

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 **REC09** 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 **REC09**, 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	E	m ²	3.056,80	1.051,78	492,65	1.505.943,99
Prédio administrativo	G	m ²	126,50	1.844,51	501,93	63.493,82
Valor Total						1.569.437,81

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **REC09**

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 **REC09**

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	3.056,80	1.051,78	SINDUSCON	1.841.842,80	1.505.943,99	335.898,81
Prédio administrativo	m ²	126,50	1.844,51	SSD09	133.669,29	63.493,82	70.175,47
Barreira modular em concreto armado 1 m x 1 m	un	200,00	1.000,00	EVTEA doado	-	-	200.000,00 ¹
Balança rodoviária	un	1,00	153.899,35	SSD09	-	-	153.899,35 ¹
Esteira transportadora em V	un	1,00	190.000,00	EVTEA doado	-	-	190.000,00 ¹
Enscadeira automática com balança para 30 kg +	un	3,00	90.000,00	EVTEA doado	-	-	270.000,00 ¹
Empilhadeira de 2,5 toneladas	un	1,00	153.551,74	SSD09	-	-	153.551,74 ¹
Pá-carregadeira	un	1,00	840.000,00	SINAPI	-	-	840.000,00 ¹
Valor Total							2.213.525,38

Nota: 1- Equipamento novo

Tabela 3 – Estimativa de valor para operacionalizar o terminal REC09

Fonte: Elaboração própria

Importante registrar novamente que, segundo o Art. 20 da Resolução n° 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 **41 %** ("ativo existente" / "CAPEX" = R\$ 1.569.437,81 / R\$ 1.569.437,81 + R\$ 2.213.525,38). Esta relação será utilizada na Seção D – Financeiro, com o objetivo de determinar o valor do m² a ser pago pela futura arrendatária.

Seção C – Investimentos

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.