
OPORTUNIDADE
POSTO DE COMBUSTÍVEIS
CEASA/RS

CONTEXTO

A CEASA/RS se configura como **UM DOS MAIS IMPORTANTES CENTRO ATACADISTA DO BRASIL**, no qual são comercializados diariamente frutas, verduras, legumes, flores e diversos outros produtos oriundos de diferentes regiões do estado.

Esse fluxo contínuo de mercadorias favorece a formação de preços, assegura a regularidade no abastecimento e contribui para a redução de perdas ao longo da cadeia produtiva. Dessa forma, desempenha um **PAPEL ESSENCIAL NO ABASTECIMENTO E NA LOGÍSTICA DE ALIMENTOS**, funcionando como um elo de integração entre produtores e fornecedores, permissionários, transportadores e compradores institucionais e do varejo.

Nesse cenário, observa-se a existência de uma **ÁREA ESTRATÉGICA**, situada junto à entrada principal, abrangendo toda a frente voltada para a rua Fernando Ferrari, nº 1.001, que será destinado à requalificação e à implantação de novos usos, alinhados à dinâmica operacional do entreposto.

AS ÁREAS FORAM DEFINIDAS COMO:

TERRITÓRIO I - POSTO DE COMBUSTÍVEIS

TERRITÓRIO II - ÁREA MULTIUSO



LOCALIZAÇÃO

A CEASA/RS esta localizada na **Av. Fernando Ferrari, nº 1001, bairro Anchieta, Porto Alegre/RS**, em uma área estratégica voltada a logística e ao abastecimento regional, com fácil conexão ás principais vias metropolitanas, como a BR-290 e a BR-216.

Próxima ao aeroporto internacional Salgado Filho, ao polo logístico do bairro Anchieta e a importantes áreas industriais e de serviços.



TERRITÓRIO I

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados



O TERRITÓRIO I DIRECIONADO A USOS DE CARÁTER MAIS OPERACIONAL E DE APOIO LOGÍSTICO, com a implantação de um **POSTO DE COMBUSTÍVEIS** e atividades complementares.

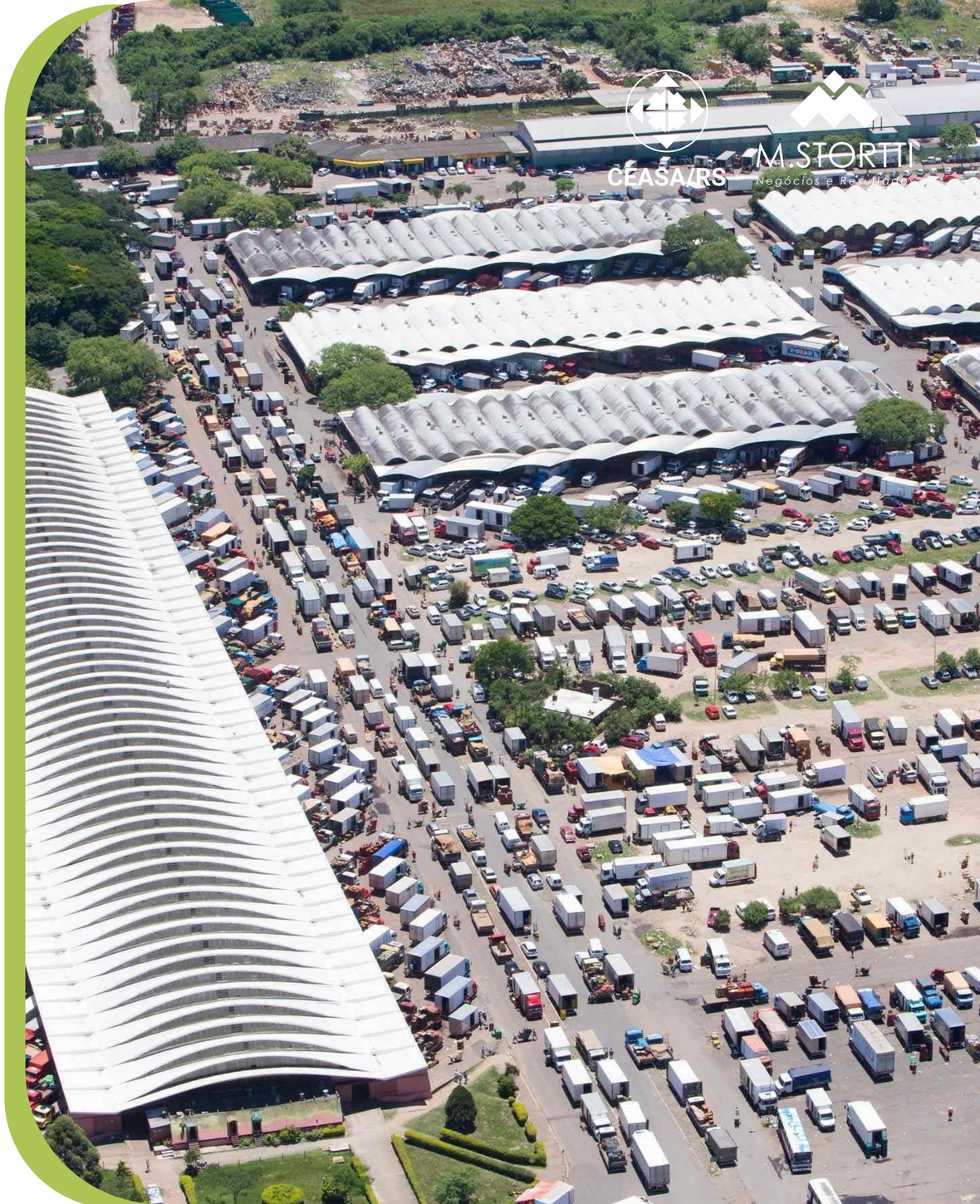
Essa configuração busca atender demandas práticas e imediatas dos usuários da CEASA, especialmente aqueles relacionados ao transporte, abastecimento e dinamismo das operações, promovendo maior agilidade, conveniência e suporte às atividades comerciais e de distribuição.

DEMANDA

A CEASA/RS apresenta ***FLUXO CONSISTENTE***, recorrente e relevante de caminhões e veículos leves com picos em horários específicos e variabilidade por sazonalidade e calendário de abastecimento.

De dezembro de 2025 a maio de 2026 a CEASA recebeu um ***FLUXO MÉDIO DIÁRIO DE 2.448 VEÍCULOS***, desses, ***40% FORAM CAMINHÕES (980 CAMINHÕES/DIA)*** e o restante do fluxo divididos entre veículos leves e motos, **O QUE GERA UMA DEMANDA POTENCIAL POR ABASTECIMENTO DE DIESEL, GASOLINA E ETANOL.**

Dessa forma fica percebida uma **DEMANDA LATENTE POR SERVIÇOS DE APOIO LOGÍSTICO E OPERACIONAL ASSOCIADOS À OPERAÇÃO DO ENTREPOSTO**, como exemplo pátio/estacionamento, conveniência, abastecimento, manutenção de veículo, serviços ao motorista, alimentação, sanitários/banhos, descanso controlado, entre outros.



VALIDAÇÃO

PESQUISA QUANTITATIVA

Foram realizadas pesquisas de validação junto ao público da CEASA em relação a implantação de posto de combustível.

A pesquisa quantitativa foi realizada em janeiro de 2026 e contou com uma amostra de a **180 fornecedores** e compradores e **101 permissionários e produtores.**

Ao lado, o percentual de entrevistados que consideram os usos relacionados ao uso como ***MUITO NECESSÁRIO E NECESSÁRIO.***

Posto de abastecimento - 56,2%

- Centro de serviços (farmácia) – **91,8%**
- Centro de serviços (saúde) – **87,5%**
- Oficina/borracharia – **80,1%**
- Caixa eletrônico e lotérica - **74,7%**
- Serviços de apoio (banho) - **67,6%**
- Pátio/estacionamento - **63,7%**
- Serviços de apoio (descanso) - **56,6%**
- Conveniência - **52,0%**
- Lavagem rápida (caminhão e carros) - **45,9%**

VALIDAÇÃO

PESQUISA QUALITATIVA

Outro modelo de validação foi a pesquisa qualitativa realizada nos meses de fevereiro e março/2026 junto aos permissionários e produtores.

O **POSTO DE COMBUSTÍVEL ASSOCIADO A UM CONJUNTO AMPLIADO DE SERVIÇOS DE APOIO,** se destacou como elemento de aceitação, sendo percebido como:

- **Uma DEMANDA CONCRETA E IMEDIATA, diretamente vinculada ao cotidiano logístico;**
- **Um fator de QUALIFICAÇÃO DA INFRAESTRUTURA, especialmente para caminhoneiros e operadores;**
- **Um INDUTOR DE ORGANIZAÇÃO e AMPLIAÇÃO DE SERVIÇOS, como banho, descanso, manutenção veicular, conveniência, farmácia e caixa eletrônico.**

ÁREA DO TERRENO DISPONÍVEL

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados



PROGRAMA DE NECESSIDADES

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados

Apoio Operacional, Logística e Serviços

O Território I reúne usos diretamente relacionados ao suporte operacional da CEASA RS, com foco em transporte, logística e serviços essenciais. O programa está organizado em dois conjuntos funcionais principais, permitindo flexibilidade de implantação e clareza na leitura do projeto.

Área total do terreno: 7.465,00 m²

Posto de Combustíveis

- Abastecimento de veículos leves e pesados - **1.060m²**
- Conveniência / Administrativo – **320 m²**
- Área Comercial -Serviços comerciais e de apoio (mix de lojas variável de acordo com o mercado) - **800 m²**
    - Farmácia
    - Caixa eletrônico / serviços bancário
- Serviços ao caminhoneiro – sanitários, vestiários e áreas de descanso – **475,00 m²**
- Áreas de circulação, manobra e estacionamento – **3.000 m²**

AS ÁREAS INDICADAS POSSUEM CARÁTER CONCEITUAL E ORIENTATIVO

OCUPAÇÃO DA ÁREA - ESTUDO PRELIMINAR

CEASA/RS

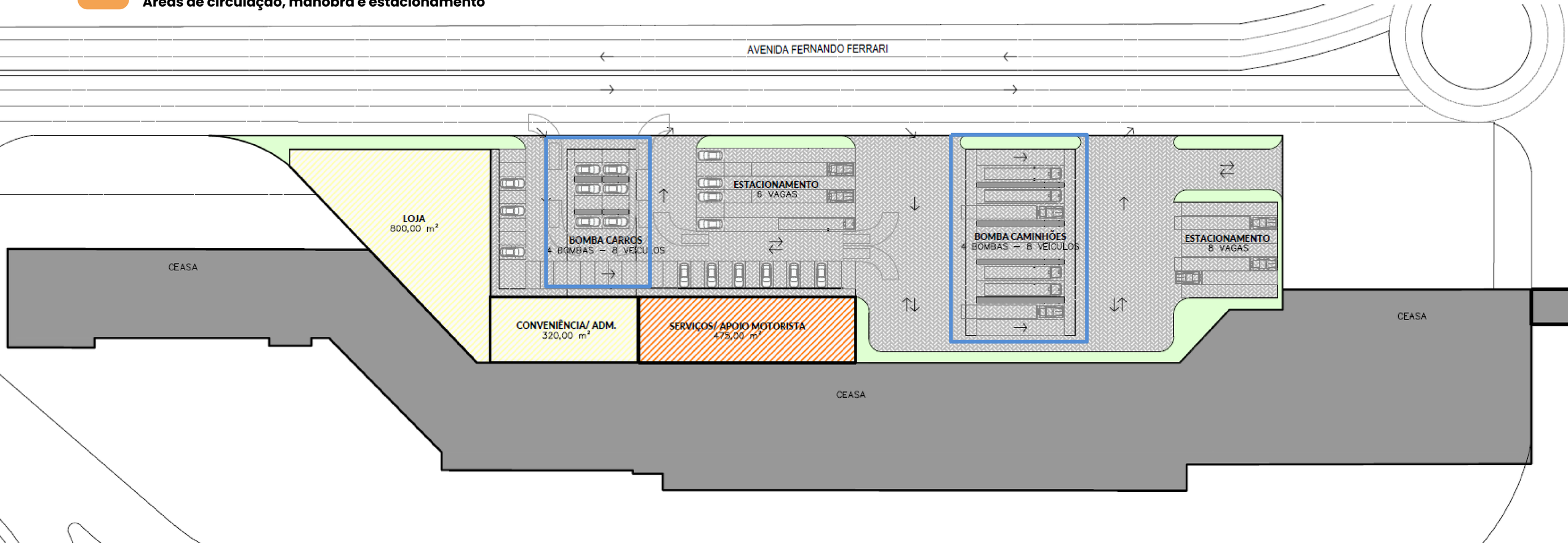
M.STORTTI
Negócios e Resultados

Abastecimento de veículos leves e pesados

Loja - Serviços comerciais e institucionais de apoio
- Farmácia
- Caixa eletrônico / serviços bancários

Conveniência / Administrativo

Serviços ao caminhoneiro – sanitários, vestiários e áreas de descanso
Áreas de circulação, manobra e estacionamento



CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados

PERSPECTIVAS CONCEITUAIS

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados



VISÃO CONCEITUAL

TERRITÓRIO 1 - POSTO DE COMBUSTÍVEIS

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados



Acesso carros



CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados

Acesso carros



Acesso carros



Lojas



Lojas



Apoio caminhões



Abastecimento caminhões



Abastecimento caminhões



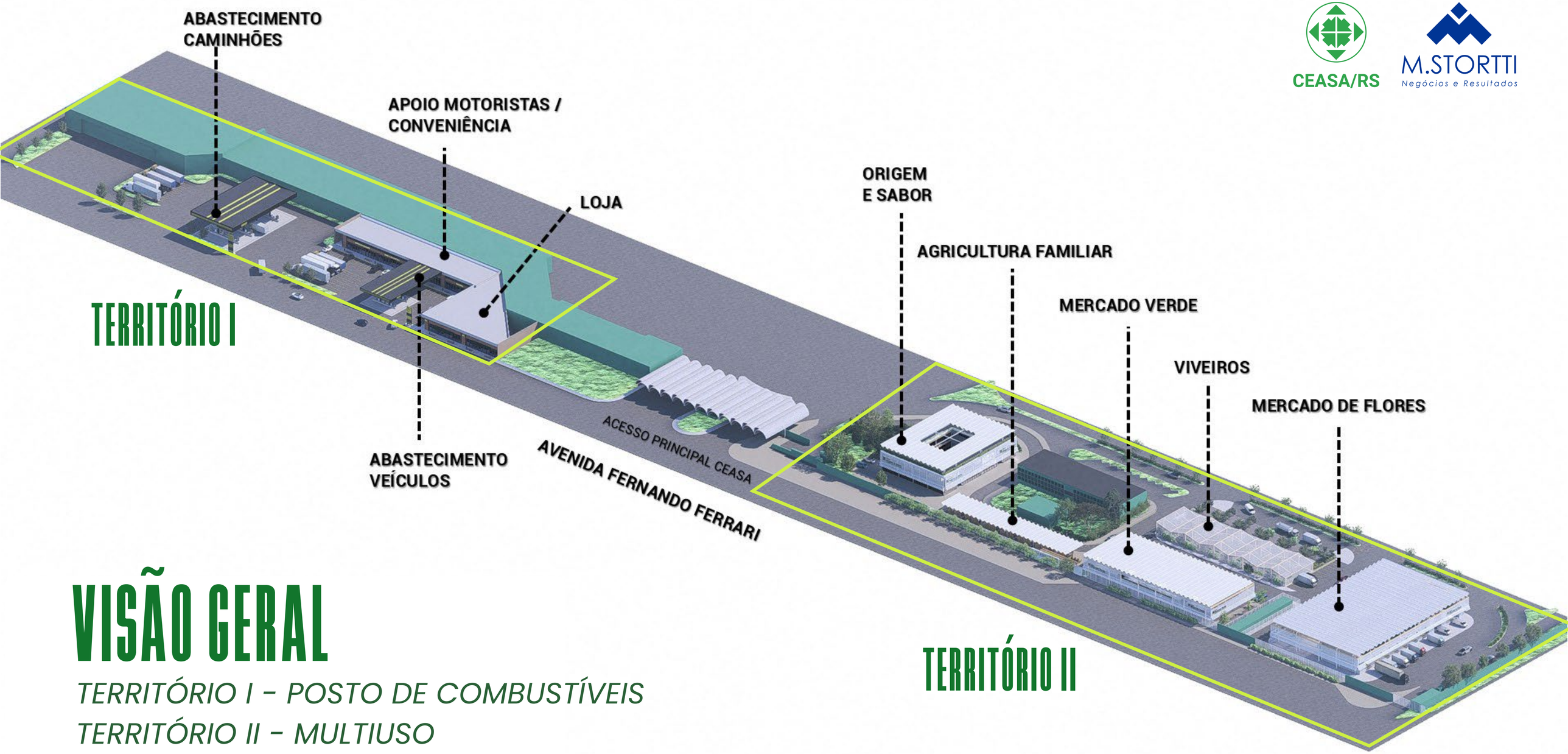
Abastecimento caminhões


Saída caminhões


Saída caminhões

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados



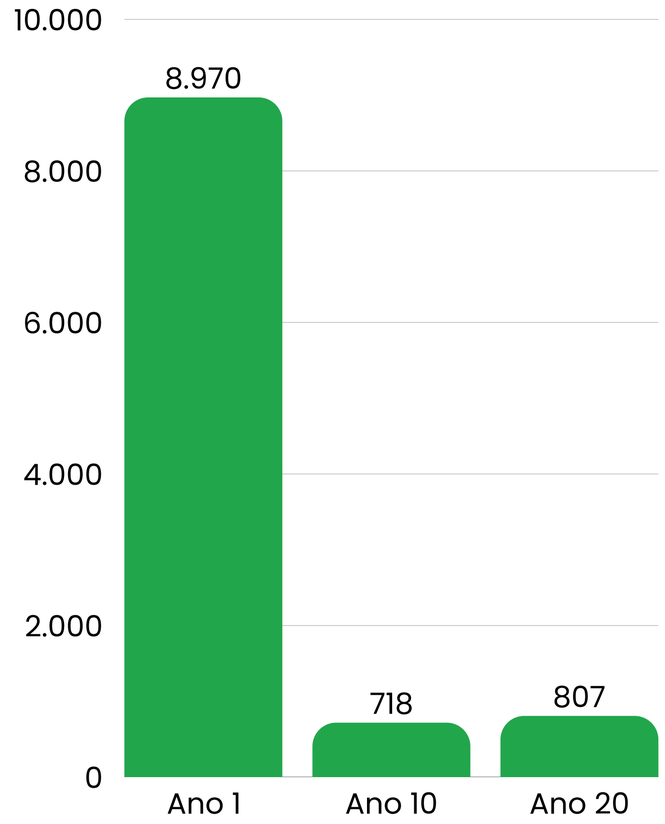
VISÃO GERAL

TERRITÓRIO I - POSTO DE COMBUSTÍVEIS

TERRITÓRIO II - MULTIUSO

PREMISSAS GERAIS

PERÍODO DE CONCESSÃO	25 ANOS
PERÍODO DE OPERAÇÃO *pagamento de outorgas previstas*	24 ANOS
INVESTIMENTO ESTIMADO CAPEX	R$ 8.969.780
INVESTIMENTO CAPEX DE MANUTENÇÃO	R$ 1.524.863



Estimativas referentes a abril/2026

MODELO DE OUTORGA

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados

OUTORGA FIXA

+

OUTORGA VARIÁVEL

- Variável sobre margem bruta do revendedor
- Variável sobre a receita bruta de serviços conexos

DESENVOLVIDO POR:

M.STORTTI

Negócios e Resultados