

---

## Seção D – Financeiro

---

### 1. Introdução

Esta seção apresenta a análise econômico-financeira para exploração de área destinada à implantação de empreendimento de movimentação e armazenagem de carga geral, situado no Porto do Rio Grande-RS, denominada **RIG10** no âmbito do planejamento do Governo Federal.

O objetivo desta seção é estimar os preços dos serviços previstos para o projeto, bem como os parâmetros adotados; e definir o valor da remuneração do arrendamento.

### 2. Estimativa de Preços dos Serviços

As estimativas de preço para o terminal alvo desse EVTEA têm por objetivo analisar a remuneração das atividades realizadas no terminal, tais como recepção, armazenagem e expedição dos produtos.

A definição de preços para remuneração das atividades no âmbito dos estudos de viabilidade possui caráter referencial, utilizado exclusivamente para precificar o valor do empreendimento e a abertura de licitação.

Além disso, considerando que o terminal concorrerá com outros operadores portuários na região, observa-se que não há o que se falar em monopólio de mercado. Portanto, vale destacar que o estabelecimento do nível de preços que será efetivamente praticado ao longo do horizonte contratual será definido livremente pelo vencedor da licitação, observada a modicidade dos mesmos.

A definição de preços para remuneração das atividades, portanto, será utilizada no âmbito do estudo de viabilidade, sem reflexos para a minuta de contrato a ser celebrado, devendo constar na matriz de risco contratual o direito por parte do futuro arrendatário de estipular livremente os preços cobrados dos usuários.

Importante observar que o preço deve remunerar uma cesta de serviços específica e condizente com a solução logística ofertada. No caso concreto, o preço deve remunerar as atividades previstas de desembarque do navio, movimentação da carga até o **RIG10**, armazenagem por um período definido, carregamento rodoviário, pesagens e expedição dos caminhões.

A Tabela 1 sintetiza e especifica as cestas de serviço consideradas para o terminal **RIG10**, contendo as seguintes subatividades:

| Nome da Cesta de Serviço                            | Tomador dos Serviços (em geral) | Descrição da cesta de serviços (conforme especificado em contrato)  |
|---|---------------------------------|---|
| Movimentação portuária e armazenagem de carga geral | Dono da Carga                   | <p>O preço da movimentação portuária e armazenagem de carga geral têm por finalidade remunerar todas as atividades necessárias e suficientes para embarque/desembarque dos navios, armazenagem pelo período mínimo de 20 (vinte) dias, movimentação no armazém e carregamento/descarregamento rodoviário. Inclui as seguintes subatividades:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Atividades de preparação para início da operação, execução e término da operação a cargo do operador portuário;</li><li>• Expedição ou recepção terrestre da carga, conferência de</li></ul> |

### Seção D – Financeiro

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>documentos e processamento de informações na entrada ou saída do terminal;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pesagem;</li><li>• Desembarque/embarque do navio da carga;</li><li>• Armazenagem da carga por período de até 30 (trinta) dias;</li><li>• Manutenção da carga (maquinário);</li><li>• Movimentação interna da carga realizada por iniciativa do operador ou motivada por Autoridades durante o período de armazenagem; e</li><li>• Atendimento a eventuais solicitações de autoridades para inspeção da carga.</li></ul> |
|--|--|---|

Tabela 1 - Cesta de serviços do terminal RIG10 para carga geral.  
Fonte: Elaboração Própria

Para fins de modelagem, adota-se um preço médio a ser cobrado por tonelada dos usuários, definido com base em tabelas de preços divulgadas, que estabelece que os preços dos terminais devem:

- Refletir as modalidades dos serviços, bem como o porte das embarcações e o tempo das operações, quando aplicável;
- Considerar o produto e os volumes envolvidos;
- Considerar as perdas e os níveis de contaminação dos produtos movimentados;
- Considerar a carga tributária vigente;
- Não ser discriminatória, não incorporar custos atribuíveis a outros carregadores ou a outro terminal, nem incorporar subsídios de qualquer espécie, ou contrapartidas;
- Considerar os custos de operação e manutenção, podendo incluir uma adequada remuneração do investimento.

Para a determinação do preço, foi feito um levantamento com operadores de terminais presentes em regiões brasileiras. Em síntese, os serviços prestados comumente nos terminais são:

- Carga e descarga de embarcações;
- Carga e descarga de veículos;
- Expedição;
- Armazenagem de até 30 dias;
- Serviços acessórios

Para a cobrança do terminal em questão definiu-se uma remuneração básica que engloba todos os serviços que possam ser solicitados pelo usuário.

Na definição do preço adequado para o presente EVTEA, a estratégia adotada foi a pesquisa em terminais portuários congêneres em operação com a finalidade de buscar o preço que represente de forma fidedigna as operações do terminal em estudo.

Considerando os diferentes tipos de carga, caracterizadas como carga geral, será considerado aqui a média dos valores praticados.

## Seção D – Financeiro

Na lista de preços, o terminal indica se os impostos já estão embutidos, ou se serão acrescidos ao final. Os impostos que são cobrados pelos terminais são: PIS, COFINS e ISS.

A seguir, os preços de referência publicados de diferentes operadores:

| Preços de referência para carga geral em terminais portuários (em R\$) |                 |              |              |               |
|--|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| Empresa  | Carga           | Movimentação | Armazenagem  | TOTAL         |
| NST, Santos  | Celulose        | 100,73       | 100,73       |               |
| Intermarítima, Salvador  | Carga Geral     | 35,18        |              |               |
| Tecon Suape, Suape   | Carga Geral     |              | 134,40       |               |
| BTP, Santos  | Carga Solta     | 29,55        |              |               |
| Tecon Santos Brasil, Santos  | Carga Solta     | 43,89        |              |               |
| Sepetiba Tecon   | Carga Solta     |              | 70,00        |               |
| <b>MÉDIA (preço máximo)</b>  |                 | 52,34        | 101,71       | 154,05        |
| <b>MÉDIA (preço efetivo)</b>   | 20% de desconto | <b>41,87</b> | <b>81,37</b> | <b>123,24</b> |

Fonte:

- [https://www.nst-terminais.com.br/Portal/docs/tabela\\_31.pdf](https://www.nst-terminais.com.br/Portal/docs/tabela_31.pdf)
- [https://www.intermaritima.com.br/files/tabela\\_de\\_preco\\_inter1.pdf](https://www.intermaritima.com.br/files/tabela_de_preco_inter1.pdf)
- <https://www.teconsuape.com/docs/TeconPriceTable.pdf>
- [https://www.btp.com.br/wp-content/uploads/2021/12/2022\\_V1\\_Tabela\\_Publica.pdf](https://www.btp.com.br/wp-content/uploads/2021/12/2022_V1_Tabela_Publica.pdf)
- [http://www.santosbrasil.com.br/tmp/TABELA-PREÇOS/tabela\\_de\\_pre\\_c1\\_ccedil\\_c2\\_os\\_01.01.2022\\_-\\_tecon\\_santos.pdf](http://www.santosbrasil.com.br/tmp/TABELA-PREÇOS/tabela_de_pre_c1_ccedil_c2_os_01.01.2022_-_tecon_santos.pdf)
- [https://www.csn.com.br/wp-content/uploads/sites/452/2021/04/TABELA-DE-PREÇOS-SEPETIBA-TECON-V-25.3--VIGENCIA-29\\_04.pdf](https://www.csn.com.br/wp-content/uploads/sites/452/2021/04/TABELA-DE-PREÇOS-SEPETIBA-TECON-V-25.3--VIGENCIA-29_04.pdf)

Tabela 2 - Preço de serviços portuários de carga geral.  
Fonte: Elaboração Própria.

O preço médio dos terminais é de **R\$ 154,05 por tonelada**. Neste contexto precisa-se ressaltar que se trata de preços máximos, ou seja, o desconto sobre este preço depende de cada cliente, seu volume movimentado e a forma de pagamento pelos serviços.

Na média, considera-se desconto de 20% para os preços efetivos, que resulta no preço de **R\$ 123,24 por tonelada**. Dessa forma, para fins de modelagem adota-se um preço único para todos os produtos com desconto.

### 3. Receita Bruta Global Máxima

Uma vez que não é utilizado estudo de mercado detalhado em estudos simplificados, não é possível prever o valor total para o contrato de arrendamento com base em projeção de demanda. No entanto, para efeito comparativo, pode-se calcular a receita máxima estimada para o terminal, a partir da capacidade dinâmica do empreendimento e das receitas unitárias ao longo do prazo contratual.

Nesse sentido, considerando que a capacidade dinâmica máxima para o terminal, calculada na seção B – Engenharia, é de **42.636 t** no primeiro ano contratual, e **85.272 t/ano** nos demais anos, e o preço médio previsto dos serviços é de **R\$ 123,24 por tonelada**, chega-se a uma receita máxima estimada para o terminal de **R\$ 5.254.460,64 no primeiro ano**, e **R\$ 10.508.921,28 por ano, nos demais anos**.

Considerando que o prazo contratual será de 10 anos, estima-se que o valor total máximo previsto para o contrato de arrendamento seja de aproximadamente **R\$ 99.834.752,16**.

---

## Seção D – Financeiro

---

### 4. Remuneração do Arrendamento

Conforme especificado na Resolução nº 85-ANTAQ/2022, o valor de remuneração do arrendamento deve ser exclusivamente em parcela fixa mensal, com base no valor unitário do metro quadrado da área, divulgado em tabela específica junto a estrutura tarifária do porto.

Tendo em vista não ser possível enquadrar o terminal **RIG10** na estrutura tarifária do Porto do Rio Grande/RS, até o momento de conclusão deste estudo, observa-se que o valor da remuneração para o **RIG10** foi calculado com base no levantamento de valores para os ativos existentes e para os novos investimentos.

Na seção C – Investimentos, chegou-se a uma relação “ativo existente” / “CAPEX” de **33 %**. A partir desse valor, busca-se enquadrar o terminal na tabela de preços sugeridos pela ANTAQ, especificamente para terminais operacionais, conforme estudo publicado por aquela Agência em seu portal <http://sophia.antaq.gov.br/terminal/Busca/Download?codigoArquivo=34781> (tabela 68).

Importante notar que, no estudo realizado pela ANTAQ, o terminal pode ser enquadrado em três níveis principais, os quais levam em consideração a relação entre os valores de ativos existentes e novos investimentos. Tais níveis ficaram divididos em:

- **Sítio padrão positivo (relação de 75% a 100% entre ativos existentes e novos investimentos):** áreas *brownfields* (estruturadas) aptas à operação portuária, dispensando investimentos para exploração da área, ou que requerem investimentos de baixa relevância. Ex.: Armazéns, silos e tanques; pátios para veículos, carga geral ou contêineres.
- **Sítio padrão (relação de 35% a 75% entre ativos existentes e novos investimentos):** áreas parcialmente estruturadas, demandando investimentos parciais para realização de operações portuárias, notadamente áreas com infraestrutura disponível, porém sem superestrutura (equipamentos e outros). Ex.: áreas antropizadas, contendo ativos existentes tais como: pavimento, cercamento, prédios administrativos, instalações elétrica e hidráulica;
- **Sítio padrão negativo (relação de 0% a 35% entre ativos existentes e novos investimentos):** áreas *greenfields* (virgens) que demandem investimentos significativos para possibilitar operações aquaviárias. Ex.: áreas não antropizadas ou semiantropizadas, contendo apenas terraplenagem e cercamento.

Considerando o giro de 12 para o terminal, e a porcentagem de “ativo existente” / “CAPEX” para o terminal **RIG10** de **33 %**, verifica-se que o terminal se enquadra como **sítio padrão negativo classe 1** (porcentagem no intervalo entre 25% e 34,9% é enquadrado como sítio padrão negativo classe 1), chegando-se ao valor de R\$ 5,35 para o m<sup>2</sup> da área do **RIG10**, conforme tabela abaixo, com data-base em janeiro de 2020. Realizando-se a correção do valor pelo IPCA, para a data-base do estudo de março de 2023, chega-se ao valor de **R\$ 6,65** para o m<sup>2</sup>.

## Seção D – Financeiro

Visto tratar-se de área com dimensão de 8.670,00 m<sup>2</sup>, o arrendatário futuro do **RIG10** deverá pagar à Portos RS parcelas fixas mensais no valor de **R\$ 57.655,50**, a serem corrigidas anualmente pelo índice considerado no contrato.

| SÍTIO                 | CLASSE | PORCENTAGEM EXISTENTE-CAPEX | GIRO 12   | GIRO 18   | GIRO 24    |
|-----------------------|--------|-----------------------------|-----------|-----------|------------|
| SÍTIO PADRÃO POSITIVO | 1      | 95%                         | R\$ 54,80 | R\$ 84,17 | R\$ 113,54 |
|                       | 2      | 85%                         | R\$ 47,97 | R\$ 77,35 | R\$ 106,72 |
|                       | 3      | 75%                         | R\$ 40,94 | R\$ 70,52 | R\$ 99,89  |
| SÍTIO PADRÃO          | 1      | 65%                         | R\$ 33,64 | R\$ 63,49 | R\$ 93,07  |
|                       | 2      | 50%                         | R\$ 22,53 | R\$ 52,57 | R\$ 82,42  |
|                       | 3      | 35%                         | R\$ 11,26 | R\$ 41,51 | R\$ 71,49  |
| SÍTIO PADRÃO NEGATIVO | 1      | 25%                         | R\$ 5,35  | R\$ 34,07 | R\$ 64,14  |
|                       | 2      | 15%                         | R\$ 5,35  | R\$ 26,58 | R\$ 56,76  |
|                       | 3      | 5%                          | R\$ 5,35  | R\$ 19,06 | R\$ 49,33  |
|                       | 4      | 0%                          | R\$ 5,35  | R\$ 15,29 | R\$ 45,61  |

Tabela 3 - Valores de arrendamento para terminais operacionais, por R\$/m<sup>2</sup>/mês.  
Fonte: Estudo da ANTAQ, data-base janeiro de 2020

## 5. Premissas Básicas do Modelo

A seguir são apresentadas as premissas básicas do projeto.

| PREMISSAS   | DESCRIÇÃO  |
|---|--|
| Variável de seleção do Leilão                             | Maior Valor de Outorga, definida por meio de diretriz do Poder Concedente.                           |
| Prazo contratual  | <b>10 anos</b>   |
| Prazo para realização de obras                            | <b>1 ano</b>   |
| Início da operação  | Primeiro ano contratual  |
| Receita média por unidade por tipo de produto movimentado | <b>R\$ 123,24</b> por tonelada<br>Consultar detalhes no item 2 da Seção D – Financeiro               |
| Valor do m <sup>2</sup> para o arrendamento               | <b>R\$ 6,65/m<sup>2</sup></b>  |
| Capex   | Custos de Capital elaborados como parte da análise de engenharia. Consultar Seção C - Investimentos. |
| Despesas com Estudo/Leilão                                | Estudo: <b>R\$ 0,00</b> , realizado pela SNPTA, Leilão: <b>R\$ 100.000,00</b> , realizado pela B3.   |
| Data base   | 03/2023  |

Tabela 4 – Premissas básicas do projeto **RIG10**.  
Fonte: Elaboração Própria.

---

## Seção D – Financeiro

---

### 6. Resultados-chave

A seguir, é fornecido um resumo dos resultados chave do modelo como receita bruta global máxima, investimentos necessários para operacionalizar o terminal, valor de remuneração fixa, e parâmetros operacionais.

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Receita bruta global               | R\$ 99.834.752,16 |
| Investimento total                 | R\$ 7.752.459,25  |
| Movimentação global                | 810.084 t         |
| Valor do arrendamento mensal fixo  | R\$ 57.655,50     |
| Capacidade estática (ano 1)        | 3.553 t           |
| Capacidade estática (anos 2 ao 10) | 7.106 t           |
| Giro                               | 12                |
| Capacidade dinâmica (ano 1)        | 42.636 t/ano      |
| Capacidade dinâmica (anos 2 ao 10) | 85.272 t/ano      |

Tabela 5 – Principais resultados do projeto RIG10.

Fonte: Elaboração Própria.