

Concessionária estuda investir em projetos imobiliários vinculados ao TIC

Edmarcio A. Monteiro
edmarcio.agustor@rac.com.br

A TIC Trens, empresa responsável pela implantação e operação do Trem Intercidades (TIC) São Paulo-Campinas (Eixo Norte), realiza estudos para potencializar sua receita com o empreendimento por meio de investimentos imobiliários associados ao serviço de transporte de passageiros. O trabalho é realizado pelo setor de inteligência de mercado e receitas acessórias da companhia. O plano passa pelo setor de *real estate*, compra e administração de propriedades imobiliárias, com foco na aquisição de áreas para a instalação de shopping centers e edifícios-garagens no entorno das estações de trem.

Serviços devem ter 1,4 mi de usuários por mês em 2040

O intuito dos investimentos é aproveitar o alto volume de passageiros nas cidades atendidas pelo TIC. A expectativa é que o Trem Intercidades (TIC) e o Trem Intermetroplitano (TIM), que atenderão Campinas, Valinhos, Vinhedo, Louveira, Jundiaí e São Paulo, tenham juntos 1,47 milhão de usuários por mês em 2040, número superior a toda a população de Campinas.

"O passageiro pode deixar o carro dele, por exemplo, próximo à estação, pegar o trem e ir para São Paulo, isso tudo em articulação com a malha metroferroviária que tem dentro da cidade. É a mesma coisa em Campinas, de quem quer ir para lá", disse o presidente da TIC Trens, Guilherme Bastos Martins. Os investimentos em *real estate* também ampliam as possibilidades de geração de empregos nos municípios atendidos pelo TIC Eixo Norte. Apenas esse empreendimento prevê investimento de R\$ 14,5 bilhões e geração de 10,5 mil empregos diretos, indiretos e induzidos e é o maior da área de transporte no Estado de São Paulo em 2024, de acordo com estudo divulgado pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade). As cinco primeiras colocações são completadas por empreendimentos em rodovias e transporte — Noroeste Paulista (R\$ 10 bilhões), o mesmo valor a ser aplicado pelo grupo CCR nas linhas 5 e 4 do metrô paulistano e 8 e 9 de trens metropolitanos, Rota Sorocabana (R\$ 8,8 bilhões) e Via Dutra e Rio-Santos (R\$ 7,4 bilhões).

POTENCIAL
O TIC Eixo Norte terá influência na macrometropole formada pelas regiões de Campinas, São Paulo e Jundiaí, beneficiando 11 cidades e uma população de 15 milhões de pessoas. A empresa realiza o mapeamento nas cidades para identificar os potenciais investimentos imobiliários. A definição dependerá de outros estudos a serem realizados, de recursos financeiros necessários e de mercado, nesse último caso para analisar o volume de público a ser atingido. "Essa questão da receita acessória é muito significativa em projetos. Eu não sei se a China usa muito isso lá, eu sei que os japoneses usam bastante. Isso é uma alavanca para o negócio, isso é receita na veia", afirmou Martins.

A referência à China é em função da TIC Trens ter como um dos sócios a CRRC, empresa chinesa que é a maior do mundo em fabricação e fornecimento de materiais e suprimentos para ferrovias. Essa estatal tem 40% da companhia brasileira. Os outros 60% são da Comporte Participações, conglomerado brasileiro que reúne várias empresas de ônibus de linhas regulares e de fretamen-



Interesse em comprar e administrar propriedades perto de estações de trem das cidades que fazem parte do TIC: "O passageiro pode deixar o carro dele, por exemplo, próximo à estação, pegar o trem e ir para São Paulo, isso tudo em articulação com a malha metroferroviária que tem dentro da cidade", avaliou o presidente da TIC Trens, Guilherme Bastos Martins

TREM INTERCIDADES

Empresa responsável pelo TIC planeja investimentos nos entornos das estações

TIC Trens estuda aquisição de propriedades imobiliárias para construir empreendimentos, como shoppings e garagens, e potencializar sua receita



Antes da implementação do Trem Intercidades (TIC) ligando Campinas e São Paulo, está previsto para 2029 o início da operação do Trem Intermetroplitano (TIM), entre Jundiaí e Campinas

to, operando ainda o Metrô de Belo Horizonte (MG) e o Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) da Baixada Santista, no litoral paulista, através da concessionária BR Mobilidade.

Em maio, ao assinar o contrato de concessão do serviço de transporte por 30 anos, o governador de São Paulo, Tarcísio de Freitas (Republicanos), anteviu o potencial de novos investimentos gerados

pelo empreendimento ao dizer que ele "muda a dinâmica de ocupação territorial". "Isso mexe com o mercado imobiliário, são mais empreendimentos, mais construções, mais obras. As atividades vão se desenvolvendo ao longo do tempo. Vale a pena você ter a sua planta (indústria) num local que será atendido pelo trem, porque terá transporte para seus funcionários", explicou, ressaltando

que o TIC garantirá um meio eficiente e de grande capacidade.

TRANSFERÊNCIA

A transferência dos serviços de transporte para a nova concessionária teve início no domingo (1º). A TIC Trens iniciou os treinamentos com a estatal Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) para capacitar a equipe que assumirá a operação

da Linha 7-Rubi, que faz o trajeto de Jundiaí a São Paulo. A transferência será concluída até o dia 26 de novembro do próximo ano.

A proposta da operação assistida é reduzir possíveis impactos na mudança de gestão operacional e garantir uma boa prestação de serviço aos passageiros. O treinamento previsto no contrato de concessão também inclui a obrigação de uso de peso-peso da CPTM nos primeiros seis meses de operação comercial. O presidente da empresa admitiu a possibilidade de contratação de "pelo menos 30%" dos funcionários da estatal e de aproveitar o know-how deles no transporte ferroviário.

A Comporte adotou essa prática quando adquiriu o metrô de Belo Horizonte. "Era uma equipe apaixonada, com um nível de excelência muito alto, extremamente comprometida. Nós apostamos a gente comprou a empresa. (O comprometimento) não foi uma surpresa, mas foi um fato que deixou todo mundo muito feliz", pontuou Martins, que era o presidente do metrô da capital mineira antes de se transferir para a TIC Trens.

OUTROS SERVIÇOS

Além da operação, a empresa será responsável pela modernização completa e gradual das estações da Linha 7-Rubi. O início da fase da operação comercial marcará o começo do prazo de 30 anos da concessão do projeto Eixo Norte, que inclui outros dois serviços. Um deles será o Trem Intercidades, serviço expresso ligando a Estação Barra Funda, na capital, à Esta-

ção Cultura (antiga Fepasa), no Centro de Campinas. O trajeto de 101 quilômetros será feito em 64 minutos, com o trem circulando em uma velocidade de até 140 km/h. A composição terá capacidade para transportar 860 passageiros por viagem.

O número é 1,39 vez maior do que a capacidade do maior avião de passageiros do mundo, o Airbus A380, que comporta 615 passageiros por voo, dependendo da configuração dos assentos. O TIC está programado para ser lançado em maio de 2031. Também haverá o Trem Intermetroplitano (TIM), entre Jundiaí e Campinas, com 44 quilômetros de extensão e 33 minutos de viagem. A entrada em operação desse serviço está prevista para 2029.

Dos R\$ 14,2 bilhões de investimentos programados, o governo paulista entrará com R\$ 8,95 bilhões. A outra parcela é de responsabilidade da concessionária. O governo estadual prevê ainda destinar R\$ 255 milhões anuais para garantir a prestação do serviço ao longo dos 30 anos de concessão. Segundo a Administração, a participação do ente público é necessária para garantir o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. "Esse projeto é histórico e vai mudar a história não somente de Campinas, mas de toda a região metropolitana. Imagine a qualidade de vida que vão ter as pessoas que poderão usar esse transporte, que moram em uma cidade e trabalham em outra. Então quero agradecer a todos que contribuíram com esse projeto", destacou o secretário estadual de Parcerias e Investimentos, Rafael Benini.

