



Apoio à Implantação e Supervisão de Empreendimentos do Governo do Estado do Piauí

**Governo do Estado do Piauí
Secretaria de Estado da Administração e Previdência - SEADPREV**

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

Monitoramento do Contrato de Concessão da Nova Central de Abastecimento - Apoio na Verificação da Aderência dos Projetos Arquitetônicos desenvolvidos às Previsões Contratuais.

Teresina/PI, 07 de março de 2018

Contrato nº 05/2017, de 23/03/2017

Assim é mantido o equilíbrio de
Empreendimentos no âmbito da FAPESP
Piracicaba

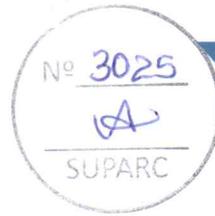
Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Estado de Administração e
Provisões - SEAD/PRBV

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

Monitoramento do Contrato de Concessão de
Nova Central de Abastecimento - Água na
Verificação da Adesão dos Projetos
Atividades desenvolvidas às Previsões
Contratuais.

Terceira-Feira, 07 de março de 2018

Contrato nº 0512017, de 23/03/2017



Sumário

1. Introdução	4
1.1 Objetivo do Documento.....	4
1.2 Documentos de Referência.....	4
2. Síntese dos Serviços.....	5
2.1 Observações Gerais	5
2.2 Arquitetura	5
2.3 Sistema de Drenagem e Esgotamento Sanitário	11
3. Recomendações	14



Sumário

1	Introdução.....	4
1.1	Objetivo do Documento.....	4
1.2	Documentos de Referência.....	4
2	Síntese dos Serviços.....	5
2.1	Observações Gerais.....	5
2.2	Arquitetura.....	5
2.3	Sistema de Drenagem e Esgotamento Sanitário.....	11
3	Recomendações.....	14



1. Introdução

1.1 Objetivo do Documento

Em atendimento ao Ofício SUPARC 057-2018, o presente documento tem como objetivo apresentar o relatório de atividades realizadas pela **FGV**, em apoio ao Comitê de Monitoramento da SUPARC – Superintendência de Parcerias e Concessões do Projeto Monitoramento do Contrato de Concessão da Nova Central de Abastecimento – CEASA, na verificação da aderência entre as previsões contratuais e os projetos arquitetônicos desenvolvidos pela Concessionária Brazil Fruit.

1.2 Documentos de Referência

Os documentos que foram utilizados para o desenvolvimento desta análise foram:

- ▣ Contrato nº 02/2017, Anexo 4 - Produto 01 – Estudo de Demanda;
- ▣ Projeto NOVA CEASA - Primeiro Relatório Técnico de Intervenções Físicas;
- ▣ Ata da Reunião de Levantamento de Acompanhamento de 06/03/2018 (SUPARC, FGV e BRASILFRUIT – vide Anexo 1 deste Relatório);
- ▣ Projeto de Arquitetura (22 plantas):
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Localização e Legislação;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Planta Geral - Situação Existente;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Zoneamento - Situação Existente;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Sistema Viário - Situação Existente;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Topografia - Situação Existente;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Esgotamento Sanitário e Drenagem Pluvial - Situação Existente;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Estacionamentos - Intervenção Inicial;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Sistema Viário - Intervenção Inicial;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Planta de Ocupação - Situação Proposta;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Planta de Intervenção;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Sequência de Intervenção - Situação Proposta;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Zoneamento - Situação Proposta;
 - ▣ Projeto de Arquitetura - Sistema Viário - Situação Proposta;



1. Introdução

1.1. Objetivo do Documento

Em atendimento ao Ofício SUPARC 057-2018, o presente documento tem como objetivo apresentar o relatório de atividades realizadas pela FGV, em apoio ao Comitê de Monitoramento da SUPARC – Superintendência de Parcerias e Concessões do Projeto Monitoramento do Contrato de Concessão da Nova Central de Abastecimento – CEASA, na verificação da aderência entre as previsões contratuais e os projetos arquitetônicos desenvolvidos pela Concessionária Brasil Fruit.

1.2. Documentos de Referência

Os documentos que foram utilizados para o desenvolvimento desta análise foram:

- 1. Contrato nº 02/2017, Anexo 4 - Produto 01 - Estudo de Demanda;
- 2. Projeto NOVA CEASA - Primeiro Relatório Técnico de Intervenções Físicas;
- 3. Ata de Realização de Levantamento de Acompanhamento de 08/05/2018 (SUPARC FGV e BRASILFRUIT - vide Anexo 1 deste Relatório);
- 4. Projeto de Arquitetura (23 plantas)
 - Projeto de Arquitetura - Localização e Legenda;
 - Projeto de Arquitetura - Planta Geral - Situação Existente;
 - Projeto de Arquitetura - Zoneamento - Situação Existente;
 - Projeto de Arquitetura - Sistema Viário - Situação Existente;
 - Projeto de Arquitetura - Topografia - Situação Existente;
 - Projeto de Arquitetura - Esgotamento Sanitário e Drenagem Pluvial - Situação Existente;
 - Projeto de Arquitetura - Estacionamentos - Intervenção Inicial;
 - Projeto de Arquitetura - Sistema Viário - Intervenção Inicial;
 - Projeto de Arquitetura - Planta de Ocupação - Situação Proposta;
 - Projeto de Arquitetura - Planta de Intervenção;
 - Projeto de Arquitetura - Sequência de Intervenção - Situação Proposta;
 - Projeto de Arquitetura - Zoneamento - Situação Proposta;
 - Projeto de Arquitetura - Sistema Viário - Situação Proposta;



- Projeto de Arquitetura - Intervenção Topográfica - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Intervenção Topográfica - Platôs - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura – Micro bacias de Drenagem Pluvial;
- Projeto de Arquitetura - Sistema de Drenagem Pluvial - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Sistema de Esgotamento Sanitário - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Arborização e Postejamento - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Galpão Tipo 01 - Planta Baixa e Cortes Aa e Bb;
- Projeto de Arquitetura - Galpão Tipo 02 - Planta Baixa; e
- Projeto de Arquitetura - Galpão Tipo 02 - Cortes Aa, Bb e Fachada Leste.

2. Síntese dos Serviços

A partir dos documentos de referência acima citados, foi desenvolvido um comparativo quanto à aderência entre os projetos arquitetônicos e infraestrutura, referentes ao sistema de drenagem e esgotamento sanitário, apresentados pela concessionária Brazil Fruit e os respectivos itens previstos no Anexo 4 do Contrato nº 02/2017 (Produto 01 – Estudo de Demanda) do contrato de concessão.

2.1 Observações Gerais

De maneira geral, o relatório descritivo traz poucas informações para que seja desenvolvida uma análise técnica sobre as ações de infraestrutura provisionadas para execução das metas da NOVA CEASA, sendo necessário a apresentação detalhada em projetos executivos, contemplando os seguintes conteúdos técnicos:

- Concepção geral dos sistemas;
- Especificações técnicas;
- Memórias de cálculo; e
- Plantas técnicas detalhadas.

Recomenda-se que o material técnico a ser apresentado tenha como base as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

2.2 Arquitetura



- Projeto de Arquitetura - Intervenção Topográfica - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Intervenção Topográfica - Planta - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Micro bacias de Drenagem Privar;
- Projeto de Arquitetura - Sistema de Drenagem Privar - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Sistema de Esgotamento Sanitário - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Arborização e Pátio - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Galpão Tipo 01 - Planta Baixa e Cortes A e B;
- Projeto de Arquitetura - Galpão Tipo 02 - Planta Baixa e
- Projeto de Arquitetura - Galpão Tipo 03 - Cortes A e B e Fachada Leste

2. Síntese dos Serviços

A partir dos documentos de referência acima citados, foi desenvolvido um comparativo quanto à aderência entre os projetos arquitetônicos e infraestrutura, referentes ao sistema de drenagem e esgotamento sanitário, apresentadas pela concessionária Brazil Fruit e os respectivos itens previstos no Anexo 4 do Contrato nº 03/2017 (Produto 01 - Estudo de Demanda) do contrato de concessão

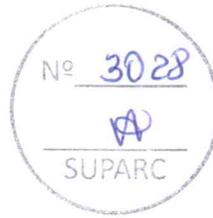
2.1 Observações Gerais

De maneira geral, o relatório descritivo traz poucas informações para que seja desenvolvida uma análise técnica sobre as ações de infraestrutura providenciadas para execução das metas da NOVA CESA, sendo necessário a apresentação detalhada em projetos executivos, contemplando as seguintes condições técnicas:

- Concepção geral dos sistemas;
- Especificações técnicas;
- Memórias de cálculo e
- Plantas técnicas detalhadas

Recomenda-se que o material técnico a ser apresentado tenha como base as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

2.2 Arquitetura



No que tange aos investimentos em infraestrutura em arquitetura, foram observadas as seguintes discrepâncias:

▣ Etapa 1

▣ Item 1

■ Disposição do Contrato

◆ **Construções na área A, segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda**

Construção de 5(cinco) galpões na área A, sendo:

- 1 GNP1 medindo 16,80 m x 191,05 m, com 438 pedras de 2,00 m x 2,40 m, com 60 vagas para caminhões e 50 vagas para utilitários;

- 1 GNP2 medindo 20,85 m x 132,95 m, com 294 pedras de 2,00 m x 2,40 m, com 80 vagas para caminhões, 50 vagas para utilitários e 40 vagas para veículos particulares;

- 1 GP2 (GM), medindo 20,85 m x 132,95 m, com 36 boxes de 4,00 m x 8,00 m e 96 pedras de 2,00 m x 2,40 m, com 80 vagas para caminhões, 50 vagas para utilitários e 40 vagas para veículos particulares;

- 1 GP3, medindo 20,85 m x 132,95 m, com 56 boxes de 4,00 m x 8,00 m, com 80 vagas para caminhões, 50 vagas para utilitários e 40 vagas para veículos particulares; e

- 1 GP4, medindo 20,85 m x 132,95 m, com 56 boxes de 4,00 m x 8,00 m, com 80 vagas para caminhões, 50 vagas para utilitários, 40 vagas para veículos particulares; e

◆ Resumo das vagas de estacionamento 380 vagas para caminhões, 250 vagas para carros utilitários e 152 vagas para veículos particulares.

■ Proposta do Concessionário

◆ A Planta de Intervenção 10/22 mostra os 4 (quatro) galpões novos, sendo:

- 2 galpões denominados Tipo 2, porém com dimensões diferentes; e

- 2 galpões sem identificação nem finalidade.

◆ Somente foi disponibilizada uma planta do galpão denominado tipo 2, medindo, 42,80 m x 75,08 m = 2.213,42 m²;

◆ Não foi informada a quantidade de boxes e pedras desses galpões;



No que tange aos investimentos em infraestrutura em arduos, foram observadas as seguintes discrepâncias:

Estão

Item 1

Disposição do Contrato

Condições na área A, segundo o Anexo A do contrato, Estudo de

Demanda

Condição de (cinco) galpões na área A, sendo:

- 1 GNP1 medindo 16,80 m x 191,05 m, com 498 pedras de 2,00 m x 2,40 m,

com 60 vagas para caminhões e 60 vagas para utilitários.

- 1 GNP2 medindo 20,85 m x 132,95 m, com 294 pedras de 2,00 m x 2,40 m,

com 80 vagas para caminhões, 60 vagas para utilitários e 40 vagas para

veículos particulares.

- 1 GP2 (GM), medindo 20,85 m x 132,95 m, com 38 boxes de 4,00 m x 8,00

m e 96 pedras de 2,00 m x 2,40 m, com 80 vagas para caminhões, 60 vagas

para utilitários e 40 vagas para veículos particulares.

- 1 GP3, medindo 20,85 m x 132,95 m, com 56 boxes de 4,00 m x 8,00 m,

com 80 vagas para caminhões, 60 vagas para utilitários e 40 vagas para

veículos particulares.

- 1 GP4, medindo 20,85 m x 132,95 m, com 56 boxes de 4,00 m x 8,00 m,

com 80 vagas para caminhões, 60 vagas para utilitários, 40 vagas para

veículos particulares.

Resumo das vagas de estacionamento: 380 vagas para caminhões, 280

vagas para carros particulares e 152 vagas para veículos particulares.

Proposta do Concessionário

A Planta de intervenção 10122 mostra os 4 (quatro) galpões novos, sendo:

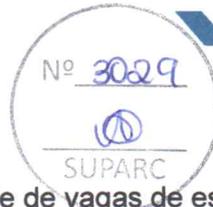
- 2 galpões denominados Tipo 2, porém com dimensões diferentes;

- 2 galpões sem identificação nem finalidade.

Somente foi disponibilizada uma planta do galpão denominado tipo 2,

medindo 42,80 m x 75,08 m = 3.213,42 m².

Não foi informada a quantidade de boxes e pedras dessas galpões.



- ◆ Não informada a quantidade de vagas de estacionamento nos galpões.

Item 2

■ Disposição do Contrato

◆ **Construções na área B, segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda**

Construção de 1(um) galpão na área B tipo GP Polivalente, medindo 13,30 m x 201,00 m, com 35 boxes de 10,00 m x 50,00 m, com 60 vagas para caminhões, 140 vagas para carros utilitários e 169 vagas para veículos particulares.

■ Proposta do Concessionário

- ◆ A Planta de Intervenção 10/22 mostra um galpão denominado tipo 2, porém bem maior que o tipo 2 da área A;
- ◆ Somente foi disponibilizada uma planta do galpão denominado tipo 2, medindo 42,80 m x 75,08 m = 2.213,42 m²;
- ◆ Não foi informada a quantidade de boxes e pedras desses galpões.

Item 3

■ Disposição do Contrato

◆ **Construções na área C, segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda**

Construção de 1(um) galpão exclusivamente para varejo na área C, denominada Horto mercado.

■ Proposta do Concessionário

- ◆ No documento Estudo de Demanda, anexo 4 do contrato, se encontra mostrado no item 10.1.2 que na área C será construído o Horto mercado, no local onde hoje está o Mercado de pequenos animais, porém tal estrutura não é mostrada no desenho 10/22.

Item 4

■ Disposição do Contrato



◆ **Construções na área D, segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda**

Construção de uma nova portaria, com sala de apoio, posto policial, WC e estacionamento de motos e bicicletas na área D.

■ Proposta do Concessionário

- ◆ Não encontrado detalhe da portaria nas plantas disponibilizadas.

□ Item 5

■ Disposição do Contrato

- ◆ Interligação da nova área com a atual, pavimentando a área de ligação entre a área A e a área do atual mercado, segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda.

■ Proposta do Concessionário

- ◆ Não encontrado detalhe da interligação da nova área com a atual, nas plantas disponibilizadas.

□ Etapa 2

□ Item a

■ Disposição do Contrato

- ◆ Segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda, haverá a construção de 2 (dois) galpões, PP3 e PP4 ao norte de PP2, após demolição dos atuais galpões existentes naquela área. Essas novas edificações deverão obedecer a todas as inovações propostas pelo padrão arquitetônico e construtivo do Projeto NOVA CEASA.

■ Proposta do Concessionário

- ◆ A Planta 11/22 mostra um galpão tipo 01 a ser construído, mas não informa a identificação. Há também mais 1 galpão ao lado do denominado "DIVERSOS".

□ Item b

■ Disposição do Contrato



Construção na área D, segundo o Anexo 4 do contrato. Estudo de

Demanda

Construção de uma nova portaria, com sala de apoio, posto policial, WC e

estacionamento de motos e bicicletas na área D.

Proposta do Concessionário

Não encontra detalhes da portaria nas plantas disponibilizadas

Item 5

Disposição do Contrato

Integração de nova área com a atual, envolvendo a área de ligação entre

a área A e a área B atual, segundo o Anexo 4 do contrato. Estudo

de Demanda

Proposta do Concessionário

Não encontra detalhes da integração da nova área com a atual, nas

plantas disponibilizadas

Item 6

Item 6

Disposição do Contrato

Segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda, haverá a construção

de 2 (dois) galpões, PRC e PR4 no norte de PR2, após demolição das áreas

galpões existentes nesses áreas. Essas novas edificações deverão obedecer

a todas as normas propostas pelo órgão supratencionado e construído de

Projeto NOVA CEARÁ

Proposta do Concessionário

A Planta 1122 mostra um galpão no G1 a ser construído, mas não informa

a identificação, há também, mais 1 galpão ao lado do denominado

"DIVERSOS"

Item 7

Disposição do Contrato



- ◆ Segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda, haverá a reforma e melhoria do Galpão PP1.

- Proposta do Concessionário
 - ◆ Reforma de 2 galpões (Guto Frutas e outro, sem identificação).

- Item f
 - Disposição do Contrato
 - ◆ Segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda, haverá a Construção do novo galpão, denominado galpão das Bananas, ao sul do PP1, de forma modular, visando realocar todos os comerciantes instalados em construções improvisadas. A construção será iniciada pela sua extremidade oeste, transferindo comerciantes para abrir espaço para a continuidade do galpão, até sua conclusão total. Esse galpão disporá de um estacionamento de carga e descarga com 18,0 m de largura.

 - Proposta do Concessionário
 - ◆ Não identificadas nas plantas fornecidas um galpão novo, denominado Bananas, mas, sim, um galpão a conservar com essa denominação.

- Intervenção na Área Existente
 - Item 1
 - Disposição do Contrato
 - ◆ Reforma dos galpões PP1 e PP2 e construção dos galpões PP3, PP4 e Banana, segundo o Anexo 4 do contrato, Estudo de Demanda:
Galpões novos:
 - ⇒ PP3 - Galpão medindo 20,85 m x 149,55 m, contendo 64 boxes de 4,00 m x 8,00 m;
 - ⇒ PP4 - Galpão; medindo 20,85 m x 149,55 m, contendo 64 boxes de 4,00 m x 8,00 m; e
 - ⇒ Banana - Galpão medindo 11,30 m x 182,75 m, contendo 43 boxes PP3 de 4,00 m x 8,00 m.

 - Galpões existentes a serem reformados



- ⇒ PP2 - Galpão a ser ampliado medindo 15,45 m x 132,95 m, contendo 64 boxes PP3 de 4,00 m x 6,00 m e 1 box de 33,05 m x 18,15 m; e
- ⇒ PP1 - Somente serão acrescidos os sanitários e as lanchonetes nas cabeceiras e conterà 64 boxes de 4,00 m x 6,00 m.

■ Proposta do Concessionário

- ◆ A Planta 10/22 mostra um galpão tipo 01 a ser construído, mas não informa sua identificação. Há, também, mais 1 galpão ao lado do "DIVERSOS", sem identificação;
- ◆ Reforma de 2 galpões (Guto Frutas e outro sem identificação).

□ Item 2

■ Disposição do Contrato

- ◆ Quantidade de vagas, segundo Anexo 4 do contrato: Estudo de Demanda

Vagas de estacionamento na área existente:

- ⇒ PP1- 84 vagas para caminhões, 86 vagas para veículos utilitários e 146 vagas para veículos particulares;
- ⇒ PP2 - 114 vagas para caminhões, 73 vagas para veículos utilitários e 38 vagas para veículos particulares;
- ⇒ PP3 - 84 vagas para caminhões, 55 vagas para veículos utilitários e 40 vagas para veículos particulares;
- ⇒ PP4 - 84 vagas para caminhões, 55 vagas para veículos utilitários e 95 vagas para veículos particulares; e
- ⇒ Banana - 52 vagas para caminhões.
- ⇒ Resumo

Caminhões – 418;

Veículos utilitários – 269; e

Veículos particulares – 319.

■ Proposta do Concessionário

- ◆ Na planta 07/22 - Estacionamentos Intervenção Inicial, está prevista a construção na área atualmente ocupada pela CEASA, de 11 estacionamentos, conforme abaixo:
 - ⇒ Estacionamento 01 - 82 vagas para caminhões;



PP2 - Cobertura retangular cobrindo 18,45 m x 132,88 m, contendo 84
 caixas PP3 de 4,00 m x 4,00 m e 1 box de 32,05 m x 18,15 m. e

PP1 - Banheiros serão adequados na assistência e as rampas nas
 calçadas e conterá 84 caixas de 4,00 m x 4,00 m.

Proposta do Concessionário

- A Planta 10/22 indica um galpão tipo 01 a ser construído, mas não informa sua identificação. Há também, mais 1 galpão do tipo de "DIVERSOS", sem identificação.
- Reforma de 2 galpões (Guia Fritas e outro sem identificação).

Item 2

Descrição do Contrato

- Quantidade de vagas, segundo Anexo 4 do contrato: Estudo de Demanda: Vagas de estacionamento nas áreas existentes.
 - PP1 - 84 vagas para caminhões, 88 vagas para veículos utilitários e 148 vagas para veículos particulares.
 - PP2 - 114 vagas para caminhões, 78 vagas para veículos utilitários e 38 vagas para veículos particulares.
 - PP3 - 84 vagas para caminhões, 60 vagas para veículos utilitários e 40 vagas para veículos particulares.
 - PP4 - 84 vagas para caminhões, 68 vagas para veículos utilitários e 92 vagas para veículos particulares, e
 - Banana - 82 vagas para caminhões
- Resumo
 - Caminhões - 418,
 - Veículos utilitários - 260,
 - Veículos particulares - 418

Proposta do Concessionário

- Na planta 07/22 - Estacionamentos intervenção final, está prevista a construção na área atualmente ocupada pelos CEASA de 11 estacionamentos, conforme abaixo:
 - Estacionamento 01 - 82 vagas para caminhões.



- ⇒ Estacionamento 02 - 200 vagas de veículos leves;
- ⇒ Estacionamento 03 - Sem detalhamento de quantidade de vagas nem de tipo de veículo;
- ⇒ Estacionamento 04 - 10 vagas de caminhões;
- ⇒ Estacionamento 05 - 106 vagas para veículos leves;
- ⇒ Estacionamento 06 e 08 - 100 vagas para veículos leves;
- ⇒ Estacionamento 07 - 8 vagas para caminhões; e
- ⇒ Estacionamento 09/10/11 - 111 vagas para veículos leves.
- ◆ Total geral de vagas na área existente:
 - ⇒ Caminhões - 100 vagas;
 - ⇒ Veículos leves - 577 vagas; e
 - ⇒ Motos - 206 vagas.

2.3 Sistema de Drenagem e Esgotamento Sanitário

No que tange aos investimentos em infraestrutura de drenagem e esgotamento sanitário, há necessidade de realização dos seguintes ajustes:

□ EIXO – DRENAGEM SUPERFICIAL

□ Observações

■ Planta 16/22 – Micro bacias de Drenagem Pluvial

- ◆ A descrição do 3.2.3 Infraestruturas básicas – Drenagem Pluvial - o autor não apresenta a concepção da determinação das bacias (critérios e diretrizes para separação das bacias), além do dimensionamento do sistema; e
- ◆ Na planta em questão, a identificação das bacias foi feita pela hachura, das micro bacias, por cores diversas, porém há a necessidade de identificação das bacias sequencial e legendada.

■ Planta 17/22 – Sistema de Drenagem Pluvial - Situação Proposta

- ◆ Não mostra a interligação da rede antiga com o novo sistema projetado, apesar de ser contribuinte (bacias amarela e azul). Esse trecho está localizado na região da entrada da NOVA CEASA em relação a Av. Henry Wall de Carvalho, onde existem restaurantes e um posto de combustíveis;



- ◆ Vale ressaltar a importância da drenagem dessas águas, pois são oriundas de áreas onde existem tratamento de aves e churrasqueiras, no caso dos restaurantes; e
- ◆ Com relação ao Posto de Combustíveis, as águas oriundas dessa região apresentam a presença de óleos, graxas e combustíveis.

□ **Considerações**

- O projeto apresentado não prevê nenhum sistema de gradeamento, que serviria de uma primeira filtragem na rede de drenagem de águas pluviais. Este tratamento preliminar ajudará na retenção para remoção de sólidos grosseiros, impedindo que os mesmos sejam levados para o grotão, onde está previsto desaguar dessas águas. O material retido no gradeamento deverá ser encaminhado para a área de expurgo de resíduos sólidos, ao lado da ETE – Estação de Tratamento de Esgotos;
- Não foi prevista nenhuma ação de recuperação do dispositivo de drenagem localizado na Av. Henry Wall de Carvalho, próximo ao acesso dos novos estacionamentos de caminhões (área de carga e descarga). Este dispositivo está destruído, causando um sério problema de erosão neste local, pela falta de um dissipador de energia. Por não possuir gradeamento, o lixo trazido pelas águas das chuvas, associado aos que a população despeja no local, tornam essa área extremamente insalubre, favorecendo o aparecimento de vetores causadores das doenças de veiculação hídrica e outras decorrentes do acúmulo de lixo; e
- Não foi apresentado projeto de revitalização e de manejo ambiental da área do grotão, porém este aparece como principal região de destino das águas pluviais e do efluente tratado da ETE da NOVA CEASA.

□ **EIXO – ESGOTAMENTO SANITÁRIO**

- **Planta 18/22 – Sistema de Esgotamento Sanitário**
 - ◆ Devem ser realizadas a compatibilização dos projetos de esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, que apresentam muitos pontos de cruzamento das redes, o que pode influenciar o fluxo por gravidade e ocorrer a necessidade de implantação de dispositivos de recalque, dificultando à execução das obras;



- Vale ressaltar a importância da drenagem das áreas úguas, pois são condutas de áreas onde existem fatamentos de áreas e chuvas fortes, no caso das chuvas fortes.
- Com relação ao Plano de Oportunities, as áreas úguas dessas regiões apresentam a presença de áreas, áreas e chuvas fortes.

2. Considerações

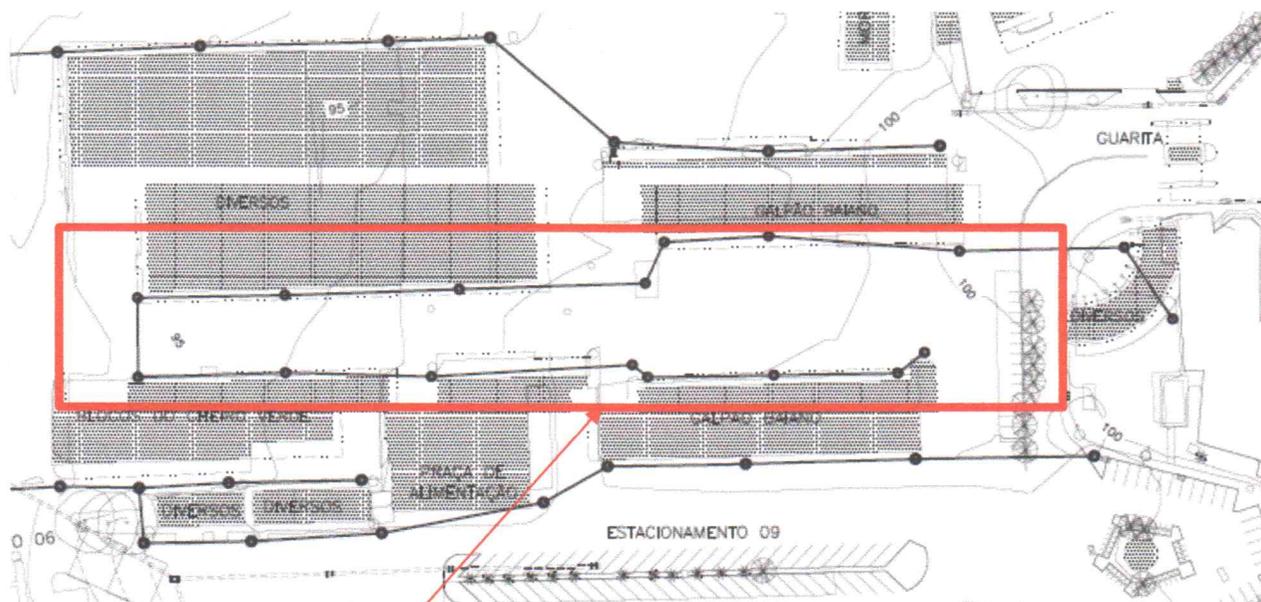
- O projeto apresentado não prevê nenhum sistema de gradiente, que permita uma primeira filtragem no todo de drenagem de águas pluviais. Este tratamento preliminar ajudará na retenção para remoção de sólidos grosseiros, impedindo que os mesmos sejam lavados para o grão, onde está prevista a saída das águas. O material retido no gradiente deve ser encaminhado para a área de expurgo de resíduos sólidos, ao lado da ETE - Estação de Tratamento de Esgotos.
- Não foi prevista nenhuma ação de recuperação do dispositivo de drenagem localizado na Av. Henry Wall de Oliveira, próximo ao acesso das novas estações de câmaras (área de carga e descarga). Este dispositivo está desativado, causando um sério problema de atecção neste local, pela falta de um dissipador de energia. Por não possuir dissipador, o lixo trazido pelas águas das chuvas, associado aos que a população despeja no local, formam essa área extremamente insalubre, favorecendo o aparecimento de vetores causadores das doenças de veiculação hídrica e outras doenças de acúmulo de lixo, e
- Não foi apresentado projeto de recuperação e de manejo ambiental da área de drenagem, porém este espaço como principal região de destino das águas pluviais a ser tratada da ETE da NOVA CEARÁ.

3. EXO - ESGOTAMENTO SANITÁRIO

- Planta 1832 - Sistema de Esgotamento Sanitário
- Devem ser realizadas a compatibilização dos projetos de esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, que apresentem muitos pontos de cruzamento - as redes, o que pode influenciar o fluxo por gravidade e conter a necessidade de implantação de dispositivos de recalque, dificultando a execução das obras.

- ◆ É necessário evitar atravessar a rede de esgotamento pelo interior das edificações, buscar direcionar a tubulação pela área de contorno externo dos prédios;
- ◆ Não foram apresentadas plantas de detalhes do sistema preliminar do esgoto, como, por exemplo: caixas de gordura, caixas de areia, gradeamento, etc. Existem importantes regiões da CEASA que necessitam de um maior cuidado, como é o caso das áreas de comercialização de carnes e aves;
- ◆ As plantas técnicas não apresentam a legenda necessária para o devido referenciamento e compreensão do sistema, inclusive a apresentação de tabela resumo e indicação de fluxo, razão pela qual é necessário a apresentação do projeto técnico executivo detalhado e com as devidas indicações tecnicamente recomendadas; e
- ◆ A Figura 2.3.1 - Ausência de Coletor, abaixo, mostra um trecho da rede que não está interligado ao sistema coletor, o que prejudica no dimensionamento do sistema pela ausência desses trechos de contribuição, o que deverá ser corrigido o quanto antes.

Figura 2.3.1 – Ausência de Coletor



Trecho solto sem interligação de rede.



- É necessário evitar situações de risco de esgotamento pelo interior das edificações. Deve-se proporcionar a ventilação pela área de conforto externo das áreas.
- Não foram apresentadas plantas de detalhe do sistema preliminar de esgoto, como, por exemplo, caixas de gordura, caixas de areia, gradiente, etc. Existem importantes regras do CEASA que precisam ser observadas, como é o caso das áreas de comercialização de carne e aves.
- As plantas técnicas não apresentam a legenda necessária para o levantamento e dimensionamento do sistema, inclusive a apresentação da tabela de fluxo e indicação de fluxo, razão pela qual é necessário a apresentação do projeto técnico executivo detalhado e com as devidas indicações tecnicamente recomendadas.
- A Figura 2.3.1 - Ausência de Coletores, abaixo mostra um trecho de rede que não está integrado ao sistema coletor, o que prejudica no dimensionamento do sistema pela ausência dessas trechos de contribuição, o que deverá ser corrigido o quanto antes.

Figura 2.3.1 - Ausência de Coletores



Trecho não integrado ao sistema coletor



▣ EIXO – ABASTECIMENTO D'ÁGUA

- ▣ Não foram apresentados os projetos do Sistema de Abastecimento de Água (existente ou projetado), apesar de terem sido descritos no item 3.2.3. – Abastecimento D'água, a previsão de execução de cisternas, reservatório elevado e a perfuração de poço tubular; e
- ▣ Necessária a definição do uso das águas pela captação através de poços, para fins menos nobres que o abastecimento humano, havendo necessidade de apresentação do projeto executivo, como plantas técnicas que contemplem: planta de locação das cisternas, reservatório e poço tubular; Projeto de Geologia; Georreferenciamento.

▣ EIXO – COLETA, SEPARAÇÃO E RECICLAGEM DOS LIXOS E EXPURGOS SÓLIDOS.

- ▣ Não foram apresentados os projetos do Sistema de Coleta e Destinação Final dos Resíduos Sólidos. Faltam plantas técnicas, seguidas de relatórios e especificações, da locação de contêineres, coletores de lixo (identificação da separação dos resíduos por grupos distintos). Neste caso, é sugerida a elaboração de um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS da NOVA CEASA (planta da rota de coleta, especificações do tipo de coleta, horários da coleta, etc.).

3. Recomendações

Em 06/03/2018, com o objetivo de obter esclarecimentos e eliminação de dúvidas, foi realizada uma reunião de acompanhamento e levantamento na sede da SUPARC, a qual contou com a participação da Presidente da Comitê de Monitoramento do Projeto de Monitoramento do Contrato de Concessão da Nova Central de Abastecimento, Dr.^a Patricia Oliveira, do Diretor Executivo da NOVA CEASA, Sr. Hamilton Pereira, do Arquiteto da NOVA CEASA, Sr. João Monteiro e dos representantes técnicos da FGV, Srs. Jorge Araujo, Gilberto Ramos e Genésio Pires.

Nessa oportunidade, a partir do quadro apresentado pela Presidente do Comitê de Monitoramento do Projeto e das indicações preliminares apontadas pela equipe técnica da FGV, constantes no presente relatório, o arquiteto da concessionária informou que não havia tido acesso ao contrato, passando a desenvolver uma detalhada explanação acerca dos novos conceitos utilizados na elaboração do modelo.



IX - ABASTECIMENTO D'ÁGUA

- ☐ Não foram apresentadas as projetos do sistema de Abastecimento de Água (existente ou planejado), apesar de terem sido resolvidos no Item 3.2.7 - Abastecimento D'Água e previsão de execução de sistemas reservatório elevados a partir do sistema de distribuição.
- ☐ Necessária a definição do uso das águas pela captação através de poços para fins menos nobres que o abastecimento humano, havendo necessidade de apresentação do projeto executivo, com plantas técnicas que contemplem: planta de locação das cisternas, reservatório e poço tubular; Projeto de Geologia Geotécnica;

X - COLETA, SEPARAÇÃO E RECICLAGEM DOS LIXOS E EXPURGOS SÓLIDOS

- ☐ Não foram apresentadas os projetos do Sistema de Coleta e Destinação Final dos Resíduos Sólidos. Faltam plantas técnicas, seguidas de relatórios e especificações, de localização de contêineres, coleta de lixo, identificação da separação dos resíduos por grupo distintos. Neste caso, é sugerida a elaboração de um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS da NOVA CEASA (planta de rota de coleta, especificações do tipo de coleta, horários de coleta, etc.)

2. Recomendações

Em 06/03/2018, com o objetivo de obter esclarecimentos e eliminação de dúvidas, foi realizada uma reunião de acompanhamento e levantamento na sede da SUPARCO, a qual contou com a participação da Presidente do Comitê de Monitoramento do Projeto de Monitoramento do Controle de Qualidade da Nova Central de Abastecimento, Dr.ª Patrícia Oliveira do Diretor Executivo da NOVA CEASA, Sr. Hamilton Pereira, do Arquivo da NOVA CEASA, Sr. João Monteiro e dos representantes técnicos da FGV, Sr. Jorge Araújo, Gilberto Ramos e Genésio Pires.

Nessa oportunidade, a partir do quadro apresentado pelo Presidente do Comitê de Monitoramento do Projeto e das indicações preliminares apontadas pela equipe técnica da FGV, constantes no presente relatório, o arquiteto de concessão informou que não havia sido acesso ao contrato passando a desenvolver uma detalhada explicação acerca dos novos conceitos utilizados na elaboração do modelo.



Entretanto, tendo em vista a indispensável necessidade legal, de que sejam contempladas as premissas dispostas nos estudos e contrato, recomenda-se que o projeto seja adequado às disposições constantes no Anexo 4 - Produto 01 – Estudo de Demanda do Contrato nº 02/2017, e que as eventuais diferenças e mudanças existentes, sejam conceituais, físicas, arquitetônicas ou estruturais, sejam devidamente justificadas e detalhadas em um memorial descritivo.



Entretanto, tendo em vista a indispensável necessidade legal de que sejam contempladas as premissas dispostas nos estudos e contratos, recomendam-se que o projeto seja adequado às disposições constantes no Anexo A - Produto 01 - Estudo de Demanda nº 02/2017, e que as eventuais diferenças e mudanças existentes sejam conceituadas fisicas, arquitetônicas ou estruturais, sejam devidamente justificadas e detalhadas em um memorial descritivo.

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

RELATÓRIO DE ANÁLISE n. 01/2018

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.

Segundo a cláusula 8, deve o Concessionário apresentar os projetos arquitetônicos e o cronograma de execução das obras para fins de verificação, pelo Comitê monitoramento, da realização das metas e obrigações contratuais que devem ser observadas para fins de garantia do atendimento da destinação específica da concessão do imóvel objeto do contrato.

Recebida no prazo, a documentação apresentada consiste nos seguintes documentos:

- Projeto de Arquitetura (22 plantas):
- Projeto de Arquitetura - Localização e Legislação;
- Projeto de Arquitetura - Planta Geral - Situação Existente;
- Projeto de Arquitetura - Zoneamento - Situação Existente;
- Projeto de Arquitetura - Sistema Viário - Situação Existente;
- Projeto de Arquitetura - Topografia - Situação Existente;
- Projeto de Arquitetura - Esgotamento Sanitário e Drenagem Pluvial - Situação Existente;
- Projeto de Arquitetura - Estacionamentos - Intervenção Inicial;
- Projeto de Arquitetura - Sistema Viário - Intervenção Inicial;
- Projeto de Arquitetura - Planta de Ocupação - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Planta de Intervenção;
- Projeto de Arquitetura - Sequência de Intervenção - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Zoneamento - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Sistema Viário - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Intervenção Topográfica - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Intervenção Topográfica - Platôs - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura – Micro bacias de Drenagem Pluvial;
- Projeto de Arquitetura - Sistema de Drenagem Pluvial - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Sistema de Esgotamento Sanitário - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Arborização e Postejamento - Situação Proposta;
- Projeto de Arquitetura - Galpão Tipo 01 - Planta Baixa e Cortes Aa e Bb;

UNIVERSITY OF CALIFORNIA
LIBRARY
DIVERSITY, EQUITY, AND INCLUSION

- Projeto de Arquitetura - Galpão Tipo 02 - Planta Baixa; e
- Projeto de Arquitetura - Galpão Tipo 02 - Cortes Aa, Bb e Fachada Leste

A Fundação Getúlio Vargas apresentou Relatório de Atividades no qual expõe análise realizada e indica pontos de divergência entre o projetado pela Concessionária e o indicado nos estudos que precederam o Contrato de Concessão n. 02/2017. Em suma, o apontado pela FGV consiste em diferenças entre os projetos constantes no TR e no Estudo de Demanda, respectivamente anexos XX do Edital e Anexo 4 do Contrato da Concorrência n. 01/2017 – SUPARC/SEADPREV.

Após análise de cada uma das plantas, a FGV indica pontos de divergência entre as plantas apresentadas e o indicado no Anexo 4 do Contrato de Concessão – ESTUDO DE DEMANDA, que, na compreensão daquela consultoria, merecem ser retificadas para contemplar o atendimento. Por fim, recomenda que *eventuais diferenças e mudanças existentes, sejam conceituais, físicas ou arquitetônicas ou estruturais, sejam devidamente detalhadas em memorial descritivo.* (sic)

Para análise conclusiva deste Comitê e, considerando o disposto na Cláusula 8 e ss do Contrato de Concessão, é indispensável que a Concessionária apresente a justificativa para a alteração do memorial descritivo do projeto concebido para o equipamento, bem como o projeto executivo e o cronograma de execução das obras, itens ausentes na documentação apresentada.

Não obstante, a despeito do relatório indicado pela Fundação Getúlio Vargas, com minucioso trabalho comparativo entre o apresentado pela Concessionária e o conteúdo do Termo de Referência e do Estudo de demanda integrantes do processo administrativo n. AA.010.1.00599115-20/2015, cabe a este Comitê observar os contornos e limites estabelecidos em contrato quando da análise dos projetos realizados pela Concessionária.

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 cláusula 2.3.2 do Edital de Concorrência n. 01/2017, e 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.

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

1971 FEB 20 10 30 AM '71

expansão das atividades realizadas no equipamento, sem prejuízo da natureza destes serviços.

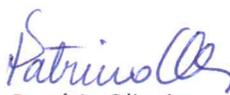
3

Isto, é: à concessionária é facultada a liberdade de gestão e administração do equipamento, inclusive para alterações físicas e estruturais nas edificações, desde que tais alterações sejam realizadas no sentido de garantir a exploração do equipamento segundo a destinação específica indicada na cláusula 2 do Contrato de Concessão.

Toda e qualquer alteração física ou estrutural que seja concebida com finalidade de permitir a exploração, a expansão e a modernização nas atividades de exploração do imóvel segundo sua destinação, deverão ser permitidas pelo poder concedente. Importante observar que tal permissividade não prescinde da observância da legislação protetiva do usuário do equipamento, do meio ambiente, securitária, de segurança patrimonial e pessoal, dos direitos dos locatários, das obrigações sociais, trabalhistas e previdenciárias e etc, conforme for a natureza do ato de gestão da concessionária que estiver em análise pelo Poder Concedente.

Portanto, na perspectiva acima, considerando as anotações trazidas pela FGV e, sobretudo que há necessidade de apresentação do memorial descritivo, bem como do cronograma de obras, este CMO sugere que seja reiterado pedido a Concessionária para que apresente os documentos indicados de forma a atender integralmente os deveres contratuais, sob pena de incorrer nas disposições contidas na cláusula 15 – Sanções Administrativas do Contrato de Concessão.

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 e determinando a apresentação da documentação solicitada no prazo de 05 dias úteis e improrrogáveis.

Teresina, 26 de março de 2018.



VIVIANE MOURA BEZERRA
SUPERINTENDENTE DE PARCERIAS E CONCESSÕES

