abril de 2024, que indicou o seguinte valor total de despesas com a obra:

REFERÊNCIA		REALIZADO		ACUMULADO	SALDO
	SPE	GOVERNO			
TOTAL OBRA	R\$ 8.826.851,52				
TOTAL	R\$ 5.636.597,95 63,86%	R\$ 3.190.253,57 36,14%	R\$ 8.826.851,52 100,00%	-R\$ 0,00 0,00%	



4.1.3. Cronograma de 2024

Conforme cronograma de obras atualizado, de acordo com a medição realizada pela Concessionária, correspondente ao período de 01 a 30 de abril de 2024, e juntada ao processo SEI nº 00010.003201/2022-63, bem como o que foi observado durante a visita técnica realizada, as obras de reforma do Hotel foram concluídas, com sua inauguração tendo sido realizada em 19/04/2024.

O Hotel está aberto ao público desde 21/04/2021, tendo sido finalizadas as obras no referido mês, conforme cronograma enviado, através das intervenções comprovadas pelo Relatório apresentado pela Concessionária (ID 014138275).

Já nos meses de maio a junho, a título de manutenção do espaço foram realizados: reparo em objetos dos quartos; serviço de jardinagem; destravamento de bomba do poço artesiano; serviços sanitários; serviços hidráulicos; limpeza dos filtros dos ar-condicionados; ajustes de telhas; reparo na iluminação; troca de pisos danificados; impermeabilizações contra infiltrações; limpeza da piscina; dedetização contra cupins; limpeza de calhas; pintura em paredes.

Assim, até a presente data deste relatório, não foram enviadas informações referentes ao novo cronograma de manutenções periódicas.

4.1.4. Investimentos realizados

Conforme Ofício N° 07/2024 HOTEL SC, de 01 de abril de 2024, item 8 – CAPEX E OPEX, a encaminhada pela Concessionária e anexada ao SEI supramencionado, até 30 de novembro de 2023 foram investidos R\$ 5.835.085,19 na obra do Hotel Serra da Capivara.

Até o presente relatório, não houve envio de novos investimentos.

4.1.5. Empregos gerados

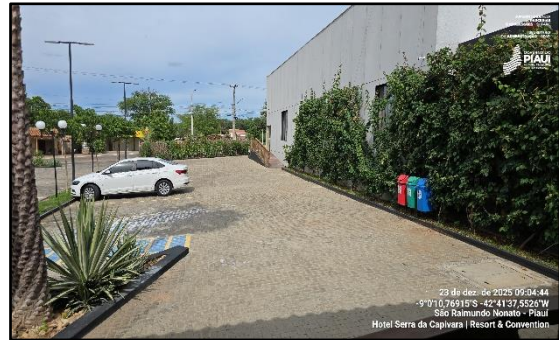
Durante a reforma do espaço foram considerados 45 empregos diretos e indiretos. Após a inauguração do espaço, o Hotel Serra da Capivara conta com 16 empregos diretos e o Restaurante Pedra Furada com 11 empregos diretos. Quanto a essa informação, não houve mudança desde o último trimestre.

4.2. DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Abaixo, têm-se registro do Hotel da Serra Capivara em operação:

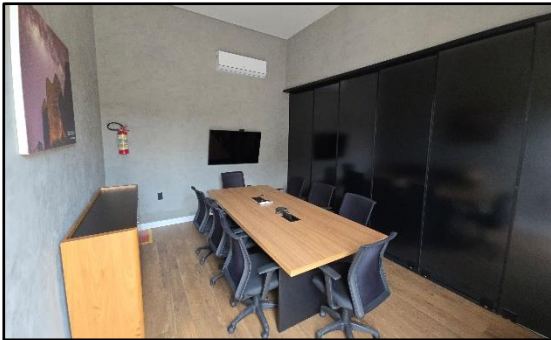
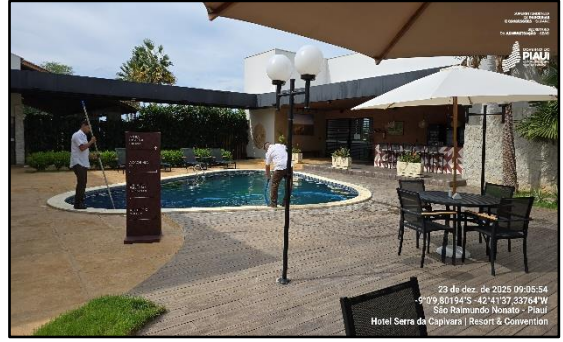
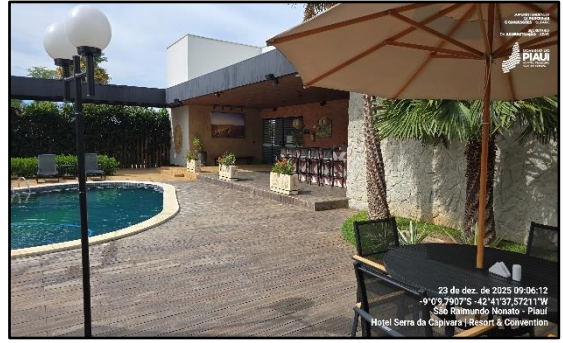
4.2.1. ESTACIONAMENTO, FACHADA DO HOTEL E FACHADA DO RESTAURANTE

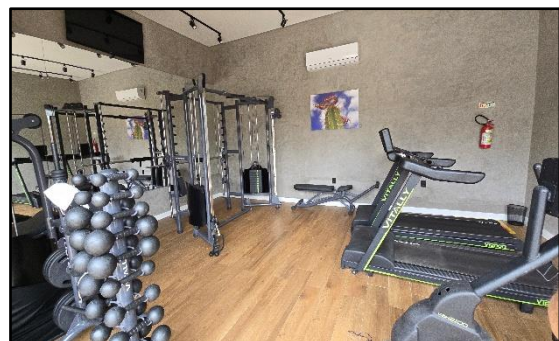
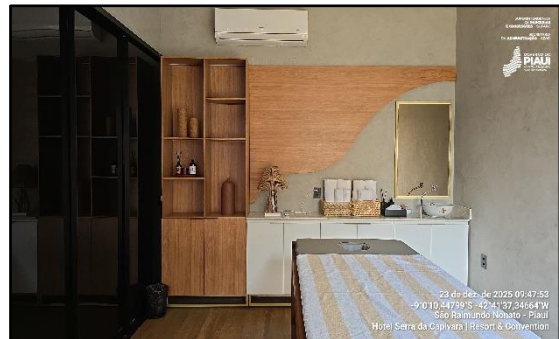
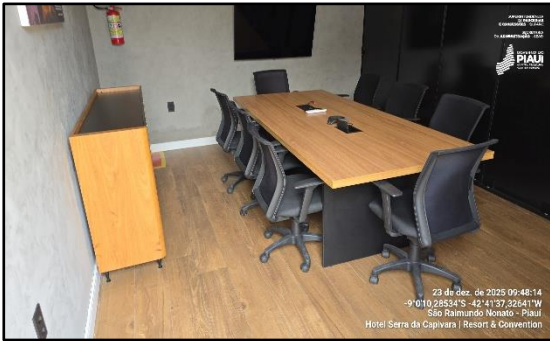


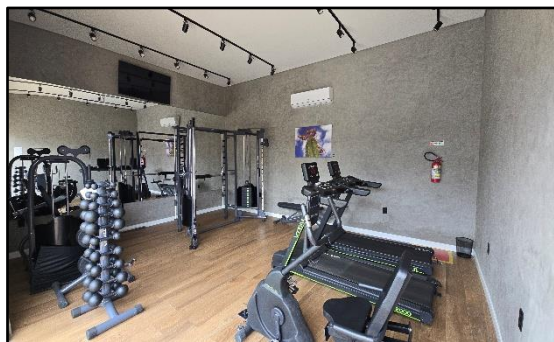
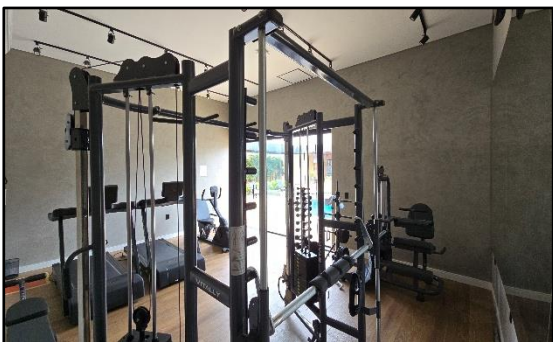


4.2.2. ÁREA DE LAZER (PISCINA, SPA, COWORK E ACADEMIA)



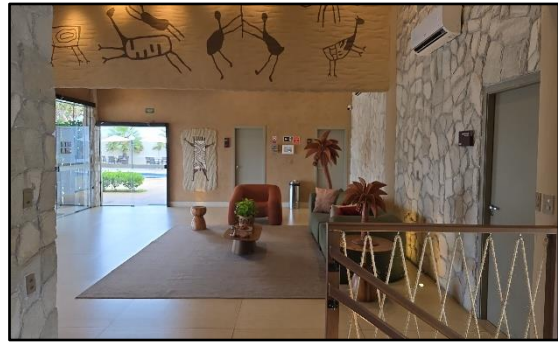






4.2.3. HALL E RECEPÇÃO



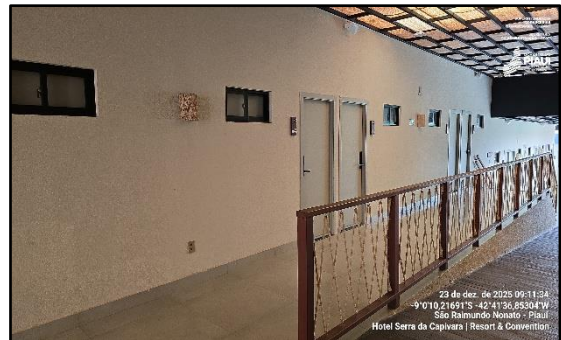


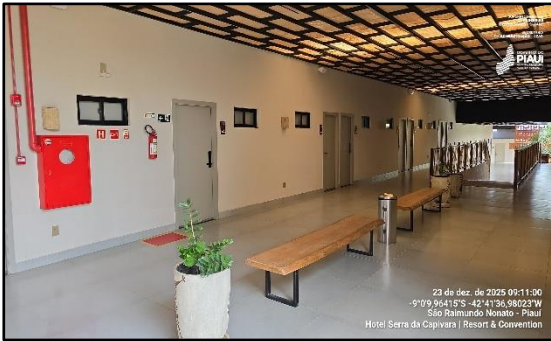
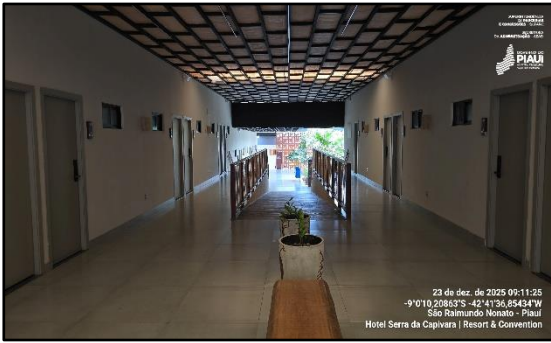
4.2.4. HALL PRINCIPAL





4.2.5. CORREDORES DE TODAS AS ALAS DO HOTEL



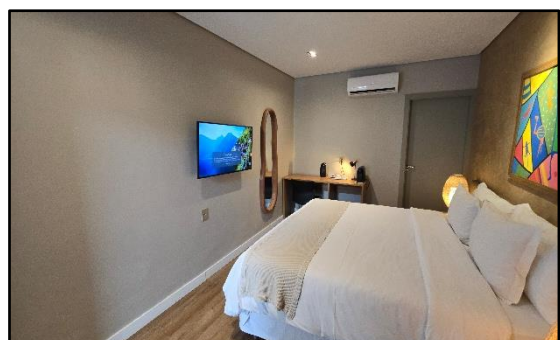
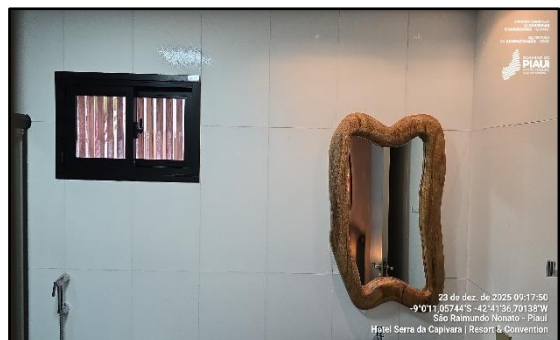
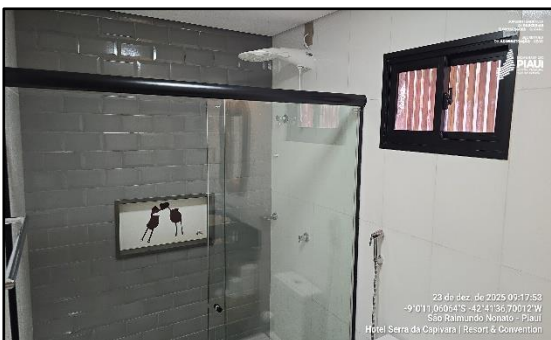


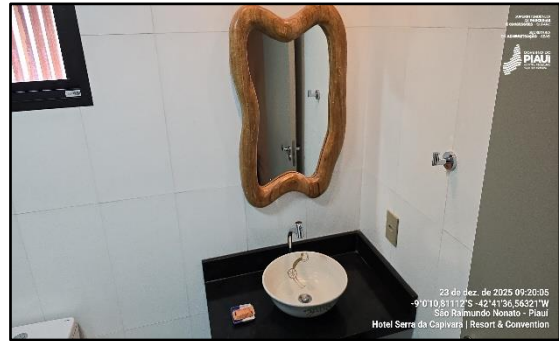
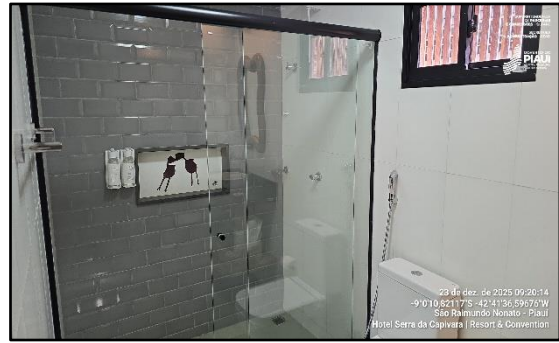


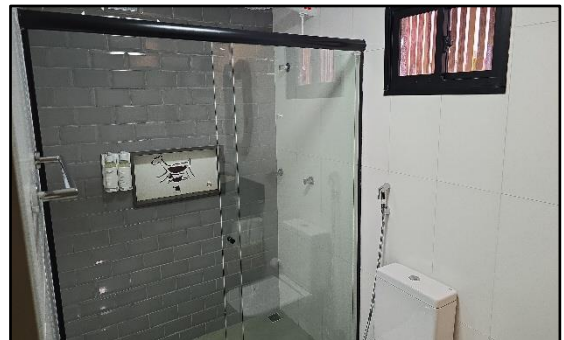
4.2.6. QUARTOS (PREMIUM, STANDARD (SINGLE, DUPLO E TRIPLO), PCD, ESTUDANTIL etc.)

Os quartos foram vistoriados por amostragem, com seleção totalmente aleatória e realizada in loco, abrangendo diferentes categorias, incluindo Premium, Standard (Single, Duplo e Triplo), PCD e Estudantil, com a finalidade de verificar o padrão de qualidade, conservação, limpeza e condições gerais de uso. Na ocasião, os quartos visitados apresentaram adequada conformidade e mantiveram o padrão de qualidade observado nas avaliações anteriores, conforme registros fotográficos e constatações em campo.

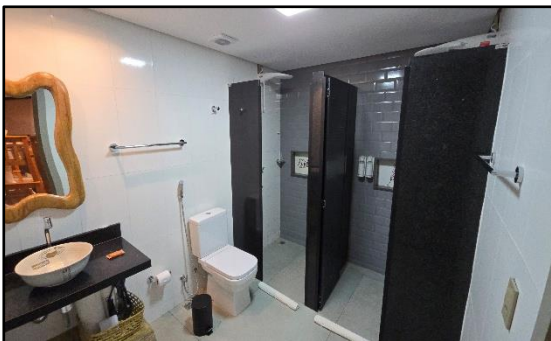
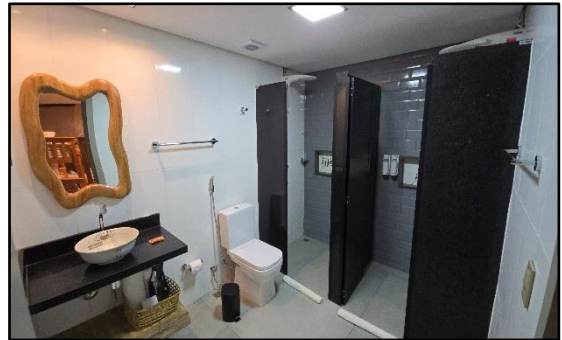
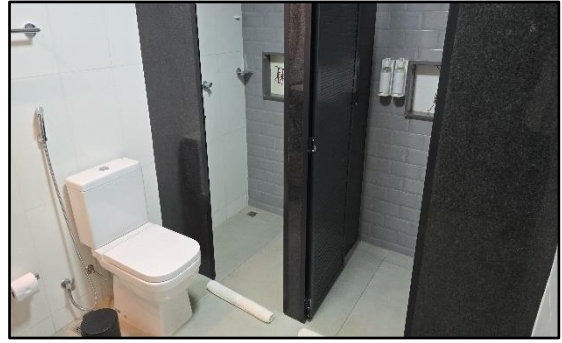




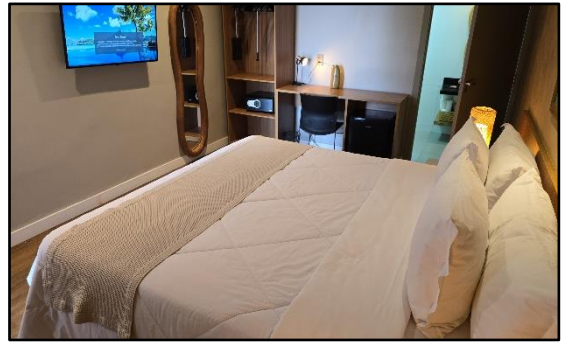


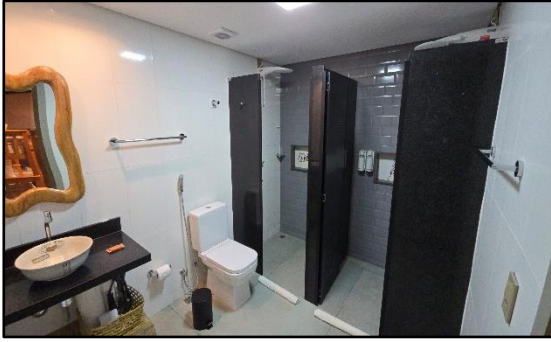
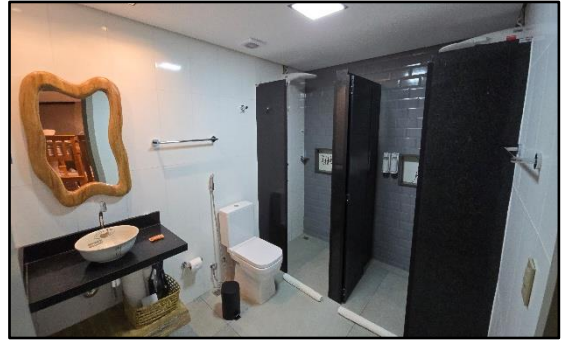


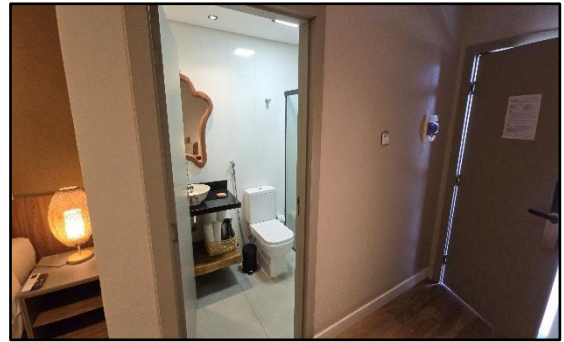
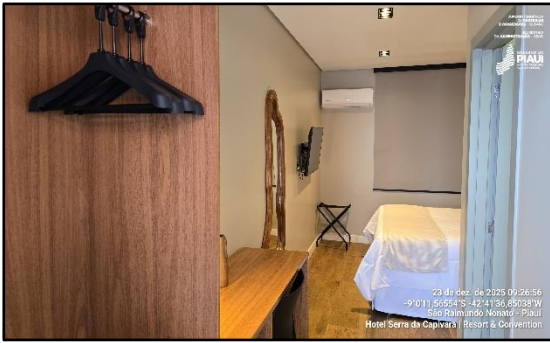








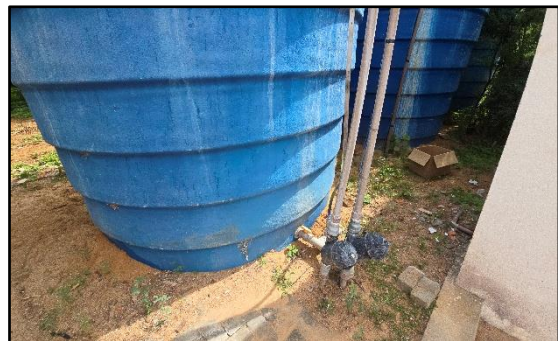


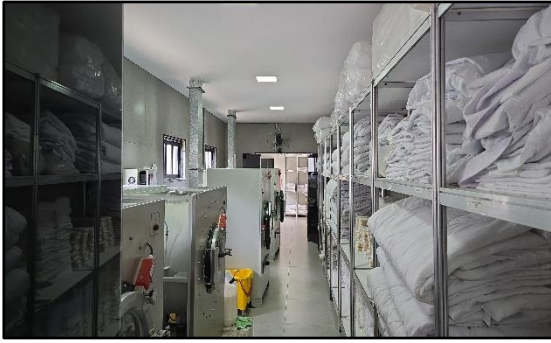




4.2.7. LAVANDERIA, AMBIENTE DA ÁREA DE SERVIÇO E CAIXAS D'ÁGUA



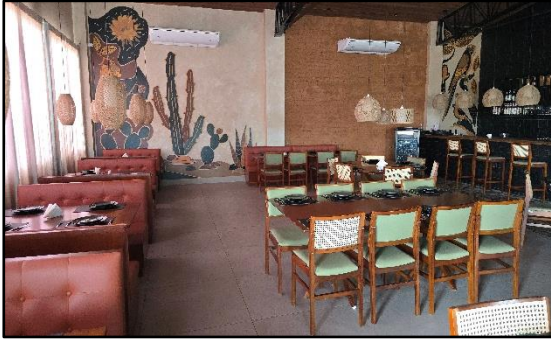
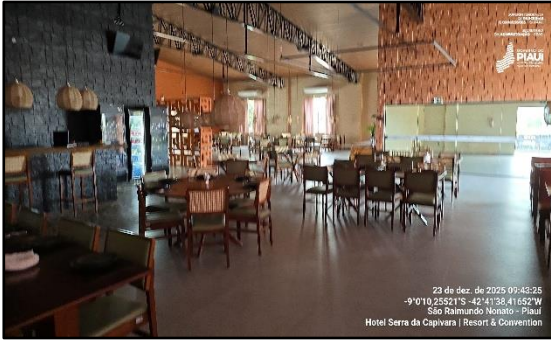






4.2.8. RESTAURANTE







5. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS

A comprovação dos serviços prestados consta nos documentos acostados ao Processo SEI do Contrato.

6. DAS AÇÕES SOCIAIS

Dispõe o contrato que:

Cláusula 9.23. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e manter em operação, durante todo o período da concessão, convênio com escolas técnico profissionalizantes da rede pública de ensino para a disponibilização de cursos de hotelaria;

Cláusula 9.24. Considerando a existência de Memorando de Entendimento entre o Governo do Estado do Piauí e o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), agência da ONU que possui função integradora na Agenda 2030, conforme Item 32 da Resolução A/RES/72/279, da Assembleia Geral das Nações Unidas, de 31 de Maio de 2018, a CONCESSIONÁRIA se compromete a integrar os ODS aos seus projetos sociais, com o apoio do PNUD na estruturação e implementação de tais projetos, com o objetivo de acelerar o atingimento das metas da Agenda 2030 e melhorar o IDH do Estado do Piauí, através da diminuição da pobreza, combate às alterações climáticas, melhoria da saúde materna e adolescente e busca pela igualdade de gênero.

Nos relatórios trimestrais de 2025 apresentados pela Concessionária, constam ações sociais e ambientais com foco em práticas sustentáveis, incluindo política de economia de água com troca de toalhas conforme uso, utilização de lâmpadas de LED, contratação de fornecedores e prestadores de serviços locais, coleta de pilhas e baterias para descarte correto e doação de materiais recicláveis a cooperativa local.

7. DOS CONTRATOS COM TERCEIROS

Conforme relatórios trimestrais de 2025, foram indicados contratos e parcerias operacionais com terceiros para suporte às atividades do empreendimento, incluindo soluções de software e sistemas, telecomunicações, energia solar, ferramentas de gestão e parceria para locação de espaço do restaurante.

Foram citados, entre outros, os seguintes prestadores e parceiros: Desbravador Software Ltda, Oxente Net Telecom Ltda, Neoenergia Energia Solar, Omnibees Soluções em Tecnologia, Marketing Hoteleiro Ltda, Omie Experience Ltda e Restaurante Pedra Furada.



8. DAS PENDÊNCIAS E PLEITOS ADMINISTRATIVOS

Os relatórios trimestrais de 2025 reiteram a existência de tratativas relativas a débitos de consumo anteriores à assinatura do contrato de concessão, com indicação de quitação de débitos de energia junto à Equatorial pela Concessionária e solicitação de reembolso, bem como apontamento de débitos de água junto à Agepisa, referentes a competências anteriores, totalizando R\$ 12.571,42, com registro de solicitação de providências à SUPARC.

Também foi reiterado pleito referente ao imposto incidente sobre parcela reembolsada pelo Poder Concedente, em caráter indenizatório, no valor de R\$ 784.953,75, constando que a Concessionária apresentou manifestações e aguarda retorno quanto ao encaminhamento administrativo.

9. CONCLUSÃO

Diante do exposto, este Relatório Consolidado registra, para o exercício de 2025, a execução reportada pela Concessionária nos três primeiros trimestres, bem como a verificação em campo realizada em 23 de dezembro de 2025 referente ao 4º trimestre, concluindo, de forma geral, pela manutenção da operação e das rotinas de conservação do Hotel Serra da Capivara, sem prejuízo do acompanhamento continuado e da análise das pendências e pleitos administrativos apontados.

Teresina (PI), 26 de dezembro de 2025.

Eric Marinho do Nascimento
Membro CMOG - SUPARC

Wenner Melo Prudêncio de Araújo
Membro CMOG – SUPARC

Bruna Cristiana Vieira de Souza
Membro CMOG - SUPARC

Egidianny de Sousa Luz Oliveira
Membro CMOG - SUPARC



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 2026/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG Teresina/PI, 07 de janeiro de 2026.

O Comitê de Monitoramento e Gestão - CMOG, no uso das suas atribuições legais, em especial as constantes na Resolução nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, publicada no Diário Oficial do Estado do Piauí em 22 de outubro de 2018, vem, por meio dos seus membros que abaixo subscrevem, conforme disposto na Portaria nº 431/2025/GAB/SEAD, manifestar anuência ao Relatório do terceiro trimestre de 2025 (ID 0021860423), referente às atividades e obrigações vinculadas ao Contrato nº 02/2022, no período de **julho a dezembro de 2025**, relativo ao Hotel Serra da Capivara.

(assinado eletronicamente)

Membros CMOG



Documento assinado eletronicamente por **WENNER MELO PRUDENCIO DE ARAUJO Matr.429382-7, Assessor Técnico III**, em 07/01/2026, 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](#).



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 **0021860861** e o código CRC **C9FA1117**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 00010.003201/2022-63

SEI nº 0021860861