
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 granéis minerais sólidos, situado no Porto de Itaguaí-RJ, na área denominada **ITG03** 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 Rio de Janeiro – CDRJ, onde contém o estado de conservação de cada bem instalado na área **ITG03**.

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\$)
Casa dos compressores e separadores	D	m ²	137	1.345,60	709,15	97.153,60
Casa de controle	C	m ²	53	1.345,60	751,21	39.813,91
Refeitório	C	m ²	21	1.345,60	751,21	15.775,32
Casa de força	C	m ²	274	1.345,60	751,21	205.830,38
Oficina de manutenção	F	m ²	47	1.345,60	511,14	24.023,57
Balança rodoviária	F	un	1	102.479,47	38.927,85	38.927,85
Guarita de entrada	D	m ²	57	1.345,60	709,15	40.421,57
Pera rodoviária	E	m ²	510	153,96	72,12	36.779,52
Sistema de carregamento de caminhões	F	un	1	*	*	*
Descarregador de navios móvel	F	t/h	300	*	*	*
Transportadores de correia (CT-1, CT-2, CT-3, CT-4 E CT-5) com 3 casas de transferência	F	m	1270,18	17.998,78	6.837,01	8.684.239,36
Moega portuária para barrilha	F	un	1	678.246,08	257.638,56	257.638,56
Moega portuária para gipsita	B	un	2	678.246,08	388.550,90	777.101,80

Seção C – Investimentos

Pier	C	m ²	2585,66	7.989,47	4.460,27	11.532.731,03
Silos metálicos	F	un	2	2.310.702,94	877.743,62	1.755.487,23
Sistema de combate a incêndio	G	un	1	4.562.918,45	1.241.661,37	1.241.661,37
					TOTAL	24.747.585,07

Nota: * Bem previsto para ser trocado, por isso não será considerado seu valor como ativo existente.

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **ITG03**

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 **ITG03**

Fonte: Elaboração própria

3. Novos investimentos

A estimativa do valor dos novos investimentos, necessários para operacionalizar o terminal no primeiro ano de contrato, foi realizada com base no projeto de modernização para a reativação do terminal, elaborado pela empresa INLAND LOGÍSTICA E TERMINAIS, conforme descrito na seção B – Engenharia.

A seguir temos a tabela com os valores estimados, considerando que o valor necessário para operacionalizar 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 para operacionalizá-los.

DESCRIÇÃO DO BEM	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR DO BEM NOVO (R\$)	VALOR DO BEM USADO (R\$)	VALOR PARA OPERACIONALIZAR (R\$)
Casa dos compressores e separadores	m ²	137	184.347,28	97.153,60	87.193,68
Casa de controle	m ²	53	71.316,83	39.813,91	31.502,93
Refeitório	m ²	21	28.257,61	15.775,32	12.482,29
Casa de força	m ²	274	368.694,56	205.830,38	162.864,19
Oficina de manutenção	m ²	47	63.243,23	24.023,57	39.219,66
Balança rodoviária	un	1	102.479,47	38.927,85	63.551,62
Guarita de entrada	m ²	57	76.699,23	40.421,57	36.277,66
Pera rodoviária	m ²	510	78.521,61	36.779,52	41.742,09
Sistema de carregamento de caminhões	un	2	6.153.534,67	- ¹	6.153.534,67
Descarregador de navios móvel	t/h	600	19.448.342,38	- ¹	19.448.342,38
Transportadores de correia (CT-1, CT-2, CT-3, CT-4 E CT-5) com 3 casas de transferência	m	1270,18	22.861.684,19	8.684.239,36	14.177.444,83
Moega portuária para	un	1	678.246,08	257.638,56	420.607,52

Seção C – Investimentos

barrilha					
Moega portuária para gipsita	un	2	1.356.492,16	777.101,80	0,00 ²
Pier	m ²	2585,66	20.658.054,97	11.532.731,03	9.125.323,94
Silos metálicos	un	2	4.621.405,87	1.755.487,23	2.865.918,64
Sistema de combate a incêndio	un	1	4.562.918,45	1.241.661,37	3.321.257,08
Dragagem de aprofundamento	m ³	125.649,78	7.665.284,20	- ³	7.665.284,20
Cercamento e segurança	LS	1	1.135.660,01	- ³	1.135.660,01
Engenharia e administração				5% ⁴	3.239.410,37
Contingência				5% ⁴	3.239.410,37
				TOTAL	71.267.028,12

Notas:

1- Foi considerado que o bem será trocado

2- Bem com estado de conservação B considera-se que não é necessário investimento para operacionalizar

3- Investimento novo

4- Percentual aplicado em cima de todos os novos investimentos

Tabela 3 – Estimativa de valor para operacionalizar o terminal ITG03

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 **25,8 %**, considerando “ativo existente” / “CAPEX” (R\$ 24.747.585,07 / 96.014.613,19), onde CAPEX é a soma do “ativo existente” mais “valor para operacionalizar”. 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.