
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, situado no Porto de Porto Alegre -RS, na área denominada **POA11** 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

A área de arrendamento **POA11** se encontra na área retroportuária do Porto de Porto Alegre e tem como objeto a operacionalização do armazém E1, visando a movimentação de granéis sólidos oriundos e/ou destinados ao transporte aquaviário.

Atualmente o terminal está fora de operação, tendo em vista que o teto do Armazém E1 está colapsado. A empresa Engeppe Serviços de Engenharia LTDA, CNPJ: 30.232.735/0001-01, emitiu o Laudo Técnico de Inspeção Predial do Galpão E1 que teve como objetivo inspecionar e diagnosticar patologias estruturas do Armazém E1 e avaliar a capacidade de recuperação da sua estrutura utilizando técnicas modernas e compatíveis com a função de utilização do galpão.

A conclusão do laudo de avaliação estrutural do armazém é de que existe viabilidade de recuperação das estruturas de concreto, mas condenou toda estrutura metálica da cobertura do armazém.

A Engeppe Serviços de Engenharia LTDA apresentou um estudo de valoração do armazém E1 considerando galpões encontrados no mercado e o estado de conservação, apresentado na tabela a seguir:

| DESCRIÇÃO DO BEM | ESTADO DO BEM | UNIDADE | QUANTIDADE | VALOR UNITÁRIO NOVO (R\$) | VALOR UNITÁRIO USADO (R\$) | VALOR BEM EXISTENTE (R\$) |
|------------------|---|----------------|------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Armazém E1 | Necessário realizar reparos importantes | m ² | 3.380 | 733,00 | 181,05 | 611.952,00 |
| | | | | | TOTAL | R\$ 611.952,00 |

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **POA11**

Fonte: Engeppe Serviços de Engenharia LTDA

Para avaliação da estrutura foram utilizados dois métodos o comparativo e o Ross-Heidecke. Conforme apresentado no Laudo de Engenharia, o valor da avaliação do Galpão E1, considerando os galpões encontrados no mercado e o seu estado de conservação, mostra coerência com a realidade.

Seção C – Investimentos

3. Novos investimentos

A seguir temos a tabela com os valores estimados para operacionalização do terminal **POA11**. O valor da reforma do terminal foi orçado considerando as atividades descritas na Seção B – Engenharia do presente estudo.

| DESCRIÇÃO DO BEM | UNIDADE | QUANTIDADE | REFERÊNCIA UTILIZADA PARA ESTIMATIVA | VALOR DA REFORMA (R\$) | VALOR DO BEM EXISTENTE (R\$) | INVESTIMENTO (R\$) |
|-----------------------------|----------------|------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Recuperação do Armazém E1 | m ² | 3380 | Proposta Comercial | 3.935.017,80 | 611.952,00 | 3.935.017,80 |
| Retroescavadeira tração 4x4 | un | 1 | SINAPI | - | - | 389.000,00 |
| Moega portuária | un | 1 | ITG03 | 678.246,08 | - | 678.246,08 |
| | | | | | TOTAL | R\$ 5.002.263,88 |

Tabela 3 – Estimativa de valor para operacionalizar o terminal **POA11**

Fonte: Elaboração própria

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 não reversíveis 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, para valorar os ativos existentes e o quanto será necessário investir no terminal, obteve-se a relação de **10,9 %**, considerando “ativo existente” / “CAPEX” (R\$ 611.952,00/5.002.263,88). Esta relação será utilizada na Seção D – Financeiro, com o objetivo de determinar o valor do m² 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 m² da área, como forma de equilibrar a equação econômico-financeira do empreendimento.