1º – RELATÓRIO DE MONITORAMENTO TRIMESTRAL

1. INTRODUÇÃO.

O presente relatório, referente ao primeiro trimestre da Concessão, tem por finalidade consolidar os dados relativos à execução do Contrato de Concessão n. 02/2017 - SUPARC/SEADPREVI, que compreende a Concessão de Uso de imóvel público, 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 fiscalização da Concessão, bem como a gestão do contrato 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. A periodicidade mínima do monitoramento é semestral, cabendo, ainda, ao Comitê, estabelecer datas, em intervalos temporais menores, para verificações e fiscalizações do cumprimento contratual, conforme necessidade e conveniência da administração pública.

Até que seja efetivada a contratação do Verificador Independente, que nos termos do contrato e do plano de negócios da Concessão tem como marco de inicio de vigência a finalização das obras de expansão, o Comitê de Monitoramento contará com o apoio da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do Contrato nº 003/2017 SEADPREV/FGV de março de 2017.

2. SITUAÇÃO DO EQUIPAMENTO

2.1. OPERAÇÃO EMERGENCIAL

O período de avaliação indicado no presente relatório compreende o primeiro trimestre da concessão, entre a assinatura do TERI, em 05.05.2017 a 24.08.2017.

Segundo determina a Cláusula 6 do Contrato de Concessão, em até 5 dias após a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Imóvel-TERI, a Concessionária tem por obrigação apresentar o *Plano de Operação Emergencial*, que consiste na linha de ação contendo as medidas efetivas a serem implantadas para tratamento de segurança patrimonial e pessoal, limpeza, iluminação e gestão de estacionamento/gerenciamento de trafego no interior da Central, no 1º trimestre da concessão.

O TERI foi assinado em 05 de maio de 2017. A Concessionária entregou, no prazo estipulado no contrato, o Plano de Operação Emergencial, cujo conteúdo prevê a realização das seguintes medidas:

- 03 mutirões de limpeza;
- 03 campanhas socioeducativas;
- Reforma básicas na infraestrutura das instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, bem como a reforma nos banheiros, portaria, na creche, parada de ônibus e dos galpões.
- Recuperação de 3000 m² de calçamento;
- Implantação de 3000 m² de pavimentação asfáltica em trechos específicos
- Gestão da arrecadação e controle das receitas e despesas;
- Sinalização e organização do trânsito;
- Implantação de áreas para estacionamento;
- Implantação de sistema de segurança;
- Estabelecimento de novas parcerias;
- Desenvolvimento de comunicação social, ambiental.

Até a conclusão deste relatório, das medidas previstas acima, já haviam sido executadas as seguintes ações:

- 02 mutirões de limpeza;
- 03 campanhas socioeducativas;
- Recuperação de 3000 m² de calçamento;
- Sinalização e organização do trânsito;
- Implantação de áreas para estacionamento;

Além de atender às disposições contratuais, o Plano de Operação Emergencial observou, também, os seguintes requisitos: (i) destinação específica da concessão e (ii) respeito a gestão de patrimônio público.

As medidas apresentadas no citado Plano contêm natureza meramente gerencial e paliativa, sem implicar, nesta fase da execução contratual, em efetiva modificação do partido arquitetônico da Central ou ainda, sem significar ampliação ou modificação do número de locatários, acréscimo ou substituição de patrimônio reversível; ou ainda, em implantação de medidas não previstas nos estudos referenciais da concessão.

De tudo o que foi apresentado pela Concessionária é possível concluir que as ações implementadas estão alinhadas ao contrato e ultrapassaram as atividades previstas no plano de negócios. A rigor, percebe-se que houve boa gestão do patrimônio público.

As medidas propostas e em execução evidenciam a gestão eficiente por parte da Concessionária.

3. CONCLUSÃO

Considerando os documentos acostados aos autos, bem como os relatórios de visita técnica realizados pela FGV e por parte deste CMO; considerando a avalição realizada quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, conclui-se que a Concessionária tem atendido de forma regular e satisfatória as regras da concessão.

Teresina, 25 de agosto de 2017.

Patrícia Oliveira
Coordenadora Comitê de Monitoramento
SUPARC/SEADPREV

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

Viviane Moura Bezerra
Superintendente de Parcerias e Concessões
SUPARC/SEADPREV

2º – RELATÓRIO DE MONITORAMENTO - TRIMESTRAL

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório, referente ao segundo trimestre do Concessão, tem por finalidade consolidar os dados relativos à execução do Contrato de Concessão n. 02/2017 - SUPARC/SEADPREVI, que compreende a Concessão de Uso de imóvel público, 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 fiscalização da Concessão, bem como a gestão do contrato 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. A periodicidade mínima do monitoramento é semestral, cabendo, ainda, ao Comitê, estabelecer datas, em intervalos temporais menores, para verificações e fiscalizações do cumprimento contratual, conforme necessidade e conveniência da administração pública.

Até que seja efetivada a contratação do Verificador Independente, que nos termos do contrato e do plano de negócios da Concessão tem como marco de inicio de vigência a finalização das obras de expansão, o Comitê de Monitoramento contará com o apoio da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do Contrato nº 003/2017 SEADPREV/FGV de março de 2017.

2. SITUAÇÃO DO EQUIPAMENTO

O período de avaliação indicado no presente relatório compreende o segundo trimestre da concessão, entre 25.08.2017 a 11.11.2017. Neste ínterim, foram realizadas, pela Concessionária, as seguintes medidas emergenciais de gestão e operação, previstas no Plano de Operação Emergencial:

- Implantação de 3.000m² de pavimentação asfáltica;
- Recuperadas todas as áreas de estacionamento;
- 01 campanha de conscientização de boas práticas de limpeza e coleta seletiva;
- Ordenamento do horário de início e fim das atividades comerciais;
- Ordenamento do horário de início e fim das atividades de abastecimento e entrega de mercadorias;
- Implantação de segurança patrimonial;

- Ações sociais de medicina preventiva – saúde do homem;
- Ações sociais de educação e leitura;
- Implantação da Creche;
- Ações culturais como a realização do programa Forró na Feira, com apresentação de grupos musicais para os usuários durante o período de abertura da operação da Central de Abastecimento aos sábados;

O relatório de acompanhamento e monitoramento contratual realizado após o transcurso do período emergencial, emitido pelo Comitê de Monitoramento, com apoio da FGV, foi conclusivo pela aprovação do cumprimento do contrato por parte da Concessionária, com atendimento regular e completo das obrigações previstas para o período de operação emergencial.

3. CONCLUSÃO

Considerando os documentos acostados aos autos, bem como os relatórios de visita técnica realizados pela FGV e por parte deste CMO; considerando a avalição realizada quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, conclui-se que a Concessionária tem atendido de forma regular e satisfatória as regras da concessão.

Teresina, 12 de novembro de 2017.

Patrícia Oliveira
Coordenadora Comitê de Monitoramento
SUPARC/SEADPREV

APROVO.

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

Viviane Moura Bezerra
Superintendente de Parcerias e Concessões
SUPARC/SEADPREV

3º – RELATÓRIO DE MONITORAMENTO - TRIMESTRAL

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório, referente ao segundo trimestre da Concessão, tem por finalidade consolidar os dados relativos à execução do Contrato de Concessão n. 02/2017 - SUPARC/SEADPREVI, que compreende a Concessão de Uso de imóvel público, 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 fiscalização da Concessão, bem como a gestão do contrato 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. A periodicidade mínima do monitoramento é semestral, cabendo, ainda, ao Comitê, estabelecer datas, em intervalos temporais menores, para verificações e fiscalizações do cumprimento contratual, conforme necessidade e conveniência da administração pública.

Até que seja efetivada a contratação do Verificador Independente, que nos termos do contrato e do plano de negócios da Concessão tem como marco de inicio de vigência a finalização das obras de expansão, o Comitê de Monitoramento contará com o apoio da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do Contrato nº 003/2017 SEADPREV/FGV de março de 2017.

2. SITUAÇÃO DO EQUIPAMENTO

O período de avaliação indicado no presente relatório compreende o terceiro trimestre da concessão, de 12.11.2017 a 28.02.2018, além do mês de março de 2018. Neste ínterim, foram realizadas, pela Concessionária, as seguintes medidas gestão e operação:

- Implantação de cadastro de locatários
- Formalização dos contratos de locação,
- Apresentação do balanço de investimentos,
- Apresentação do relatório de controle de bens reversíveis,
- Apresentação dos projetos de engenharia, arquitetura e modernização;
- Requerimento de licenças ambientais

O relatório de acompanhamento e monitoramento contratual realizado após o transcurso do período emergencial, emitido pelo Comitê de Monitoramento, com apoio da FGV, foi conclusivo pela aprovação do cumprimento do contrato por parte da Concessionária, com atendimento regular e completo das obrigações previstas para o período de operação emergencial.

Ultrapassado o período de implementação das ações emergenciais, teve início, em 11.11.2017, o período de execução regular do Contrato, que deverá se encerrar com o termo do período global de concessão, previsto para maio de 2048. Durante este período, as obrigações a serem executadas pela Concessionária estão inseridas no Capítulo 10 e no Anexo C do Contrato de Concessão.

Nos referidos itens do contrato, há uma série de obrigações que devem ser executadas pela Concessionária ao longo de toda a execução contratual, sendo certo que algumas delas dependem essencialmente da finalização das obras de expansão da Central. Uma delas refere-se à apresentação do projeto de engenharia e arquitetura relativos as obras de expansão da Central, acompanhado do cronograma de execução físico e financeiro, conforme previsto na cláusula 8ª do Contrato de Concessão.

Tendo sido oficiada, formalmente, através do Ofício SUPARC/SEADPREV n. 268/2017, a Concessionária apresentou os referidos projetos por meio do Ofício NOVA CEASA n. 08/2018, de 20 de fevereiro de 2018. Os projetos de engenharia constam às fls 2938 a 2977 do processo administrativo.

Á época, através do Ofício SUPARC/SEADPREV n. 032/2018, foi solicitada, ainda, a apresentação de relatório contendo CAPEX e OPEX realizados no equipamento durante todo o período de gestão da concessão, tendo sido regulamente atendido através do Ofício NOVA CEASA n. 08/2018, de 20 de fevereiro de 2018, fls 2937 do processo administrativo.

Nos termos do contrato, o Poder Concedente, através do CMO e do Conselho Gestor das Parcerias, procedeu à análise dos documentos e aprovou o projeto de expansão. Na ocasião, a Concessionaria foi comunicada da decisão, por meio do oficio SUPARC/SEADPREV 147/2018.

Por fim, 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.

3. CONCLUSÃO

Considerando os documentos acostados aos autos, bem como os relatórios de visita técnica realizados pela FGV e por parte deste CMO; considerando a avalição realizada

quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, conclui-se que a Concessionária tem atendido de forma regular e satisfatória as regras da concessão.

Teresina, 12 de abril de 2018.

Patrícia Oliveira
Coordenadora Comitê de Monitoramento
SUPARC/SEADPREV

APROVO.

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

Viviane Moura Bezerra
Superintendente de Parcerias e Concessões
SUPARC/SEADPREV

COMITÊ DE MONITORAMENTO
CONTRATO N. 02/2017 – SUPARC/SEADPREV

RELATÓRIO DE ANÁLISE n. 02/2018

Vieram os autos do processo administrativo com plantas dos projetos arquitetônicos apresentados pela concessionária Nova Ceasa Piauí, para fins de atendimento ao disposto na cláusula 8 e seguintes do contrato de concessão de uso com destinação específica para manutenção, operação, modernização e expansão da Central de Abastecimento do Estado do Piauí.

O concessionário apresentou o conteúdo da cláusula 8, porém olvidou em justificar a alteração conceitual manifestada através do novo partido arquitetônico, o que, em primeiro momento, poderia configurar desfio da finalidade específica da concessão. Instado a se manifestar, o concessionário apresentou justificativa para tal alteração, além do cronograma físico e financeiro das obras propostas.

Em análise técnica, a Fundação Getúlio Vargas conclui que, não obstante a alteração conceitual promovida pela concessionária em relação aos estudos técnico e referenciais, tais alterações conceituais não tem o condão de, por si só, desviar a finalidade do bem concedido, tampouco de impactar negativamente na ampliação e modernização operacional do equipamento.

O contrato em epígrafe, justo pelo fato de ser uma concessão de uso, não prevê obrigatoriedade de que a concessionária adote os mesmos padrões construtivos e de planejamento que foram considerados para a elaboração dos estudos que justificam a concessão. É este o sentido da cláusula 2.3.2 do Edital de Concorrência n. 01/2017, ao dispor que o concessionário, no exercício dos atos de gestão e administração da concessão, tem liberdade de procedimento e, sobretudo, de planejamento organizacional, administrativo, e comercial da exploração da destinação específica da concessão.

Nesta perspectiva, cumpre assinalar que o objeto da contratação em tela não é a execução de obras civis ou de serviços, o que desautoriza, portanto, qualquer exigência de observação estrita do projetado no Estudo de demanda. É preciso observar que tais estudos tem caráter *referencial*, o que inclusive é ressaltado na referida cláusula 2.3.2.

Assim, tem o concessionário autorização para que explore o imóvel objeto da concessão de uso segundo sua capacidade de gestão e de investimentos – itens aferidos na licitação – restando-lhe, portanto, permitida quaisquer intervenções ou mudanças estruturais

que, segundo sua capacidade, conveniência e especialidade administrativa, possibilitem a expansão das atividades realizadas no equipamento, sem prejuízo da natureza destes serviços.

É importante deixar claro, ainda que, tal discricionariedade e liberdade construtiva e de gestão e operação, contudo, possui efeitos no reequilíbrio contratual, i. e, nas razões de pedir eventuais reequilíbrios contratuais. Isto porque os projetos apresentados, embora difiram em conceito e padrão construtivo dos estudos que serviram de base para a licitação a matriz de risco atribui ao Concessionário a responsabilidade por omissões, falhas ou erros de projeto que possam ocorrer nas obras, conforme prescrição dos itens 2.8 e 4.4 do Anexo IV do Contrato – MATRIZ DE RISCOS.

. É esta a redação do item

Portanto, na perspectiva acima, considerando as anotações trazidas pela FGV e, sobretudo que a proposta de intervenção física no equipamento não caracteriza desvio da destinação específica da concessão, ficam **APROVADOS** os projetos apresentados bem como os cronogramas físico e financeiro das obras.

À consideração superior, s.m.j.

Patrícia Oliveira
COMITÊ DE MONITORAMENTO
CONTRATO N. 02/2017 – SUPARC/SEADPREV

APROVO.

Expeça-se ofício para a concessionária comunicando o acima exposto.

Teresina, 16 de abril de 2018.

VIVIANE MOURA BEZERRA
SUPERINTENDENTE DE PARCERIAS E CONCESSÕES