

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 **REC10** 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 **REC10**, 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	D	m ²	2.861,45	1.051,78	554,30	1.586.109,70
Prédio administrativo	E	m ²	152,91	1.844,51	863,97	132.109,27
Valor Total						1.718.218,97

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **REC10**

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 **REC10**

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 10 anos de prazo contratual.

Seção C – Investimentos

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	2.861,45	1.051,78	SINDUSCON	1.724.136,71	1.586.109,70	138.027,00
Prédio administrativo	m ²	152,91	1.844,51	SSD09	161.576,06	132.109,27	29.466,80
Pavimentação	m ²	1.447,32	229,82	SSD09	- ¹	- ¹	332.629,78
Escavadeira de esteiras com caçamba de 1,5 m ³	un	1,00	1.030.534,32	SICRO	- ¹	- ¹	1.030.534,32
Empilhadeira de 2,5 toneladas	un	1,00	153.551,74	SSD09	- ¹	- ¹	153.551,74
Pá-carregadeira de 3,3 m ³	un	1,00	1.213.484,98	SICRO	- ¹	- ¹	1.213.484,98
Ensacadeira de big-bag com plataforma de pesagem	un	1,00	46.000,61	Proposta Merco-Shipping	- ¹	- ¹	46.000,61
Moega para ensacadeira	un	1,00	13.143,03	Proposta Merco-Shipping	- ¹	- ¹	13.143,03
Valor Total							2.956.838,26

Nota: 1- Equipamento novo

Tabela 3 – Estimativa de valor para operacionalizar o terminal REC10

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 **37 %** ("ativo existente" / "CAPEX" = R\$ 1.718.218,97 / R\$ 1.718.218,97 + R\$ 2.956.838,26). 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.