



NOVA CEASA

RELATÓRIO ANUAL

RELATÓRIO ANUAL DE MONITORAMENTO 2019

Contrato de Concessão n. 02/2017 - SUPARC/SEADPREV

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão relativo ao Contrato de Concessão da Nova Central de Abastecimento de Teresina tem como propósito consolidar os dados relativos ao longo do ano de 2019 acerca da execução do contrato de concessão nº 002/2017 – SUPARC/SEADPREV-NOVA CEASA, empreendida pelo governo do Estado quanto as ações e intervenções realizadas no equipamento, considerando o contrato de concessão celebrado entre o Governo do Estado do Piauí e a concessionária BRAZIL FRUIT.

A fiscalização da Concessão, assim como a gestão do contrato é executada pelo Poder Concedente, por intermédio do Comitê de Monitoramento e tem por fundamento a Resolução nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, que aprova o Manual de Gestão de Concessão e Parcerias Público Privadas do Estado do Piauí, publicada no Diário Oficial nº 197, do dia 22 de outubro de 2018, pág.20, para verificações e fiscalizações do cumprimento contratual, por meio de visitas sistemáticas, acompanhamento de relatórios gerenciais feitos pelo CMOG e documentos encaminhados pela Concessionária, conforme necessidade e conveniência da administração pública.

O Relatório Anual reforça o compromisso do CMOG/SUPARC de dar publicidade das ações, ampliar a transparência e fortalecer o controle sobre as concessões. Os resultados das atividades de monitoramento e fiscalização da execução do contrato.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO

O Contrato de n. 02/2017 - SUPARC/SEADPREV, cujo objeto é a Concessão de Uso de imóvel público, a título oneroso, precedida de obra de Expansão, Reforma e Modernização, com Exploração, Operação, Manutenção e Desenvolvimento da Nova Central de Abastecimento do Estado do Piauí, situada no município de Teresina.

A concessão de uso possui destinação específica voltada para apoio e distribuição de produtos agroalimentares e atividades correlatas e afins, obedecendo o disposto no contrato e respectivos anexos e observada a política de abastecimento alimentar, a disciplina legal aplicável ao setor e a segurança alimentar, vigilância sanitária e proteção ambiental.

O valor do contrato de concessão é de R\$ 84.357.742,00 (oitante e quatro milhões, trezentos e cinquenta e sete mil e setecentos e quarenta e dois reais) com prazo de 30 anos, contados a partir do Termo de Entrega e Recebimento dos bens vinculados a concessão.

A remuneração da Concessionária ocorre mediante o recebimento das seguintes receitas principais:

- aluguel de boxes, módulos e demais áreas para locação;
- valores decorrentes da exploração de portaria de veículos

O desempenho da Concessionária é avaliado, também, através de pesquisa de satisfação a ser realizada, ANUALMENTE, com os usuários e locatários da central de abastecimento.

A outorga pelo uso do imóvel a ser paga pela concessionária ao Estado será efetuada, mensalmente correspondente a 3.5% do valor da receita bruta mensal e deverá ser pago até o 10º dia útil do mês subsequente ao mês apurado em conta bancária indicada pelo Poder Concedente.

Ressalta-se que a Concessionária solicitou, em maio de 2019, prorrogação da carência para pagamento da outorga em face aos problemas enfrentados em virtude do alto índice de inadimplência com relação a locação dos locatários da central de abastecimento e do volume de investimentos realizados no entreposto, em que já foi autorizado pelo Conselho Gestor de Parcerias Público Privada do Estado do Piauí, na 21ª Reunião Ordinária, ocorrida em 09 de setembro de 2019, a prorrogação de prazo para o início do pagamento da outorga para 120 dias, contados a partir de maio de 2019. Fato este que permaneceu sem alterações positivas, o que gerou novo pedido pela Concessionária em setembro de 2019, nova prorrogação, pelos mesmos motivos destacados acima, estando o processo em fase de tramitação para inserção na pauta na próxima reunião do CGP.

Mesmo com as dificuldades apresentadas, a Nova Ceasa vem desenvolvendo ações voltadas à melhoria das atividades, ao público interno e à sociedade, ratificando a atuação do programa de PPP do Estado do Piauí, fazer com que o privado se some ao público, melhore e transforme a vida das pessoas.

3. SITUAÇÃO DO EQUIPAMENTO NOVA CEASA

Na Nova Central de Abastecimento foi constatado que a concessionária vem cumprindo com todas as condições de execução do contrato, individualizando todos os serviços e obras previstas para a realização pela Concessionária ao longo dos últimos anos de gestão, bem como as diretrizes técnicas, normas e, principalmente, os parâmetros de desempenho e cronograma de execução da prestação de serviço.

Conforme relatado nos relatórios trimestrais, para cumprimento da estruturação processual, nos termos contratuais e da legislação vigente, a Concessionária divulgou os valores de investimentos realizados ao longo do ano de 2019, no valor total de R\$ 1.482.594,94, sendo distribuídos da seguinte forma: CAPEX - R\$ 599.744,05 e OPEX - R\$ 882.850,89.

Nestes dois primeiros anos de gestão de contrato, observou-se a requalificação do ambiente, foi apresentado um cronograma de investimentos e projetos arquitetônicos que estão sendo monitorados pelo CMOG/SUPARC, o que vem sendo avaliada como boas e excelentes na amostra da pesquisa de satisfação realizadas com os locatários e usuários no mês de maio de 2019, destacando-se que a Concessionária vem esforçando-se cada vez mais para ficar adimplente em relação aos compromissos de execução do contrato, bem como as diretrizes técnicas, normas e principalmente os parâmetros de desempenho e cronograma de execução da

prestação de serviços e atenta a previsão de entrega das obras de modernização em especial com a entrega do novo galpão, dentro do calendário de 2019.

Gráfico referente a pesquisa dos Locatários:

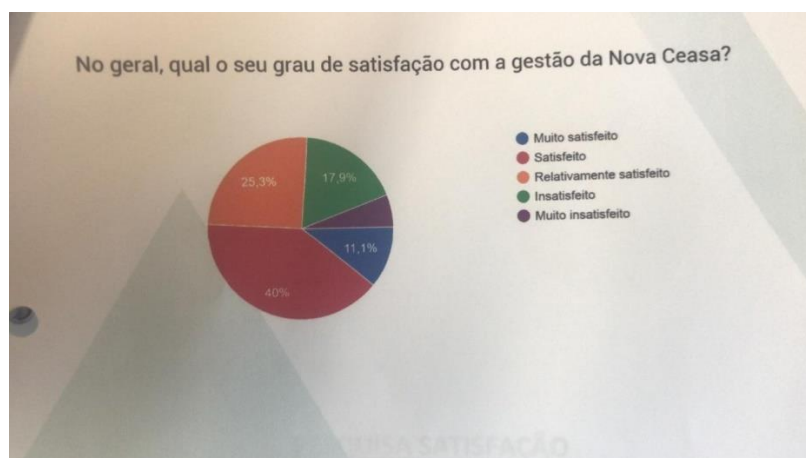
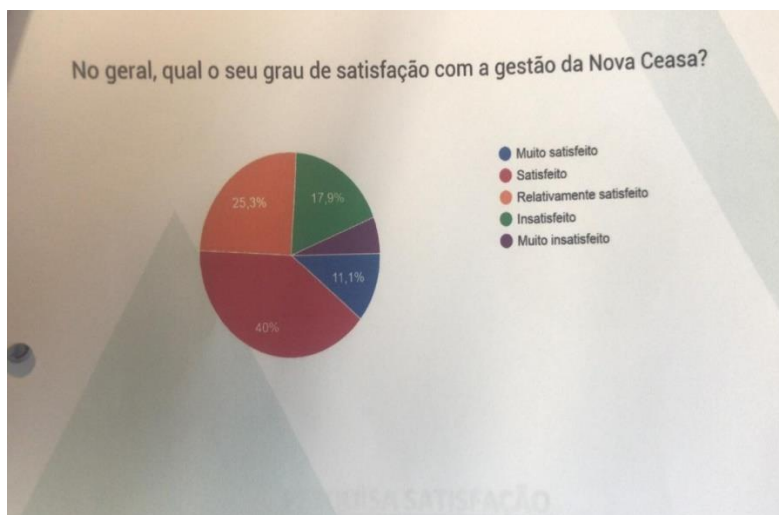


Gráfico referente a Pesquisa de Satisfação com os consumidores:



Embora existam dificuldades como a resistência de alguns locatários na assinatura dos contatos, bem como, um nível de inadimplência dos contratos assinados conforme demonstrado no relatório da Concessionária, CMOG recomendou que a Concessionária providencialmente adote um plano de ação voltado para mediação e ações similares para reduzir a referida

inadimplência a fim de evitar a pretensão de aditivo de valor referente ao reequilíbrio econômico financeiro.

A comprovação do esforço da Concessionária está no cumprimento do cronograma de modernização através da entrega de mais uma etapa de execução do contrato, com a inauguração do novo galpão de serranos Antônio de Sá, com 3.340m² e que amplia em 169% a área útil da Central de Abastecimento, sendo 2.059 m² de área bruta locável, com a construção de 18 novos boxes de 42m² e mais de 40 docas para descarga de mercadoria para veículos de porte grande, médio e pequeno, além da modernização do novo mercado de eventuais. O capital investido durante o referido trimestre nesta obra foi de R\$ 413.633,98 com recursos próprios. Com as seguintes especificações técnicas:

- Área total do novo galpão, com a ampliação: 3.340m² (aumento de 169% de área útil);
- Área total de cobertura: 5.340m² (aumento de 283% de área de cobertura);
- Telhado: telhas termoisolantes, pintura eletrostática branca que melhora a temperatura na região;
- Locatários: nova organização para os eventuais e acréscimo de 18 boxes com 42m² cada;
- Piso: concreto industrial e impermeabilizado;
- Portas automáticas e deslizantes;
- Docas para descarga, com cobertura e asfaltadas para veículos: 34 docas transversais para médios e grandes;
- Boxes de venda: em módulos de 42m² da construção, pé-direito duplo, possibilidade de mezanino interno, portas deslizantes, pisos em concreto de alta resistência e docas frontais com 3 metros de largura;
- Loja âncora com 252m², duas frentes, docas de ambos os lados.

A Nova Ceasa possui 10 galpões de comercialização, 260 lojas e 1.454 módulos de vendas que trabalham no atacado e no varejo e registra o fluxo diário de pessoas no mercado, que chega a 10.000 e com a inauguração do novo galpão a tendência é o crescimento dos consumidores que comprem no atacado e varejo e estão em busca de produtos com qualidade e ótimos preços.

Em virtude da inauguração do Setor Azul, com sua área mais espaçosa e moderna, que possui uma taxa de ocupação de 80% aumentou o volume de veículos dos 22 módulos disponíveis e consequentemente aumentou o fluxo de veículos bem como a receita de portaria ao longo do ano de 2019, o que comprova que a modernização atrai novos clientes e locatários e o projeto atinge seu real objetivo.

4. DESENVOLVIMENTO DE AÇÕES SOCIAIS PELA CONCESSIONÁRIA

As ações desenvolvidas no contrato se configuram como uma estratégia de promoção dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e demonstram, desta forma, o alinhamento das políticas adotadas pelo Estado no tocante à celebração das parcerias com o bem estar social, estando de acordo com as metas de desenvolvimento propostas pela ONU.

É pertinente salientar que o contrato firmado com a iniciativa privada para fazer a gestão, manutenção e reforma da Nova Ceasa também gerou elevados benefícios diretos e indiretos para os que comercializam produtos e serviços dentro do entreposto, ainda atuam no desenvolvimento e intensificação com a inserção de ações nos projetos sociais, de forma positivas na gestão da concessão, destacando-se ao longo deste ano de 2019, as seguintes atividades:

- Inclusão no programa “Parcerias para o Futuro” de iniciativa da SUPARC, que viabiliza estagiários remunerados para os alunos da Universidade Estadual do Piauí nas Concessionárias do programa de PPP do Governo, disponibilizando vagas de estagiários estudantes da UESPI, que atuarão na área administrativa do entreposto. Além disso, a concessionária firmou convênios com a UESPI, através do curso de Fisioterapia e Nutrição e com faculdades de Teresina, nas áreas de Nutrição, para que estes estagiários e residentes atuem no mercado e no Banco de Alimentos através do projeto de combate ao desperdício de alimento e fome.

- O Banco de Alimentos fechou o ano de 2019 com a arrecadação de 100,12 mil quilos de alimentos, sendo da seguinte forma: outubro 46.246 kg, novembro 32.937 kg e em dezembro 20.937 kg. Observa-se que em novembro teve o recorde de arrecadação. Os produtos arrecadados foram destinados para 26 entidades beneficentes que atendem crianças e idosos carentes. Além de ter sido destaque com o recebimento do Prêmio Piauí Inclusão Social, em fevereiro de 2019, realizado pelo Sistema de Comunicação Meio Norte, na categoria empresarial, através do projeto social que combate à fome e o desperdício de alimentos.

- Visitas nas instituições beneficiadas pelo Banco de alimentos, realizadas em conjunto com a equipe do CMOG/SUPARC, voltadas para fins de fiscalização e orientação quanto ao acompanhamento e funcionamento do Banco de Alimentos, bem como o uso e aproveitamento dos alimentos doados às instituições.

- Realização de atividades comemorativas nas datas mais marcantes, tais como:

- distribuição de sopão solidário no carnaval; ação alusiva ao dia mundial de combate a tuberculose, em conjunto com a Fundação Municipal de Saúde, ocorrido em março através de atendimentos gratuitos no mercado;
- 1ª Oficina Gastronômica do Banco de Alimentos, ocorrido em março com a participação de instituições beneficiadas;
- apresentação da Orquestra Sinfônica Seu Dominginhos marcou o projeto Forró na Feira, ocorrido no final de maio com o fim de comemorar os 2 anos de contrato e com atividades em todo o mês de junho;

- inauguração do Novo Galpão Serranos, com a participação da Orquestra Sinfônica composta por crianças do município de Campo Maior e a banda de forró A Fulô do Sertão, a entrega no novo galpão ocorrem em agosto em comemoração ao aniversário de Teresina;
- Justiça Itinerante, com a parceria com o Tribunal de Justiça do Estado do Piauí e a Defensoria Pública do Estado do Piauí, ofertando, no estabelecimento da Ceasa, nos mês de setembro de 2019, mais uma onde foram oferecidos mais de 10 serviços sociais relacionados ao estado civil das pessoas com emissão de documentos e solução de demandas jurídicas, com o intuito de levar para todos os feirantes, clientes e comunidade vizinha, serviços judiciais e sociais gratuitos e cidadania para a população carente, que muitas vezes não são atendidas de forma ágil e em locais acessíveis ao público;
- Participação no Seminário Parcerias Pública Privadas – Melhores Práticas, resultados e perspectivas, evento ocorrido em agosto na Universidade Federal do Piauí; onde destacou o trabalho da Nova Ceasa realizado no mercado e desenvolvimento do Piauí;
- Participação da Diretoria da Nova Ceasa no Fórum de PPPs em Alagoas, teve como objetivo apresentar o modelo aplicado para a gestão da Nova Ceasa, um caso de PPPs bem-sucedida no Nordeste;
- Visita, realizada no dia 18 de novembro de 2019, com a Superintendente de Parcerias e Concessões e dois executivos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social- BNDES. O objetivo foi apresentar o projeto Nova Ceasa, contratado através da Concessão de Uso, mostrar os benefícios do projeto, economia gerada para o Estado, bem como, as abrir o diálogo para obter linhas financiamento para realizar novos investimentos no entreposto.
- Visita, realizada no dia 5 de dezembro, foi com representantes do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), o órgão da Organização das Nações Unidas (ONU) que tem por mandato promover o desenvolvimento e erradicar a pobreza no mundo;
- Visita, realizada no dia 19 de dezembro de 2019, dos representantes da KPMG, para fins de conheceram a Nova Ceasa e os projetos sociais desenvolvido no pela concessionária, tais como a estrutura Centro de Recreação e o Banco de Alimentos, bem como as melhorias realizadas no entreposto, que modernizaram toda a estrutura do mercado, que geram um impacto social extremamente positivo e dão novas perspectivas para pessoas beneficiadas;
- Comemorações natalinas na creche da Nova Ceasa, tendo como grande momento marcante a presença do papai Noel, que utilizou um helicóptero para sobrevoar a Ceasa.

Diante de todas essas atividades desenvolvidas no ano de 2019 nesta linha de atuação, tornou o Estado do Piauí uma referência mundial na área, levantando o interesse do mundo inteiro em conhecer, o que foi constatado pelas visitas ao longo do ano de 2019 de várias regiões do país para conhecer o modelo adotado a fim de ser replicado em seus Estados.

4. SINTESE DAS INTERVENÇÕES REALIZADAS PELA CONCESSIONÁRIA

O período de avaliação indicado no presente relatório compreende as datas de 01.01.2019 a 31.12.2019. Neste íterim foram realizadas, pela Concessionária, as seguintes medidas de gestão e operação:

- Continuidade da atualização dados da administração da Nova Ceasa;
- Formalização dos contratos de locação, 68% dos locatários possuem contratos assinados restando 32% de contratos pendentes;
- Acompanhamento da Judicialização de Ação de Cobrança dos 30 maiores devedores através do Jurídico da SPE Ceasa;
- Foram comercializados durante o ano aproximadamente 10.000 toneladas, de diversas categorias, como por exemplo, frios, frutas, legumes, varejos e outros.
- Ações operacionais ambientais emergenciais: coleta de resíduos no equipamento realizada diariamente no turno da tarde por empresa terceirizada; manutenção e conservação de limpeza do equipamento diariamente no turno diurno por empresa terceirizada; dedetização na área comum dos galpões, caixas de passagens e caixa de gordura, ocorre uma vez por mês por empresa terceirizada e controle da qualidade da água realizada trimestralmente por empresa terceirizada;
- Reparos e manutenções hidráulicas e elétricas na prevenção e correção, e em complemento de reparos em tetos dos boxes e galpões, destaca-se neste trimestre os reparos no galpão cebola, feijão verde, abacaxi e central;
- Recuperação no telhado e manutenção das instalações elétricas nos seguintes galpões: PP1, PP2, PPO, Portaria e Administração;
- Instalação de 70 Placas de Sinalização e Indicação de Trânsito a fim de proporcionar maior segurança para pedestres e condutores de veículos nas dependências do entreposto;
- Lançamento do aplicativo para locação de módulos, pontos de comercialização, para locatários, produtores rurais e interessados em vender hortifrutis;
- Projetos Sociais: Banco de alimentos atualmente atende em média 22 instituições de caridades;
- Centro recreativo destinado as crianças de filhos de locatários na fase escolar, onde são desenvolvidas atividades escolares, disciplina e higiene pessoal.

5. CONCLUSÃO

Com base nas visitas in loco realizadas pelo Comitê de Monitoramento e Gestão, ao longo do ano de 2019, bem como a avaliação realizada quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, considerando os documentos acostados aos autos, conclui-se que a Concessionária, mesmo com o índice marcante de inadimplentes, tem atendido de forma regular e satisfatória as regras da concessão.



Teresina, 14 de fevereiro de 2020.

Ana Amélia Soares Lima Martins
Coordenadora Comitê de Monitoramento -SUPARC

Bruno Casanova Cerullo
Membro do Comitê de Monitoramento -SUPARC

Antônio José Pereira
Membro do Comitê de Monitoramento- SAF

Luís Eugênio Soares
Membro do Comitê de Monitoramento- SAF

APROVO.

Publique-se.

Viviane Moura Bezerra
Superintendente de Parcerias e Concessões- SUPARC