

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 carga geral, situado no Porto do Rio Grande-RS, na área denominada **RIG10** 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 **RIG10**, conforme identificado em conjunto com o Porto, descrito a seguir.

Entre as bases de preço, utilizadas nesta seção, informa-se que foi elaborado um laudo técnico de inspeção predial (em anexo) de um armazém do Porto do Rio Grande, pela empresa Engeppe Serviços de Engenharia LTDA, CNPJ: 30.232.735/0001-01, por meio do qual se extraiu a estimativa de valor de um armazém novo.

A seguir temos a tabela com os valores estimados.

| Descrição do Bem | Estado do bem | Unid. | Quant. | Valor Unitário Novo (R\$) | Valor Unitário Usado (R\$) | Valor do bem existente (R\$) |
|--|---------------|----------------|----------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Distribuição elétrica e iluminação | E | un | 1,00 | 1.431.115,52 | 670.334,51 | 670.334,51 |
| Água e esgoto | E | un | 3,00 | 181.274,22 | 84.908,84 | 254.726,53 |
| Sistema de combate a incêndio | E | LS | 3,00 | 65.408,98 | 30.637,57 | 91.912,70 |
| Anexo ao Armazém B3 (edif. administrativa) | F | m ² | 79,30 | 2.042,70 | 775,94 | 61.532,11 |
| Anexo ao Armazém B3 (pavimentação) | F | m ² | 420,70 | 215,58 | 81,89 | 34.450,50 |
| Armazém C1 | F | m ² | 3.650,00 | 844,25 | 320,70 | 1.170.544,38 |
| Armazém C2 | F | m ² | 2.400,00 | 844,25 | 320,70 | 769.673,02 |
| Armazém A6 | E | m ² | 2.000,00 | 844,25 | 395,45 | 790.894,11 |
| Central de GLP | E | m ² | 120,00 | 844,25 | 395,45 | 47.453,65 |
| Valor Total | | | | | | 3.891.521,51 |

Tabela 1 - Estimativa de valor dos ativos existentes.

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.

Seção C – Investimentos

| 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.

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

| Descrição do Bem | Unid. | Quant. | Valor Unitário Novo (R\$) | Referência utilizada para estimativa | Valor do bem em estado de conservação “Classe B” (R\$) | Valor do bem existente (R\$) | Valor do Investimento (R\$) |
|--|----------------|----------|---------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| Distribuição elétrica e iluminação | un | 1,00 | 1.431.115,52 | SUA07 | 819.851,73 | 670.334,51 | 149.517,22 |
| Água e esgoto | un | 3,00 | 181.274,22 | SUA07 | 311.542,95 | 254.726,53 | 56.816,42 |
| Sistema de combate a incêndio | LS | 3,00 | 65.408,98 | SUA07 | 112.413,70 | 91.912,70 | 20.501,01 |
| Anexo ao Armazém B3 (edif. administrativa) | m ² | 79,30 | 2.042,70 | SUA07 | 92.798,06 | 61.532,11 | 31.265,95 |
| Anexo ao Armazém B3 (pavimentação) | m ² | 420,70 | 215,58 | SUA07 | 51.955,63 | 34.450,50 | 17.505,13 |
| Armazém C1 | m ² | 3.650,00 | 844,25 | Laudo | 1.765.326,13 | 1.170.544,38 | 594.781,75 |
| Armazém C2 | m ² | 2.400,00 | 844,25 | Laudo | 1.160.762,39 | 769.673,02 | 391.089,37 |
| Armazém A6 | m ² | 2.000,00 | 844,25 | Laudo | 967.301,99 | 790.894,11 | 176.407,88 |
| Central de GLP | m ² | 120,00 | 844,25 | Laudo | 58.038,12 | 47.453,65 | 10.584,47 |
| Empilhadeira de 16 t | un | 1,00 | 793.935,91 | EVTEA doado | -1 | -1 | 793.935,91 |
| Empilhadeira de 7 t | un | 2,00 | 396.686,09 | SSD09 | -1 | -1 | 793.372,18 |
| Empilhadeira de 3 t | un | 2,00 | 158.674,44 | SSD09 | -1 | -1 | 317.348,88 |

Seção C – Investimentos

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|----|------|--------------|-------------|----|----|---------------------|
| Reach staker | un | 1,00 | 2.511.782,84 | STS10 | -1 | -1 | 2.511.782,84 |
| Grupo gerador de 750 kVA | un | 1,00 | 476.023,31 | SSD09 | -1 | -1 | 476.023,31 |
| Spreader - Carga Geral | un | 2,00 | 541.053,20 | STS10 | -1 | -1 | 1.082.106,40 |
| Garra hidráulica - bobinas de papel | un | 3,00 | 109.806,85 | EVTEA doado | -1 | -1 | 329.420,55 |
| Valor Total | | | | | | | 7.752.459,25 |

Nota 1: Equipamento novo

Tabela 3 – Estimativa de valor para operacionalizar o terminal **RIG10**.

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 **33%** (“ativo existente” / “CAPEX” = [R\$ 3.891.521,51] / [R\$ 3.891.521,51 + R\$ 7.752.459,25]). 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.