

32^a

**SEMANA DE
TECNOLOGIA
METROFERROVIÁRIA**

**MODELO INTEGRADO DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO
METROFERROVIÁRIO**

Sidnei Alves de Souza
Fernanda Fortunato
Jovaine da Silveira Santos



APRESENTADORES:

Sidnei Alves de Souza

Bacharel em Administração | Pós-graduado em
Gestão de Pessoas e Gestão de Contratos

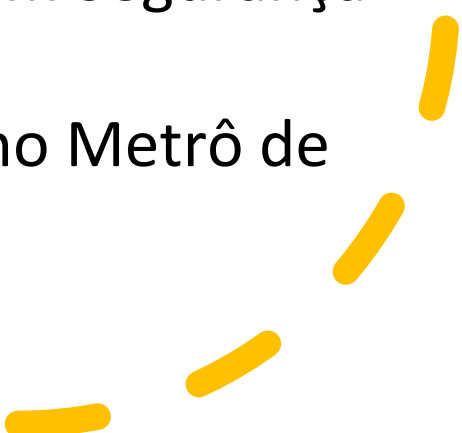
Corretor de Imóveis & Avaliador Imobiliário

25 anos de experiência profissional no Metrô de
São Paulo

Fernanda Fortunato

Graduada em Direito | Especialista em Segurança
Operacional

16 anos de experiência profissional no Metrô de
São Paulo



O DESAFIO DO TRANSPORTE SOBRE TRILHOS

- Mais de 80% da receita VEM da tarifa.
- Ativos ociosos e caros de MANTER.
- Falta de integração entre mobilidade e urbanismo.

**Por que não transformar
o passivo em fonte de valor?**

A SOLUÇÃO: MODELO MIDIM

- **Estruturação jurídica e governança** que preservam a propriedade pública (CDRU).
- **Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT):** estações como polos de uso misto.
- **Captura de valor imobiliário:** geração de receitas não tarifárias recorrentes.

"Não vendemos patrimônio público: valorizamos e multiplicamos seu potencial."

EXEMPLO NACIONAL: TERMINAL BELÉM NORTE

5.366 m²

Área do terreno
ladeando a estação

69 mil

Passageiros / dia
fluxo contínuo garantido

- De ativo subutilizado (gerando custo) para Polo de Uso Misto.
- Habitação + Comércio + Serviços: receitas não tarifárias sem alienar o solo.

"É aqui que o MIDIM mostra sua força: transformar o vazio urbano em valor recorrente."

CASE INTERNACIONAL: MTR HONG KONG

+ de 40%

Da receita total do sistema vem de desenvolvimento imobiliário e comercial

- **Modelo "Rail + Property":** captura de valor fundiário integrada ao transporte.
- **Estações como Hubs:** shoppings, escritórios e moradia sobre a rede de trilhos.

"Se Hong Kong financia sua rede com imóveis: por que o Brasil ainda depende só da tarifa?"

ADAPTAÇÃO AO BRASIL: SEGURANÇA & FUTURO

- **Concessão de Direito Real de Uso (CDRU):** viabilidade jurídica sem alienar o patrimônio público.
- **Governança e parcerias privadas:** atração de investimentos com segurança e transparência.
- **Mudança de paradigma:** de simples operadores de transporte a agentes de desenvolvimento urbano.

**"Queremos o Brasil como referência mundial na integração:
o futuro começa aqui!"**

32^a

SEMANA DE TECNOLOGIA METROFERROVIÁRIA

OBRIGADO(A)!

Sidnei Alves de Souza | sidneialves@creci.org.br

Fernanda Fortunato | ffortunato@metrosp.com.br

Jovaine da Silveira Santos | jsilveira@metrosp.com.br



13ª Edição
Prêmio
Tecnologia &
Desenvolvimento
Metroferroviários

ANP **TRILHOS**
Associação Nacional dos Transportadores
de Passageiros sobre Trilhos

TIC **TRENS**

 **AEAMESP**
ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE METRÔ