

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 líquido, especialmente soda cáustica, situado no Porto de Imbituba-SC, na área denominada **IMB05** 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 SCPAr Porto de Imbituba S/A, onde contém o estado de conservação de cada bem instalado na área **IMB05**.

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\$)	TOTAL (R\$)		
Bacia do Tanque 01	G	m ²	2.280,24	2.280,24	184,07	50,09		
Tanque 01	D	m ³	4.826,00	4.826,00	1.336,89	704,54		
Tubulação do Tanque 01	C	m	34,00	34	3.462,72	1.933,23		
Bacia do Tanque 02 e 03	G	m ²	1.536,085	-1	-1	-1		
Tanque 02	H	m ³	2.153,373	-1	-1	-1		
Tanque 03	H	m ³	1.605,584	-1	-1	-1		
Tubulação do Tanque 02 e 03	C	m	160,00	3.462,72	1.933,23	309.317,55		
Praça de Bombas	Bacia da Casa de Bombas	C ²	CJ ²	1,00	1.064.388,55	594.248,13	594.248,13	
	Casa de Bombas							G
	Motobomba 25 CV							D
	Motobomba 1 CV							C
	Motobomba 0,5 CV							B
	Quadro de Comando das Motobombas							B
	Tubulação da Casa de Bombas							D
Área de Carregamento	B	m ²	150,10	161,43	92,48	13.881,95		
Plataforma de Carregamento	G	un	1,00	-1	-1	-1		
Tubulação da Plataforma de Carregamento	H	m	32,00	-1	-1	-1		
Escritório	F	m ²	78,79	-1	-1	-1		

Seção C – Investimentos

Via de Carregamento	D	m ²	1.183,22	161,43	85,07	100.662,36
Tubulação do Costado (berço 1)	B	m	103,00	3.462,72	1.983,79	204.330,41
Tubulação do Cais (berço 1)	C	m	103,00	3.462,72	1.933,23	199.123,17
					TOTAL	5.001.623,65

Notas:

1- Bem previsto para ser trocado, por isso será considerado como bem sem valor.

2- Foi considerado todos os equipamentos da praça de bombas em um único conjunto, para estimativa de valor global. Por isso, o estado do bem descrito como C trata-se da média dos estados de todos os bens do conjunto.

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **IMB05**

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 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **IMB05**

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, com exceção dos bens em estado de conservação A e B, os quais não estão sendo considerados novos investimentos.

DESCRIÇÃO DO BEM	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR DO BEM NOVO (R\$)	VALOR DO BEM EXISTENTE (R\$)	INVESTIMENTO (R\$)
Bacia do Tanque 01	m ²	2.280,24	419.730,38	114.208,64	305.521,75
Tanque 01	m ³	4.826,00	6.451.843,37	3.400.121,45	3.051.721,91
Tubulação do Tanque 01	m	34,00	117.732,37	65.729,98	52.002,39
Bacia do Tanque 04 e 05	m ²	1.536,085	282.751,62	- ¹	282.751,62
Tanque 04	m ³	2.875,00	3.843.566,03	- ¹	3.843.566,03
Tanque 05	m ³	2.022,00	2.703.196,70	- ¹	2.703.196,70
Tubulação do Tanque 04 e 05 (antigo 02 e 03)	m	160,00	554.034,66	309.317,55	244.717,11
Praça de Bombas	CJ	1,00	1.064.388,55	594.248,13	470.140,42
Área de Carregamento	m ²	150,10	24.231,02	13.881,95	- ²
Plataforma de Carregamento	un	1,00	3.270.054,23	- ¹	3.270.054,23
Tubulação da Plataforma de Carregamento	m	32,00	110.806,93	- ¹	110.806,93
Escritório	m ²	50,00	151.268,42	- ¹	151.268,42
Via de Carregamento	m ²	1.183,22	191.010,18	100.662,36	90.347,81
Tubulação do Costado (berço 1)	m	103,00	356.659,81	204.330,41	- ²
Tubulação do Cais (berço 1)	m	103,00	356.659,81	199.123,17	157.536,64

Seção C – Investimentos

Tubulação Ø 8" – interligação ao berço 2	m	700,00	2.423.901,64	- ³	2.423.901,64
Tubulação Ø 6" – interligação plataforma de carregamento com tanques	m	180,00	623.288,99	- ³	623.288,99
Cercamento e segurança	LS	1,00	272.457,88	- ³	272.457,88
Sistema de combate a incêndio	un	1,00	4.722.693,45	- ³	4.722.693,45
Engenharia e administração				5% ⁴	1.138.798,70
Contingência				5% ⁴	1.138.798,70
				TOTAL	25.053.571,31

Notas:

1- Foi considerado que o bem será trocado

2- Bem com estado de conservação A e B considera-se que não é necessário investimento

3- Investimento novo

4- Percentual aplicado em cima de todos os novos investimentos

Tabela 3 – Estimativa de valor operacionalizar o terminal **IMB05**

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 **20 %**, considerando “ativo existente” / “CAPEX” (R\$ 5.001.623,65/25.053.571,31). 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.