

# Santos Vivo

PROJETO SANTOS VIVO



**TRANSBRASA**  
Transitária Brasileira Ltda.



# Projeto revela amplo potencial de negócios

Idealizado pela Transbrasa - Transitária Brasileira Ltda, empresa com uma experiência de mais de 47 anos de atividades no Porto de Santos, o **PROJETO SANTOS VIVO** é o mais ousado empreendimento turístico de negócios e lazer projetado para o litoral brasileiro.

Localizado na entrada do canal de acesso ao Porto de Santos, integrando uma ilha artificial com a orla da Ponta da Praia de Santos, o projeto foi concebido há 20 anos e agora começa a se tornar realidade, diante de mudanças da legislação federal, com a permissão da construção de Terminais de Uso Privado (TUP) no sistema portuário.

Envolve um conjunto de atrativos turísticos, com predominância de um Terminal de Passageiros para atracação simultânea de três navios de cruzeiros; shopping center; hotel, restaurantes, parque aquático, piscinas de ondas, marina e outras áreas de lazer e entretenimento.

Trata-se de um investimento estimado em US\$ 800 milhões, com amplas perspectivas de retorno para investidores e prazo de exploração de 35 anos, renovável por igual período.

O negócio está localizado num ponto estratégico do litoral paulista, com uma distância de apenas 80 quilômetros do Município de São Paulo, a maior metrópole brasileira e a quarta do mundo.









# Localidade estratégica facilita resultados

A escolha do local para construir as instalações do **PROJETO SANTOS VIVO** foi feita levando-se em conta a conjugação de fatores geográficos, econômicos, sociais e de lazer.

Desde 1998, o Porto de Santos já realizou 22 temporadas de cruzeiros marítimos, registrando um movimento global de 11,5 milhões de passageiros, entre embarques, desembarques e em trânsito, com 3.204 escalas de navios e envolvendo a circulação de 301 embarcações.

Em valores atuais, o negócio de cruzeiros marítimos, apenas no Porto de Santos, já movimentou cerca de US\$ 700 milhões somente na operação do terminal de

passageiros e há uma forte tendência de crescimento deste mercado no Brasil.

Na temporada de 2010/2011, o movimento de embarque e desembarque no Porto de Santos superou a marca de 1.1 milhão de passageiros, de modo que a estabilização da economia e o estímulo à atividade com expansão de investimentos, inclusive em marketing, tendem a tornar esta opção de turismo e lazer cada vez mais atraente para os moradores do Interior do Estado de São Paulo, de renda per capita elevada.

Na retomada dos cruzeiros após a pandemia, a temporada de 2021/2022, com seis meses de realização, prevê o retorno de sete embarcações e a

realização de 552 escalas e 19 destinos. As previsões desta nova temporada indicam um faturamento nacional estimado em US\$ 500 milhões e a criação de mais de 35 mil empregos diretos e indiretos, sendo o Porto de Santos o principal ponto de embarque e desembarque.











## Diversificação garante retorno financeiro

A opção de diversificação do negócio do **PROJETO SANTOS VIVO** nas três principais atividades do empreendimento (terminal de passageiros, shopping center e hotel) teve o objetivo de assegurar a relação de áreas afins capazes de gerar bons resultados financeiros.

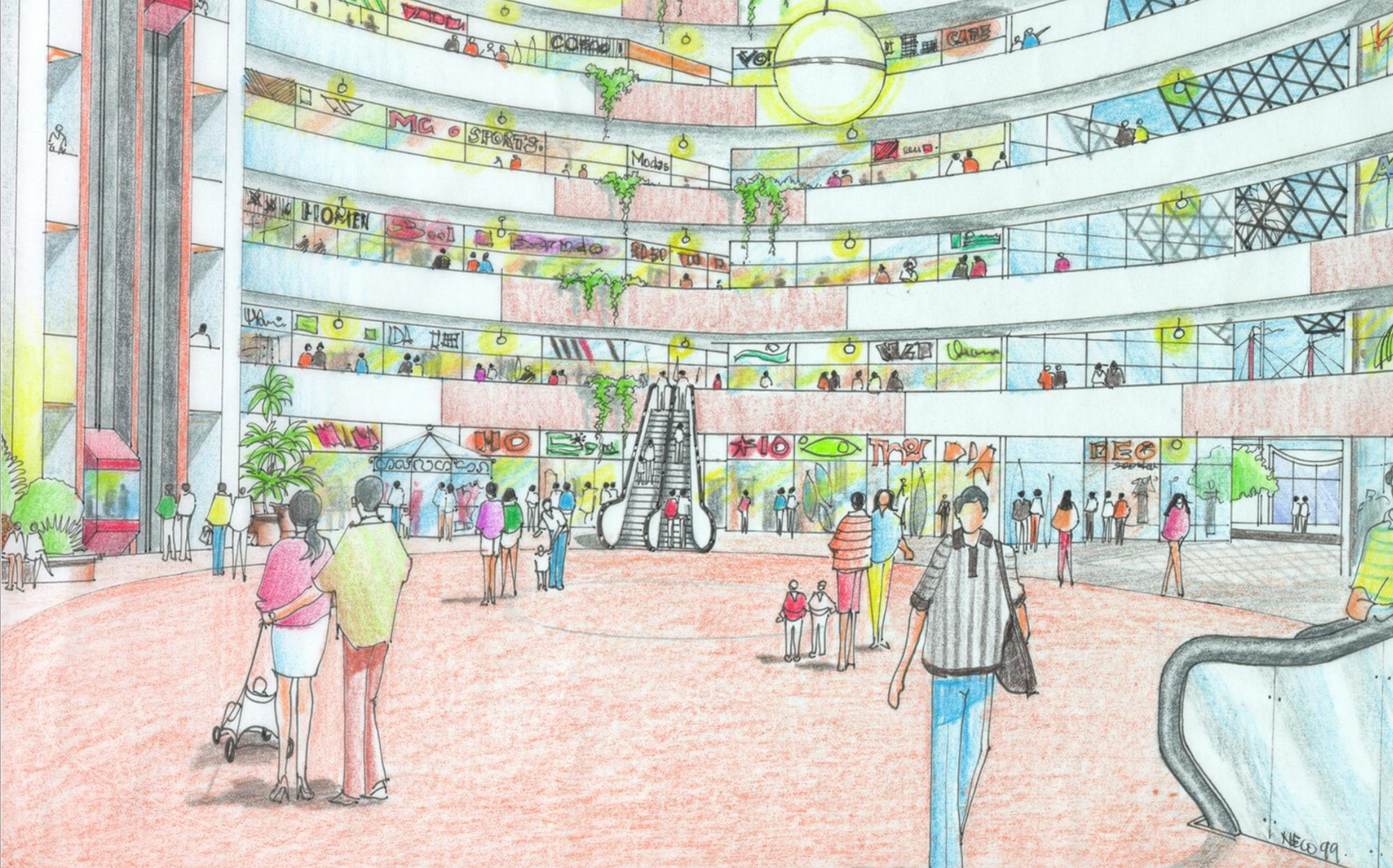
O Terminal de Passageiros, nesta fase inicial de retomada das temporadas de cruzeiros, foi projetado com um faturamento anual envolvendo a circulação de apenas 600 mil turistas, por temporada, com um custo tarifário de ida e volta (embarque e desembarque), mas certamente este universo reúne potencial de triplicar esta movimentação no curso máximo de 10 anos.

Neste cenário modesto, em valores atuais, o retorno financeiro bruto do negócio alcança uma projeção de US\$ 18 milhões, ou US\$ 630 milhões, caso se faça uma projeção para o período de 35 anos de exploração.

Não integram este contexto os acréscimos de demanda que irão surgir de forma gradativa, ano a ano, antes mesmo do prazo máximo de 13 anos previsto para o payback ora simulado para o projeto em todas as suas formas de receitas.

A instalação de um hotel de grande porte, com 250 apartamentos, é outro atrativo que agrega valor ao negócio. O público executivo será estimulado com a construção de outra torre de escritórios.







## Cenário estimado de Receitas brutas (U\$)

Anualmente	U\$ 5.454.545,45	U\$ 18.786.764,55	U\$ 18.000.000,00	U\$ 16.446.818,18
Em 35 anos	U\$ 190.909.090,91	U\$ 575.638.636,36	U\$ 630.000.000,00	U\$ 657.536.759,09
				
	Restaurantes, Condomínio Empresarial e outros	Rede Hoteleira	Terminal de Passageiros de Cruzeiros	Shopping Center







## Cenário estimado para Resultados dos Negócios (U\$)



### **Terminal de Passageiros para Cruzeiros Marítimos**

3 Berços de Atração com previsão inicial de movimentar 600 mil passageiros por temporada



### **Shopping Center**

Faturamento médio de U\$ 450 por m<sup>2</sup>. Dimensão projetada para:

- Mínimo de 35 mil m<sup>2</sup>
- Estacionamento com 1500 vagas
- 70% de utilização



### **Restaurantes, Condomínio Empresarial e outros atrativos**

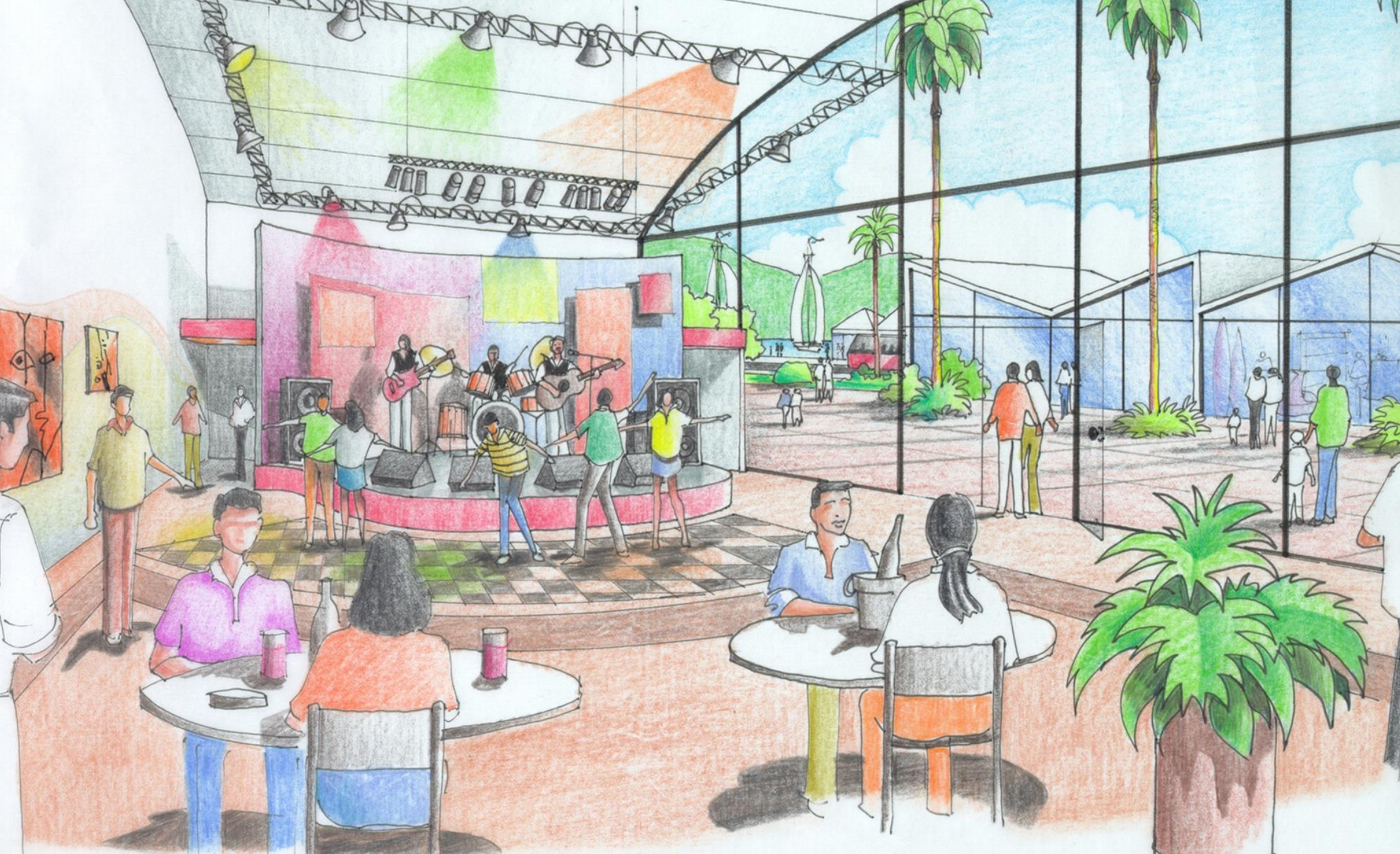
Uso contínuo durante o ano inteiro



### **Rede Hoteleira**

Hotel com 250 apartamentos, taxa de ocupação média de 70%, diária média de U\$ 200 e representação da hospedagem de 98% no faturamento bruto







## Cenário estimado para Resultados dos Negócios (U\$)

Considerando a estimativa inicial de investimentos de US\$ 800 milhões e uma remuneração real de apenas 1% anual para aplicações no mercado externo, as projeções de receitas feitas para as atividades vinculadas ao PROJETO SANTOS VIVO são extremamente atraentes para negócio.

Um capital externo deste porte, com a remuneração anual de 1%, ao final do período de 35 anos, teria gerado uma receita financeira acumulada de US\$ 336.605.921,67, com uma variação de 42,08%.

Transformado em investimentos e com uma taxa de retorno de apenas 15% sobre o faturamento

bruto dos negócios traçados, o capital gerado atingiria uma receita acumulada de US\$ 370.401.965,19, levando-se em conta também uma evolução anual do faturamento de 1%.

No 13º ano de faturamento, o negócio alcançaria o chamado payback do investimento, indicando uma receita acumulada de US\$ 818,5 milhões, tornando o período restante da exploração a fase de resultados efetivos.





# Cenário estimado para Resultados dos Negócios (U\$)

	VALOR DA RECEITA BRUTA	VALOR DO CAPITAL APLICADO	RETORNO DE 15% COM
INICIAL	58.688.128,18	8.000.000,00	8.803.219,23
05	302.353.988,52	41.215.012,01	45.353.098,27
10	620.131.054,60	84.532.401,87	93.019.658,18
15	954.117.928,97	130.059.411,81	143.117.689,33
20	1.305.141.471,27	177.908.754,18	195.771.220,67
25	1.674.070.723,96	228.198.891,44	251.110.608,57
30	2.061.819.057,98	281.054.328,62	309.272.858,68
35	2.469.346.434,54	336.605.921,67	370.401.965,19
ÍNDICE DE VARIAÇÃO	42,08	42,08	42,08



## Retorno de 15% do Investimento ao longo dos anos (U\$)





## Custo ajustado elevará Retorno do Negócio

A dimensão do capital necessário para a concretização do PROJETO SANTOS VIVO em todas as suas etapas ainda está sendo apurada com maior detalhamento, face às especificidades de algumas obras, em especial no tocante à construção de alicerce avançado no mar.

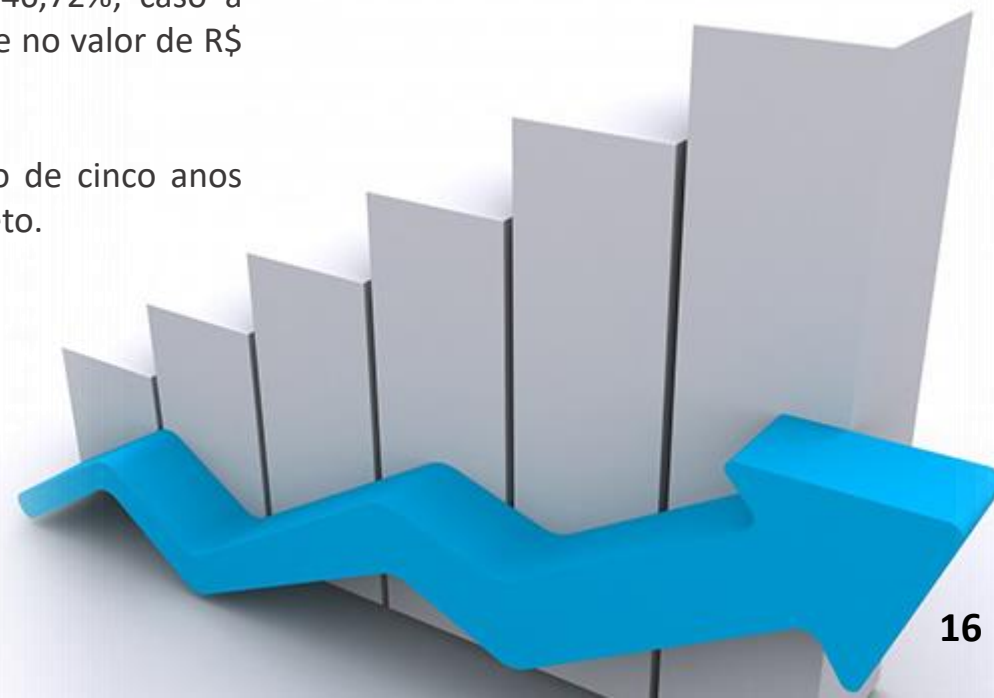
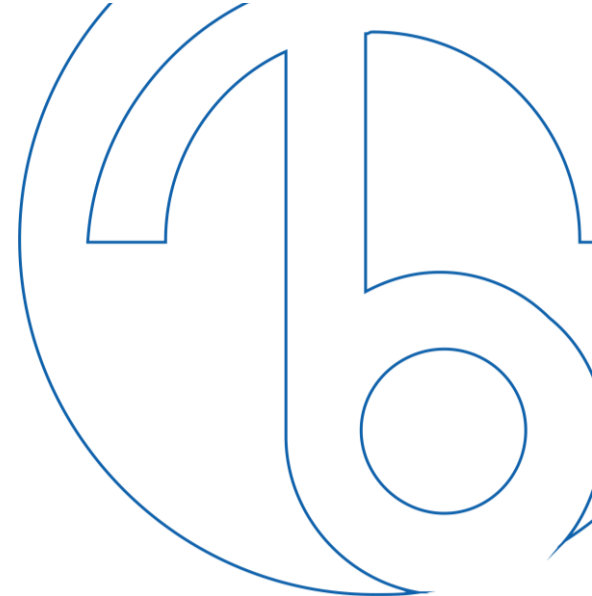
Diante desta situação, resolvemos igualmente traçar outros dois cenários de retorno, além da projeção do capital de US\$ 800 milhões exposta anteriormente com mais detalhes.

Como pode ser observado na exposição abaixo, ao término do período inicial de 35 anos de exploração do negócio, o retorno financeiro medido diante de uma rentabilidade de 15%

sobre o faturamento das atividades, estimado no patamar de US\$ 370.401.965,19, seria superior em 10,04% a rentabilidade obtida em idêntico período, a uma taxa de 1% de juros, aplicada no capital de US\$ 800 milhões.

Ao reduzir esta necessidade de capital inicial para US\$ 700 milhões, a taxa de retorno real do negócio, em comparação ao capital aplicado a juros anuais de 1%, sobe para 25,75% ao final do período, podendo chegar até a 46,72%, caso a necessidade do investimento fique no valor de R\$ 600 milhões.

Este cenário compensa o período de cinco anos previsto para a conclusão do projeto.





## Custo ajustado elevará Retorno do Negócio

VALOR TOTAL DO INVESTIMENTO	RETORNO FINANCEIRO EM 35 ANOS COM JUROS DE 1% AO ANO	RETORNO DE 15% COM A EXPLORAÇÃO DO NEGÓCIO EM 35 ANOS	DIFERENÇA DO RETORNO	RETORNO EMI (%)
800.000.000,00	336.605.600,00	370.401.965,19	33.796.365,19	10,04
700.000.000,00	294.543.900,00	370.401.965,19	75.858.065,19	25,75
600.000.000,00	252.545.200,00	370.401.965,19	117.947.765,19	46,72



# Demanda mundial de cruzeiros **exibe** evolução

A demanda mundial de cruzeiros marítimos vem exibindo uma evolução contínua na última década, com uma expansão acumulada da ordem de 60%, em apenas dez anos.

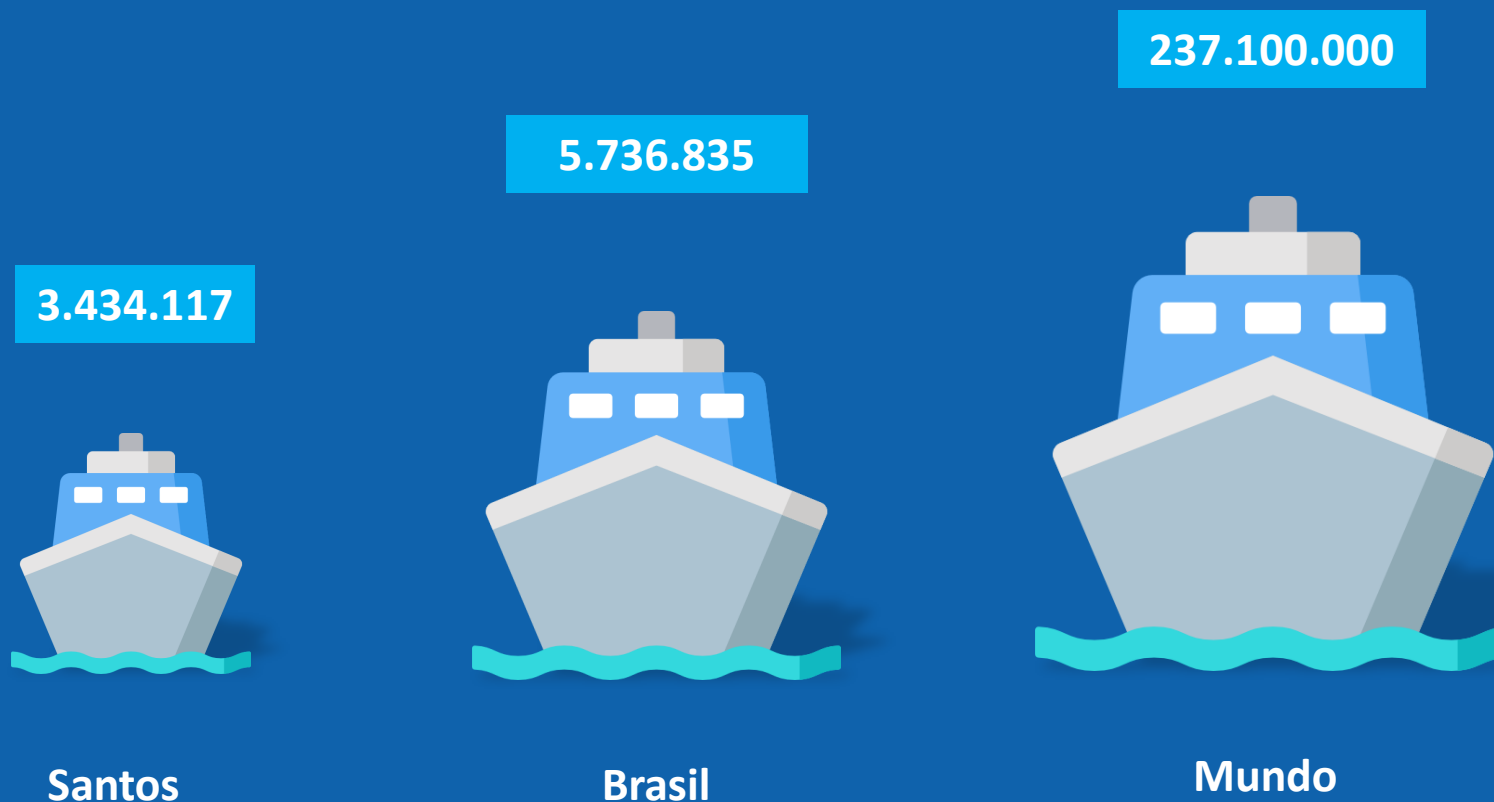
Esta tendência também deverá se manifestar nas economias em fase de estabilização e o Brasil hoje já trabalha com a perspectivas de elevar o número de viagens internas pelo País de 60 milhões para 100 milhões de brasileiros, com a introdução de incentivos ao setor de turismo.

Na última década, o Brasil registrou 2,42% do total mundial de passageiros no mercado de cruzeiros marítimos, equivalente ao seu percentual no contexto populacional do mundo, mas reúne excelentes condições de elevar esta participação com a melhoria das condições de embarque dos terminais e também com a expansão da oferta de destinos.





## Crescimento total da demanda de passageiros no período de 2010 -2020









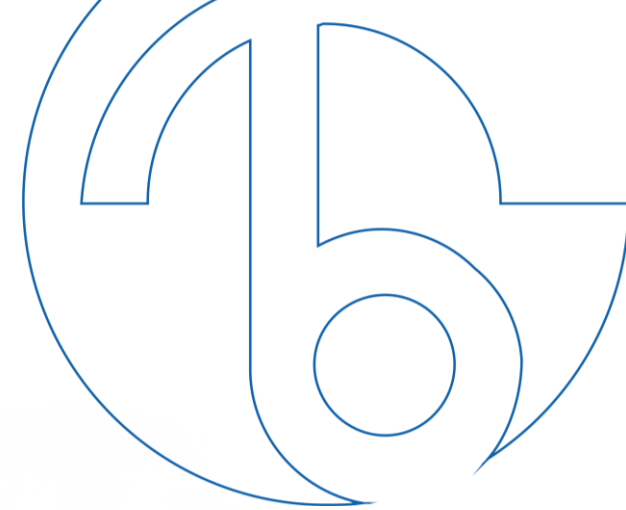
# Metrópole de São Paulo Impulsiona o turismo

Outro grande diferencial que favorece o **PROJETO SANTOS VIVO** é a aproximação com o Município de São Paulo, capital do maior Estado da Federação, com 12 milhões de moradores, num universo estadual de mais de 46 milhões de habitantes.

A capital paulista fica a 80 km de distância do empreendimento e o Estado de São Paulo, nos últimos cinco anos, foi responsável por receber a média de 34,71% dos turistas estrangeiros que optaram em visitar o Brasil, envolvendo uma média anual de 2,2 milhões de pessoas.

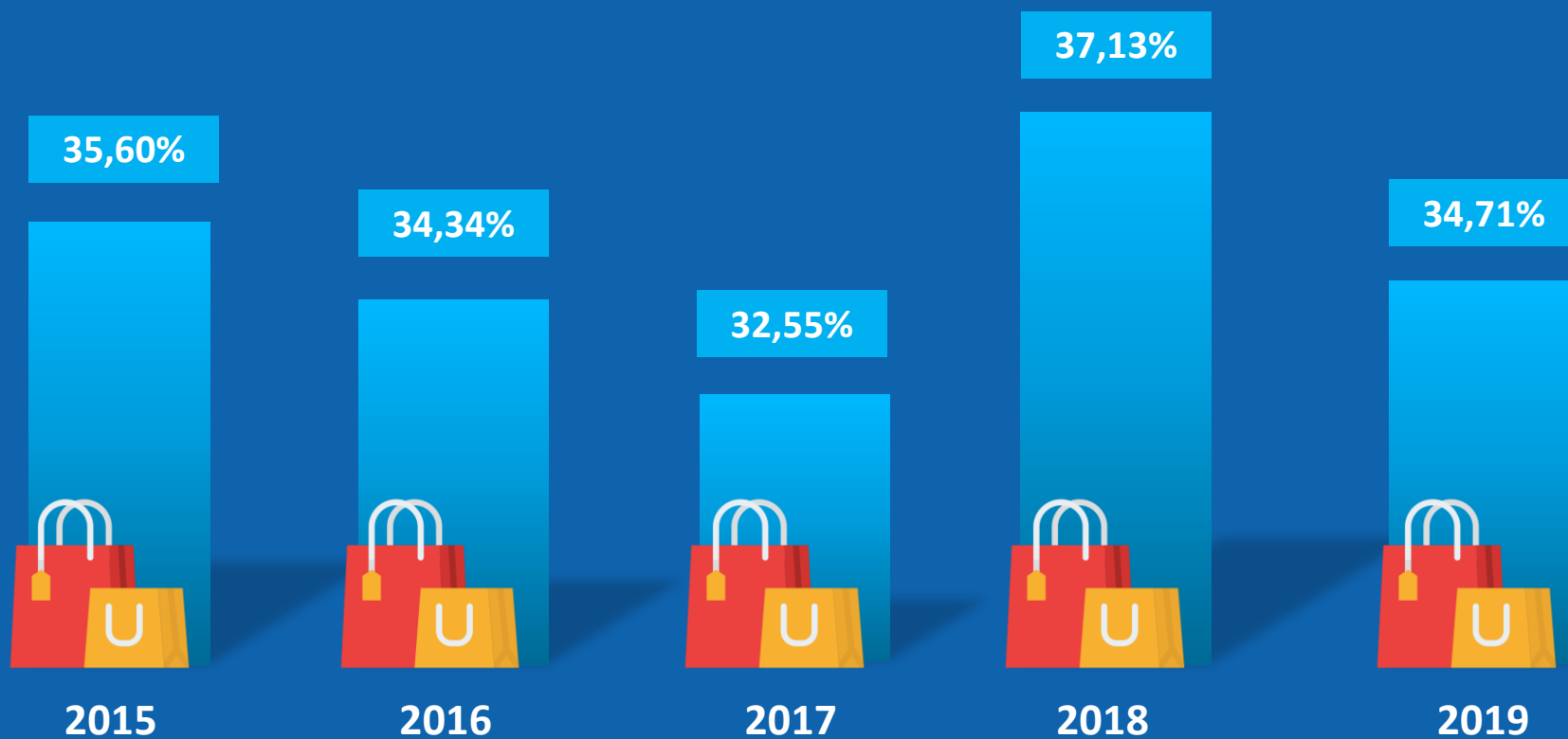
A maior parcela de visitantes estrangeiros que procuram o Estado provém da América do Sul (38,38%); da Europa (28,13%) e da América do Norte (20,23%).

Há de se destacar que o Estado de São Paulo também promove um turismo interno anual com a circulação de mais de 45 milhões de pessoas. E cerca de 32,2 milhões de turistas, optam por viagens no perímetro do próprio Estado.





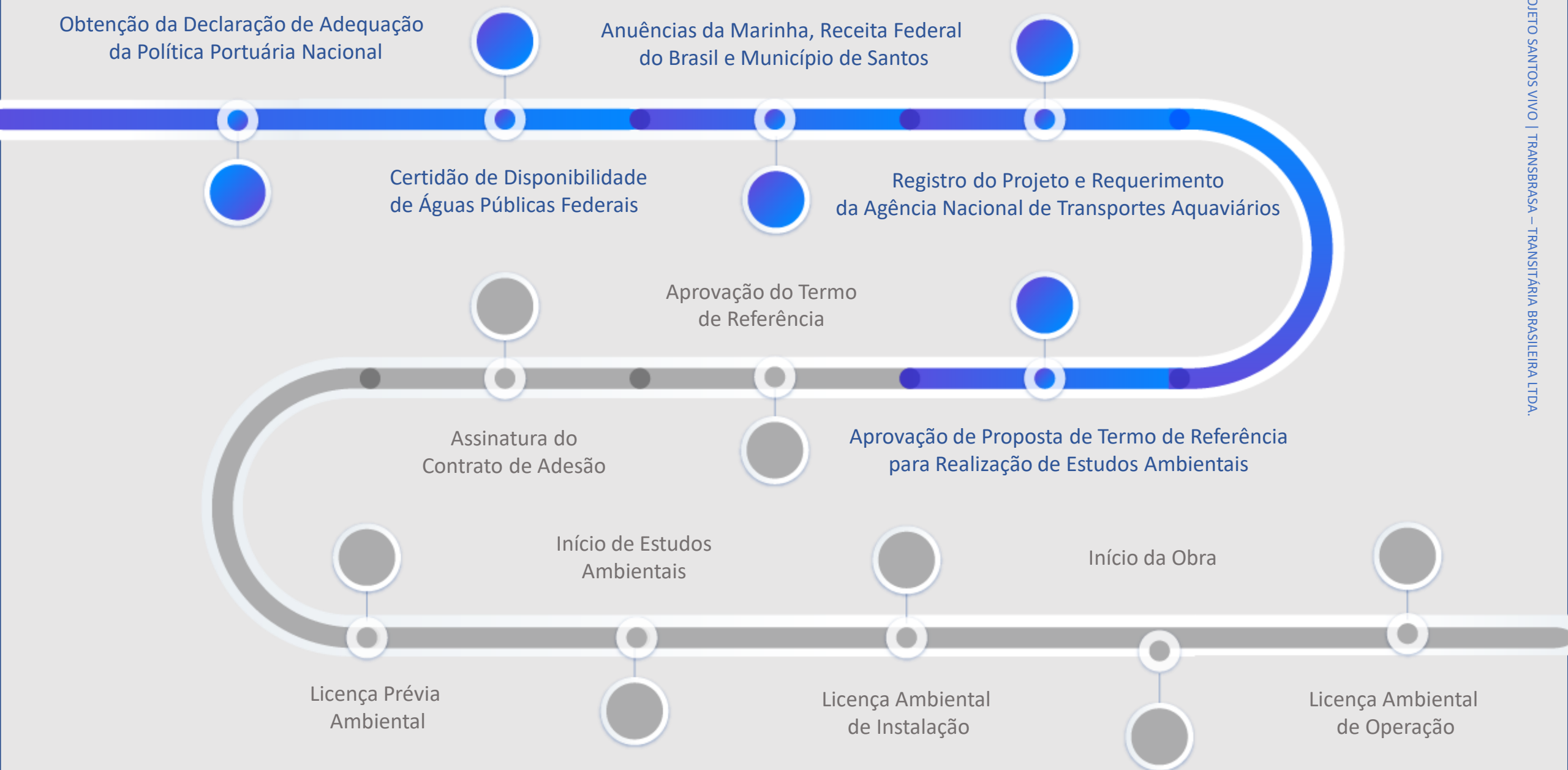
## Crescimento da participação do Estado de São Paulo no turismo do Brasil em %













# Idealização do Projeto

A Transbrasa — Transitária Brasileira Ltda - é uma empresa familiar que atua no ramo da logística marítima há 47 anos e que marca sua trajetória pela inovação e empreendedorismo, sob a presidência de Bayard Freitas Umbuzeiro Filho.

A empresa vivenciou muitos momentos críticos da economia brasileira no curso de quase cinco décadas, sempre superando as adversidades, mesmo enfrentando um mercado portuário altamente competitivo e com marcante presença do capital internacional.

Com a visão de contribuir para o desenvolvimento e para o progresso regional, sempre orientou suas ações visando a satisfação do cliente, buscando

eficiência, manutenção da qualidade dos serviços e preservação do meio ambiente.

Ao conceber o PROJETO SANTOS VIVO, a empresa utilizou sua larga experiência no setor portuário para dotar o Município de Santos de uma infraestrutura adequada ao turismo receptivo no segmento de cruzeiros marítimos.

A ideia do projeto surgiu há 20 anos, mas sua viabilização efetiva se tornou possível a partir da aprovação de lei federal que passou a permitir a construção de Terminais de Uso Privado vinculados às atividades portuárias.

Por esta razão, concebeu um projeto que alia a atividade de cruzeiros marítimos a um amplo contexto turístico vinculado ao Litoral Paulista, que integra o Estado de São Paulo, responsável por um terço da economia brasileira.







01

## Missão

Em nossa empresa trabalhamos para desenvolvimento do progresso, com apelo social e respeito ao meio ambiente, objetivando a satisfação do cliente, resultado de eficácia e lucro.

02

## Visão

Nossa visão é contribuir com o desenvolvimento do Comércio exterior através da excelência dos serviços. Acreditamos que nenhum país é desenvolvido sem investimentos e infraestrutura, tanto por parte de órgãos públicos como de empresas privadas.

03

## Valores

Manter a integridade da organização oferecendo segurança e credibilidade à sociedade atuando de forma competitiva, primando pelos princípios éticos.



An aerial photograph of Santos, Brazil, showing the city's dense urban landscape, the bay, and the surrounding mountains. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The title 'Santos Vivo' is written in a large, white, cursive font across the center.

# Santos Vivo

PROJETO SANTOS VIVO



**TRANSBRASA**  
Transitária Brasileira Ltda.