



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 02/2022 - HOTEL SERRA DA CAPIVARA

Janeiro a Março de 2023

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022

3. DO COMITÊ DE MONITORAMENTO DOS CONTRATOS

4. DO RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E GESTÃO

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

4.1.1. Situação do Hotel

4.1.2. Cronograma de 2023

4.1.3. Investimentos realizados

4.1.4. Empregos gerados

4.2. DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS

4.3. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS

4.4. DAS AÇÕES SOCIAIS

5. CONCLUSÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de Monitoramento de Gestão tem como propósito apresentar o resultado das atividades desenvolvidas pela Concessionária Serra da Capivara Hotel e Convention SPE Ltda, no período de janeiro a março de 2023, conforme previsto no Contrato Nº 02/2022 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, do relatório de monitoramento e gestão e conclusão.

2. DADOS GERAIS DO CONTRATO Nº 02/2022

Processo Nº: 00010.003201/2022-63

Poder Concedente: Secretaria de Estado do Turismo – SETUR.

Concessionária: Serra da Capivara Hotel e Convention SPE Ltda

Objeto do contrato: Concessão de Uso Onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel Serra da Capivara, na cidade de São Raimundo Nonato.

Assinatura do Contrato: 23/05/2022

Assinatura do TERI (Vigência do Contrato): 27/06/2022

Prazo de Concessão: 35 anos

Outorga: O percentual de outorga ofertado é de 2,86% do valor da receita bruta anual, com previsão de pagamento a partir de 27/06/2027.

CAPEX Inicial: R\$ 4.534.277,91

Reinvestimento: R\$ 856.171,01

Valor do Contrato: R\$ 5.390.448,92

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

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

formado por dois representantes do Poder Concedente e dois representantes da Superintendência de Parcerias e Concessões.

Para este contrato, o Poder Concedente ainda não indicou os membros que irão compor o Comitê de Monitoramento, conforme disposto no Ofício Nº: 303/2023/SEGOV-PI/GAB/SUPARC/CMOG, enviado em 31 de janeiro de 2023, conforme disposto no Processo SEI nº 00010.003201/2022-63.

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 CGPPP, 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, 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.

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

Conforme relatório documental e visita técnica à miniusina, realizada em 07 de março do corrente ano, com membros da SUPARC - Eric e Carolina -, SETUR - Alberto e Eduardo e Concessionária (Tarcísio, representante da SPE, em São Raimundo Nonato), para o período de janeiro a março de 2023 foram levantados os quesitos e informações a seguir:

4.1.1. Situação do Hotel

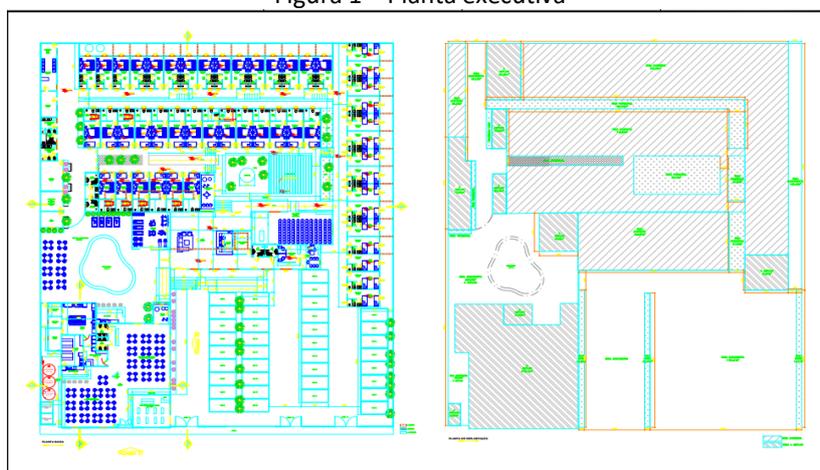
- 20 quartos situados na área central do hotel: para atender as normas de acessibilidade tiveram que demolir os banheiros para realocá-los;
- 15 quartos situados na lateral direita;
- 15 quartos situados no fundo do imóvel, do lado direito do hotel (14 deles já existiam, mas tiveram que quebrar a parede do banheiro para adequar o tamanho do quarto ao padrão exigido de 18m²);
- na lateral esquerda do hotel será a área da piscina (que na planta baixa antiga estava na entrada do hotel, foi alterada, sem impactar no projeto, para dar mais privacidade aos hóspedes), academia, bar da piscina e demais da área de lazer;
- na parte localizada ao fundo, ao lado esquerdo do imóvel, já está sendo construída a casa do gerente, a área de serviço, lavanderia e caixa d'água;
- além do fornecimento de água pela Agespisa, o Hotel conta com um poço, que vai passar por uma avaliação para averiguar se a água nele presente ainda é viável para uso;
- estão com um ponto provisório de energia e já estão em processo de troca de titularidade da energia do hotel; quando foi retirado o piso interno do hotel é que observaram que a rede de esgoto passava por dentro imóvel, na área de circulação

dos quartos. Em razão disso, todo o encanamento de esgoto teve que ser realocado para o fundo dos quartos;

- vale destacar que os débitos de energia anteriores ao contrato, no valor de R\$ ainda não foram quitados;
- toda a fiação elétrica foi condenada e já foi realizada a troca;
- nenhum dos itens que estavam no antigo hotel estão com a concessionária, a Emgerpi ficou com tudo (exemplo: ar condicionado, móveis, cama e afins);
- questão da acessibilidade: há rampas de acesso no espaço - ver se estão sendo construídas dentro dos padrões técnicos;
- questionado sobre as ações de sustentabilidade, há uma previsão de instalação de placas solares no local.

As informações estão de acordo com a planta executiva atualizada, enviada pela Concessionária em 23 de março de 2023 e anexada ao Processo SEI. Vejamos:

Figura 1 – Planta executiva



Fonte: Concessionária

4.1.2. Cronograma de 2023

Conforme cronograma de obras atualizado, visto pela equipe durante a visita técnica realizada ao equipamento, enviado pela Concessionária em 23 de março de 2023 e juntado ao Processo SEI nº 00010.003201/2022-63 (7046141), as obras estão sendo realizadas dentro do prazo estipulado.

4.1.3. Investimentos realizados

Considerando as medições enviadas e juntadas ao Processo SEI (15ª medição - realizada entre 09 e 13/01/2023; 16ª medição - realizada entre 14 e 20/01/2023; e 17ª medição - realizada entre 21 e 27/01/2023), até março de 2023 foram realizados R\$ 1.524.317,85 (um milhão quinhentos e vinte e quatro mil trezentos e dezessete reais e oitenta e cinco) em investimentos.

4.1.4. Empregos gerados

Para o período considerado, qual seja janeiro a março de 2023, foram gerados 50 (cinquenta) empregos, dentre diretos e indiretos.

4.2. DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Figuras 2 a 13 - entrada principal de acesso ao Hotel Serra da Capivara e estacionamento





Figuras 14 a 28 - hall da entrada com equipamentos e materiais usados





Figuras 29 a 39 - centro do hall e corredor de acesso aos quartos da parte superior





Figuras 40 a 52 - quartos que estão sendo reformados/construídos na parte superior







Figuras 53 a 66 - construção da casa do gerente, da área de serviço, da lavanderia e da caixa d'água na lateral esquerda







Figuras 67 a 96 - quartos que estão sendo reformados/construídos na parte inferior





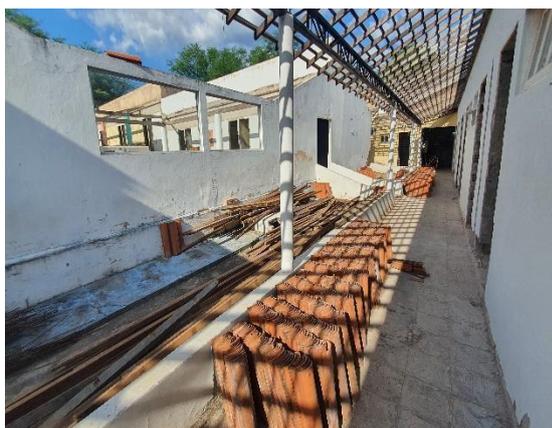
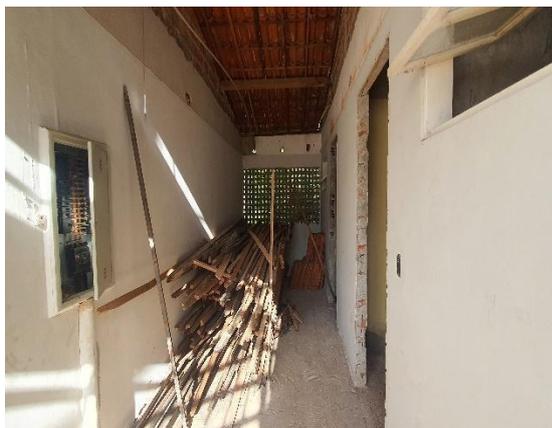






Figuras 97 a 104 - corredor de acesso aos quartos





4.3. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS

A comprovação dos serviços prestados consta nos documentos acostados ao Processo SEI do Contrato, dentre elas as medições enviadas pela Concessionária. Cumpre destacar que, em reunião virtual realizada no dia 09 de março, entre a SPE e os representantes do Comitê de Monitoramento, restou alinhado que as medições enviadas deveriam seguir um *checklist* disponibilizado pela Secretaria de Turismo e enviadas, mensalmente, até o quinto dia de cada mês. Ademais, o ateste das obras e serviços realizados são comprovadas, ainda através deste relatório e registros fotográficos.

4.4. DAS AÇÕES SOCIAIS

Dispõe o contrato que:

Cláusula 9.23. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e manter em operação, durante todo o período da concessão, convênio com escolas técnico profissionalizantes da rede pública de ensino para a disponibilização de cursos de hotelaria;

Cláusula 9.24. Considerando a existência de Memorando de Entendimento entre o Governo do Estado do Piauí e o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), agência da ONU que possui função integradora na Agenda 2030, conforme Item 32 da Resolução A/RES/72/279, da Assembleia Geral das Nações Unidas, de 31 de Maio de 2018, a CONCESSIONÁRIA se compromete a integrar os ODS aos seus projetos sociais, com o apoio do PNUD na estruturação e implementação de tais projetos, com o objetivo de acelerar o atingimento das metas da Agenda 2030 e melhorar o IDH do Estado do Piauí, através da diminuição da pobreza, combate às alterações climáticas, melhoria da saúde materna e adolescente e busca pela igualdade de gênero.

Até o momento, não foram realizadas ações sociais pela Concessionária tendo em vista o estágio que as obras se encontram.

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.

Teresina (PI), 31 de março de 2023.

Eric Marinho do Nascimento
Membro do Comitê de Monitoramento – SUPARC

Carolina Martins Pinto
Membro do Comitê de Monitoramento – SUPARC



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ - SEAD-PI
COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO - SUPARC - SEAD-PI

Av. Pedro Freitas, 1900 Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI,
CEP 64018-900
Telefone: - <http://www.seadprev.pi.gov.br/>

DESPACHO Nº: 33/2023/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG TERESINA/PI, 30 DE
JUNHO DE 2023.

PROCESSO Nº: 00010.003201/2022-63

DESPACHO Nº 33/2023/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG-SEAD-PI

Considerando a ausência de portaria de nomeação dos membros do Comitê de Monitoramento e Gestão-CMOG, do Contrato Nº 02/2022, nos termos da Resolução Nº 02, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí, publicado no Diário Oficial do Estado do Piauí, no dia 22 de outubro de 2018, os representantes da SUPARC/SEAD-PI, vem, através deste expediente, para encaminhar Relatório do Primeiro Trimestre de 2023 (SEI nº 8213433), referente às atividades e obrigações vinculadas ao Contrato Nº 02/2022, durante os meses de janeiro a março do corrente ano, para ciência do Diretor de Monitoramento dos Contratos.

Carolina Martins Pinto
CMOG/SUPARC/SEAD-PI

Eric Marinho do Nascimento
CMOG/SUPARC/SEAD-PI

Ciente. Segue para consideração superior.

Emmanuel Fernando de Assunção Saraiva
Diretor do Comitê de Monitoramento - SUPARC/SEAD-PI

Aprovo.

Monique de Menezes Urra
Superintendente de Parcerias e Concessões - SUPARC/SEAD-PI



Documento assinado eletronicamente por **CAROLINA MARTINS PINTO - Matr.0359839-0, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 30/06/2023, às 12:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **EMMANUEL FERNANDO DE ASSUNÇÃO - Matr.371596-5, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 30/06/2023, às 12:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **ERIC MARINHO DO NASCIMENTO - Matr.359840-3, Comitê de Monitoramento e Gestão - SUPARC**, em 30/06/2023, às 12:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8213458** e o código CRC **9B01B667**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 00010.003201/2022-63

SEI nº 8213458