

## Seção C – Investimentos

### 1. Introdução

Esta seção apresenta o levantamento de valores dos ativos existentes, bem como dos investimentos necessários para operacionalizar o terminal destinado à movimentação e armazenagem de granéis sólidos vegetais, exceto soja, situado no Porto do Rio Grande-RS, na área denominada **RIG71** no âmbito do planejamento do Governo Federal.

O objetivo desta seção é identificar, em ordem de grandeza, a proporção entre o custo de novos investimentos, e custo dos ativos existentes, que irá embasar o cálculo da remuneração devida do arrendamento, a ser detalhada na Seção D - Financeiro.

### 2. Ativos existentes

Tendo em vista que a área será licitada como terminal *brownfield*, com estruturas de operação, há ativos a serem aproveitados no terminal.

O critério de reversibilidade do contrato atualmente em vigor estabelece que obras, benfeitorias e equipamentos são considerados não reversíveis, contudo, devem permanecer no terminal os bens que originalmente pertencem à administração do porto organizado, observando-se os bens do arrendamento indicados no Anexo II do Contrato de Transição, o qual pode ser verificado por meio do link [http://www.portosrs.com.br/site/public/uploads/site/contratos/1119\\_1.pdf](http://www.portosrs.com.br/site/public/uploads/site/contratos/1119_1.pdf).

Além disso, deverão permanecer no terminal os investimentos considerados emergenciais, conforme descritos no Anexo 2 da Seção B – Engenharia.

Para fins de estimativa dos valores dos ativos existentes, será utilizado nesse estudo os dados apresentados no “Laudo de avaliação patrimonial”, Anexo 1 da Seção B – Engenharia, emitido pela empresa CEFER Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda., com valores atualizados para a data-base deste estudo, conforme transcritos na tabela abaixo.

Instalações	Valor Novo (R\$) (data-base 05/2020)	Valor Atualizado do Bem Novo (R\$) (data-base 07/2021)	Valor Usado (R\$) (data- base 05/2020)	Valor Atualizado do Bem Existente (R\$) (data-base 07/2021)
Equipamentos	7.831.853,30	9.872.370,86	2.775.753,12	3.498.950,14
Obras civis	43.969.114,46	57.178.837,30	17.381.918,56	22.604.000,76
Valor total estimado	51.800.967,76	67.051.208,16	20.157.671,68	26.102.950,90

Nota: Utilizado o índice de reajustamento de obras portuárias do DNIT, do site <https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/custos-e-pagamentos/custos-e-pagamentos-dnit/indices-de-reajustamentos/indices-de-reajustamentos-de-obras-ferroviario>

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **RIG71**

Fonte: Laudo de avaliação patrimonial – CEFER Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda.

Em que pese tenham ocorrido investimentos no terminal, após a execução do laudo de avaliação patrimonial supracitado, visto que o valor não amortizado será indenizado pela futura arrendatária, ele não será contabilizado como “ativo existente” e sim como “novo investimento”.

Desse modo, considera-se que os bens existentes possuem o valor estimado de **R\$ 26.102.950,90**.

## Seção C – Investimentos

### 3. Novos investimentos

Será contabilizado como novo investimento, nesse estudo, a indenização da atual arrendatária transitória, conforme “Relatório de investimentos emergenciais”, Anexo 2 da Seção B – Engenharia, calculado pela ANTAQ no valor de R\$ 5.184.142,21 (data-base maio de 2021), investidos desde o mês de agosto de 2020, até maio de 2021, com o objetivo de adequar as instalações do terminal aos critérios de segurança, saúde e meio ambiente, o qual, atualizado para a data-base deste estudo, será contabilizado aqui na quantia de **R\$ 5.305.321,53**.

Salienta-se que o valor a ser indenizado, conforme descrito na Seção B – Engenharia, depende da data final da exploração do ativo pela atual arrendatária transitória, desse modo, o valor exato a ser indenizado será definido pela ANTAQ quando da entrega definitiva da área ao licitante vencedor.

Em que pese tenham ocorrido investimentos para operacionalizar o terminal, ainda existe a necessidade de recuperação e modernização de algumas estruturas e equipamentos.

Nesse sentido, será considerado, nesse estudo, que o valor a ser investido para recuperar e modernizar os bens existentes será o necessário para tornar os bens no estado de conservação de “classe B” (valor depreciado equivalente a 57,29 % de um bem novo), conforme tabela Ross-Heidecke, de modo que o terminal permaneça em boas condições operacionais durante os 10 anos de prazo contratual.

Logo, estima-se um valor de **R\$ 7.005.364,72** ( $0,5729 \times 67.051.208,16 - 26.102.950,90 - 5.305.321,53$ ) para recuperar e modernizar os bens existentes, no qual foi excluído o valor já investido pela atual arrendatária transitória.

A seguir tem-se a tabela com os valores estimados para implantar as novas instalações, necessárias para ampliar a capacidade e eficiência do terminal.

DESCRIÇÃO DO BEM		QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
Nova linha de descarga caminhões	Tombador (Plataforma para Toco, Truck, Carretas, “Romeu e Julieta” (acoplados), Bitrem e Rodotrem) 90 t	1 un	1.504.247,66	1.504.247,66
	Moega	1 un	863.438,58	863.438,58
	Correias 600 t/h	50 m	25.290,97	1.264.548,73
	Elevadores 600 t/h	1 un	3.188.976,00	3.188.976,00
	Subtotal			6.821.210,97
Sistema de recepção aquaviária	Torre de transferência móvel para descarregamento de navios	1 un	5.791.974,00	5.791.974,00
	Elevador de caçambas modelo 750 x 24”, 600 t/h	1 un	1.392.669,50	1.392.669,50
	Transportador de corrente modelo 500 x 600	9 m	21.706,00	195.354,00
	Moega 6,0 x 6,0 x 3,0 capacidade 60 m <sup>3</sup>	1 un	439.339,00	439.339,00
	Subtotal			7.819.336,50
<b>Total</b>				<b>14.640.547,47</b>

---

## Seção C – Investimentos

---

Nota: Utilizado o índice de reajustamento de obras portuárias do DNIT, do site <https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/custos-e-pagamentos/custos-e-pagamentos-dnit/indices-de-reajustamentos/indices-de-reajustamentos-de-obras-ferroviario>

Tabela 3 – Estimativa de valor para novas instalações no terminal **RIG71** (dados obtidos do EVTEA das áreas PAR09 e ATU12, e de proposta comercial)

Fonte: Elaboração própria

O total de investimentos, a serem realizados pela futura arrendatária, está estimado em **R\$ 26.951.233,72** (5.305.321,53 + 7.005.364,72 + 14.640.547,47), incluindo a indenização da atual arrendatária transitória, a recuperação e modernização dos bens existentes, e a implantação de novas instalações.

Importante registrar novamente que, segundo Art. 3º da Resolução nº 7.821-ANTAQ, os investimentos realizados em áreas e instalações portuárias licitadas por meio de estudos em versão simplificada correrão por conta e risco dos interessados, sem direito a qualquer tipo de indenização ao término do contrato.

No entanto, na hipótese de interesse público na aquisição de bens decorrentes de investimentos realizados em áreas e instalações portuárias licitadas por meio de estudos em versão simplificada, caberá ao vencedor da licitação a obrigação de indenizar o antigo titular pela parcela não amortizada dos investimentos realizados em bens afetos ao arrendamento.

#### 4. Relação entre novos investimentos e ativos existentes

Conforme levantamento realizado, o percentual de ativos existentes para o novo terminal foi calculado em **49,2 %**, considerando “ativo existente” / “CAPEX” (R\$ 26.102.950,90 / R\$ 53.054.184,62), onde CAPEX é a soma do “ativo existente” mais “investimento”. Esta relação será utilizada na Seção D – Financeiro, com o objetivo de determinar o valor do m<sup>2</sup> a ser pago pela futura arrendatária.

Para efeito ilustrativo, nota-se que quanto menor for a relação supracitada (maior custo para operacionalizar o terminal), menor será o valor do m<sup>2</sup> da área, como forma de equilibrar a equação econômico-financeira do empreendimento.