

PIAUÍ CENTER MODAS

RELATÓRIO TRIMESTRAL



RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONTRATO DE CONCESSÃO - NOVO PIAUÍ CENTER EXERCÍCIO – JANEIRO A MARÇO DE 2022.

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão visa apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pelo Concessionário, no período de outubro a dezembro de 2021, decorrente do Contrato de Concessão de Uso Nº 002/2021, cujo objeto é a concessão de uso para reforma, modernização, operação e manutenção do Piauí Center Modas. Com o presente contrato, o Governo do Estado do Piauí dispõe-se a fortalecer o setor têxtil e de confecções, o crescimento econômico, a geração do emprego e renda, e servindo como base de integração entre moda, serviços, lazer e cultura, por meio de parceria, através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE e a empresa Prime Center SPE LTDA.

A fiscalização da Concessão, assim como a gestão do contrato é executada pelo Poder Concedente, por intermédio do Comitê de Monitoramento e Gestão de Contratos - CMOG, e tem por fundamento a Resolução Nº 002/2018, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, para verificações e fiscalizações do cumprimento contratual, por meio de visitas sistemáticas, acompanhamento de relatórios gerenciais feitos pelo CMOG e documentos encaminhados pela Permissionária, conforme necessidade e conveniência da administração pública.

Visando iniciar as atividades de monitoramento e gestão, foi composto o Comitê de Monitoramento e Gestão – CMOG, formado por representantes do Poder Concedente e SUPARC, conforme Portaria nº 005/2021, publicada no DOE-PI, nº 015, pág. 19, datado de 22 de janeiro de 2021.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO

- **Poder Concedente:** Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico – SDE.
- **Concessionária:** Prime Center SPE Ltda.
- **Objeto do contrato:** concessão de uso onerosa, para reforma, ampliação, modernização, operação e manutenção do Piauí Center Modas.
- **Prazo de Concessão:** 25 anos
- **Valor de investimento estimado em obra:** R\$ 15.622.462,80
- **Valor de investimento para manter e operar ao longo de 25 anos:** R\$ 46.212.907,83
- **Investimento Total da Concessionária:** R\$ 61.835.370,63 / 25 anos
- **Percentual de outorga para o governo:** 0,5% da receita bruta

- **CAPEX Inicial:** R\$ 13.560.400,08
- **OPEX Total:** R\$ 46.212.907,83
- **Economia do Estado:** R\$ 64.418.382,15
- **Assinatura do Contrato:** 05/07/2021
- **Empregos Gerados:** 500 empregos diretos e cerca de 300 empregos indiretos serão gerados.
- **Localização:** zona Sul da cidade de Teresina, às margens da BR 343, Morada Nova, CEP 64.016-180, Teresina – PI, registrado no Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis – 2ª Circunscrição – de Teresina/PI, Registro Geral nº 38.491, Livro 3-Z-D, fls. 20v/21, e possui uma área aproximada de 47.420,00 m².
- **Dados do equipamento:** área total de aproximadamente 47.420,00 m², sendo 1.912,66 m² de área construída, com 134 unidades comerciais (105 lojas internas e 29 externas).
- **Assinatura do Contrato:** 05/07/2021
- **Economia do Estado:** Até o momento o Projeto já investiu R\$ 300.450,00.

3. SITUAÇÃO DO PIAUÍ CENTER MODAS

No ano de 2003, o Governo do Estado do Piauí, através do Decreto Estadual n. 12.191 de 28 de abril de 2006, criou o Centro de Comercialização de Confeções, Calçados e Acessórios do Estado do Piauí – PIAUÍ CENTER MODA. Tal programa consistia na extensão do domicílio tributário e, portanto, as isenções tributárias aplicáveis ao setor, são aplicáveis às lojas e pontos de comércio instalados no Pavilhão de Feiras e Eventos. Ocorre que, com o passar dos anos, houve grave redução de investimentos e políticas de fomento ao setor. O crescimento abaixo da média do mercado regional prejudicou o funcionamento do equipamento e, gradativamente, foi diminuindo a permanência dos lojistas e a frequência dos consumidores no local.

Com vistas a incentivar a cadeia produtiva do vestuário no Estado do Piauí, fornecendo mais oportunidades de geração de emprego e renda, o projeto para Concessão de Uso do equipamento foi baseado nas seguintes premissas: melhorar a infraestrutura de comercialização da produção local; melhorar as condições comerciais e gerenciais do equipamento; apoiar o crescimento da produção e do número de ofertantes no setor no Piauí; fomentar o desenvolvimento do setor no Estado; apoiar a inovação tecnológica no setor; e apoiar a iniciativa empreendedora e os novos negócios no setor.

O total dos investimentos previstos para a modernização e operação do imóvel, considerando, em especial os bens de capital necessários à operação, como obras civis, equipamentos, é da ordem de R\$ 15.622.462,80 (quinze milhões, seiscentos e vinte e dois mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos), a serem realizados conforme cronograma de investimentos apresentado pela Concessionária.

O Contrato foi inserido no Sistema Eletrônico de Informações – SEI, sob o nº 00010.002607/2021-48, programa responsável pelos processos administrativos dos órgãos e entidades do Poder Executivo do Estado do Piauí, onde serão tramitadas todas as informações pertinentes à gestão contratual.

4. PLANO EMERGENCIAL DE INTERVENÇÕES

O Plano Emergencial de Intervenções e Operações Iniciais elaborado e entregue pela Concessionária foi realizado a partir do levantamento de toda a área do Piauí Shopping Center Modas e tem como objetivo definir e detalhar os serviços emergenciais a serem realizados durante os 12 (doze) primeiros meses do contrato, considerando a reforma do estacionamento, banheiros, sistemas de instalações, praça de alimentação, grupo gerador, e a revisão completa da cobertura.

Durante o período deste monitoramento, a Concessionária realizou a mobilização de pessoal; revisão geral na estrutura da edificação, equipamentos e materiais para execução de parte dos serviços de limpeza, capinagem, varrição, lavagem, dedetização, catação e coleta de lixo em geral, bem como manutenção elétrica e hidráulica, reforma do banheiro e da subestação conforme destacado no item 6 - síntese das atividades realizadas, para que seja possível o início das operações, devendo compreender a instalação de áreas da administração para o apoio aos funcionários.

5. PLANO EMERGENCIAL DE INTERVENÇÕES

Pode-se definir que o planejamento e as metodologias implementadas nas obras são de extrema importância, visto que a elaboração de um cronograma bem detalhado contribui para o cumprimento de prazos e que se tenha um bom resultado produtivo e econômico. Dessa forma, no quadro a seguir estão compreendidas todas as etapas a serem cumpridas para que o Piauí Shopping Center Modas possa ter os serviços concluídos do Plano Emergencial de Intervenções e Operação Inicial.

No quadro abaixo, segue o cronograma elaborado pela Concessionária referente ao Plano Emergencial de Intervenções e Operação Inicial. Vejamos:

Quadro 01 - Cronograma do Plano Emergencial

	21				22							
Descrição	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEB	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO
Estacionamento (iluminação)												
Estacionamento (pav e paisagismo)												
Reforma banheiro												
Renovação das instalações												

[illegible]

Fonte: Prime Center SPE

6. SÍNTESE DAS ATIVIDADES REALIZADAS

Com relação ao Novo Piauí Center, considerando que a vistoria foi realizada com base no período de avaliação e monitoramento referente ao cronograma apresentado pela Concessionária, conforme Quadro 01, foi possível constatar que a Concessionária está atuando de forma ativa em seu trabalho.

A Concessionária vem se esforçando para executar suas atividades em conformidade com as regras contratuais, contemplando uma série de serviços, dentre os quais estão: contratação de pessoal especializado para realizar as atividades necessárias para boa administração, como assistente administrativo, analista financeiro, corpo técnico com engenheiro, supervisor de obras, projetistas e estagiário, além de equipes para os serviços de segurança, manutenção e limpeza e conservação do empreendimento, executando serviços de roço e capina, além de limpeza de toda área externa e região circunvizinha ao edifício; retirada dos antigos postes de iluminação da área externa e instalação de novo sistema de posteamento, desde o cabeamento subterrâneo, passando pela locação dos novos postes em aço galvanizado e de suas respectivas luminárias.

Ainda nesse primeiro trimestre de 2022 foram feitas melhorias nas baterias sanitárias existentes, com substituição ou reparo de elementos defeituosos como torneiras, caixas acopladas, bacias sanitárias e lâmpadas queimadas, bem como limpezas periódicas nas fossas.

Quanto ao piso do hall, foram realizados os primeiros reparos e recomposição de áreas danificadas, além da prospecção das camadas inferiores na busca da melhor solução estrutural para assentamento de novo piso. Entretanto, os maiores esforços se concentraram na manutenção e reestruturação da subestação existente, que se apresentava incapaz de manter estabelecida, com o mínimo de qualidade e segurança, a energia elétrica do Piauí Center Modas. Nesse sentido, foram realizadas uma gama de manutenções e substituições nos equipamentos para se oferecer uma energia estável para os locatários.

Os benefícios ora oferecidos estão relacionados ao “projeto básico”, o que trouxe grande relevância no resultado da relação econômico-financeira e da qualidade dos serviços prestados.

Inicialmente foi contratada uma empresa especializada, devidamente registrada nos órgãos de controle, com pessoal paramentado, apto para a realização de serviços de limpeza, higiene e conservação.

Em ato contínuo foi contratada uma empresa para realização das primeiras atividades constantes do Plano Emergencial de Intervenções Operacionais Iniciais, que foram executadas neste primeiro trimestre de 2022, dentre elas:

- **Área Externa e Estacionamento:** Execução dos serviços de capina, limpeza e instalação de iluminação externa, com a instalação de tubulações embutidas no piso, caixas de passagens, condutores, recuperação de calçamento decorrente das escavações das instalações. Remoção dos postes existentes e instalação de 15 postes metálicos, cada um com 4 luminárias de LED de 200w para iluminação na área externa e lateral do estacionamento, para garantir a segurança.
- **Hall Central e Corredor:** Realização de limpeza e recuperação do piso atual com a aplicação de argamassa de areia e cimento nos pontos de deslocamento das cerâmicas no hall central, limpeza no piso dos corredores entre as lojas e na entrada, limpeza das lojas fechadas com aplicação de comunicação visual. Aquisição de blocos de concreto para instalação do piso intertravado, e de piso de porcelanato para revitalização da área comum do entreposto.
- **Elétrica:** Verificação e manutenção corretiva e preventiva dos equipamentos das instalações elétricas, através da revisão dos quadros elétricos com a reorganização do quadro de barramento, bem como a modernização da subestação com a troca de todo o quadro elétrico e a instalação de cadeado para garantir a segurança.
- **Hidráulica:** A correção de erosão na base do poço tubular, verificação, manutenção e substituição de torneiras, mangotes, registros, nos setores dos banheiros, pias e demais torneiras internas e externas, para bom funcionamento das atividades.
- **Cobertura:** Os serviços de cobertura, conforme cronograma inicial, contemplavam a troca de telhas, calhas e a revisão geral da cobertura existente, no entanto, após uma vistoria minuciosa e a detecção de pontos de flexão em todas as extremidades em balanço e em alguns banzos superiores e inferiores, houve a necessidade de um laudo técnico com um especialista em estruturas para verificação da estabilidade da mesma.

Foram solicitados os projetos de arquitetura e estrutural da estrutura metálica para esta SUPARC, SEINFRA/PI e para a empresa responsável pela execução da obra e fomos informados da inexistência de tais projetos técnicos.

No caso específico da estrutura metálica espacial da cobertura do Novo Piauí Center, devido a seus arranjos geométricos, pode ser feita associada a fatores como formas, pontos de apoio e sistemas de conexões aplicadas. Sua análise se torna necessária devido a sua facilidade de

fixação de instalações e sua liberdade arquitetônica, ou seja, uma possível recuperação o tornaria viável do ponto de vista técnico e de continuidade dos serviços adicionais de troca de telhas, calhas e estanqueidade do sistema de cobertura, após análise, estudos e apresentação de novo projeto estrutural e de reforço da cobertura.

Na análise estrutural da cobertura do NPC, foi levantado e desenhado os projetos específicos de todas as peças constituintes, tais como diagonais, banzos, fixações ou nós e pilares e de tipologia das peças constituintes, inclusive com a caracterização dos elementos para verificação do tipo de liga que foi executado, para posterior solução quanto a necessidade de troca de elementos e/ou criação de mais elementos de apoio a fim de se manter a estabilidade e segurança.

Nesse sentido, tendo em vista todas as novas atividades que estão sendo realizadas para a troca das telhas e calhas, se fez necessário o adiamento desse item no Plano de Obras Emergencial.

Foi realizada a recuperação e substituição de telhas em pontos específicos da cobertura, assim como reparo nas calhas na área do Shopping, além da total recuperação e troca completa da cobertura da subestação.

- **Banheiros:** Realização de reparos e consertos de vazamentos nas torneiras, desentupimento de bacias sanitárias, troca de parafusos nas portas. Ressalta-se que o projeto prevê a instalação de um banheiro com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida - PNE e a implantação de um fraldário.
- **Depósito de Material de Limpeza:** Substituição de torneira, instalação de registro novo, substituição de copo sanfonado, desobstrução de esgoto.
- **Ações Administrativas:** A Concessionária tem como objetivo a consolidação do mercado da moda no Piauí, por meio da implementação de lojas para atacado e varejo, gestão e administração do empreendimento com a finalidade de oferecer aos usuários e lojistas um ambiente propício para alavancar o ramo da moda, através do Novo Piauí Center. E para isso, a Concessionária vem realizando campanhas educativas e reuniões de conscientização para fins de regularização de banco de dados da administração da Concessionária com informações referentes aos lojistas fundadores, salas externas e internas. A presente ação tem por escopo a redução do número de pendências relacionadas à formalização de contratos de locação dos lojistas com a Prime Center SPE. Este processo é feito com o contato diretamente com os lojistas, conscientizando sobre a importância da assinatura do contrato e a credibilidade do projeto de concessão.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

- **ÁREA EXTERNA:**

Governo do Estado do Piauí
Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC
Av. Pedro Freitas 1804, Centro Administrativo, Bloco I, 2º Andar
CEP 64.018-900, Bairro Vermelha, Teresina (PI)



Gestão@ppp.pi.gov.br

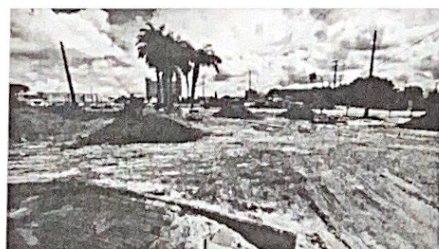


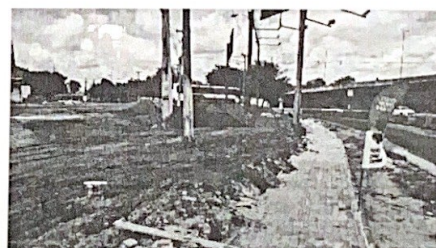
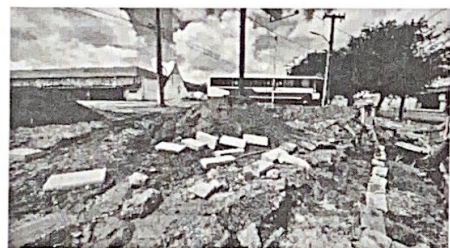
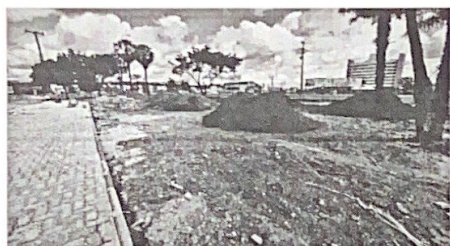
www.ppp.pi.gov.br

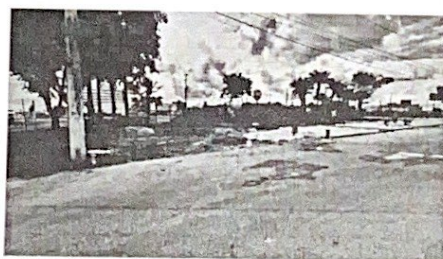
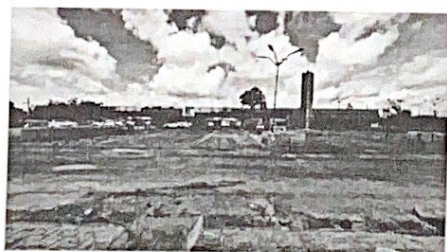


@PPPIAUI







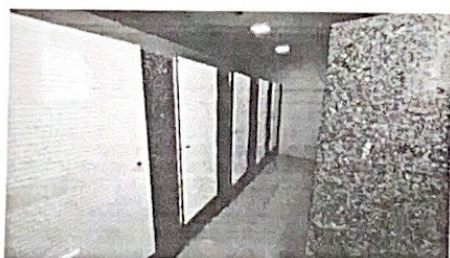


• HALL CENTRAL E CORREDORES:



• BANHEIROS:





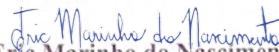
Governo do Estado do Piauí
Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC
Av. Pedro Freitas 1804, Centro Administrativo, Bloco I, 2º Andar
CEP 64.018-900, Bairro Vermelha, Teresina (PI)

 Gestão@ppp.pi.gov.br

 www.ppp.pi.gov.br

  @PPPPIAUI

Teresina (PI), 15 de abril de 2022.

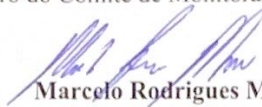

Eric Marinho do Nascimento

Membro do Comitê de Monitoramento – SUPARC



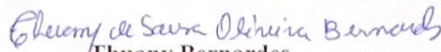
Valdirene Guedes de Moura

Membro do Comitê de Monitoramento – SUPARC



Marcelo Rodrigues Medeiros

Membro do Comitê de Monitoramento – SDE


Thuany Bernardes

Membro do Comitê de Monitoramento – SDE