

## 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 líquido, especialmente óleos básicos, exceto produtos inflamáveis, situado no Porto do Rio de Janeiro-RJ, na área denominada **RDJ06** 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 dos bens, conforme vistoria técnica realizada na área **RDJ06**, pela equipe responsável pela elaboração deste estudo em conjunto com a Portos Rio e a empresa Iconic Lubrificantes.

A seguir temos a tabela com os valores estimados, na data-base de março de 2024.

Descrição do bem	Estado do bem	Unidade	Quantidade	Valor unitário novo (R\$)	Referência utilizada para estimativa	Valor unitário usado (R\$)	Valor do ativo existente (R\$)
Pavimentação leve	D	m <sup>2</sup>	7.500	246,94	IQI03	130,14	976.050,77
Distribuição elétrica e iluminação	H	un	1	1.796.733,92	IQI03	..1	..1
Água e esgoto	D	un	1	2.193.387,17	IQI03	1.155.945,75	1.155.945,75
Cercamento e segurança	G	un	1	385.710,27	IQI03	104.959,48	104.959,48
Sistema de combate a incêndio	D	un	1	8.421.232,70	IQI03	4.438.107,53	4.438.107,53
Tanques de aço-carbono (com fundação e teto fixo)	E	m <sup>3</sup>	12.755,00	2.436,72	IQI03	1.141,36	14.558.049,65
Dutos (incluindo suportes)	E	m	1.190,00	5.543,94	IQI03	2.596,78	3.090.168,75
Praça de bombas	G	un	1	1.691.033,36	IQI03	460.164,00	460.164,00
Estação de carregamento de caminhão (2 baias)	E	un	1	5.106.196,95	IQI03	2.391.742,65	2.391.742,65
Estação de	G	un	1	5.106.196,95	IQI03	1.389.498,32	1.389.498,32

## Seção C – Investimentos

carregamento de caminhão (1 baia)								
Edif. 01 – Portaria	D	m <sup>2</sup>	12,00	1.803,85	IQI03	950,66	11.407,87	
Edif. 02 – Administração	G	m <sup>2</sup>	890,00	1.803,85	IQI03	490,86	436.869,42	
Edif. 03 – Depósito	E	m <sup>2</sup>	35,00	1.803,85	IQI03	844,92	29.572,37	
Edif. 04 – Medidores de Gás	E	m <sup>2</sup>	15,00	1.803,85	IQI03	844,92	12.673,87	
Edif. 05 – Casa de Força (1)	E	m <sup>2</sup>	28,00	1.803,85	IQI03	844,92	23.657,89	
Edif. 06 – Depósito Pipe Rack	E	m <sup>2</sup>	30,00	1.803,85	IQI03	844,92	25.347,74	
Edif. 07 – Casa de Força (2)	E	m <sup>2</sup>	38,00	1.803,85	IQI03	844,92	32.107,14	
Edif. 08 – Almojarifado (2)	E	m <sup>2</sup>	17,00	1.803,85	IQI03	844,92	14.363,72	
Edif. 11 – Casa das Caldeiras	E	m <sup>2</sup>	48,00	178,51	IQI03	-. <sup>2</sup>	-. <sup>2</sup>	
Edif. 12 – Caldeiras, Manutenção e Vestiários	E	m <sup>2</sup>	249,70	178,51	IQI03	-. <sup>2</sup>	-. <sup>2</sup>	
Edif. 13 – Produção	E	m <sup>2</sup>	1.735,00	178,51	IQI03	-. <sup>2</sup>	-. <sup>2</sup>	
Edif. 14 – Armazém de Embalagens	E	m <sup>2</sup>	883,89	178,51	IQI03	-. <sup>2</sup>	-. <sup>2</sup>	
Edif. 15 – Casa da Balança	E	m <sup>2</sup>	5,25	1.803,85	IQI03	844,92	4.435,86	
Edif. 17 – Depósito	E	m <sup>2</sup>	115,00	178,51	IQI03	-. <sup>2</sup>	-. <sup>2</sup>	
Balança rodoviária	H	un	1,00	167.197,79	SSD09	23.728,71	23.728,71	
						<b>TOTAL</b>	<b>29.178.851,50</b>	

Notas:

1- Bem previsto para ser trocado, por isso será considerado como bem sem valor.

2- Ativo considerado sem valor devido a estar prevista a sua demolição.

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **RDJ06**

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 – Estimativa de depreciação de valor dos bens, em percentual, conforme tabela Ross-Heidecke

Fonte: Elaboração própria

### 3. Novos investimentos

A seguir temos a tabela com os valores estimados para os novos investimentos, necessários para recuperar e modernizar o terminal **RDJ06**, bem como demolir e desmontar as estruturas e equipamentos desativados, na data-base de março de 2024.

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.

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\$)
Pavimentação leve	m <sup>2</sup>	7.500	246,94	IQI03	1.060.989,01	976.050,77	84.938,24
Distribuição elétrica e iluminação	un	1	1.796.733,92	IQI03	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	1.796.733,92
Água e esgoto	un	1	2.193.387,17	IQI03	1.256.538,87	1.155.945,75	100.593,12
Cercamento e segurança	un	1	385.710,27	IQI03	220.964,16	104.959,48	116.004,68
Sistema de combate a incêndio	un	1	8.421.232,70	IQI03	4.824.322,10	4.438.107,53	386.214,57
Tanques de aço-carbono, de teto fixo	m <sup>3</sup>	12.755,00	2.436,72	IQI03	17.805.203,36	14.558.049,65	3.247.153,71
Dutos (incluindo suportes)	m	1.190,00	5.543,94	IQI03	3.779.426,80	3.090.168,75	689.258,05
Praça de bombas	un	1	1.691.033,36	IQI03	968.752,43	460.164,00	508.588,43
Estação de carregamento de caminhão (2 braços de carregamento)	un	1	5.106.196,95	IQI03	2.925.217,69	2.391.742,65	533.475,03
Estação de carregamento de caminhão (1 braço de carregamento)	un	1	5.106.196,95	IQI03	2.925.217,69	1.389.498,32	1.535.719,37
Edif. 01 – Portaria	m <sup>2</sup>	12,00	1.803,85	IQI03	12.400,61	11.407,87	992,74

### Seção C – Investimentos

Edif. 02 – Administração	m <sup>2</sup>	890,00	1.803,85	IQI03	919.711,91	436.869,42	482.842,49
Edif. 03 – Depósito	m <sup>2</sup>	35,00	1.803,85	IQI03	36.168,45	29.572,37	6.596,08
Edif. 04 – Medidores de Gás	m <sup>2</sup>	15,00	1.803,85	IQI03	15.500,76	12.673,87	2.826,89
Edif. 05 – Casa de Força (1)	m <sup>2</sup>	28,00	1.803,85	IQI03	28.934,76	23.657,89	5.276,86
Edif. 06 – Depósito Pipe Rack	m <sup>2</sup>	30,00	1.803,85	IQI03	31.001,53	25.347,74	5.653,78
Edif. 07 – Casa de Força (2)	m <sup>2</sup>	38,00	1.803,85	IQI03	39.268,60	32.107,14	7.161,46
Edif. 08 – Almoxarifado (2)	m <sup>2</sup>	17,00	1.803,85	IQI03	17.567,53	14.363,72	3.203,81
Edif. 11 – Casa das Caldeiras (demolição)	m <sup>2</sup>	48,00	178,51	IQI03	.- <sup>2</sup>	.- <sup>2</sup>	8.568,63
Edif. 12 – Caldeiras, Manutenção e Vestiários (demolição)	m <sup>2</sup>	249,70	178,51	IQI03	.- <sup>2</sup>	.- <sup>2</sup>	44.574,72
Edif. 13 – Produção (demolição)	m <sup>2</sup>	1.735,00	178,51	IQI03	.- <sup>2</sup>	.- <sup>2</sup>	309.720,20
Edif. 14 – Armazém de Embalagens (demolição)	m <sup>2</sup>	883,89	178,51	IQI03	.- <sup>2</sup>	.- <sup>2</sup>	157.785,93
Edif. 15 – Casa da Balança	m <sup>2</sup>	5,25	1.803,85	IQI03	5.425,27	4.435,86	989,41
Edif. 17 – Depósito (demolição)	m <sup>2</sup>	115,00	178,51	IQI03	.- <sup>2</sup>	.- <sup>2</sup>	20.529,00
Balança rodoviária	un	1,00	167.197,79	SSD09	95.783,60	23.728,71	72.054,89
				<b>TOTAL</b>			<b>10.127.456,01</b>

Notas:

1- Bem previsto para ser trocado.

2- Bem previsto para ser demolido.

Tabela 3 – Estimativa de valor dos investimentos para o terminal RDJ06

Fonte: Elaboração própria

Tendo em vista que o presente estudo é conceitual, e na modalidade simplificada, o valor real do investimento necessário só será possível obter após vistoria detalhada da área, e elaboração do projeto executivo.

Apesar disso, importante notar que uma inexatidão nos valores de investimentos não acarreta alteração no valor de m<sup>2</sup> do terminal. Tendo em vista que a metodologia de estudo simplificado possui um range de

---

## Seção C – Investimentos

---

nível de estruturação do terminal, dentro do qual o resultado econômico-financeiro permanece inalterado, entende-se ser aceitável a estimativa obtida para a presente modelagem.

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 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 **74 %**, considerando “ativo existente” / “CAPEX” (R\$ 29.178.851,50 /39.306.307,51), 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.