



PARCERIA
PÚBLICA
PRIVADA



1º RELATÓRIO ANUAL DE GESTÃO DO CONTRATO Nº 01/2017 - ANO 2017
CONCESSÃO DE USO DA NOVA CENTRAL DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DO PIAUÍ
COMITÊ DE MONITORAMENTO - CMO

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como propósito consolidar as informações acerca das ações e intervenções realizadas por conta da formalização do contrato de Concessão de Uso, a título onerosa, precedida de obra de expansão, reforma e modernização, com exploração, operação e manutenção da Nova Central de Abastecimento do Estado do Piauí, celebrado entre o Governo do Estado do Piauí e a BRAZILFRUIT Transporte Importação e Exportação Ltda.

A fiscalização da concessão é executada pelo Poder Concedente, por intermédio do Comitê de Monitoramento, e tem por fundamento a Cláusula 9ª do instrumento contratual, além das Leis 8.987/95 e Lei 8.666/93. Pela regra do contrato a elaboração dos relatórios de monitoramento deve ser realizada semestralmente; no entanto, cabe ao CMO, mensalmente, promover vistoria e avaliações de documentos.

No caso, a gestão do Contrato e o acompanhamento das obrigações contratuais é executada com o apoio da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do Contrato nº003/2017 SEADPREV/FGV de março de 2017.

A cerca do trabalho de monitoramento foi considerado, para fins de elaboração do relatório em epígrafe, o período compreendido entre a data da assinatura do contrato, 05 de maio de 2017 a 04 de maio de 2018.

Com relação às etapas de acompanhamento, o CMO considerou os seguintes marcos para fins de elaboração do relatório anual:

- a) O primeiro momento do monitoramento compreende o lapso temporal referente à fase de *Operação Emergencial*, isto é, o intervalo de 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura do TERI, no qual a concessionária deveria adotar intervenções mais urgentes, constantes no caderno de Ações Emergenciais.
- b) O segundo período deu-se entre o término da *Operação Emergencial*, portanto em 1º de dezembro de 2017 e se estendeu até Maio 2018.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO

- **Objeto:** Concessão de Uso de Imóvel Público, a título oneroso, precedida de obra de expansão, reforma e modernização, com exploração e operação e manutenção da Nova Central de Abastecimento do Estado do Piauí, situada no município de Teresina;
- **Prazo da concessão:** 30 anos, contados a partir da assinatura do contrato.
- **Remuneração da Concessionária:**
 - ✓ Aluguel de boxes, módulos e demais áreas para locação;
 - ✓ Valores decorrentes da exploração de portaria de veículos;
 - ✓ Além da possibilidade de exploração de receitas acessórias;

A outorga a ser paga pela Concessionária ao Estado será efetuada, mensalmente, a partir de Maio de 2019, conforme cálculo abaixo descrito:

- ✓ 3,5% da receita bruta mensal e deverá ser pago ao Poder Concedente, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao mês apurado e em conta bancária indicada pela Secretaria de Desenvolvimento Rural - SDR;

Os valores de investimentos realizados para melhorar a infraestrutura, até Março de 2018 foram os seguintes:

	MAIO/17 A DEZ/2017 (R\$)	JAN/18 A MAR/2018 (R\$)	TOTAL INDIVIDUAL
(1) CAPEX	1.411.391,25	169.163,76	1.580.555,01
(2) OPEX	2.955.052,02	893.989,09	3.849.041,11
SUBTOTAL	4.366.433,27	1.063.152,85	
TOTAL GERAL (1+2)	5.429.586,12		

3. EVOLUÇÃO DOS SERVIÇOS – OPERAÇÃO EMERGENCIAL

Desde o início dos trabalhos de estruturação dos estudos que deram origem aos contratos de concessão de uso da Nova Ceasa, percebia-se que as condições da estrutura física do equipamento era totalmente inadequada e incompatível para uso público. A Central, sem limpeza adequada, não havia planejamento arquitetônico e

diretivo, disciplina de horário de funcionamento, estrutura física comprometida, sem das condições de acessibilidade, falta de segurança patrimonial e pessoal, além da ausência de controle e gestão eficiente.

A partir da assinatura do contrato, em 2017, foram promovidas melhorias significativas na infraestrutura da CEASA através da realização de obras de mobilidade, hidro sanitárias e de requalificação urbana.

Durante o período emergencial foram adotadas as seguintes medidas:

- Contratação de equipamento de limpeza, com aumento de 6 para 30 profissionais;
- Reforço na Segurança Patrimonial e Pessoal, com a contratação de 10 e 16 seguranças privados;
- Realização de Rondas ostensivas 24h;
- Construção de quatro novos estacionamentos, gerando mais de 650 novas vagas para veículos leves e pesados;
- Recuperação de 3.000 m² de calçamento;
- Implantação de 4.000 M² pavimentação asfáltica do entreposto;
- Instalação da nova parada de ônibus na Central;
- Reforma da portaria do entreposto;
- Implantação de projeto de iluminação - instalação de lâmpadas de LED e refletores;
- Implantação do Projeto de arborização e jardinagem em todo o mercado;
- Implantação do Projeto de trânsito – sinalização horizontal e vertical das vias;
- Reforma na instalação hidráulica e elétrica de todo mercado;
- Reforma nos banheiros;
- Reforma no prédio administrativo;
- Execução do Projeto Saúde do Feirante;
- Execução do Projeto Feira, Arte e Música;
- Lavagem, higienização e dedetização dos galpões;
- Regulamentação do horário de funcionamento;
- Elaboração de Plano de Controle Ambiental;
- Reforma e adaptação da Nova Creche que atende os filhos dos locatários e trabalho com execução do Programa de Educação de Jovens e Adultos – EJA;

Os relatórios de acompanhamento e monitoramento contratual realizados durante o período emergencial, emitidos pelo Comitê de Monitoramento e com apoio da FGV, concluíram pela aprovação da execução das obrigações estabelecidas no



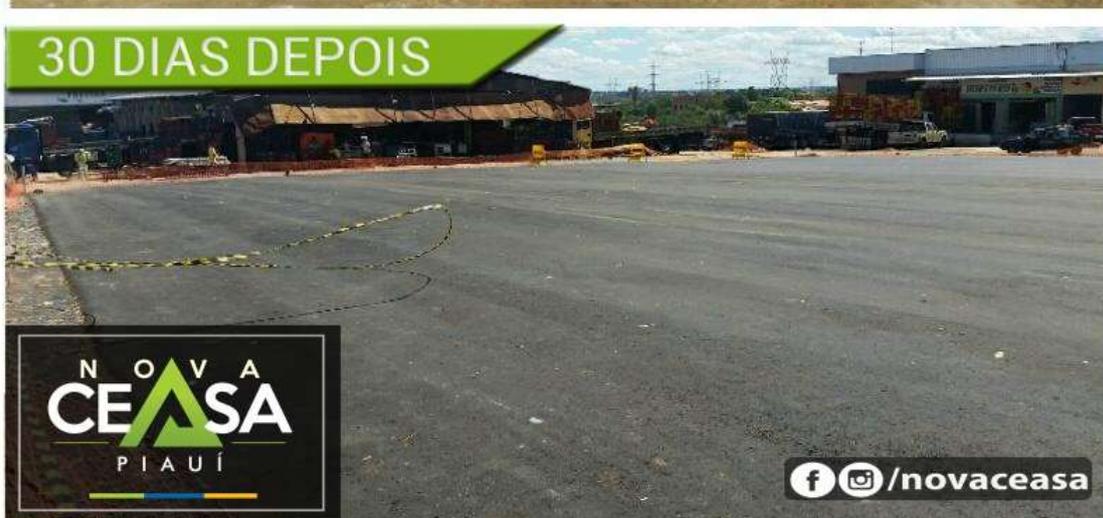
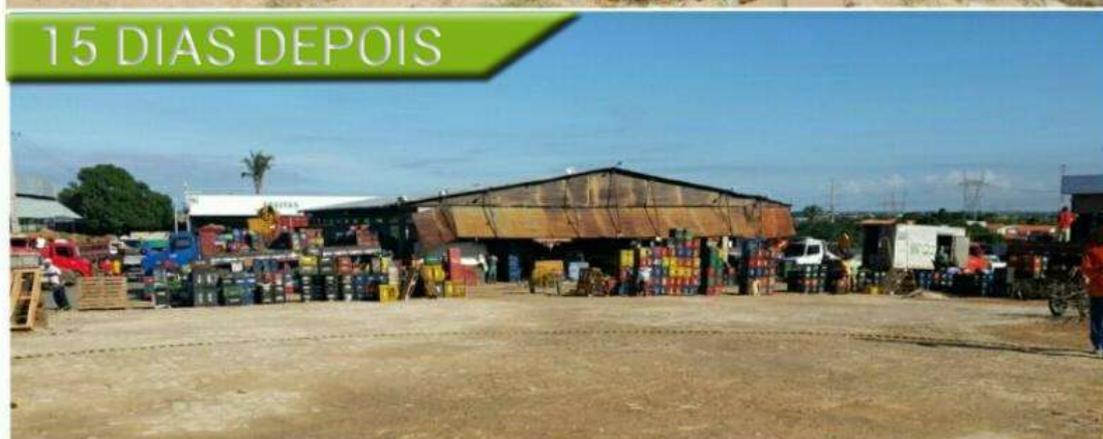
PARCERIA
PÚBLICA
PRIVADA



contrato, pela Concessionária, com atendimento regular e completo das obrigações previstas para o período de operação emergencial.

3.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

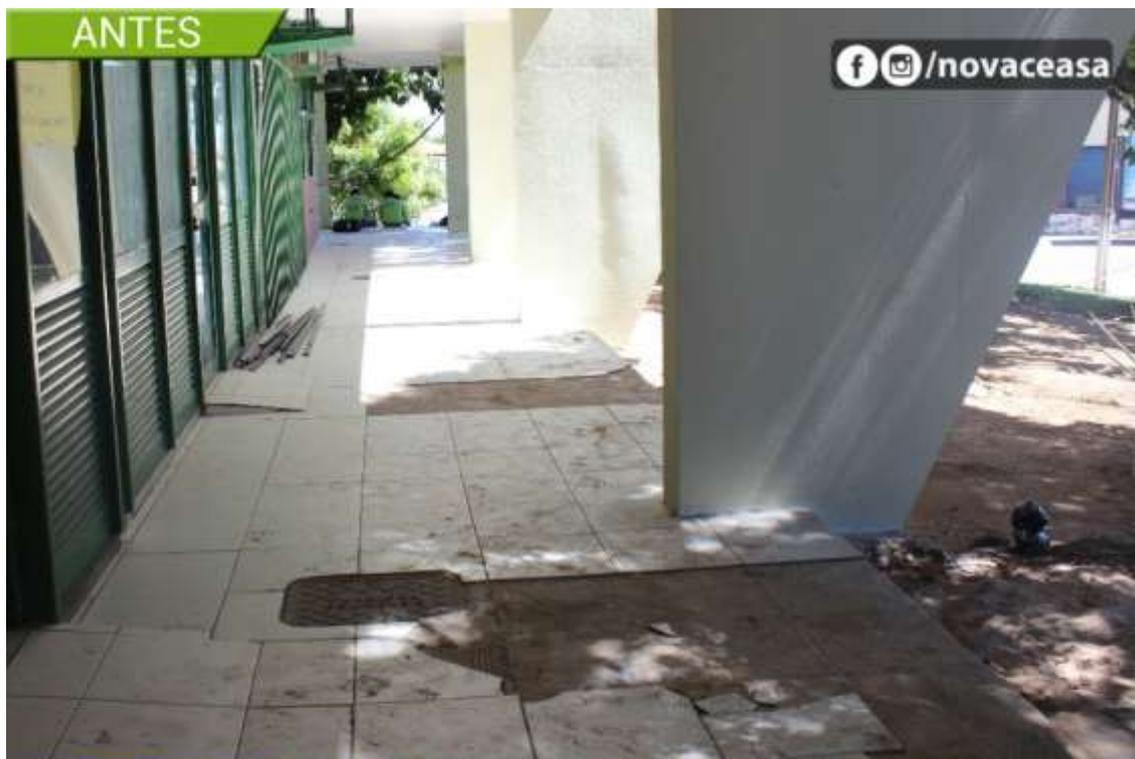












3. EVOLUÇÃO DOS SERVIÇOS - PERÍODO REGULAR DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

Após o período de operação emergencial coube, à Concessionária, iniciar as ações que dizem respeito às obrigações estabelecidas nas cláusulas 8 e 10 do contrato. É certo que algumas delas dependem, essencialmente, da finalização das obras de expansão da Central.

Nesse sentido, cabe ao Comitê de Monitoramento, no exercício das suas atribuições, acompanhar a execução dessas obrigações considerando as condicionantes previstas no contrato e a situação fática verificada no equipamento.

Nos termos da cláusula nº 8 do contrato, a obrigação contratual, prevista para logo após o encerramento do período de operação emergencial, é a apresentação dos projetos de engenharia e arquitetura, cronograma de execução físico e financeiro, bem como as licenças, para o início das obras e/ou intervenções de engenharia e arquitetura.

Por meio do Ofício NOVA CEASA n. 08/2018, de 20 de fevereiro de 2018, a Concessionária cumpriu tal obrigação, apresentando os referidos projetos ao CMO. Os projetos de engenharia constam às fls 2938 a 2977 do processo administrativo.

Paralelo a essa ação o CMO solicitou, através do Ofício SUPARC/SEADPREV n. 032/2018, a apresentação de relatório contendo os valores de CAPEX e OPEX investidos no equipamento durante o primeiro ano da Concessão. Através do Ofício NOVA CEASA n. 08/2018, de 20 de fevereiro de 2018, fls 2937 do processo administrativo, a Concessionária apresentou o relatório em referência.

Sobre o projeto de expansão e modernização, apresentado pela Concessionária, tem-se que o mesmo foi encaminhado para avaliação do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas do Estado do Piauí, em reunião ocorrida no dia 19/03/2018. Após submissão para apreciação dos membros do CGP, o projeto foi aprovado, estando a Concessionária autorizada a executar as obras. A Concessionária foi notificada sobre a aprovação via Ofício SUPARC nº 147/2018.

Após a entrega dos projetos, o Poder Concedente procedeu à análise do *Masterplan de Engenharia* entregue pela Concessionária tendo sido aprovado em 19 de abril de 2018, restando, portanto, satisfeitas as Cláusulas 8 e seguintes do Contrato de Concessão.

Em sequência, há no Contrato disposição através da qual a Concessionária se obriga a apresentar relatório Semestral de bens reversíveis - Cláusula 5.6 - e relatório semestral de avaliação de investimentos – Cláusula 11.6.2. A Concessionária foi demandada a apresentar tais documentos, através do Ofício SUPARC/SEADPREV n.

71/2018, e apresentou o comprovante de cumprimento das obrigações mencionadas, em 20 de março de 2018, através do Ofício NOVA CEASA 03/2018.

No que tange ao cumprimento as Clausula 11 do Contrato de Concessão, a concessionária adotou os seguintes parâmetros para fins de cobrança da locação dos estabelecimentos comerciais:

VALOR DO METRO QUADRADO BOX MENSAL

TIPO DE ÁREA	VALOR DO M ² (R\$)
ÁREA FECHADA	10,00
Área Aberta	15,00
Área Mezanino	7,50/m

É aplicada política de desconto de 15% para pagamentos pontuais.

BOX MENSAL

CONTRATOS ASSINADOS	82
CONTRATOS PENDENTES	120

VALOR DO METRO QUADRADO MÓDULO SEMANAL

TIPO DE ÁREA	VALOR DO M ² (R\$)
GALPÃO SERRANOS	15,00
GALPÃO ABACAXI, CENTRAL, FEIJÃO VERDE	13,20
GALPÃO CHEIRO VERDE E CEBOLA	11,55
GALPÃO TRINDADE	16,50
GALPÃO BANANA	9,55

MÓDULO SEMANAL

CONTRATOS ASSINADOS	226
CONTRATOS PENDENTES	442



PARCERIA
PÚBLICO
PRIVADA



5. CONCLUSÃO

Considerando os documentos acostados aos autos e o fato da Concessionária ter cumprido as obrigações contratuais exigíveis concluir-se que a Concessionária tem cumprido regular e satisfatoriamente os deveres da concessão.

No mais, não há matéria discricionária pendente de análise e decisão pelo poder concedente, de forma que, considerando os documentos apresentados pela Concessionária, bem como os relatórios de visita técnica realizados pela FGV e por este CMO, sugere-se, a aprovação da execução contratual até o presente momento e sem ressalvas.

Teresina, 11 de junho de 2018.

Patrícia Oliveira
Coordenadora
Comitê de Monitoramento Contrato 02/2017
SUPARC/SEADPREV

APROVO.

Expeça-se ofício comunicando o conteúdo deste relatório à Concessionária.

Viviane Moura Bezerra
Superintendente de Parcerias e Concessões
SUPARC/SEADPREV