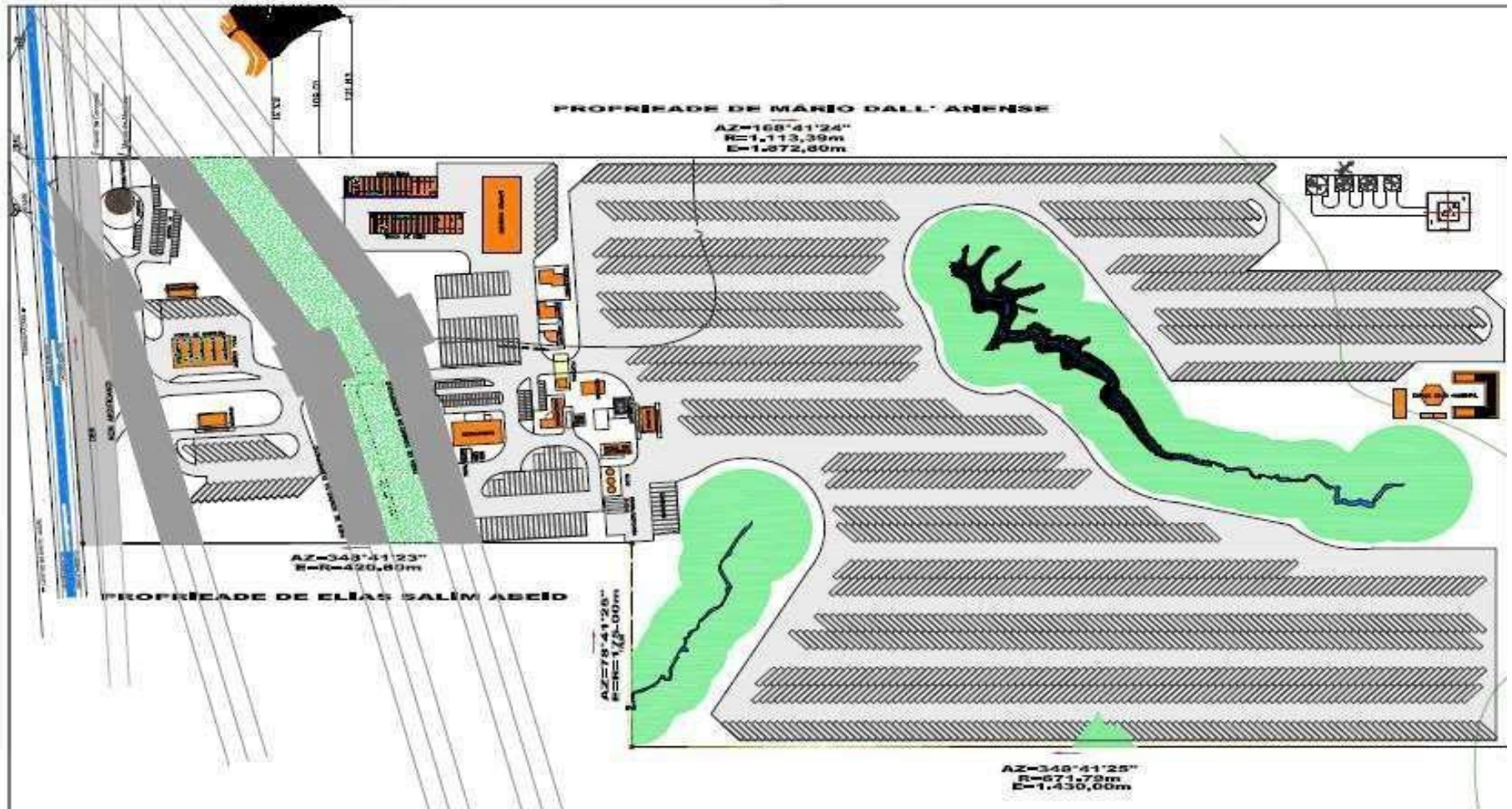


CENTRO LOGÍSTICO E PÁTIO REGULADOR DE CAMINHÕES



CENTRO LOGÍSTICO E PÁTIO REGULADOR DE CAMINHÕES

- * Município de Santo André – SP;
- * Área Total: 815 mil m²;
- * Área de Pátio: 285 mil m²;
- * Terreno próprio;
- * Localizado de frente à Rod. 122, no km 46;
- * Próximo à Rodovia Anchieta e ao Rodoanel Sul;
- * Objetivo: organizar a logística de abastecimento das empresas que atuam no Porto de Santos/Baixada Santista, racionalizando custos e tempos;

CENTRO LOGÍSTICO E PÁTIO REGULADOR DE CAMINHÕES

- * Vagas estáticas para caminhões: 1.000 veículos;
- * Área de Armazenagem: 20.000 m²;
- * Cinco (05) Galpões para oficinas e comercialização de produtos das montadoras;
- * Edifício com sete (07) andares para atividades administrativas;
- * Área de descanso, higiene e lazer para o caminhoneiro;

- * Sistema de Segurança, totalmente iluminado;
- * Rede de WIFI em toda a área;
- * Software interligado ao porto e aos terminais portuários para monitoramento e controle;

- * Investimento previsto (CAPEX): R\$ 156 milhões;
- * Custo operacional (OPEX): R\$ 1,8 milhão;
- * Operação – 14 meses após início de construção;
- * Posto de abastecimento de combustível em parceria com a BR;
- * Estudo de pré viabilidade ambiental realizado;
- * Licenças ambientais a serem realizados.

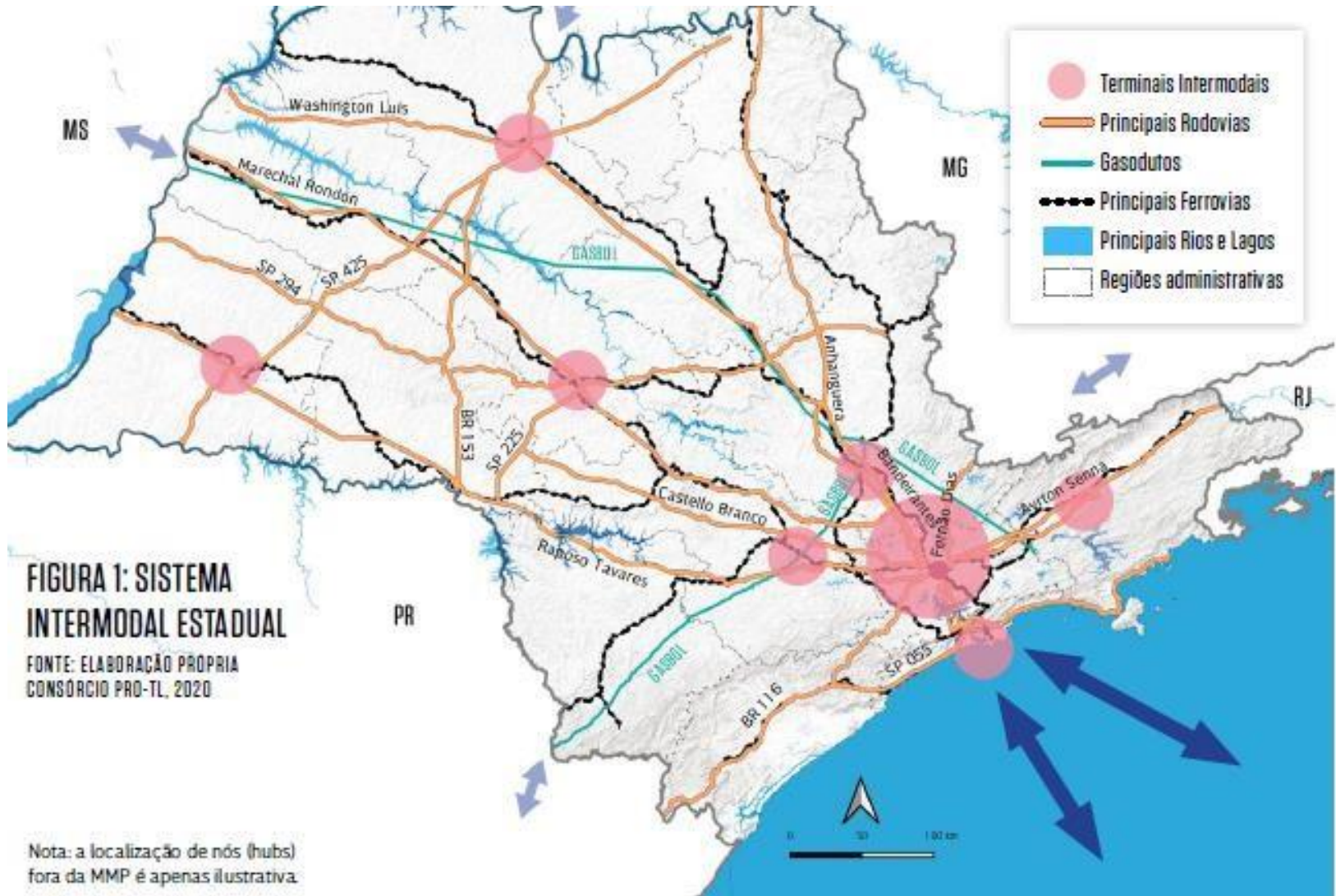


FIGURA 3: ESQUEMA LOGÍSTICO ATUAL

FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA
CONSÓRCIO PRO-TL, 2020



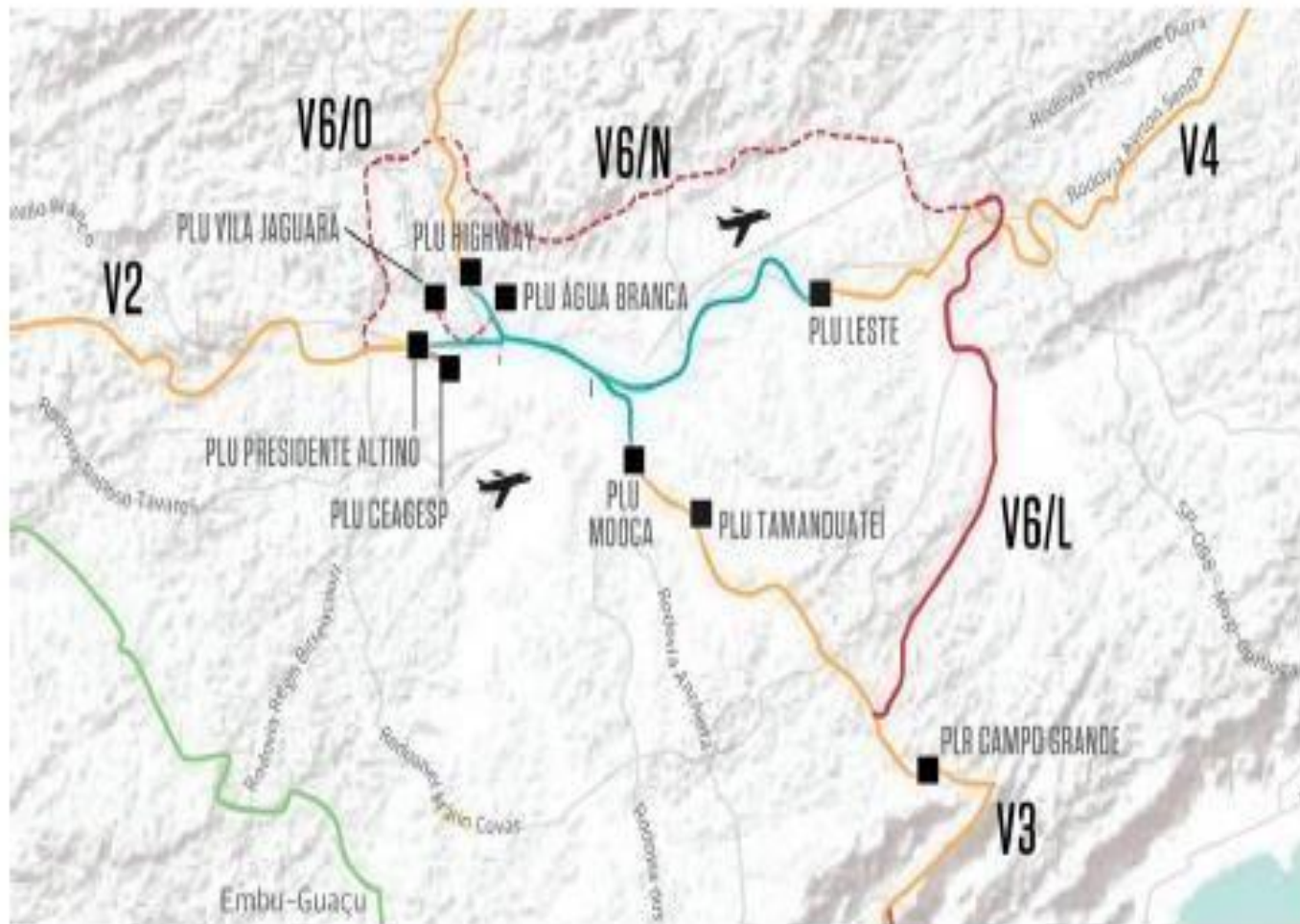
FIGURA 4: ESQUEMA LOGÍSTICO PROPOSTO

FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA
CONSÓRCIO PRO-TL, 2020



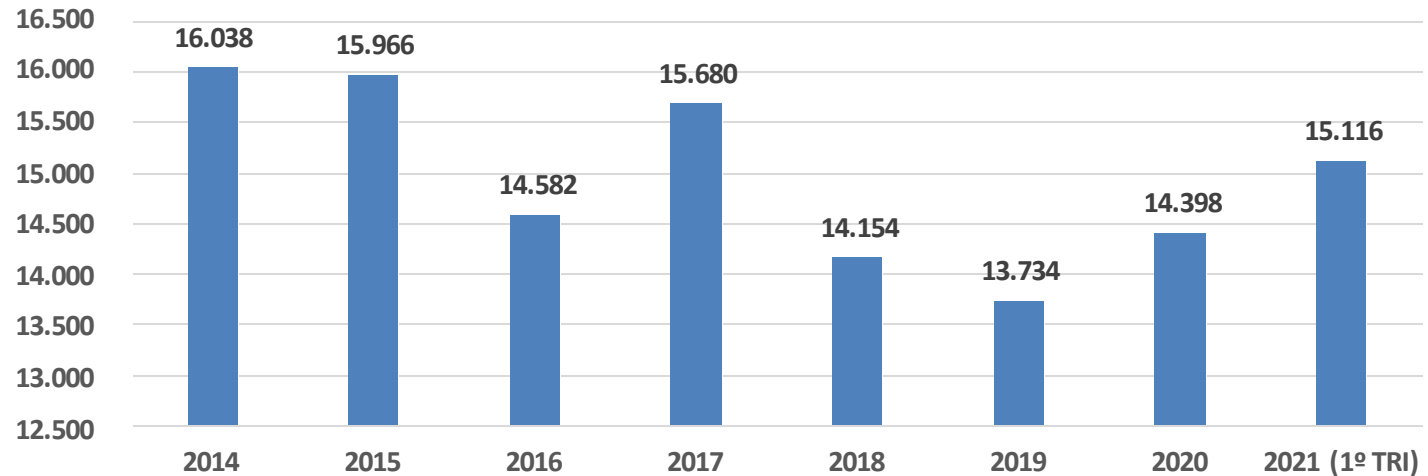
FIGURA 5: LOCALIZAÇÃO DAS PLUS

FONTE: ELABORAÇÃO PRÓPRIA
CONSORCIO PRO-TL, 2020

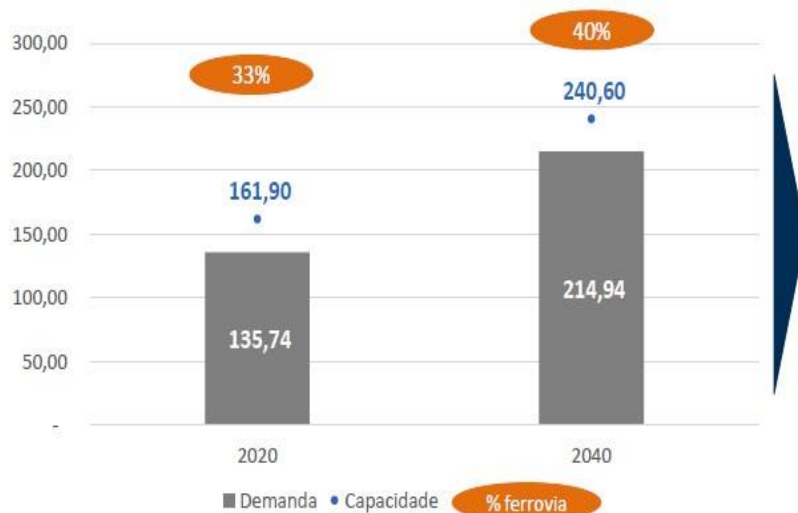


Número de veículos em média com destino à Baixada Santista por dia

Veículos de Carga Por Dia



Projeção de Demanda e Capacidade (milhões de toneladas)



Incremento de capacidade e volumes (2020 → 2040)

Capacidade: **+ 78,7Mt (+49%)**
(total₂₀₄₀: 240,6 Mton)

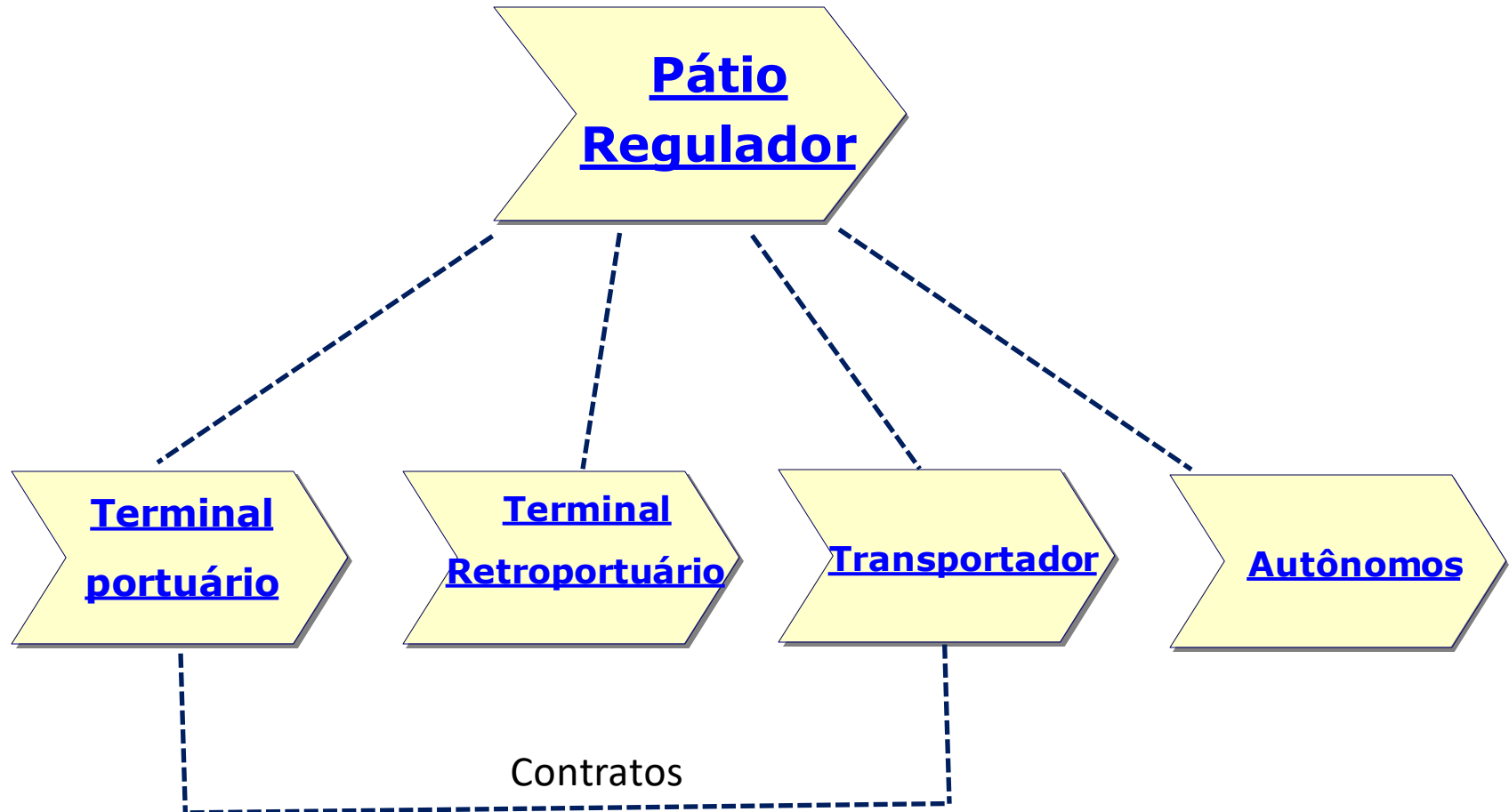
Demanda: **+ 79,2Mt (+58%)**
(total₂₀₄₀: 214,9 Mton)

Mov. ferroviária: **+ 41Mt (+91%)**
(total₂₀₄₀: 86,0 Mton)

Projeção de crescimento do Porto de Santos 2040

Pátio Regulador de Caminhões nada mais é que um estacionamento de veículos com a oferta de diversos serviços que tragam conforto e segurança ao caminhoneiro, atrelados a um sistema informatizado de comunicação que permite a rastreabilidade da carga.

Tem como objetivo, organizar a logística de abastecimento de uma empresa, racionalizando custos e tempos.



90% do negócio “Pátio Regulador” são realizados por meio de contratos.

Hoje, cinco pátios reguladores estão credenciados para atender o fluxo de veículos que seguem em direção ao Porto de Santos.

EMPRESA	LOCAL	ÁREA (mil m ²)	CAPACIDADE (veículos)
ECOPATIO	CUBATÃO	325	1.225
RODOPARK	CUBATÃO	225	450
CESPARKING ¹	CUBATÃO	55	350
LOGISPOT ²	SUMARÉ	150	500
CUTRALE ³	CORDEIROPOLIS	5	30

1 – atende prioritariamente as operações dos clientes da CESLOG

2 – operação paralisada

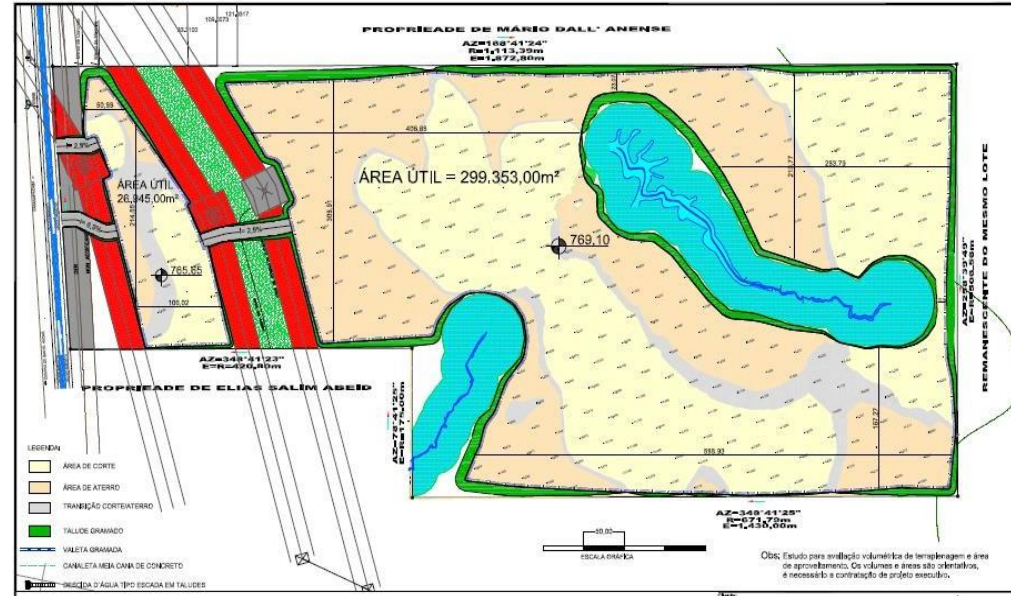
3 – atende somente veículos da empresa

Tarifas praticadas

- Variam de R\$ 33,00 até R\$ 103,00 por hora;
- Ticket médio: R\$ 60,00/hora;
- Período mínimo de permanência: 6 horas;
- Veículo Autônomo: praticado a maior tarifa;
- O maior pátio movimenta em média 50 mil veículos mês.
- Giro médio: uma vez e meia a capacidade estática.

Principais Custos

- Segurança;
- Limpeza e Higiene;
- Gerenciamento de sistemas e acompanhamento das mídias sociais;
- Pessoal.

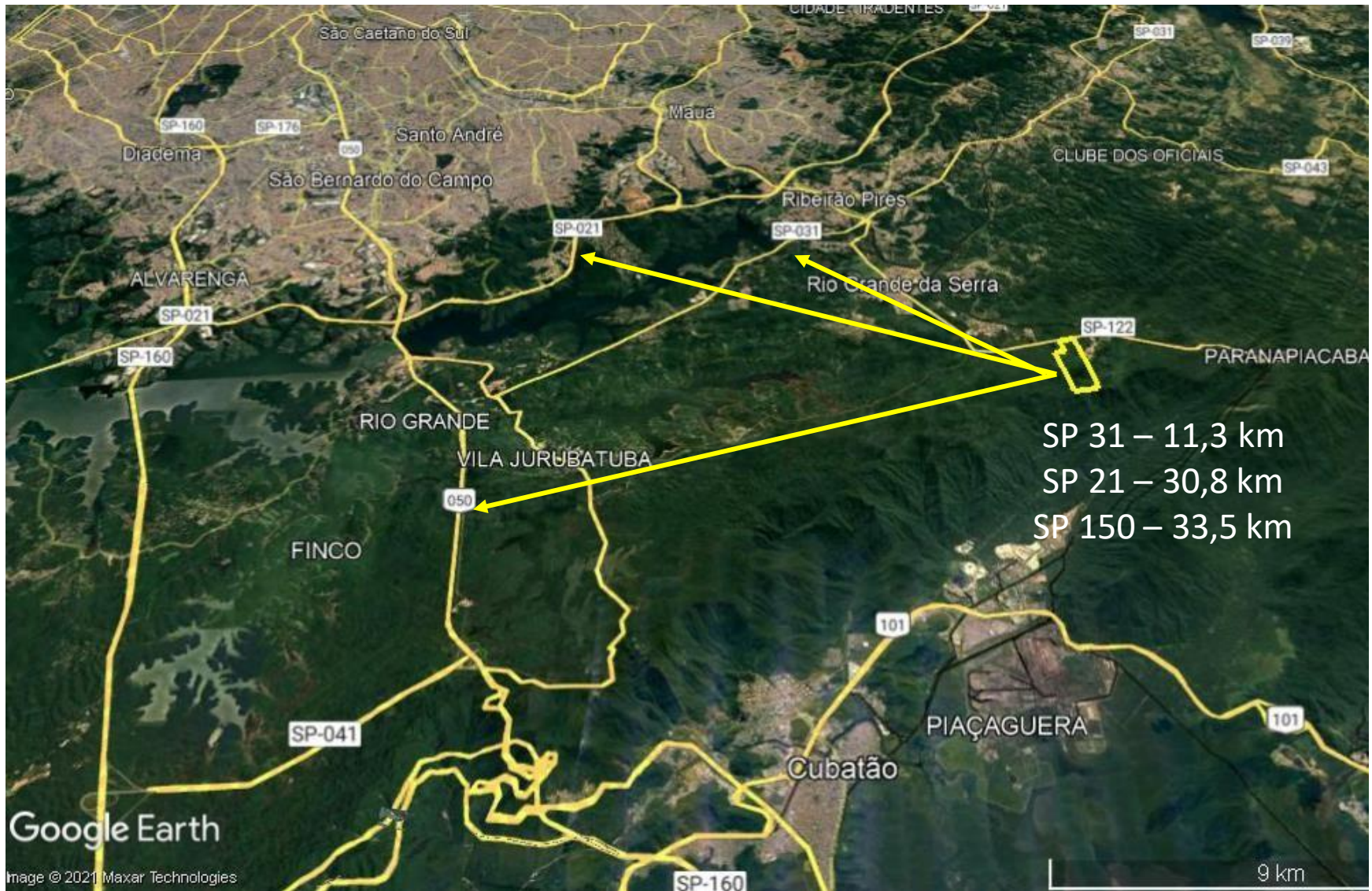


DESCRIÇÃO DE ÁREAS

- Área total: 815.000 m²
- Taxa de ocupação(TO): 168.000 m²
- Coeficiente de aproveitamento(CA): 255.000 m²
- Taxa de permeabilidade(TP): 569.800 m²
- Índice de área vegetada(IV): 284.300 m²
- Área para pátios (AP) = TP – IV: 285.500 m²

- Nota: Dados proveniente de estudos prévio de viabilidade ambiental realizado pela empresa CPEA.







Nascer como empresa ESG

- * Criação do primeiro parque biológico urbano do ABC.
- * Dois laboratórios para uso gratuito dos alunos de ensino médio e superior.
- * Cooperativa do Cambuci – viveiro de mudas da mata atlântica (galpão de 100 m²).

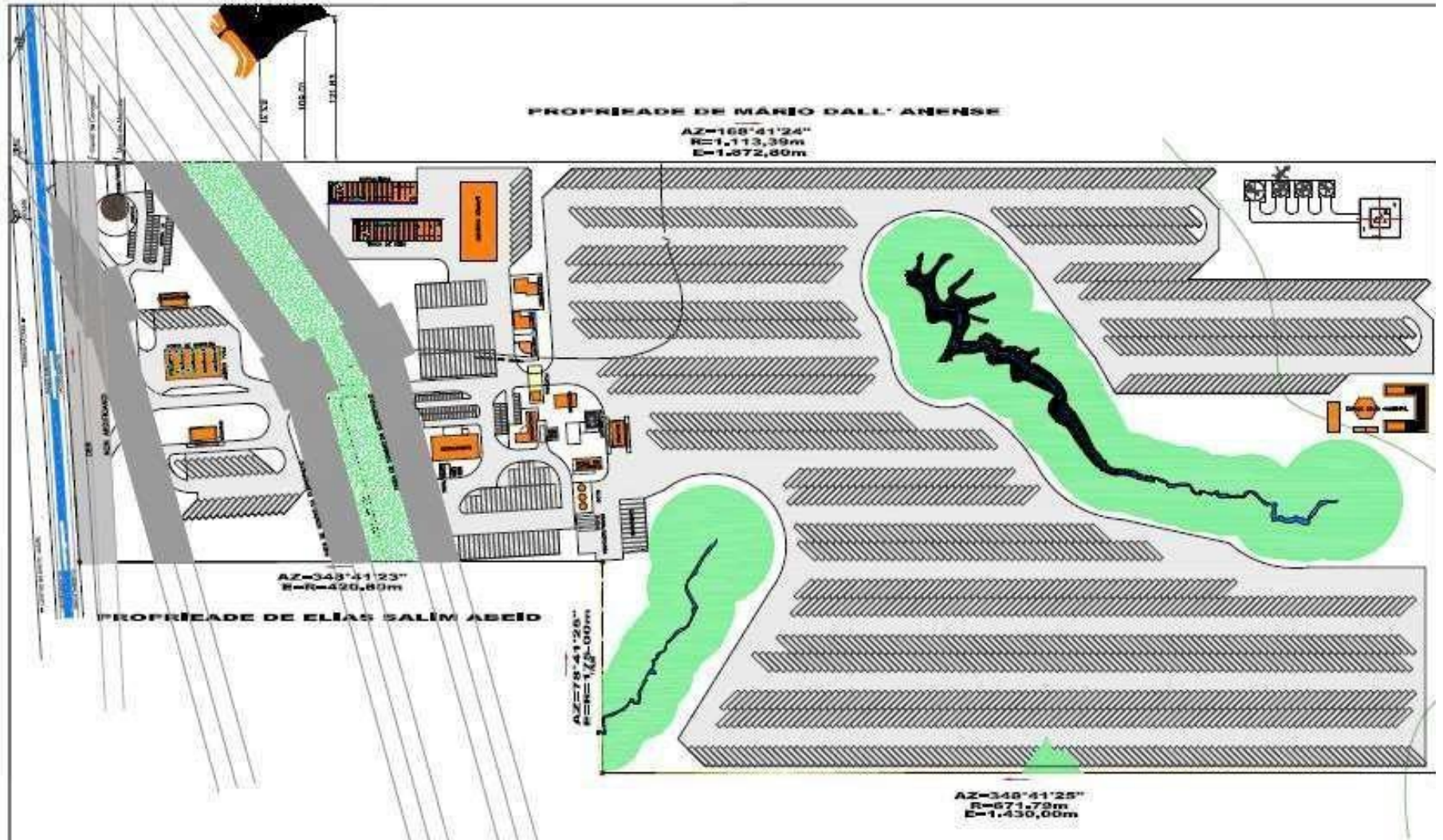


- * Empresa Carbono Zero:
 - o Neutralização das emissões de nossa estrutura
 - o Neutralização das emissões das carretas no trecho Santo André-Santos
- * Geração de empregos de aproximadamente 500 colaboradores diretos e 1.500 indiretos.

* **MISSÃO:** Otimizar a cadeia logística dos nossos clientes, gerando valor para acionistas, colaboradores e comunidade, de modo sustentável.

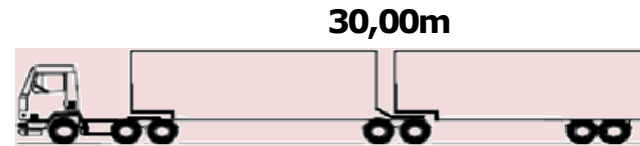
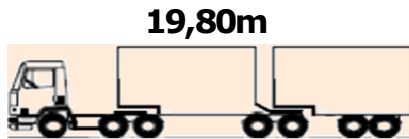
* **VISÃO:** Ver o mundo sem limites, experimentar o novo a cada projeto e construir uma realidade melhor para as pessoas e para o planeta.

* **VALORES:** visão de um mundo sem limites que é o principal valor da empresa com ética, colaboração e preocupado com a sustentabilidade



ESTACIONAMENTO:

- Capacidade Estática: 1.000 Veículos
- Área Ocupada: 90.000 m²
- Área para Circulação: 45.000 m²



- Pré disposição para veículos elétricos;
- Pavimentação ecológica drenante;
- Cabines de entrada;
- Sistema de som;
- Pontos de água potável, de reuso e hidrantes;
- Aplicativo conectado com o Porto para liberação na hora certa.

Centro de apoio e serviços

- Construção de 12 mil m² de galpões destinados à:
 - 4 oficinas autorizadas (Volvo, Scania, Mercedes e MAN),
 - 1 oficina multimarcas,
 - Troca de óleo,
 - Lava rápido ecológico,
 - Loja de Pneus/Borracheiro,
 - Loja de peças e acessórios,
 - Estufador de contêineres,
 - Balança de carga,
 - Restaurante,
 - Praça de alimentação e conveniências.

Armazém modular para locação: 20 mil m²

Acolhimento ao caminhoneiro

- Alojamento para descanso;
- Vestiário com duchas;
- Consultório odontológico;
- Atendimento ambulatorial, psicológico;
- Sala de fisioterapia;
- Estrutura de lazer, academia e quadra poliesportiva;
- Segurança armada e motorizada 24h;
- Posto da Polícia Rodoviária Estadual na entrada do Pátio.



Prédio executivo - 7 andares

- Posto Bancário;
- AFC (agência Franqueada dos correios);
- Lotérica;
- Serviço de Motoboy;
- Administração;
- Salas comerciais;
- Agenciadores de carga;
- Despachantes;
- Coworking (necessário cadastro de 100% dos veículos para abastecimento);
- Auditório de treinamento;
- Estacionamento para visitantes (avulso e mensal);
- Heliporto homologado.

Infraestrutura básica

- ETA - Estação de tratamento de água;
- ETE - Estação de tratamento de Esgoto;
- Drenagem ligada ao reservatório de reuso;
- Torres de iluminação com refletores de Led;
- Cobertura WIFI em 100% da área;
- 2 Torres de telefonia, sendo uma dedicada para o Porto;
- Departamento de manutenção predial (condomínio).

Documentos de Apoio ao Empreendimento



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego Departamento de Controle Urbano

ALVARÁ DE USO DO SOLO N.º 121/19, de 18 de Setembro de 2019.

Referente: Processo Administrativo n.º 31.902/2019.

Interessado: Arnaldo Anselmo.

CPF: 056.304.928-61.

Local: Rodovia Dep. Antônio Adib Chammas (SP 122), Km 46,3, bairro Campo Grande.

Classificação fiscal do imóvel: 31.008.060.

Município: Santo André.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ**, no uso de suas atribuições legais,

CERTIFICA, a pedido do interessado, que, de acordo com as leis municipais nº 8.696/2004 (Plano Diretor) e nº 9.924/2016 (de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo), o imóvel supramencionado possui cerca de 56,6% de sua área na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível e os outros 43,4% está localizada na Zona de Conservação Ambiental e no Setor de Baixa Ocupação 1 (SBO-1) e possui os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

1. Quanto ao uso:

Na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível:

- a) Não residencial e atividades não residenciais que atendam aos níveis de incomodidade Não incômodo e Incômodo Níveis I, II, III e IV conforme o Quadro 13, Anexo 3.13, da lei nº 9.924/2016.

Na Zona de Conservação Ambiental:

- a. Não residencial e atividades não residências que atendam ao nível de incomodidade Não incômodo, conforme o Quadro 13, Anexo 3.13, da lei nº 9.924/2016, referentes a:
- Turismo sustentável.
 - Ensino e pesquisa.
 - Aquicultura, preferencialmente piscicultura de sistema fechado e controlado;
 - Manejo de espécies da fauna e da flora.
 - Extrativismo vegetal e mineral, conforme legislação vigente.

2. Quanto aos parâmetros urbanísticos:

Na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível:

- Coefficiente de Aproveitamento máximo: 50% da área total do lote.
- Taxa de Permeabilidade mínima: 70% da área total do lote.
- Reserva de Área Vegetada: 60% da área total do lote (a ser averbada na matrícula do imóvel).
- Número máximo de pavimentos: 07 (sete).
- Lote mínimo para desdobro: 50.000,00 (cinquenta mil) m².
- Cota-parte mínima: 3.000,00 (três mil) m².

mm
 Marcio Anselmo Araujo
 Engenheiro Civil
 CREA 50835/07118
 SA - SDGE - DCU

Rod. Índio Tibiriçá (SP-31), Km 39,5 • Parque Andreense • Santo André • SP • 09160-970
 Telefone: 4439-5012



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego Departamento de Controle Urbano

- Testada mínima: 50,00 (dez) metros.
- Recuos:
 - frente: 5,00 (cinco) metros.
 - lateral: 1,50 (um virgula cinquenta) metros em ambos os lados para lotes acima de 500 m².
- Vaga de estacionamento: no mínimo 01 (uma) para cada uso ou atividade.
- No caso de uso misto cada uso ou atividade deverá atender à cota-parte mínima.
- Não é permitido abrigo de veículo no recuo frontal para o uso não residencial.
- Faixa não edificável: 2,00 (dois) metros entre a Reserva de Área Vegetada e as edificações.
- É vedado balanço sobre o recuo mínimo de frente.
- O pavimento subsolo também deverá observar o recuo de frente.
- O sistema de tratamento de efluentes individual deverá ficar fora da área vegetada do lote.
- Atividade Geradora de Interferência no Tráfego (aquela não residencial com área construída igual ou superior a 500 m²) está sujeita ao atendimento de diretrizes fornecidas pelo órgão gestor de trânsito para sua instalação e funcionamento.

Na Zona de Conservação Ambiental:

- Coefficiente de Aproveitamento máximo: 8% da área total do lote.
- Taxa de Permeabilidade mínima: 90% da área total do lote.
- Reserva de Área Vegetada: 80% da área total do lote (a ser averbada na matrícula do imóvel).
- Número máximo de pavimentos: 03 (três).
- Cota-parte mínima: 7.500,00 (sete mil e quinhentos) m².
- Testada mínima: 10,00 (dez) metros.
- Recuos:
 - frente: 5,00 (cinco) metros.
 - lateral: 1,50 (um virgula cinquenta) metros em ambos os lados.
- Vaga de estacionamento: no mínimo 01 (uma) para cada uso ou atividade.
- Não é permitido abrigo de veículo no recuo frontal para o uso não residencial.
- Faixa não edificável: 2,00 (dois) metros entre a Reserva de Área Vegetada e as edificações.
- Não é permitido o parcelamento.
- É vedado balanço sobre o recuo mínimo de frente.
- O pavimento subsolo também deverá observar o recuo de frente.

CERTIFICA também que, para a implantação dos empreendimentos permitidos, o interessado deverá:

- Observar a legislação federal, estadual e municipal pertinentes, em especial:
 - A legislação federal de proteção à Mata Atlântica, lei nº 11.428/2006 e decreto nº 6.600/2008, que poderá impedir a ocupação do imóvel, dependendo dos enquadramentos legais.
 - A legislação federal de proteção à vegetação nativa, leis nº 12.651/2012 e nº 12.727/2012, que poderá impedir a ocupação do imóvel, dependendo dos enquadramentos legais.
 - A legislação estadual de proteção e recuperação dos mananciais, lei nº 13.579/2009 e decreto nº 55.342/2010, que poderá impedir a ocupação do imóvel, dependendo dos enquadramentos legais.

mm
 Marcio Anselmo Araujo
 Engenheiro Civil
 CREA 50835/07118
 SA - SDGE - DCU

Rod. Índio Tibiriçá (SP-31), Km 39,5 • Parque Andreense • Santo André • SP • 09160-970
 Telefone: 4439-5012



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego Departamento de Controle Urbano

- A legislação municipal de Gestão e Saneamento Ambiental, lei nº 7.733/1998 e seus decretos regulamentadores.
- Não causar danos ao meio ambiente ou prejuízo de qualquer espécie a pessoas ou propriedades.
- Estão sujeitos à emissão de Diretrizes Urbanísticas prévias pelo Poder Público, anteriormente à apresentação de projeto de aprovação, os seguintes empreendimentos:
 - edificações não-residenciais com área construída superior a 1.000m² (mil metros quadrados), excluídas as áreas destinadas a estacionamento coberto;
 - desmembramentos;
 - loteamentos.
- Observar as restrições para os usos especiais indicadas nos artigos 261, 314 a 334 da Lei Municipal nº. 9.924/2016, pois dependendo do tipo de atividade sua instalação é proibida.
 - Para imóveis localizados em rodovia, consultar o DER.
 - Para imóveis com faixa de domínio/servidão, toda e qualquer utilização da faixa de passagem deverá ser precedida de análise e autorização por parte do órgão competente.
 - Obter junto a essa Prefeitura, previamente à execução de obras, Alvará de aprovação para os empreendimentos permitidos, em atendimento ao Código de Obras e Edificações Municipal, lei nº 8.065/2000.

CERTIFICA ainda que, conforme com mapeamento existente nesta Prefeitura, incide sobre o imóvel, em aproximadamente 252.475,00 m², Área de Restrição à Ocupação (ARO), de acordo com a lei estadual nº 13.579/2009.

CERTIFICA ainda mais que, conforme mapeamento existente nesta Prefeitura, incide sobre o imóvel, em aproximadamente 549.422,00 m², vegetação nativa de Mata Atlântica em estágio secundário médio de regeneração, e aproximadamente 150.000,00 m², vegetação nativa de Mata Atlântica em estágio inicial de regeneração, de acordo com a lei federal nº. 11.428/2006.

CERTIFICA, por fim, que os valores informados acima são preliminares, ou seja, não são precisos, podendo ser maiores que o informado. Somente quando o imóvel for objeto de licenciamento ambiental ou de levantamento topográfico planialtimétrico cadastral os parâmetros serão definidos com maior exatidão.

Este Alvará é válido por 1 (um) ano a contar da data de sua emissão.

mm
 Marcio Anselmo Araujo
 Engenheiro Civil
 CREA 50835/07118
 SA - SDGE - DCU

Rod. Índio Tibiriçá (SP-31), Km 39,5 • Parque Andreense • Santo André • SP • 09160-970
 Telefone: 4439-5012



Federação dos Caminhoneiros Autônomos de Cargas em Geral do Estado de São Paulo
Rua Heróis da FEB, nº 9, 3º andar – Parque Novo Mundo – São Paulo – SP – CEP 02188-040
(11) 2631 5097 – 2632-4622 – Ramais 222, 223 e 224
fetrabens@uol.com.br – www.fetrabens.org.br
Filial à Confederação Nacional dos Transportadores Autônomos

CA 09/2021

São Paulo, 29 de Abril de 2021.

CARTA DE APOIO

A Federação dos Caminhoneiros Autônomos de Cargas em Geral do Estado de São Paulo - FETRABENS, representando os seus 24 (vinte e quatro) Sindicatos, todos no Estado de São Paulo, congregando aos 500.000 (quinhentos mil) caminhoneiros paulistas, vem por meio desta manifestar seu irrestrito apoio ao projeto denominado TNB Log, que se trata de uma plataforma logística contemplando inúmeros serviços de apoio ao caminhoneiro e pequeno transportador do Brasil, destacando-se principalmente o Centro de Serviços que oferecerá um estacionamento com pátio regulador, centro de abastecimento e manutenção, truck center e área de descanso para o motorista e acompanhantes. Além de um centro de treinamento, qualificação e aperfeiçoamento do Caminhoneiro.

A Federação dos Caminhoneiros Autônomos de Cargas em Geral do Estado de São Paulo – FETRABENS, desde já, assume o compromisso de divulgar este equipamento junto as cooperativas, associações, sindicatos e caminhoneiros e oportunamente quando a TNB Log estiver operando, estabelecer um convênio próprio de benefícios especiais ao seu grupo de associados, para que os mesmos usufruam de toda a infraestrutura da plataforma logística propiciando expressivas reduções de custo e despesa para o caminhoneiro & transportador.

Colocamo-nos desde já, a inteira disposição para participarmos de quaisquer ações necessárias para realização imediata deste importante equipamento de apoio ao caminhoneiro e transportador.

Atenciosamente,



Nivaldo de Almeida Silva



CARTA DE APOIO

A Fenacat – Federação Nacional das Associações de Caminhoneiros e Transportadores, vem por meio desta manifestar seu irrestrito apoio ao projeto denominado TNB Log, que trata - se de uma plataforma logística com mais de 500.000m² dotada de segurança 24horas contemplando inúmeros serviços de apoio ao caminhoneiro e pequeno transportador, destacando-se principalmente o “Centro de Serviços” que oferecerá um estacionamento com pátio regulador, centro de abastecimento e manutenção, truck – center, restaurantes, área de lazer e de descanso para o motorista e acompanhantes. Além de um centro de treinamento, qualificação e aperfeiçoamento do caminhoneiro & transportador.

A Fenacat desde já assume o compromisso de divulgar este equipamento, principalmente ao universo de mais de um milhão de caminhoneiros autônomos da Grande São Paulo, e oportunamente quando a TNB Log estiver operando, estabelecer um convênio próprio de benefícios especiais ao seu grupo de associados, para que os mesmos usufruam de toda a infraestrutura da plataforma logística propiciando expressivas reduções de custos para o caminhoneiro & transportador.

Colocamo-nos, desde já, a inteira disposição para participarmos de quaisquer ações necessárias para realização imediata deste importante equipamento de apoio ao seguimento de transporte e logística.

Atenciosamente,



Federação Nacional das Associações de Caminhoneiros e Transportadores
Luiz Carlos Neves - Presidente

A Força do Caminhoneiro

JOSÉ ROBERTO PEREIRA
 Juiz de Direito
 Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

Da Atualização da Avaliação do Imóvel:

Do Terreno: Área "A"

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado do terreno, o valor real de R\$ 238,00 (Duzentos e Trinta e Oito Reais).

Assim,

$$A/T. 436.000,00\text{ms}^2 \times V/R/T - R\$ 238,00\text{p}/\text{m}^2 = R\$ 103.768.000,00$$

(VRT) Valor Real Terreno: R\$ 103.768.000,00

(Cento e Três Milhões Setecentos e Sessenta e Oito Mil Reais)

Do Terreno: Área "B"

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado do terreno, o valor real de R\$ 16,50 (Dezesseis Reais e ~~Cinquenta~~ Centavos).

Assim,

$$A/T. 378.922,00\text{ms}^2 \times V/R/T - R\$ 16,50\text{p}/\text{m}^2 = R\$ 6.252.213,00$$

(VRT) Valor Real Terreno: R\$ 6.252.213,00

(Seis Milhões, Duzentos e ~~Cinquenta~~ Dois Mil, Duzentos e Treze Reais)

Desta forma,

Importa a presente avaliação o valor de R\$ 110.020.210,00

(Cento e Dez Milhões, Vinte Mil, Duzentos e Dez Reais)



Contatos:

e-mail: consultoriatnb@hotmail.com

Site: www.tnbgroup.com.br

Rodovia – SP 122, km 46

Santo André – SP