

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 minerais, especialmente sal, situado no Porto de Maceió-AL, na área denominada **MAC15** 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

Foi realizado o levantamento do valor dos ativos existentes, com base no estado de conservação de cada bem instalado na área **MAC15**, conforme identificado pela consultoria da Mercoshipping, descrito no estudo doado.

A seguir temos a tabela com os valores estimados.

DESCRIÇÃO DO BEM	ESTADO DO BEM	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO NOVO (R\$)	VALOR UNITÁRIO USADO (R\$)	VALOR BEM EXISTENTE (R\$)
Pavimentação leve	F	m ²	25.000,00	206,64	78,49	1.962.315,84
Distribuição elétrica e iluminação	B	un	1,00	1.631.772,70	934.803,42	934.803,42
Água e esgoto	B	un	1,00	1.880.866,15	1.077.503,08	1.077.503,08
Cercamento e segurança	G	LS	1,00	330.753,00	90.004,51	90.004,51
Edificação geral – administrativo, operações, manutenção	C	m ²	524,00	1.687,16	790,27	414.100,37
Armazem/oficina	C	m ²	944,00	1.207,54	328,60	310.194,83
Galpão	F	m ²	4.299,00	-	-	- ¹
					TOTAL	4.788.922,04

Notas:

1- Bem considerado sem valor, a ser demolido

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **MAC15**

Fonte: Elaboração própria

Foi considerado, para definir o valor do bem usado, os percentuais em cima do valor do bem novo seguindo a tabela Ross-Heidecke abaixo.

ESTADO DO BEM	A	B	C	D	E	F	G	H
% SOBRE O BEM NOVO	57,29%	57,29%	55,83%	52,70%	46,84%	37,99%	27,21%	14,19%

Seção C – Investimentos

Nota: os índices da tabela Ross-Heidecke indica o seguinte estado para o bem: A – novo; B – entre novo e regular; C- regular; D – entre regular e reparos simples; E – reparos simples; F – entre reparos simples e importantes; G – reparos importantes; H – entre reparos importantes e sem valor

Tabela 2 – Tabela Ross-Heidecke utilizada para quantificar o valor dos ativos existentes no terminal **MAC15**

Fonte: Elaboração própria

3. Novos investimentos

A seguir temos a tabela com os valores estimados para os novos investimentos, necessários para operacionalizar o terminal. Considera-se 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 5 anos de prazo contratual.

DESCRIÇÃO DO BEM	UNIDADE	QUANTIDADE	REFERÊNCIA UTILIZADA PARA ESTIMATIVA	VALOR DO BEM EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO “CLASSE B” (R\$)	VALOR DO BEM EXISTENTE (R\$)	INVESTIMENTO (R\$)
Pavimentação leve (recuperação)	m ²	25.000,00	IQJ13	2.959.415,70	1.962.315,84	997.099,86
Pavimentação leve (construção)	m ²	16.294,00	IQJ13	-	-	3.366.921,95
Demolições	m ²	4.300,00	Proposta Comercial	-	-	497.066,59
Tanque de salmoura e sistema de drenagem	un	1,00	Proposta Comercial	-	-	318.156,55
Cercamento e segurança	LS	1,00	IQJ13	189.480,46	90.004,51	99.475,95
Mureta perimetral pátio	m	785,00	Proposta Comercial	-	-	402.934,67
Edificação geral – administrativo, operações, manutenção	m ²	524,00	IQJ13	506.464,91	414.100,37	92.364,54
Balança rodoviária	un	2,00	ATU12	-	-	289.660,93
Lavarodas	un	2,00	Proposta Comercial	-	-	596.871,06
Torres de iluminação	un	2,00	Proposta Comercial	-	-	212.662,00
					TOTAL	7.216.051,67

Tabela 3 – Estimativa de valor para operacionalizar o terminal **MAC15**

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.

Seção C – Investimentos

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. Percentual referente a ativos existentes

Conforme levantamento realizado, o percentual de ativos existentes para o novo terminal foi calculado em **39,9 %**, considerando “ativo existente” / “CAPEX” (R\$ 4.788.922,04/ 12.004.973,70), 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 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.