

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, de projeto ou containerizada, situado no Porto de Salvador-BA, na área denominada **SSD09** 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 Termo de Vistoria apresentado pela Companhia Docas do Estado da Bahia, onde contém o estado de conservação de cada bem instalado na área **SSD09**.

A seguir temos a tabela com os valores estimados.

| DESCRIÇÃO DO BEM | ESTADO DO BEM | UNIDADE | QUANTIDADE | VALOR UNITÁRIO NOVO (R\$) | VALOR UNITÁRIO USADO (R\$) | VALOR TOTAL BEM EXISTENTE (R\$) |
|------------------------|---------------|----------------|------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Pavimentação | H | m ² | 6.730,79 | - ¹ | - ¹ | - ¹ |
| Cercamento e Segurança | D | un | 1 | 285.774,17 | 150.602,99 | 150.602,99 |
| | | | | | TOTAL | |

Nota:

1- Considerado bem sem valor, uma vez que será necessário reconstruir toda a pavimentação

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **SSD09**

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 **SSD09**

Fonte: Elaboração própria

3. Novos investimentos

A seguir temos a tabela com os valores estimados para os novos investimentos, necessários para modernizar e aumentar a capacidade do terminal. Considera-se que o investimento será equivalente à diferença entre o valor do bem existente e o valor do bem novo.

Seção C – Investimentos

| DESCRIÇÃO DO BEM | UNIDADE | QUANTIDADE | VALOR UNITÁRIO NOVO (R\$) | REFERÊNCIA UTILIZADA PARA ESTIMATIVA | VALOR DO BEM NOVO (R\$) | VALOR DO BEM EXISTENTE (R\$) | INVESTIMENTO (R\$) |
|------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|
| Portaria | m ² | 60,00 | 1.420,46 | IQI13 | 85.227,34 | - ¹ | 85.227,34 |
| Cancela com acionamento eletrônico | un | 2 | 6.072,52 | RFB | 12.145,04 | - ¹ | 12.145,04 |
| Balança rodoviária | un | 2 | 121.725,47 | ATU12 | 243.450,94 | - ¹ | 243.450,94 |
| Prédio administrativo | m ² | 500,00 | 1.420,46 | IQI13 | 710.227,82 | - ¹ | 710.227,82 |
| Galpão para fiscalização e carregamento de caminhões | m ² | 1.200,00 | 1.043,33 | SINAPI Recife | 1.251.994,77 | - ¹ | 1.251.994,77 |
| Armazém coberto | m ² | 1.400,00 | 1.043,33 | SINAPI Recife | 1.460.660,56 | - ¹ | 1.460.660,56 |
| Arruamento | m ² | 2.180,00 | 169,38 | IQI13 | 369.237,66 | - ¹ | 369.237,66 |
| Estacionamento de caminhões | m ² | 1.000,00 | 169,38 | IQI13 | 169.375,07 | - ¹ | 169.375,07 |
| Entorno de edificações | m ² | 2.008,00 | 169,38 | IQI13 | 340.105,15 | - ¹ | 340.105,15 |
| Pátio de armazenamento | m ² | 8.000,00 | 365,42 | IQI13 | 2.923.350,49 | - ¹ | 2.923.350,49 |
| Pátio para contêiner vazio | m ² | 200,00 | 365,42 | IQI13 | 73.083,76 | - ¹ | 73.083,76 |
| Empilhadeira Reach Stacker | un | 2 | 2.013.040,87 | RFB | 4.026.081,75 | - ¹ | 4.026.081,75 |
| Empilhadeira de 7 toneladas | un | 1 | 303.626,07 | RFB | 303.626,07 | - ¹ | 303.626,07 |
| Empilhadeira de 2,5 toneladas | un | 2 | 121.450,43 | RFB | 242.900,86 | - ¹ | 242.900,86 |
| Empilhadeira de 1,5 toneladas | un | 2 | 80.966,95 | RFB | 161.933,91 | - ¹ | 161.933,91 |
| Prateleira hidráulica | un | 1 | 2.024,17 | RFB | 2.024,17 | - ¹ | 2.024,17 |
| Balança para 2.500 kg | un | 2 | 27.326,35 | RFB | 54.652,69 | - ¹ | 54.652,69 |
| Balança de precisão para 50 kg | un | 2 | 15.181,30 | RFB | 30.362,61 | - ¹ | 30.362,61 |
| Transformador 500 kVA | un | 1 | 37.447,22 | RFB | 37.447,22 | - ¹ | 37.447,22 |
| Grupo gerador 500 kVA | un | 1 | 364.351,29 | RFB | 364.351,29 | - ¹ | 364.351,29 |
| Veículo automotor | un | 2 | 40.000,00 | Pesquisa em sites de vendedoras | 80.000,00 | - ¹ | 80.000,00 |
| Tomada trifásica | un | 16 | 404,83 | RFB | 6.477,36 | - ¹ | 6.477,36 |
| Distribuição elétrica e de iluminação | un | 1 | 1.409.869,24 | IQI13 | 1.409.869,24 | - ¹ | 1.409.869,24 |
| Água e esgoto | un | 1 | 1.625.088,68 | IQI13 | 1.625.088,68 | - ¹ | 1.625.088,68 |
| Cercamento e segurança | LS | 1 | 285.774,17 | IQI13 | 285.774,17 | 150.602,99 | 135.167,18 |

Seção C – Investimentos

| | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|--|--|--|-----------------|----------------------|
| Engenharia e administração | | | | | | 5% ² | 805.942,08 |
| Contingência | | | | | | 5% ² | 805.942,08 |
| | | | | | | TOTAL | 17.730.725,79 |

Notas:

1- Investimento novo

2- Percentual aplicado em cima de todos os novos investimentos

Tabela 3 – Estimativa de valor operacionalizar o terminal **SSD09**

Fonte: Elaboração própria

Importante registrar novamente que, segundo Art. 3º da Resolução nº 7.821-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. Relação entre novos investimentos e ativos existentes

Conforme levantamento realizado, para valorar os ativos existentes e o quanto será necessário investir no terminal, obteve-se a relação de **1 %**, considerando “ativo existente” / “CAPEX” (R\$ 150.602,99/17.730.725,79). 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.