
Seção D – Financeiro

1. Introdução

Esta seção apresenta a análise econômico-financeira para exploração de área destinada à implantação de empreendimento de movimentação e armazenagem de grânéis sólidos vegetais, situado no Porto de Porto Alegre-RS, denominada **POA01** no âmbito do planejamento do Governo Federal.

O objetivo desta seção é estimar os preços dos serviços previstos para o projeto, bem como os parâmetros adotados; justificar o enquadramento do estudo nas hipóteses previstas no art. 1º, § 1º da Resolução 7.821-ANTAQ; e definir o valor da remuneração do arrendamento.

2. Estimativa de Preço dos Serviços

As estimativas de preço para o terminal alvo desse EVTEA têm por objetivo analisar a remuneração das atividades realizadas no terminal, tais como recepção, armazenagem e expedição dos produtos.

A definição de preços para remuneração das atividades no âmbito dos estudos de viabilidade possui caráter referencial, utilizado exclusivamente para precificar o valor do empreendimento e a abertura de licitação.

Além disso, considerando que o terminal concorrerá com outros operadores portuários na região, observa-se que não há o que se falar em monopólio de mercado. Portanto, vale destacar que o estabelecimento do nível de preços que será efetivamente praticado ao longo do horizonte contratual será definido livremente pelo vencedor da licitação, observada a modicidade dos mesmos.

A definição de preços para remuneração das atividades, portanto, será utilizada no âmbito do estudo de viabilidade, sem reflexos para a minuta de contrato a ser celebrado, devendo constar na matriz de risco contratual o direito por parte do futuro arrendatário de estipular livremente os preços cobrados dos usuários.

Os terminais aquaviários realizam majoritariamente operações portuárias, recebendo as embarcações, realizando embarque, desembarque e armazenam por um determinado prazo. Este tipo de terminal presta serviço a terceiros mediante remuneração.

Para fins de modelagem, adota-se um preço médio a ser cobrado por tonelada dos usuários, definido com base em tabelas de preços divulgadas, que estabelece que os preços dos terminais devem:

- Refletir as modalidades dos serviços, bem como o porte das embarcações e o tempo das operações, quando aplicável;
- Considerar o produto e os volumes envolvidos;
- Considerar as perdas e os níveis de contaminação dos produtos movimentados;
- Considerar a carga tributária vigente;
- Não ser discriminatória, não incorporar custos atribuíveis a outros carregadores ou a outro terminal, nem incorporar subsídios de qualquer espécie, ou contrapartidas;

Seção D – Financeiro

- Considerar os custos de operação e manutenção, podendo incluir uma adequada remuneração do investimento.

Para a determinação da cesta de serviços e seu respectivo preço, foi feito um levantamento com 9 operadores de terminais aquaviários presentes em todas as regiões brasileiras. Em síntese, os serviços prestados comumente nos terminais são:

- Carga e descarga de embarcações;
- Carga e descarga de veículos;
- Expedição;
- Armazenagem de até 30 dias;
- Serviços acessórios (análise do produto, pesagem, expurgo etc.).

Para a cobrança do terminal em questão definiu-se uma remuneração básica que engloba todos os serviços que possam ser solicitados pelo usuário.

Pelo levantamento realizado, identificou-se que existem preços diferenciados para alguns tipos de carga, a exemplo do farelo de soja e grão de soja, desse modo, trabalhou-se com o valor médio.

Na lista de preços, o terminal indica se os impostos já estão embutidos, ou se serão acrescidos ao final. Os impostos que são cobrados pelos terminais são: PIS, COFINS e ISS.

A seguir, os preços de referência publicados de 9 operadores de granel sólido vegetal:

Empresa	Armazenagem e Movimentação	Média Armazenagem	Média Movimentação	Com Impostos	Com 20% Desconto
Cotegipe, Salvador	54,10	54,10		54,10	43,28
T-Grão, Santos	45,00	45,00		45,00	36,00
T39, Santos	39,50	39,50		39,50	31,60
Fertisanta, Imbituba	57,26	28,40	28,86	57,26	45,81
Serra Morena, Imbituba	53,60	23,46	30,14	53,60	42,88
Coamo, Paranaguá	34,00	34,00		34,00	27,20
Rumo, Paranaguá	56,79	9,23	47,56	56,79	45,43
Cargill, Paranaguá	42,50	42,50		42,50	34,00
Termasa, Rio Grande	39,95	12,50	27,45	39,95	31,96
Média (t)	46,97			46,97	37,57

Tabela 1: Preços de referência terminais portuários (em R\$)

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos sites eletrônicos das empresas

O preço médio dos terminais é de **R\$ 46,97 por tonelada**. Neste contexto precisa-se ressaltar que se trata de preços máximos, ou seja, o desconto sobre este preço depende de cada cliente, seu volume movimentado e a forma de pagamento pelos serviços.

Seção D – Financeiro

Na média, considera-se desconto de 20% para os preços efetivos, que resulta no preço de **R\$ 37,57/tonelada**. Dessa forma, para fins de modelagem adota-se um preço único para todos os produtos com desconto.

3. Receita Bruta Global Máxima

Uma vez que não é utilizado estudo de mercado detalhado em estudos simplificados, não é possível prever o valor total para o contrato de arrendamento com base em projeção de demanda. No entanto, para efeito comparativo, pode-se calcular a receita máxima estimada para o terminal, a partir da capacidade dinâmica do empreendimento e das receitas unitárias ao longo do prazo contratual.

Nesse sentido, considerando que a capacidade dinâmica para o terminal, calculada na seção B – Engenharia, é de **225.000 t/ano**, e o preço previsto dos serviços é de **R\$ 37,57 por tonelada**, chega-se a uma receita máxima estimada para o terminal de **R\$ 8.453.250 por ano**.

Considerando que o prazo contratual será de 10 anos, e que é considerado um prazo pré-operacional de 1 ano, para realização das obras necessárias, estima-se que o valor total máximo previsto para o contrato de arrendamento seja de aproximadamente **R\$ 76.079.250**.

Logo, com base nos valores supracitados, entende-se que o terminal **POA01** se enquadra nas hipóteses previstas no art. 1º, § 1º do anexo à Resolução 7.821-ANTAQ, restando justificada a utilização do estudo simplificado para o mesmo.

4. Remuneração do Arrendamento

Conforme especificado na Resolução nº 7.821-ANTAQ, que dispõe acerca dos procedimentos para elaboração da versão simplificada de estudos de viabilidade, o valor de remuneração do arrendamento deve ser exclusivamente em parcela fixa mensal, com base no valor unitário do metro quadrado da área, divulgado em tabela específica junto a estrutura tarifária do porto.

Tendo em vista não haver tabela específica atualizada para o Porto de Porto Alegre/RS, até o momento de conclusão deste estudo, observa-se que o valor da remuneração para o **POA01** foi calculado com base no levantamento de valores para os ativos existentes e para os novos investimentos.

Na seção C – Investimentos, chegou-se a uma relação “ativo existente” / “CAPEX” de **44 %**. A partir desse valor, busca-se enquadrar o terminal na tabela de preços sugeridos pela ANTAQ, especificamente para graneis sólidos, conforme estudo publicado por aquela Agência em seu portal <http://sophia.antaq.gov.br/terminal/Busca/Download?codigoArquivo=34781> (tabela 34).

Importante notar que no estudo realizado pela ANTAQ, foram definidos 10 níveis de infraestrutura existentes (sítio), visando melhor enquadramento das áreas arrendáveis de acordo com a relação entre os valores de ativos existentes e novos investimentos. Tais níveis ficaram divididos em:

Seção D – Financeiro

- **Sítio padrão positivo:** áreas *brownfields* (estruturadas) aptas à operação portuária, dispensando investimentos para exploração da área, ou que requerem investimentos de baixa relevância. Ex.: Armazéns, silos e tanques; pátios para veículos, carga geral ou contêineres.
- **Sítio padrão:** áreas parcialmente estruturadas, demandando investimentos parciais para realização de operações portuárias, notadamente áreas com infraestrutura disponível, porém sem superestrutura (equipamentos e outros). Ex.: áreas antropizadas, contendo ativos existentes tais como: pavimento, cercamento, prédios administrativos, instalações elétrica e hidráulica;
- **Sítio padrão negativo:** áreas *greenfields* (virgens) que demandem investimentos significativos para possibilitar operações aquaviárias. Ex.: áreas não antropizadas ou semiantropizadas, contendo apenas terraplenagem e cercamento.

Considerando o giro de 12 para o terminal, e a porcentagem de ativo existente/CAPEX de **44 %**, verifica-se que o terminal se enquadra como “sítio padrão – 3” (porcentagem no intervalo entre 35% e 49,9% é enquadrado como sítio padrão - 3), chegando-se ao valor de **R\$ 3,45** para o m² da área do **POA01**, conforme Tabela 2 abaixo, com data-base em janeiro de 2020. Realizando-se a correção do valor pelo IPCA, para a data-base do estudo de março de 2021, chega-se ao valor de **R\$ 3,68** para o m².

Visto tratar-se de área com dimensão de 13.500,00 m², o arrendatário futuro do **POA01** deverá pagar à SUPRG parcelas fixas mensais no valor de **R\$ 49.680,00**.

Seção D – Financeiro

SÍTIO	CLASSE	PORCENTAGEM EXISTENTE-CAPEX	TERMINAL - MOVIMENTAÇÃO E ARMAZENAGEM - GIRO 12	TERMINAL - MOVIMENTAÇÃO E ARMAZENAGEM - GIRO 18	TERMINAL - MOVIMENTAÇÃO E ARMAZENAGEM - GIRO 24
SÍTIO PADRÃO POSITIVO	1	95%	R\$45,60	R\$70,32	R\$95,03
	2	85%	R\$38,96	R\$63,68	R\$88,39
	3	75%	R\$31,99	R\$57,04	R\$81,75
SÍTIO PADRÃO	1	65%	R\$24,85	R\$50,03	R\$75,10
	2	50%	R\$13,97	R\$39,34	R\$64,52
	3	35%	R\$3,45	R\$28,51	R\$53,82
SÍTIO PADRÃO NEGATIVO	1	25%	R\$3,45	R\$21,22	R\$46,63
	2	15%	R\$3,45	R\$13,89	R\$39,39
	3	5%	R\$3,45	R\$6,51	R\$32,12
	4	0%	R\$3,45	R\$5,18	R\$28,47

Tabela 2 – Valores de arrendamento para áreas destinadas a granel sólido, por R\$/m²/mês.
Fonte: Estudo da ANTAQ

5. Premissas Básicas do Modelo

A seguir são apresentadas as premissas básicas do projeto.

PREMISSAS	DESCRIÇÃO
Variável de seleção do Leilão	Maior Valor de Outorga, definida por meio de diretriz do Poder Concedente.
Prazo contratual	10 anos
Prazo para realização de obras	1 ano
Início da operação	Segundo ano contratual
Receita média por unidade por tipo de produto movimentado	R\$ 37,57 por tonelada Consultar detalhes no item 2 da Seção D – Financeiro
Valor do m ² para o arrendamento	R\$ 3,68/m ²
Capex	Custos de Capital elaborados como parte da análise de engenharia. Consultar Seção C - Investimentos.

Seção D – Financeiro

PREMISSAS	DESCRIÇÃO
Programas de incentivos considerados	REIDI.
Despesas com Estudo/Leilão	Estudo: R\$ 0,00 , realizado pela SNPTA, Leilão: R\$ 62.777,93 , realizado pela B3.
Data base	03/2021

Tabela 3 – Premissas básicas do projeto **POA01**
Fonte: Elaboração Própria, EVTEA (2021)

6. Resultados-chave

A seguir, é fornecido um resumo dos resultados chave do modelo como receita bruta global máxima, investimentos necessários para operacionalizar o terminal, valor de remuneração fixa, e parâmetros operacionais.

Receita bruta global máxima	R\$ 76.079.250
Investimento total	R\$ 17.045.249,60
Movimentação global máxima	2.025.000 t
Valor de remuneração mensal fixo	R\$ 49.680,00
Capacidade estática	18.750 t
Giro	12
Capacidade dinâmica	225.000 t/ano

Tabela 4 – Principais resultados do projeto **POA01**
Fonte: Elaboração Própria, EVTEA (2021)