

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 granel sólido e carga geral, situado no Porto do Recife-PE, na área denominada **REC04** 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 **REC04**, conforme identificado em conjunto com o Porto do Recife, descrito a seguir.

A seguir temos a tabela com os valores estimados.

Bens Existentes	Estado do bem	Unidade	Quantidade	Valor unitário novo (R\$)	Valor unitário usado (R\$)	Valor total bem existente (R\$)
Armazém	F	m ²	7.535,50	1.051,78	399,53	3.010.651,92
Entorno do Armazém (pavimentação, calçada e drenagem)	F	m ²	2.131,41	229,82	87,30	186.074,61
Valor Total						3.196.726,53

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **REC04**

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%

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 **REC04**

Fonte: Elaboração própria

3. Novos investimentos

A seguir temos a tabela com os valores estimados para os investimentos necessários para recuperar e modernizar o terminal, assim como para adquirir os equipamentos necessários para operacionalizá-lo.

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

Seção C – Investimentos

tabela Ross-Heidecke, de modo que o terminal permaneça em boas condições operacionais durante os 10 anos de prazo contratual.

Descrição do bem	Unidade	Quantidade	Valor unitário novo (R\$)	Referência utilizada para estimativa	Valor do bem em estado de conservação "Classe B" (R\$)	Valor do bem existente (R\$)	Investimento (R\$)	
Armazém	m ²	7.535,50	1.051,78	SINDUSCON	4.540.436,55	3.010.651,92	1.529.784,63	
Entorno do Armazém (pavimentação, calçada e drenagem)	m ²	2.131,41	229,82	SSD09	280.623,60	186.074,61	94.548,99	
Esteira transportadora em V	un	1,00	190.000,00	REC09	-	-	190.000,00 ¹	
Empilhadeira de 2,5 toneladas	un	1,00	153.551,74	SSD09	-	-	153.551,74 ¹	
Pá-carregadeira	un	2,00	840.000,00	SINAPI	-	-	1.680.000,0 ¹	
Valor Total								3.647.885,36

Nota: 1- Equipamento novo

Tabela 3 – Estimativa de valor para operacionalizar o terminal REC04

Fonte: Elaboração própria

Importante registrar novamente que, segundo o Art. 20 da Resolução nº 85/2022-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, o percentual de ativos existentes para o novo terminal foi calculado em **47 %** ("ativo existente" / "CAPEX" = R\$ 3.196.726,53 / R\$ 3.196.726,53 + R\$ 3.647.885,36). 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.