



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

Abril a Junho 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 abril a junho 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 formado por dois representantes do Poder Concedente e dois representantes da Superintendência de Parcerias e Concessões.

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



Através da Portaria de Nº 293/2023/GAB/SEAD, foram indicados os seguintes membros para compor o CMOG:

- dois membros da Superintendência de Parcerias e Concessões -SUPARC, sendo estes os servidores Carolina M. Pinto e Eric M. do Nascimento;

- dois membros do Poder Concedente do Contrato, neste ato a Secretaria de Estado do Turismo do Piauí, sendo estes os servidores C. Alberto Almeida Vieira e F. Hélio Soares.

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 CGPPP, 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 27 e 28 de julho do corrente ano, para o período de abril e junho de 2023 foram levantados os quesitos e informações a seguir:

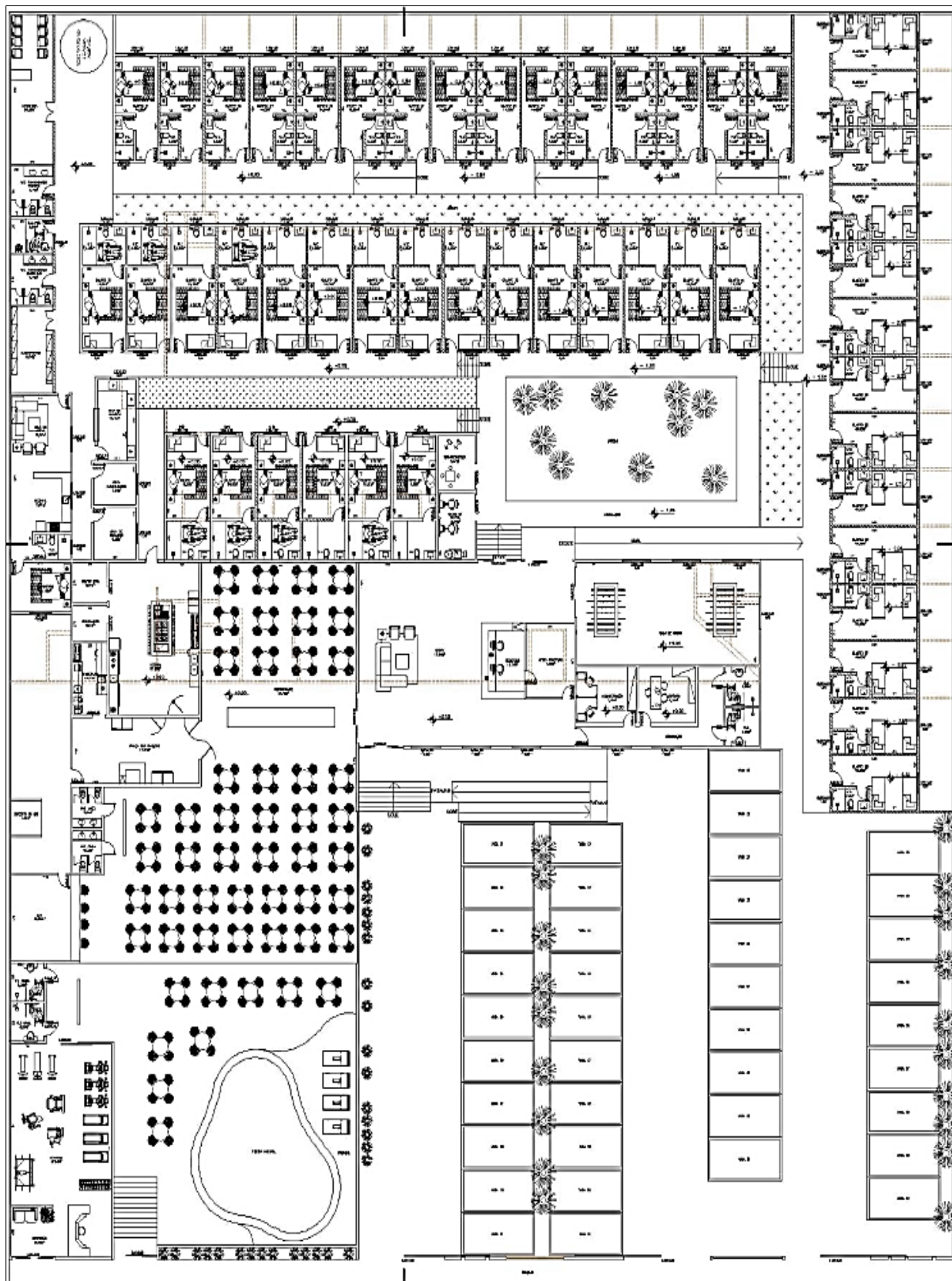
4.1.1. Situação do Hotel

A visita técnica ao Hotel Serra da Capivara | Hotel Resort e Convention ocorreu nos dias 27 e 28 de julho de 2023.

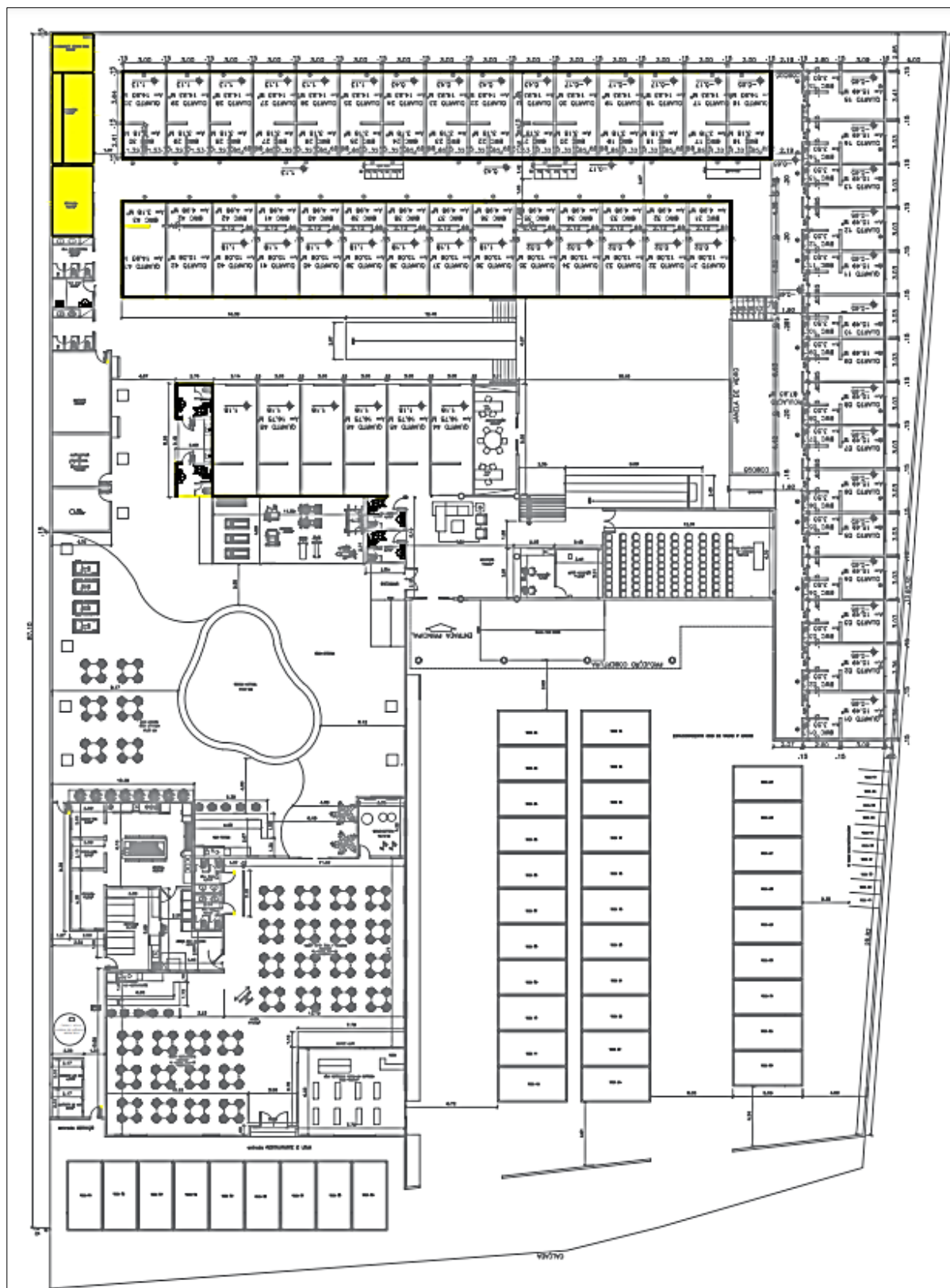
Tendo em vista que o projeto inicial sofreu alterações afim de otimizar os espaços e as estruturas para melhor atendimento e conforto dos hóspedes, ressaltando assim que **não** houve prejuízo financeiro ao projeto, e que além disso, no quadro técnico de execução da obra do Hotel Serra da Capivara | Hotel Resort e Convention, a Concessionária ainda não apresentou projeto executivo atualizado, fazendo-se necessário também o cronograma de obras e cronograma físico-financeiro atualizados.

Abaixo, têm-se os projetos executivos que passaram por alterações:

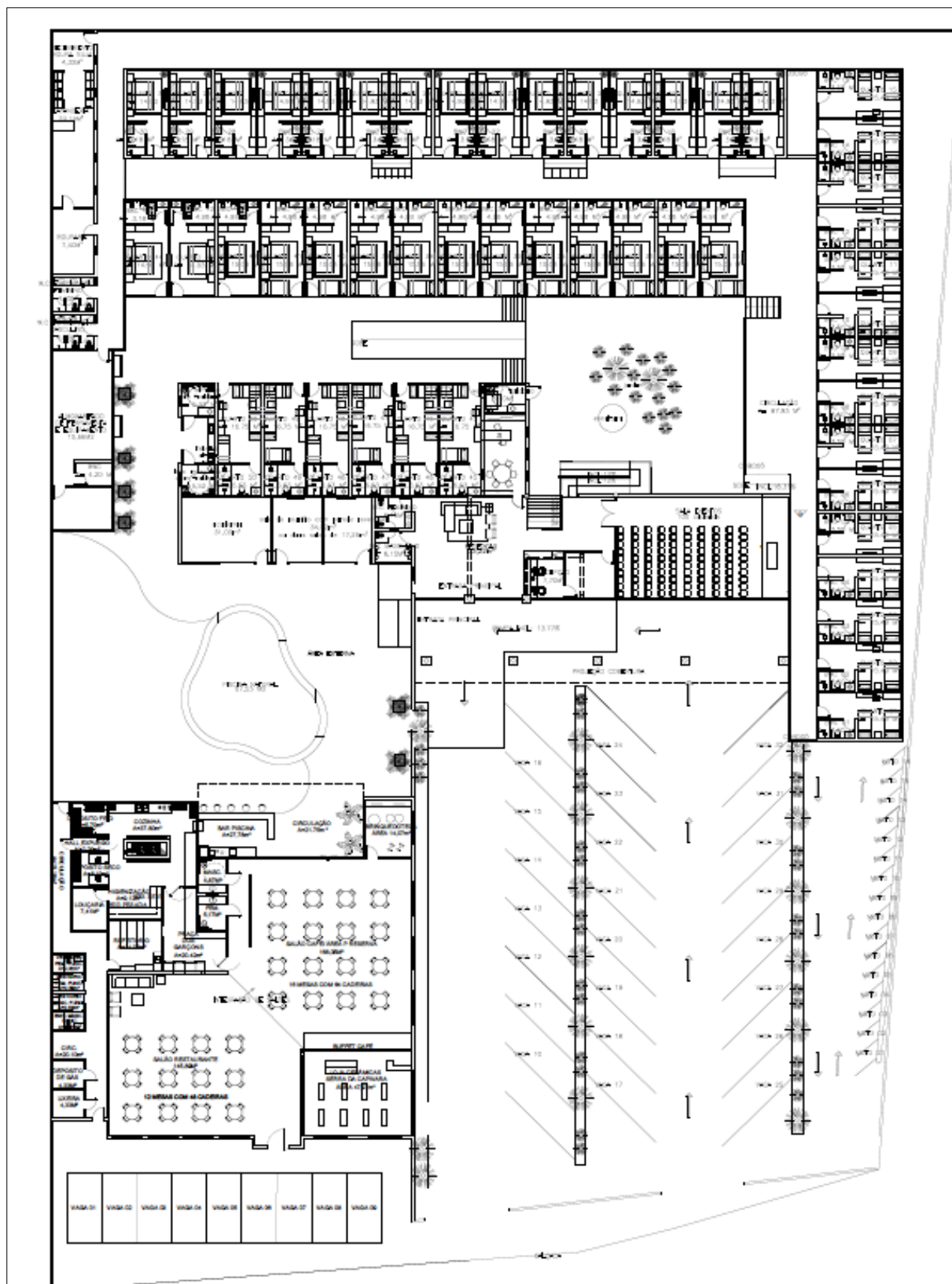
O relatório do projeto executivo, de 01 de agosto de 2022, traz a seguinte planta.



Em visita técnica realizada em 07 de março de 2023, foi verificada a alteração da planta, sendo solicitada à concessionária na nova planta do projeto, anexada o processo (SEI nº 7749149).



O que se observa, da última visita técnica realizada em julho de 2023, o projeto sofreu uma nova alteração na sua planta, conforme registro abaixo.



4.1.2. Cronograma de 2023

Conforme cronograma de obras atualizado, de acordo com a 27ª medição realizada pela Concessionária, que corresponde ao período de 01 a 30 de junho de 2023, bem como o que foi observado durante a visita técnica realizada, as obras estão sendo realizadas dentro do prazo estipulado.

Durante a visita técnica realizada, foi reportado que a previsão de inauguração será dezembro/2023

4.1.3. Investimentos realizados

Conforme a planilha orçamentária de evolução da obra, encaminhada pela Concessionária e anexada ao SEI supramencionado, até 30 de junho de 2023 foram investidos o valor de R\$ 3.537.590,67 na obra do Hotel Serra da Capivara.

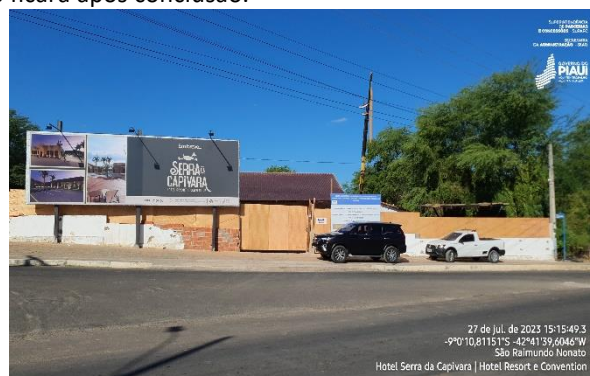
4.1.4. Empregos gerados

Para o período considerado, foram gerados 50 (cinquenta) empregos.

4.2. DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Abaixo, têm-se registro das obras que estão ocorrendo no supracitado:

Figuras 1 a 4: A fachada externa do Hotel se encontra em construção, e além disso, em banner, uma breve visualização 3D de como ficará após conclusão.



Figuras 05 a 30: No projeto inicial proposto, detém uma ampla área de lazer com piscina, academia e sala multiuso nesta área em construção, que pode ser acessada pela parte interna do hotel e pela fachada externa, possibilitando o uso dos hóspedes e dos moradores do município de São Raimundo Nonato.









Figuras 31 a 46: A recepção foi realocada criando um espaço amplo e com um lobby de entrada, além de ter uma área destinada à administração, gerência, sala de equipamentos e banheiros para os funcionários.







Figuras 47 a 54: A novo auditório sofreu alteração, tendo nova capacidade para atender até 120 pessoas.





Figuras 55 a 68: A antiga área de piscina está sendo transformada em um amplo jardim, com área de livre circulação, o que dará acesso aos quartos e ao fraldário. Além disso, para garantia de acessibilidade, foram implementadas rampas de acesso por todo o hotel.



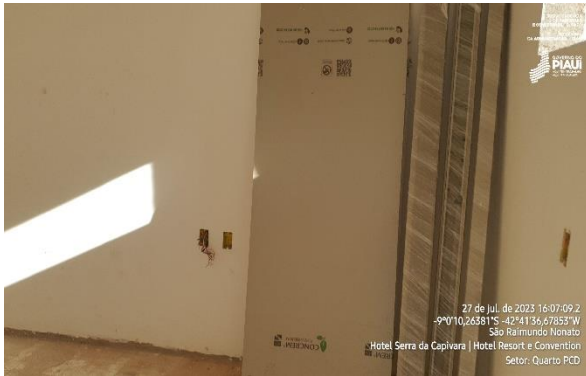


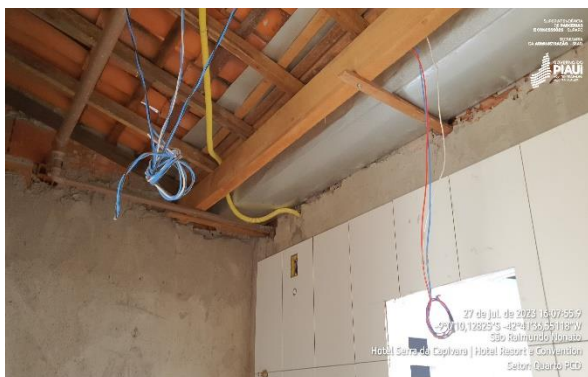
Figuras 69 a 102: A estrutura de divisão dos blocos de suítes foi preservada, porém, alguns quartos foram remodelados para atender às normas de acessibilidade, na qual foi projetado um total de 21 quartos que atendem às normas da NBR 9050, entretanto, até a visita de 27 e 28 julho de 2023, foram encontrados apenas 4 quartos que atendem às normas de acessibilidade. Também foram modelados 03 quartos que atendem até 06 hóspedes em beliches por quarto. No projeto presente nos estudos foi contabilizado 43 suítes, enquanto no projeto apresentado pela Concessionária é contabilizado 50 suítes, implicando em um aumento do aproveitamento da área.











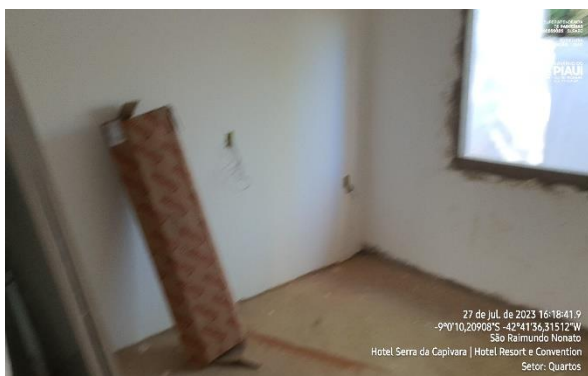
Figuras 103 a 120: Banheiros, vestiários e lavanderia pertencentes à área de serviço do Hotel se encontra em contrução. Além disso, novos reservatórios de água foram construídos/instalados.







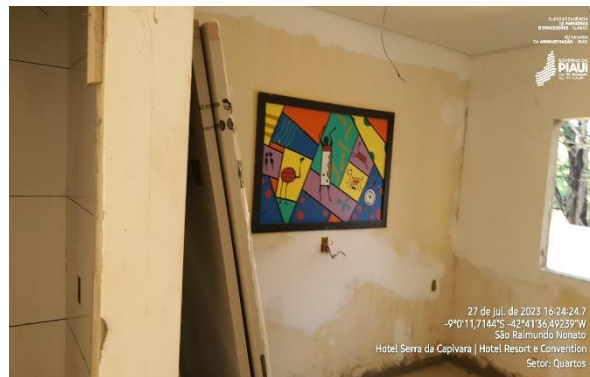
Figuras 121 a 212: Quartos do lado “A” e “B”.





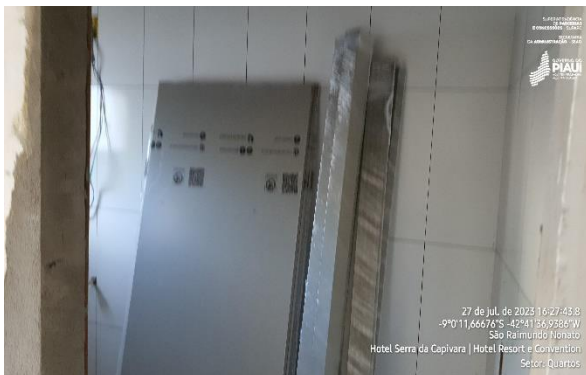








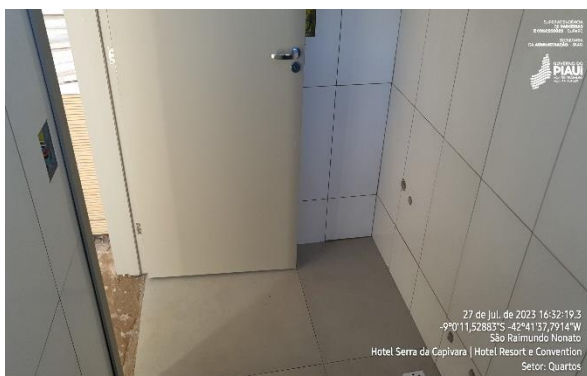
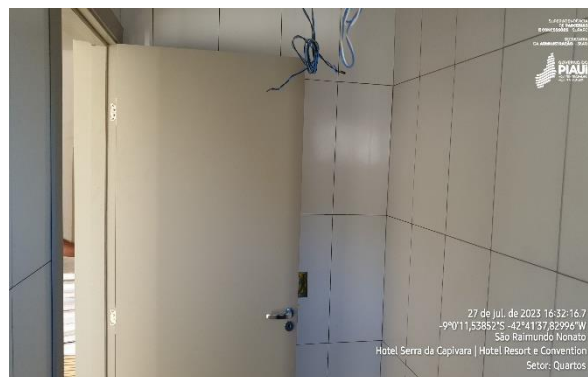












4.3. DOS COMPROVANTES DOS SERVIÇOS PRESTADOS

A comprovação dos serviços prestados consta nos documentos acostados ao Processo SEI do Contrato, dentre elas as medições enviadas pela Concessionária.

Conforme disposto no Relatório CMOG referente ao primeiro trimestre de 2023, os relatórios das medições estão sendo enviadas mensalmente, considerando o *checklist* da documentação disponibilizado pela Secretaria de Turismo. Nesse sentido, o ateste das obras e serviços realizados são comprovadas através do cronograma atualiza, memória de cálculo, status do andamento dos serviços realizados, planilha orçamentária da evolução da obra e relatório de acompanhamento da obra, com os 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.

5. CONCLUSÃO

Considerando as atividades executadas pela Concessionária durante o período de abril a junho de 2023, foi possível constatar o cumprimento das obrigações previstas no contrato de concessão, dentro dos quesitos apresentados.

Teresina (PI), 22 de agosto de 2023.

Carolina M. Pinto
Membro CMOG - SUPARC

Eric M. do Nascimento
Membro CMOG - SUPARC

Carlos Alberto Almeida Vieira
Membro CMOG - SUPARC

Francisco Hélio Soares
Membro CMOG - SUPARC