



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ- SEAD-PI
SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS E CONCESSÕES - SUPARC

RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONTRATO Nº 002/2021
Concessão de Uso para Reforma, Modernização, Operação e Manutenção do Novo Piauí
Center Modas

Janeiro a Março de 2023

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022	3
3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS	4
4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO	5
4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO	5
4.2. DA VISITA TÉCNICA.....	6
4.3 DAS AÇÕES SOCIAIS.....	12
5. CONCLUSÃO	13

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão tem como propósito e objetivo apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela Concessionária PRIME CENTER SPE LTDA, no período de janeiro a março de 2023, conforme previsto no Contrato Nº 02/2021 e na Resolução Nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí que culminou no Manual de Monitoramento e Gestão dos Contratos de Concessões e Parcerias Público- Privadas¹.

A gestão, fiscalização e o acompanhamento da Concessão são executados pelo Poder Concedente, por intermédio do Comitê de Monitoramento de Monitoramento e Gestão de Contratos - CMOG, e tem por fundamento a Resolução Nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, que determina que gestão e o monitoramento dos instrumentos firmados consistem em atividades coordenadas, proativas e preventivas, que visam a execução eficiente dos contratos e que tem como objetivo maior alcançar os resultados pactuados.

O presente relatório está dividido em cinco sessões considerando esta introdução, os dados gerais do contrato, do comitê de monitoramento dos contratos, dados sobre a execução das regras estabelecidas no contrato, da visita técnica, das ações sociais e conclusão.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022

Processo Nº: 00010.002607/2021-48

Poder Concedente: Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Piauí - SDE

Concessionária: Primer Center LTDA

Objeto do contrato: Concessão de uso, a título oneroso, do Shopping Piauí Center Modas, com reforma, expansão, modernização, exploração, operação, manutenção.

Assinatura do Contrato: 05 de Julho de 2021.

Assinatura do TERI (Vigência do Contrato): 12 de julho de 2021.

Prazo de Concessão: 25 anos

Outorga: 0,5% da receita bruta. A Concessionária terá um prazo de 60 (sessenta) meses, contados da data da entrega do equipamento completamente modernizado, para início do pagamento da OUTORGA - previsão para 05/07/2026.

CAPEX Inicial: R\$ 13.560.400,08 (treze milhões quinhentos e sessenta mil quatrocentos reais e oito centavos).

Valor do Contrato: R\$ 15.622.462,80 (quinze milhões seiscentos e vinte e dois mil quatrocentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos).

¹ Disponível em: <http://www.ppp.pi.gov.br/pppteste/wp-content/uploads/2018/10/MANUAL-OFICIAL-COM-DOE.pdf>.

3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS

Para a realização das atividades de fiscalização do Contrato, foi constituído o Comitê de Monitoramento e Gestão - CMOG, que, segundo o Manual de Monitoramento, deve ser formado por dois representantes do Poder Concedente e dois representantes da Superintendência de Parcerias e Concessões.

Para este contrato os membros indicados pelos órgãos supramencionados constam na Portaria de Nº 145/2023/GAB/SEAD, conforme disposto no Processo SEI nº 00010.002607/2021-48, sendo estes:

I - Pela Superintendência de Parcerias e Concessões do Piauí – SUPARC: Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva e Maria Helena Santos Soares.

II - Pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Piauí - SDE: Nayra Conceição Fernandes de Araújo e Débora Amorim Santos Macedo.

Ademais, dentre as atribuições previstas para o CMOG, estão as de:

- executar o monitoramento quanto à execução das cláusulas de contrato, efetuar a fiscalização com relação ao cumprimento do cronograma de investimento, em especial com relação às etapas de construção, manutenção e operação dos equipamentos públicos concedidos, quando integrantes do contrato;
- decidir, contando com avaliação e manifestação da AGRESPI e aprovação do CGPPPP, sobre mudanças nas regras de contrato ou anexos, sobre matérias que alterem projetos e/ou modifiquem valores de contraprestações, garantias e forma de pagamento;
- realizar as verificações que lhe competem, independentemente da atuação do Verificador Independente; garantir o fiel cumprimento dos contratos celebrados com a Concessionária e com o Verificador independente;
- colaborar para a atuação livre e independente do Verificador Independente; atuar promovendo a transparência e preservando os princípios éticos, morais e probos da Administração Pública;
- prestar contas dos projetos à sociedade, mediante disponibilização de relatórios trimestral, semestral e anual, através do site e outros meios que utilizem recursos eletrônicos;
- instruir os processos administrativos relativos à gestão contratual dos projetos;
- promover a interlocução e a integração com a Concessionária, através de reuniões documentadas e/ou visitas gerenciadas;
- registrar todas as ocorrências surgidas durante a execução do contrato;
- acompanhar o cumprimento das regras de garantia e das condições de pagamento contratadas;
- moderar e mitigar os conflitos relativos ao objeto das concessões e parcerias; manter informações atualizadas sobre os serviços, visando apoiar e subsidiar estudos e decisões sobre a execução do contrato;
- monitorar, os aspectos técnicos, econômicos, contábeis, financeiros, operacionais e jurídicos dos contratos de concessão e parcerias. opinar sobre a recomposição do reequilíbrio econômico financeiro do contrato, através de parecer técnico;
- identificar, monitorar e mitigar todos os riscos que possam afetar a execução do contrato;
- apresentar, semestralmente, para o CGPPPP, o relatório consolidado sobre o andamento dos projetos contratados; e
- apresentar ao CGPPPP, no final de cada exercício, o relatório anual consolidado.

4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO

Segundo disposto no Manual de Monitoramento dos Contratos, com a finalidade de cumprir com as regras de monitoramento e transparência das ações, deverá ser elaborado, trimestralmente, pelo CMOG, o Relatório de Monitoramento e Gestão e entregue ao Poder Concedente e à SUPARC, para a devida avaliação e posterior envio à Concessionária e AGRESPI, devendo conter: os dados sobre a execução das regras estabelecidas em contratos, os registros fotográficos, os laudos sobre os serviços prestados, incluindo as ações sociais e a avaliação quanto aos relatórios entregues pelo VEI e AGRESPI.

Cumprir destacar que, o contrato de concessão do Shopping Piauí Center Moda não possui Verificador Independente e não tem a AGRESPI como agência reguladora, não se aplicando, portanto, a este relatório, as disposições do Manual.

Os subitens a seguir trazem as informações e quesitos em cumprimento ao supramencionado.

4.1. DOS DADOS SOBRE A EXECUÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NO CONTRATO

No primeiro trimestre de 2023 foram realizadas diligências oficializadas nos autos do processo administrativo em tela, quanto ao cumprimento das cláusulas contratuais e sobre ações que fomentam o desenvolvimento da concessão. A saber:

- a) **Relatórios Trimestrais pela SPE.** Os relatórios trimestrais referentes ao ano de 2022, estavam em atraso pela concessionária. Após notificação feita pelo CMOG/SUPARC, os documentos relativos ao terceiro e quarto trimestre do ano de 2022, foram entregues pela empresa em 14 de fevereiro de 2023.
- b) **Inventário de Bens.** Em conformidade com as cláusulas 5.5 e 7.1.12 do Contrato nº 002/2021, a concessionária deve apresentar semestralmente Registro dos Bens Reversíveis. Através do Ofício Nº: 273/2023/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG, em 08 de fevereiro de 2023, o CMOG/SUPARC notifica a SPE para cumprimento das obrigações, antes não executadas. Como resposta, a empresa apresenta em 01 de março de 2023, os inventários de bens referentes aos períodos de julho a dezembro de 2021, janeiro a junho de 2022 e julho a dezembro de 2022. Os documentos supracitados, estão acostados aos autos do processo administrativo nº 00010.002607/2021-48, podendo ser verificados nos ID's 6812645, 6812716, 6812716.

- c) **Pesquisa de Satisfação.** Em conformidade com a cláusula 7.1.38, a concessionária deve apresentar, anualmente, pesquisa de satisfação. Através do Ofício Nº: 273/2023/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG, em 08 de fevereiro de 2023, o CMOG/SUPARC notifica a SPE para cumprimento das obrigações, antes não executadas. Após solicitação da empresa para dilação de prazo, em 15 de fevereiro de 2023, foi concedido 60 (sessenta) dias para o devido cumprimento.
- d) **Espaço Cidadania.** A concessionária requer a implantação de uma unidade do Espaço Cidadania, que tem por objeto a integração de diversos serviços públicos, no entreposto do Polo do Piauí Center Moda, desde março de 2022. A demanda está em análise pela Superintendência de Gestão de Patrimônio da Secretaria de Administração do Estado.

4.2. DA VISITA TÉCNICA

Em 16 de março de 2023, foi realizada visita técnica do CMOG, no espaço do Shopping Piauí Center Modas, com o escopo de fiscalização do cumprimento de obras e da manutenção do local.

A visita técnica foi realizada pelas servidoras Maria Helena Santos Soares (Assistente Técnica – CMOG) e Samia Sá Jales e Silva (Arquiteta), por parte da SUPARC. E, por parte da Concessionária, a Advogada Ana Amélia Soares, Engenheira Thalena Marciel Resende e o Diretor Geral James de Andrade Pereira.

Cumprir mencionar que, além do disposto no contrato de concessão, a fiscalização foi norteadada pelo Cronograma de Obras Emergencial apresentado pela concessionária com prazo até setembro de 2022 e pelo 4º Relatório Trimestral de 2022, tendo em vista que ainda existiam obras pendentes.

Nesse sentido, conforme o 4º Relatório Trimestral da SPE, apresenta-se:

- a) **Informação SPE.** *Instalação de 02 sistemas de cancelas para entrada de veículos para estacionamento tipo Parking (Saída), compostos por 02 estações de entrada e 02 cancelas, devidamente interligados ao sistema de monitoramento assistido. Previsão de Término: 31/01/2023.*

Vistoria Visita Técnica CMOG. O sistema de cancelas para entrada e saída de veículos está implantado. No entanto, não está em funcionamento, pois segundo a Sra. Ana Amélia, a pedido dos lojistas e pelo fato da obra de reforma da edificação não estar finalizada, foi deliberado pela direção pela não cobrança do uso do estacionamento durante a permanência no Piauí Center e que até o mês de abril/2023 estarão

viabilizando seu pleno funcionamento, mas apenas em caráter experimental, continuando sem a cobrança por tempo ainda a ser determinado.

Figura 1 – Cancela de entrada e saída de veículos



b) Informação SPE. *Serviços de execução de fachada principal compostas em sua infraestrutura de 34 blocos de fundação $fck=25Mpa$: $56,67m^2$ Vergalhões CA-50 e CA-50Ø5.0 a 16mm: 3.2425,96kg, escavações manuais: $114,23m^3$. Previsão de término:15/03/2023.*

Vistoria Visita Técnica CMOG. A fachada principal está com obra parada em razão das ações judiciais junto a lojistas, que ainda permanecem no espaço, impossibilitando a execução total dessa obra. As ações judiciais, tem como polo passivo a concessionária, que alega que os lojistas estão ocupando irregularmente o Shopping Piauí Center

Modas. No entanto, foi verificada a presença de pilares metálicos, vigas metálicas e estrutura metálicas para cobertura já instalados, mas ainda não finalizados.

Figura 2 – Fachada principal



- c) **Informação SPE.** Implantação de container para fins gastronômicos na área das quadras de beach tennis, com instalação elétrica, hidrossanitária, para funcionamento de cozinha, bar e dois banheiros pcd. Previsão de Término: 24/02/2023.

Vistoria Visita Técnica CMOG. O container, que será explorado por terceiros, está instalado próximo as quadras de beach tennis e já conta com instalação elétrica. A instalação hidrossanitária não foi executada e os banheiros não foram estabelecidos. Porém, já existe fossa e sumidouro no local onde foram projetados para sua instalação. O serviço ainda não está sendo explorado.

Figura 3 – Container





d) Informação SPE. Construção de calçada e estacionamento em piso paver tijolinho, nas dimensões 10x20x4cm na cor cinza para calçadas e 10x20x6cm na cor cinza para estacionamento. Em toda a lateral próximo a cancela de saída. Previsão de Término: 20/01/2023.

Vistoria Visita Técnica CMOG. Foi observado a finalização da execução das calçadas internas e externas à edificação. Segundo o Sr. James, a parte da ciclofaixa ficou a cargo da Prefeitura Municipal de Teresina.

Figura 1 - Calçadas



- e) **Informação SPE.** Execução de nova tubulação de águas pluviais do tipo espinha de peixe com tubos $\varnothing 100\text{mm}$ e $\varnothing 150\text{mm}$, com tubos de queda que desaguam na parte externa do Mall. Previsão de Término: 10/02/2023.

Vistoria Visita Técnica CMOG. Obra concluída.

Figura 5 – Tubulação de águas pluviais



Em análise ao Cronograma de Obras Emergencial, observa-se:

- a) **Limpeza e conservação da área externa e interna.** Estão sendo regularmente executadas.
- b) **Revisão das instalações elétricas existentes e da subestação abrigada.** Instalações executadas e revisadas. Foram acrescentados mais pontos de iluminação na área interna do que o planejado.
- c) **Banheiros.** Todos os banheiros estão em bom estado de conservação.
- d) **Assentamento de piso de porcelanato.** Foi verificado o assentamento do piso de porcelanato nas áreas que já estão sem obras, nas demais áreas que ainda não sofreram intervenções o piso permanece o antigo e somente com a demolição e construção dessas áreas será substituído.
- e) **Execução de Cerca Elétrica de segurança.** A cerca elétrica não está instalada/functionando, somente as câmeras de segurança com acesso virtual.
- f) **Infraestrutura destinada aos Quiosques.** Foi constatado a presença de infraestrutura para os quiosques (pontos de água/energia/esgoto).
- g) **Instalação de sistema fotovoltaico.** Foi informado que somente ao final da reforma que será instalada.
- h) **Construção de praça de alimentação.** Área destinada ao setor gastronômico não está sendo executada, pois parte dela ainda está sendo ocupada por lojistas que estão com ações judiciais em face da empresa. As ações judiciais, tem como polo passivo a concessionária, que alega que os lojistas estão ocupando irregularmente o Shopping Piauí Center Modas, até o momento não houve decisão.
- i) **Execução de forro termoacústico.** Inexistente.

- j) **Pintura Interna e Externa.** A pintura interna foi realizada nas áreas em que a obra já foi finalizada. Algumas paredes que estão precisando de reparos são de responsabilidade do locatário, segundo foi informado pela administração.

Figura 6 – Entrada principal e estacionamento



Figura 7 – Área externa, Praça de Eventos



Figura 8 – Banheiros





4.3 DAS AÇÕES SOCIAIS

A parceria firmada entre a SPE PRIME CENTER, SUPARC e Instituto Federal do Piauí - IFPI através do termo de Cooperação Técnica nº 001/2022, que celebra o Programa Parcerias para o Futuro, tem como objetivo integrar a academia técnica e de ensino superior visando o desenvolvimento de ações para a formalização de parceria educativa entre o IFPI e a concessionária. A ação tem por objetivo principal a integração dos estudantes no mercado de trabalho e o fomento da pesquisa e a profissionalização.

Em 9 de março de 2023, ocorreu o Lançamento do Programa Jovem Aprendiz, em que a concessionária firmou a primeira contratação de jovem aprendiz com a aluna Adriana Albuquerque, do curso técnico de Administração do IFPI.

Figura 9 – Solenidade de contratação de jovem aprendiz



5. CONCLUSÃO

Considerando as atividades executadas pela Concessionária durante o período de janeiro a março de 2023, foi possível constatar o cumprimento das obrigações previstas no contrato de concessão, dentro dos quesitos apresentados, com algumas ressalvas. A SUPARC, através do CMOG, realizou as notificações e visita técnicas necessárias, em cumprimento ao seu dever de fiscalização.

Teresina (PI), 31 de março de 2023.

Membros do Comitê de Monitoramento – SUPARC

Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva

Maria Helena Santos Soares

Membros do Comitê de Monitoramento – SDE

Nayra Conceição Fernandes de Araújo

Débora Amorim Santos Macedo.