



RELATÓRIO TRIMESTRAL



RELATÓRIO TRIMESTRAL

DADOS DO CONTRATO

Contrato nº 02/2017	Concessão de uso de imóvel público, a título oneroso, precedida de obra de expansão, reforma e modernização, com exploração, operação, manutenção e desenvolvimento da Nova Central de Abastecimento do Estado do Piauí denominada de NOVA CEASA.
Poder Concedente	Secretaria de Estado da Agricultura Familiar - SAF
Concessionária	SPE Ceasa Gestão e Logística Ltda.
Data da Assinatura	03/05/2017
Prazo do Contrato	30 trinta) anos

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	4
2. OBRAS DE MODERNIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E INVESTIMENTOS	4
2.1. Serviços Realizados.....	4
2.2. Descrição de Melhorias e Relatório Fotográfico.....	6
3. AÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	17
3.1. Contratos.....	17
2.2. Inadimplência	18
3. INVESTIMENTO REALIZADO NO PRIMEIRO TRIMESTRE	19
4. AÇÕES SOCIAIS.....	20
4.1. Banco de Alimentos.....	20
4.2. Telemedicina	20
4.3. Demais atividades	21
5.1. Lista dos Locatários.....	25

RELATÓRIO TRIMESTRAL

1. APRESENTAÇÃO

Este relatório tem como objetivo apresentar as atividades e ações realizadas no segundo trimestre do ano de 2025, pela SPE CEASA GESTÃO E LOGISTICA LTDA, no âmbito da Central de Abastecimento, em razão das obrigações previstas no Contrato de Concessão 02/2017, cujo objeto é a concessão de uso de imóvel público, a título oneroso, precedida de obra de expansão, reforma e modernização, com exploração, operação, manutenção e desenvolvimento da Nova Central de Abastecimento do Estado do Piauí, denominada de NOVA CEASA.

2. OBRAS DE MODERNIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E INVESTIMENTOS

2.1. Serviços Realizados

Abaixo segue os principais serviços executados durante o 2º trimestre do ano de 2025, conforme detalhamento e imagens:

	Descrição dos Serviços	Referências das Imagens	Status da obra
1.0	Revisão da Edificação, Modernizações e Construções:		
1.1	GP14-VER		
1.1.1	<i>Construção de nova marquise presente na fachada sul do galpão GP14-VER;</i>	02	Concluído
1.1.2	<i>Instalação e corte de telhas metálicas trapezoidais pintadas de vermelho e barras metálicas pintadas de amarelo na fachada sul, leste e norte da platibanda no galpão GP14-VER.</i>	03, 04, 05	Concluído
1.2	ADM19-ROX		
1.2.1	<i>Inserção de instalações hidrossanitárias nos banheiros da ADM19-ROX;</i>	10,11,12	Concluído
1.2.2	<i>Construção de ambientes sanitários na ADM19-ROX; Etapas: Reboco de parede de alvenaria, execução de contrapiso;</i>	13,14	Concluído

1.2.3	Instalação de paredes de drywall em diversos ambientes na ADM19-ROX .	15,16,17,18	Em andamento
1.2.4	Assentamento e reboco de parede em tijolos cerâmicos na sala de reunião e banheiro;	19	Concluído
1.2.5	Instalação de manta impermeabilizante e argamassa polimérica em laje ,teste de vazamento e furo na platibanda para inserção de tubo para drenagem pluvial;	20,21,22,23	Concluído
1.2.6	Aplicação de revestimento no piso em porcelanato em diversos ambientes da ADM19-ROX;	26,27,28	Em andamento
1.2.7	Aplicação de detalhes de gesso no forro da ADM19-ROX;	24,25	Em andamento
1.2.8	Emassamento e lixamento de paredes e forro na ADM19-ROX.	29,30,31	Em andamento
1.3	Área de Expansão		
1.3.1	Limpeza de vegetação local.	33,34,35	Em andamento
1.4	Balanças Rodoviárias		
1.4.1	Execução do gabarito de obra na construção das balanças rodoviárias, localizadas próximo à rotatória na área de expansão;	37	Concluído
1.4.2	Perfuração para execução de estacas com caminhão com trado mecânico acoplado e manualmente;	38,39	Concluído
1.4.3	Inserção de armaduras e concretagem de estacas da fundação das balanças;	40,41	Concluído
1.4.4	Escavação de camada asfáltica presente entre os blocos de fundação com o auxílio de retroescavadeira;	42	Concluído
1.4.5	Inserção de armaduras e concretagem de blocos de fundação das balanças;	43,44	Concluído
1.4.6	Aterro e compactação entre os blocos de fundação;	45,46	Concluído

1.4.7	Concretagem do piso da balança e nivelamento do concreto na construção das balanças rodoviárias;	47,48	Concluído
1.4.8	Instalação dos módulos das balanças rodoviárias;	49	Concluído
1.4.9	Execução de fôrmas em madeirite resinado para concretagem de módulos internos das balanças;	50	Concluído
1.4.10	Concretagem de módulos internos das balanças;	51,52,53	Concluído
1.4.11	Escavação e formas para rampas de acesso às balanças rodoviárias.	54,55	Concluído

2.2. Descrição de Melhorias e Relatório Fotográfico

2.2.1. GP14-VER – Galpão Cebola/Galpão de Ligação



Figura 02: Construção de nova marquise presente na fachada sul do galpão GP14-VER;



Figura 03: Instalação e corte de telhas metálicas trapezoidais pintadas de vermelho e barras metálicas pintadas de amarelo na fachada sul, leste e norte da platibanda no galpão GP14-VER.



Figura 04: Instalação e corte de telhas metálicas trapezoidais pintadas de vermelho e barras metálicas pintadas de amarelo na fachada sul, leste e norte da platibanda no galpão GP14-VER.

Figura 05: Instalação e corte de telhas metálicas trapezoidais pintadas de vermelho e barras metálicas pintadas de amarelo na fachada sul, leste e norte da platibanda no galpão GP14-VER.

2.2.2. ADM19-ROX

A Administração da Nova Ceasa está se modernizando para oferecer um ambiente mais integrado, funcional e confortável para funcionários e clientes. A reforma inclui a demolição de paredes antigas para ampliação dos espaços, a construção de novos ambientes e a correção de problemas decorrentes ao tempo de vida da edificação, como infiltrações no solo e em lajes, garantindo uma estrutura mais segura e eficiente.

Além disso, foi realizada a substituição dos antigos sistemas hidrossanitários, que ainda utilizavam tubulações de ferro galvanizado, por componentes modernos e adequados à NBR 8160.

Também, houve a demolição do piso existente e corte em paredes para a instalação de tubulações específicas para os drenos dos aparelhos de ar-condicionado.

No referido trimestre, ocorreu a instalação de divisórias internas em drywall, construção de novo módulo de banheiros, instalação de revestimentos do piso, execução de sancas e detalhes de gesso no teto, intervenções em infiltrações (impermeabilização na laje), instalação de novas telhas e calhas e emassamento de paredes internas.

Com essa modernização, a Administração da Nova Ceasa se tornará um espaço mais dinâmico, acessível, seguro e eficiente, proporcionando melhores condições de trabalho para a equipe e aprimorando a experiência dos visitantes e parceiros.

2.2.2.1. Relatório Fotográfico - ADM19-ROX



Figura 06: Projeto renderizado da fachada principal da ADM19-ROX.



Figura 07: Projeto renderizado da espera/conveniência da ADM19-ROX.



Figura 08: Projeto renderizado de espaços administrativos integrados da ADM19-ROX.



Figura 09: Desmobilização e retirada de divisórias, vidros, componentes elétricos e portas da ADM19-ROX.



Figura 10: Inserção de instalações hidrossanitárias nos banheiros da ADM19-ROX;



Figura 11: Inserção de instalações hidrossanitárias nos banheiros da ADM19-ROX;



Figura 12: Inserção de instalações hidrossanitarias nos banheiros da ADM19-ROX;



Figura 13: Construção de ambientes sanitários na ADM19-ROX;



Figura 14: Construção de ambientes sanitários na ADM19-ROX;



Figura 15: Instalação de paredes de drywall em diversos ambientes na ADM19-ROX .



Figura 16: Instalação de paredes de drywall em diversos ambientes na ADM19-ROX .



Figura 17: Instalação de paredes de drywall em diversos ambientes na ADM19-ROX .



Figura 18: Instalação de paredes de drywall em diversos ambientes na ADM19-ROX .



Figura 19: Assentamento e reboco de parede em tijolos cerâmicos na sala de reunião e banheiro;



Figura 20: Instalação de manta impermeabilizante e argamassa polimérica em laje ,teste de vazamento e furo na platibanda para inserção de tubo para drenagem pluvial;



Figura 21: Instalação de manta impermeabilizante e argamassa polimérica em laje ,teste de vazamento e furo na platibanda para inserção de tubo para drenagem pluvial;



Figura 22: Instalação de manta impermeabilizante e argamassa polimérica em laje ,teste de vazamento e furo na platibanda para inserção de tubo para drenagem pluvial;



Figura 23: Instalação de manta impermeabilizante e argamassa polimérica em laje ,teste de vazamento e furo na platibanda para inserção de tubo para drenagem pluvial;



Figura 24: Aplicação de detalhes de gesso no forro da ADM19-ROX;



Figura 25: Aplicação de detalhes de gesso no forro da ADM19-ROX;



Figura 26: Aplicação de revestimento no piso em porcelanato em diversos ambientes da ADM19-ROX;



Figura 27: Aplicação de revestimento no piso em porcelanato em diversos ambientes da ADM19-ROX;



Figura 28: Aplicação de revestimento no piso em porcelanato em diversos ambientes da ADM19-ROX;



Figura 29: Emassamento e lixamento de paredes e forro na ADM19-ROX.



Figura 30: Emassamento e lixamento de paredes e forro na ADM19-ROX.



Figura 31: Emassamento e lixamento de paredes e forro na ADM19-ROX.

2.2.3. Área de Expansão

A Nova Ceasa está em processo de ampliação para atender à crescente demanda por espaços comerciais modernos e bem estruturados. A nova área de expansão contará com três galpões destinados ao atacado e varejo de produtos alimentícios, totalizando mais de 100.000 m² de área construída.

Em razão do período chuvoso no município de Teresina, as atividades de movimentação de terra na área de expansão foram temporariamente paralisadas. O solo da região apresenta alta suscetibilidade à saturação, o que, aliado às precipitações intensas, comprometeu significativamente a trabalhabilidade do terreno. Além disso, a logística de transporte de materiais tornou-se inviável devido à redução da capacidade de suporte do solo, inviabilizando o tráfego de equipamentos e veículos pesados.

A paralisação teve início no mês de março e retorno às atividades temporariamente paralisadas devido a condições climáticas desfavoráveis. Os serviços serão retomados assim que possível para garantir o avanço do projeto dentro do cronograma estabelecido.

2.2.3.1. Relatório Fotográfico - Área de Expansão



Figura 32: Representação gráfica da Área de Expansão da Nova Ceasa.



Figura 33: Limpeza da vegetação local na área de expansão.



Figura 34: Limpeza da vegetação local na área de expansão.



Figura 35: Limpeza da vegetação local na área de expansão.

2.2.4. Balanças Rodoviárias

Dentro das obras previstas para 2025, a Nova Ceasa para atender à crescente demanda de serviço, deu início no segundo semestre de 2025 a obra de mais uma portaria, começando pela implantação de novas balanças rodoviárias para pesagem de cargas.

A instalação da balança modelo MCM, do Grupo Capital, está sendo executada conforme as orientações técnicas constantes no manual de montagem. Foram realizados os serviços iniciais de análise do solo, locação e nivelamento da área, seguidos da perfuração das estacas e montagem das armaduras, de acordo com os projetos estrutural e arquitetônico. As concretagens das estacas e blocos foram feitas respeitando as cotas e rebaixos previstos, com o devido aterramento elétrico.

Na fase seguinte, iniciou a montagem da estrutura metálica com os cavaletes simuladores, flanges inferiores e módulos centrais, prosseguindo com os módulos intermediários e, por fim, os módulos de entrada e saída. Toda a

montagem seguiu o sistema de engate rápido por ganchos e incluiu o escoramento da pista de rolamento com pontaletes e travessas.

A última atividade executada foi a concretagem dos módulos. As etapas seguintes incluem a execução das rampas, instalação das células de carga, interligação eletrônica e calibração do equipamento.

2.2.4.1. Relatório Fotográfico - Balanças Rodoviárias



Figura 36: Vista geral das balanças rodoviárias.



Figura 37: Execução do gabarito de obra na construção das balanças rodoviárias, localizadas próximo à rotatória na área de expansão;



Figura 38: Perfuração para execução de estacas com caminhão com trado mecânico acoplado e manualmente;



Figura 39: Perfuração para execução de estacas com caminhão com trado mecânico acoplado e manualmente;



Figura 40: Inserção de armaduras e concretagem de estacas da fundação das balanças;



Figura 41: Inserção de armaduras e concretagem de estacas da fundação das balanças;



Figura 42: Escavação de camada asfáltica presente entre os blocos de fundação com o auxílio de retroescavadeira.



Figura 43: Inserção de armaduras e concretagem de blocos de fundação das balanças;



Figura 44: Inserção de armaduras e concretagem de blocos de fundação das balanças;



Figura 45: Aterro e compactação entre os blocos de fundação



Figura 46: Aterro e compactação entre os blocos de fundação



Figura 47: Concretagem do piso da balança e nivelamento do concreto na construção das balanças rodoviárias.



Figura 48: Concretagem do piso da balança e nivelamento do concreto na construção das balanças rodoviárias.



Figura 49: Instalação dos módulos das balanças rodoviárias.



Figura 50: Execução de fôrmas em madeirite resinado para concretagem de módulos internos das balanças;



Figura 51: Concretagem de módulos internos das balanças;



Figura 52: Concretagem de módulos internos das balanças;



Figura 53: Concretagem de módulos internos das balanças;

3. AÇÕES ADMINISTRATIVAS

3.1. Contratos

O primeiro trimestre fechou com 584 (quinhentos e oitenta e quatro) contratos de locação firmados com a concessionária, conforme detalhamento a seguir.

CONTRATOS POR SETOR

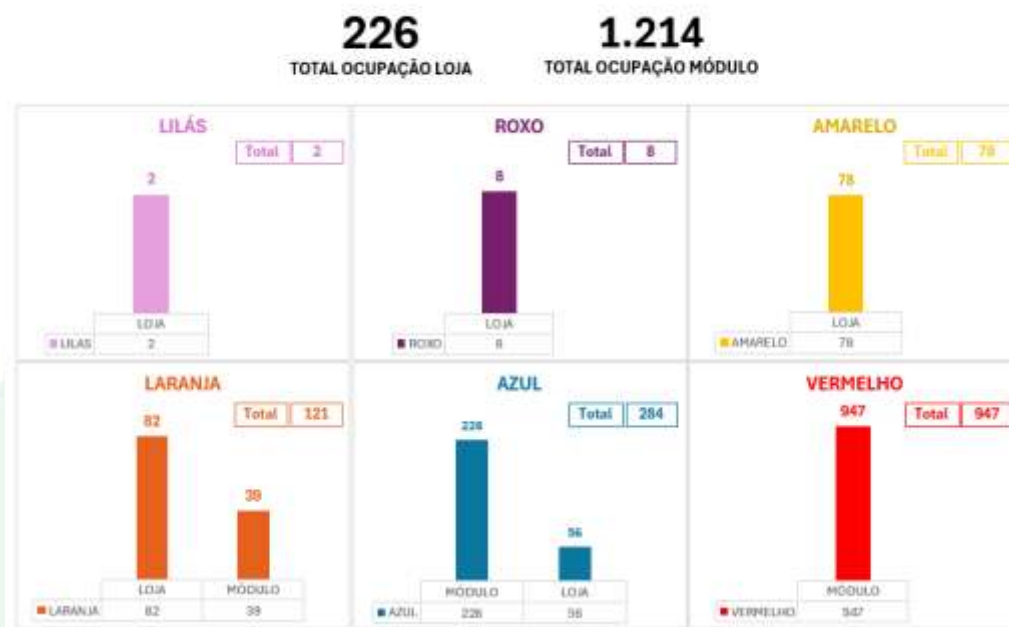
584

TOTAL DE CONTRATOS ATIVOS



Para melhor compreensão, segue a consolidação dos contratos de acordo com setor, com a quantidade de boxes(lojas) e módulos locados.

OCUPAÇÃO POR SETOR



2.2. Inadimplência

Abaixo segue como o resumo da inadimplência consolidada até o 2 trimestre de 2025. Informa-se que, os valores apresentados são referentes aos títulos originais, sem a incidência de juros, multa e honorários.

a) Inadimplência dos contratos ativos



R\$ 5.099.057,50

TOTAL INADIMPLÊNCIA ORIGINAL (CONTRATOS ATIVOS)

AMARELO 55,1% R\$ 2.807.132,00	ÁREA/GALPÃO	INADIMPLÊNCIA ORIGINAL	%
	GP13-APHA	R\$ 2.648.991,00	94,3%
	GP13-APHA	R\$ 152.300,00	5,4%
	ANP11-APHA	R\$ 13.836,00	0,5%
AZUL 25,9% R\$ 1.318.791,00	ÁREA/GALPÃO	INADIMPLÊNCIA ORIGINAL	%
	ANP15-AZL	R\$ 1.181.771,00	89,6%
	GP13-AZL	R\$ 121.813,00	9,2%
	ANP11-AZL	R\$ 14.207,00	1,1%
VERMELHO 12,4% R\$ 622.343,00	ÁREA/GALPÃO	INADIMPLÊNCIA ORIGINAL	%
	GP10-VER	R\$ 226.133,00	36,3%
	GP10-VER	R\$ 226.133,00	36,3%
	GP10-VER	R\$ 170.077,00	27,4%
LARANJA 0,5% R\$ 25.387,00	ÁREA/GALPÃO	INADIMPLÊNCIA ORIGINAL	%
	GP10-LAR	R\$ 22.556,00	88,9%
	ANP15-LAR	R\$ 2.801,00	11,1%
	ANP15-LAR	R\$ 2.801,00	11,1%
ROXO 6,2% R\$ 318.404,50	ÁREA/GALPÃO	INADIMPLÊNCIA ORIGINAL	%
	ANP15-ROX	R\$ 226.133,00	71,0%
	ANP15-ROX	R\$ 226.133,00	71,0%
	ANP15-ROX	R\$ 66.138,50	20,9%
LILÁS 0,0% R\$ 0,00	ÁREA/GALPÃO	INADIMPLÊNCIA ORIGINAL	%
	PCA17-LIL	R\$ 0,00	0,0%
	PCA17-LIL	R\$ 0,00	0,0%
	PCA17-LIL	R\$ 0,00	0,0%

b) Resumo na inadimplência

INADIMPLÊNCIA

INADIMPLÊNCIA TOTAL:

R\$ 8.055.622,50

ATIVO NO JURIDICO:

R\$ 4.863.895,50

EXTINTO NO JURIDICO:

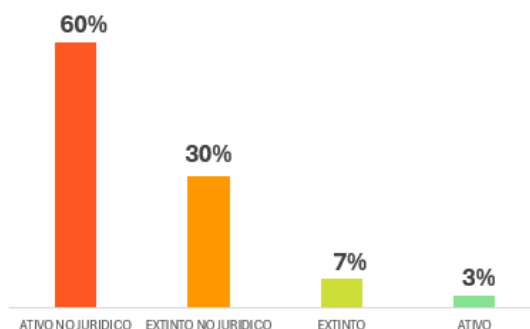
R\$ 2.421.448,00

EXTINTO:

R\$ 535.117,00

ATIVO:

R\$ 235.162,00



3. INVESTIMENTO REALIZADO NO PRIMEIRO TRIMESTRE

No primeiro segundo de 2025, a concessionária investiu R\$ 5.086.500,92 e conforme informado a seguir.



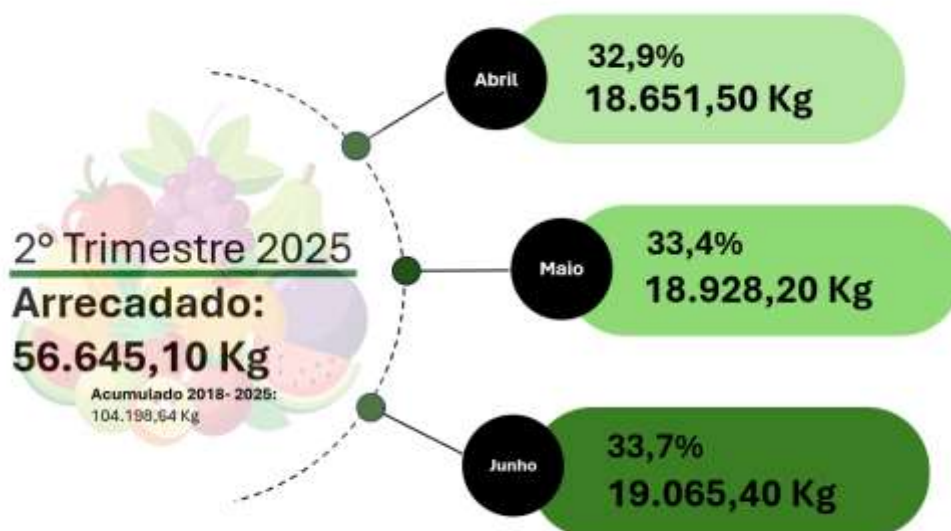
4. AÇÕES SOCIAIS

4.1. Banco de Alimentos

a) Quantitativo de Arrecadação e Doação

No segundo trimestre de 2025, o Banco de Alimentos arrecadou 56.645,10 kg, doados para entidades cadastradas que atendem crianças e idosos, conforme detalhamento a seguir.

daí



4.2. Telemedicina

O programa "Piauí Saúde Digital", da Secretaria de Estado da Saúde do Piauí (Sesapi), oferece teleconsultas e telediagnósticos para ampliar o acesso à saúde, especialmente na atenção primária.

A Nova Ceasa, através da Associação Complexo Nova Ceasa Social- ACNCS (Complexo Social Nova Ceasa), em abril de 2025 solicitou a implantação do programa para facilitar o acesso a consultas médicas para os locatários e demais usuários do entreposto.

O programa conta com diversas especialidades, tais como: clínico geral, cardiologia, dermatologia, endocrinologia, ginecologia, neurologia, nutrição, ortopedia, pediatria, psicologia, psiquiatria, urologia.

Para implantação do programa na Nova Ceasa foi realizado o treinamento com a equipe da Secretaria de Saúde. Os atendimentos iniciaram em maio, com 39 consultas realizadas e em junho com 24 consultas, totalizando 63 atendimentos no 2º trimestre de 2025.

• • • Especialidades • • •

1. Clínico Geral	5. Ginecologia	9. Pediatria
2. Cardiologia	6. Neurologia	10. Psicologia
3. Dermatologia	7. Nutrição	11. Psiquiatria
4. Endocrinologia	8. Ortopedia	12. Urologia

Consultas

2º Trimestre 2025

- 10 Clínico Geral
- 6 Dermatologia
- 5 Neurologia
- 3 Psicologia
- 3 Psiquiatria
- 4 Ortopedia
- 3 Cardiologia
- 3 Ginecologia
- 3 Nutrição
- 2 Endocrinologia
- 0 Pediatria
- 0 Urologia

63

39
Maio

24
Junho

4.3. Demais atividades

4.3.1. Paixão de Cristo

No dia 13 de abril de 2025, em comemoração a Semana Santa, a Nova Ceasa recebeu apresentação teatral no Estacionamento dos Ipês. A apresentação foi realizada pelo grupo Ato de Teatro, que há nove anos tem se dedicado a encenar a Paixão de Cristo, levando às ruas a beleza e o significado dessa história tão importante na cultura cristã.

Registro Fotográfico- Paixão de Cristo



4.3.2. Saúde na Nova Ceasa

A Faculdade CET - Centro de Educação Tecnológica de Teresina, através do seu corpo docente e discentes do Curso de Medicina, realizou atendimento médico, na Central do Varejo, no dia 17 de maio de 2025.

A ação foi voltada para orientações e cuidados com a saúde, aferição de pressão e verificação de glicemia.

Registro Fotográfico – Saúde na Nova Ceasa



4.3.3. SEBRAE ITINERANTE

Em parceria com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae), a Nova Ceasa conta com o Projeto Micro Empreendedor Individual, voltado para atendimentos, consultorias e assistência técnica para fortalecimento dos negócios dos feirantes.



4.3.4. Visita dos estudantes da Rede Municipal de Teresina

No dia 19 de maio do corrente ano, os alunos do 9º ano 'A' da Escola Municipal Ubiraci Carvalho participaram de uma experiência educativa e transformadora: uma visita guiada à Central de Abastecimento (CEASA) de Teresina.

A ação faz parte da primeira atividade da Jornada de Educação Alimentar e Nutricional (EAN) em parceria com o Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e o Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE).

Durante a atividade, os alunos também realizaram entrevistas com os vendedores, conversando diretamente com trabalhadores que fazem parte da cadeia de abastecimento alimentar do estado. As conversas revelaram histórias de vida, desafios e a importância do trabalho realizado diariamente por agricultores e feirantes.

Registro Fotográfico- Visita dos alunos da Escola Municipal Ubiraci Carvalho



4.3.5. Feirinha na Nova Ceasa

Aos sábados, das 8h às 12h, na Central do Varejo, abre espaço para feirinha que conta com participação de artesãos locais que vendem seus produtos para os lojistas e clientes a central.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este relatório apresentou as atividades e ações realizadas no 2º trimestre de 2025, de modo que segue para apreciação pelo Comitê de Monitoramento e Gestão do Contrato – CMOG e Poder Concedente.

6. ANEXO

6.1. Lista dos Locatários.

Teresina, julho de 2025.

JAMES DE ANDRADE
PEREIRA:61524310344

Assinado de forma digital por
JAMES DE ANDRADE
PEREIRA:61524310344
Dados: 2025.09.03 15:38:10 -03'00'

SPE NOVA CEASA GESTÃO E LOGÍSTICA LTDA.