
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 grãos sólidos vegetais, situado no Porto de Porto Alegre-RS, na área denominada **POA01** 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 SUPRG, onde contém o estado de conservação de cada bem instalado na área **POA01**.

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 BEM EXISTENTE (R\$)
ASPIRADOR DE PÓ DE BAIXA PRESSÃO MIAG, N 959666	F	un	2,00	21.565,46	8.191,85	16.383,71
ASPIRADOR DE PÓ MARCA SOCAM TIPO 500 COM ACESSORIOS	F	un	1,00	21.565,46	8.191,85	8.191,85
BALANÇA AUTOMÁTICA DE FLUXO, MARCA LIBRA P/1000KG COM ACESSORIOS	G	un	1,00	30.807,79	8.383,42	8.383,42
BALANÇA AUTOMÁTICA MARCA MULLER CAPAC 2000KG N 179	G	un	1,00	30.191,64	8.215,75	8.215,75
BALANÇA RODOVIARIA TOLEDO MOD 2890 P/56 TON N 9357	E	un	1,00	123.260,38	57.735,16	57.735,16
CORREIA TRANSPORTADORA MARCA MIAG, LARGURA 65 CM	G	m	163,90	21.648,92	5.891,10	965.551,91
DISTRIBUIDOR PENDULAR MARCA MIAG 6 ENTRAD E 19 SAÍDAS ACIONAMENTO REMOTO	G	un	1,00	40.666,29	11.066,11	11.066,11

Seção C – Investimentos

ELEVADOR DE CAÇAMBAS MARCA MIAG TIPO 430X350	F	un	6	422.087,01	160.333,97	962.003,82
EXAUSTOR DE AR MARCA CONDOR TIPO MMCA ACIONAMENTO ELÉTRICO	C	un	1,00	17.252,36	9.631,44	9.631,44
GUINDASTE DE CÉLULAS MARCA MIAG TIPO 02-8247 N2529 COM CABO	F	un	1,00	9.858,49	3.744,85	3.744,85
QUADRO DE COMANDO SIEMENS	F	un	1,00	184.846,77	70.215,89	70.215,89
QUADRO DE FORÇA SIEMENS	F	un	1,00	61.615,59	23.405,30	23.405,30
SECADOR PARA CEREAIS CORREIAS INFRA-ESCURO COM 2 RESISTENCIAS	F	un	1,00	108.443,44	41.193,32	41.193,32
SISTEMA DE AERAÇÃO VENTILADOR MOD LLS-400 A COM MOTOR ELÉTRICO	F	un	1,00	12.323,12	4.681,06	4.681,06
SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA ALFREDO FOCKING	F	un	1,00	104.746,50	39.789,01	39.789,01
TRANSFORMADOR ELÉTRICO 430 KVA	F	un	4,00	30.807,79	11.702,65	46.810,60
TRANSPORTADOR DE CORRENTE REDLER HORIZONTAL MIAG TIPO 310X460 COMPRIMENTO 27,80M	G	m	27,8	21.648,92	5.891,10	163.772,68
TRANSPORTADOR DE CORRENTE REDLER INCLINADO CONDOR TIPO 400X530 COMPRIMENTO 7,55 M	G	m	7,55	21.648,92	5.891,10	44.477,83
TUBO TELESCÓPICO MIAG METALICO ESTRUTURA MOVEL 5M	F	un	6,00	80.100,27	30.426,89	182.561,32
SILO CAPACIDADE 18.750 TONELADAS	G	un	1,00	25.658.913,93	6.982.303,66	6.982.303,66
CENTRO ADMINISTRATIVO	G	m ²	296,67	1.599,49	435,25	129.126,34
SUBESTAÇÃO	G	m ²	61,74	- ¹	- ¹	- ¹
REFEITÓRIO	H	m ²	61,2	- ²	- ²	- ²
DEPÓSITO	H	m ²	45,9	- ²	- ²	- ²
ABRIGO DE VEÍCULOS	H	m ²	110,71	- ¹	- ¹	- ¹
CABINE DE PESAGEM	E	m ²	12,96	1.599,49	749,20	9.709,63

Seção C – Investimentos

LAJE COB. CABINE PESAGEM	F	m ²	80,00	331,92	126,08	10.086,59
GUARITA DE CONTROLE	H	m ²	23,82	- ¹	- ¹	- ¹
MOEGA FERROVIÁRIA	E	m ²	194,65	683,31	320,06	62.300,06
MOEGA RODOVIÁRIA	F	m ²	389,30	683,31	259,56	101.047,40
PAVIMENTAÇÃO	F	m ²	10.630,12	172,88	65,67	698.095,40
CERCAMENTO E SEGURANÇA	F	LS	1,00	289.663,87	110.031,72	110.031,72
					TOTAL	10.770.515,82

Notas:

1- Bem considerado sem valor, a ser reconstruído

2- Bem considerado sem valor, a ser demolido

 Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **POA01**

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 **POA01**

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.

DESCRIÇÃO DO BEM	UNIDADE	QUANTIDADE	REFERÊNCIA UTILIZADA PARA ESTIMATIVA	VALOR DO BEM NOVO (R\$)	VALOR DO BEM EXISTENTE (R\$)	INVESTIMENTO (R\$)
ASPIRADOR DE PO DE BAIXA PRESSAO MIAG, N 959666	un	2,00	SUPRG	43.130,91	16.383,71	26.747,20
ASPIRADOR DE PO MARCA SOCAM TIPO 500 COM ACESSORIOS	un	1,00	SUPRG	21.565,46	8.191,85	13.373,60
BALANÇA AUTOMÁTICA DE FLUXO, AUTOMÁTICA MARCA LIBRA P/1000KG COM ACESSORIOS	un	1,00	SUPRG	30.807,79	8.383,42	22.424,38
BALANÇA AUTOMÁTICA MARCA MULLER CAPAC	un	1,00	SUPRG	30.191,64	8.215,75	21.975,89

Seção C – Investimentos

2000KG N 179						
BALANÇA RODOVIARIA TOLEDO MOD 2890 P/56 TON N 9357	un	1,00	ATU12	123.260,38	57.735,16	65.525,22
CORREIA TRANSPORTADORA MARCA MIAG, LARGURA 65 CM	m	163,90	ATU12	3.548.257,78	965.551,91	2.582.705,87
DISTRIBUIDOR PENDULAR MARCA MIAG 6 ENTRAD E 19 SAIDAS ACIONAMENTO REMOTO	un	1,00	SUPRG	40.666,29	11.066,11	29.600,18
ELEVADOR DE CAÇAMBAS MARCA MIAG TIPO 430X350	un	6	SUPRG	2.532.522,05	962.003,82	1.570.518,22
EXAUSTOR DE AR MARCA CONDOR TIPO MMCA ACIONAMENTO ELÉTRICO	un	1,00	SUPRG	17.252,36	9.631,44	7.620,92
GUINDASTE DE CÉLULAS MARCA MIAG TIPO 02-8247 N2529 COM CABO	un	1,00	SUPRG	9.858,49	3.744,85	6.113,65
QUADRO DE COMANDO SIEMENS	un	1,00	SUPRG	184.846,77	70.215,89	114.630,87
QUADRO DE FORÇA SIEMENS	un	1,00	SUPRG	61.615,59	23.405,30	38.210,29
SECADOR PARA CEREAIS CORREIAS INFRA-ESCURO COM 2 RESISTENCIAS	un	1,00	SUPRG	108.443,44	41.193,32	67.250,11
SISTEMA DE AERACAO VENTILADOR MOD LLS-400 A COM MOTOR ELÉTRICO	un	1,00	SUPRG	12.323,12	4.681,06	7.642,06
SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA ALFREDO FOCKING	un	1,00	SUPRG	104.746,50	39.789,01	64.957,50
TRANSFORMADOR ELÉTRICO 430 KVA	un	4,00	SUPRG	123.231,18	46.810,60	76.420,58
TRANSPORTADOR DE CORRENTE REDLER HORIZONTAL MIAG TIPO 310X460 COMPRIMENTO 27,80M	m	27,8	ATU12	601.839,94	163.772,68	438.067,26

Seção C – Investimentos

TRANSPORTADOR DE CORRENTE REDLER INCLINADO CONDOR TIPO 400X530 COMPRIMENTO 7,55 M	m	7,55	ATU12	163.449,34	44.477,83	118.971,50
TUBO TELESCOPICO MIAG METALICO ESTRUTURA MOVEL 5M	un	6,00	SUPRG	480.601,60	182.561,32	298.040,27
SILO CAPACIDADE 18.750 TONELADAS	un	1,00	SUPRG	25.658.913,93	6.982.303,66	18.676.610,27
CENTRO ADMINISTRATIVO	m ²	296,67	ATU12	474.519,83	129.126,34	345.393,50
SUBESTAÇÃO	m ²	61,74	ATU12	98.752,33	- ¹	98.752,33
ABRIGO DE VEÍCULOS	m ²	110,71	SUPRG	27.167,57	- ¹	27.167,57
CABINE DE PESAGEM	m ²	12,96	ATU12	20.729,35	9.709,63	11.019,72
LAJE COB. CABINE PESAGEM	m ²	80,00	SUPRG	26.553,44	10.086,59	16.466,85
GUARITA DE CONTROLE	m ²	23,82	ATU12	38.099,78	- ¹	38.099,78
MOEGA FERROVIÁRIA	m ²	194,65	SUPRG	133.006,10	62.300,06	70.706,04
MOEGA RODOVIÁRIA	m ²	389,30	SUPRG	266.012,21	101.047,40	164.964,81
TOMBADOR	un	2,00	STS11	1.888.788,71	- ²	1.888.788,71
GALERIA FECHADA 3,0 x 3,0 x 100 m	un	1,00	PROPOSTA COMERCIAL RECEBIDA	1.118.700,00	- ²	1.118.700,00
CORREIA TRANSPORTADORA 36" DUPLA, 600t/h	m	50,00	PROPOSTA COMERCIAL RECEBIDA	689.270,00	- ²	689.270,00
TORRE DE TRANSFERÊNCIA MÓVEL PARA CARREGAMENTO E DESCARREGAMENTO DE NAVIOS	un	1,00	PROPOSTA COMERCIAL RECEBIDA	5.791.974,00	- ²	5.791.974,00
CORREIA TRANSPORTADORA 36", 600t/h	m	28,00	PROPOSTA COMERCIAL RECEBIDA	245.739,00	- ²	245.739,00
FUNIL DE DESCARGA FINAL	un	1,00	PROPOSTA COMERCIAL RECEBIDA	358.536,00	- ²	358.536,00
ELEVADOR DE CAÇAMBAS MODELO 750 x 24", 600 t/h, 16 m	un	1,00	PROPOSTA COMERCIAL RECEBIDA	411.088,00	- ²	411.088,00
TRANSPORTADOR DE CORRENTE MODELO 500 x 600	m	9,00	PROPOSTA COMERCIAL RECEBIDA	195.354,00	- ²	195.354,00
MOEGA 6,0 x 6,0 x 3,0 CAPACIDADE 60 m ³	un	1,00	PROPOSTA COMERCIAL RECEBIDA	439.339,00	- ²	439.339,00

Seção C – Investimentos

PAVIMENTAÇÃO	m ²	10.630,12	ATU12	1.837.770,22	698.095,40	1.139.674,83
CERCAMENTO E SEGURANÇA	LS	1,00	ATU12	289.663,87	110.031,72	179.632,15
ENGENHARIA E ADMINISTRAÇÃO					5% ³	1.873.903,61
CONTINGÊNCIA					5% ³	1.873.903,61
					TOTAL	41.225.879,36

Notas:

1- Foi considerado que o bem será trocado

2- Equipamento novo

3- Percentual aplicado em cima de todos os novos investimentos

Tabela 3 – Estimativa de valor para operacionalizar o terminal **POA01**

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. Percentual referente a ativos existentes

Conforme levantamento realizado, o percentual de ativos existentes para o novo terminal foi calculado em **20,7 %**, considerando “ativo existente” / “CAPEX” (R\$ 10.770.515,82 / 51.996.395,18), onde CAPEX é a soma do “ativo existente” mais “investimento”. 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.