

---

## Seção D – Financeiro

---

### 1. Introdução

Esta seção apresenta a análise econômico-financeira para exploração de área destinada à implantação de empreendimento de armazenagem de carga geral, especialmente granito, situado no Porto de Cabedelo-PB, denominada **AE-14** no âmbito do planejamento do Governo Federal.

O objetivo desta seção é estimar os preços dos serviços previstos para o projeto, bem como os parâmetros adotados; justificar o enquadramento do estudo nas hipóteses previstas no art. 1º, § 1º da Resolução 7.821-ANTAQ; e definir o valor da remuneração do arrendamento.

### 2. Estimativa de Preço dos Serviços

As estimativas de preço para o terminal alvo desse EVTEA têm por objetivo analisar a remuneração das atividades realizadas no terminal, tais como recepção rodoviária, armazenagem e expedição dos produtos.

A definição de preços para remuneração das atividades no âmbito dos estudos de viabilidade possui caráter referencial, utilizado exclusivamente para precificar o valor do empreendimento e a abertura de licitação.

Além disso, considerando que o terminal concorrerá com outros operadores portuários na região, observa-se que não há o que se falar em monopólio de mercado. Portanto, vale destacar que o estabelecimento do nível de preços que será efetivamente praticado ao longo do horizonte contratual será definido livremente pelo vencedor da licitação, observada a modicidade dos mesmos.

A definição de preços para remuneração das atividades, portanto, será utilizada no âmbito do estudo de viabilidade, sem reflexos para a minuta de contrato a ser celebrado, devendo constar na matriz de risco contratual o direito por parte do futuro arrendatário de estipular livremente os preços cobrados dos usuários.

Para fins de modelagem, adota-se um preço médio a ser cobrado por tonelada dos usuários, definido com base em tabelas de preços divulgadas, que estabelece que os preços dos terminais devem:

- Refletir as modalidades dos serviços, bem como o porte das embarcações e o tempo das operações, quando aplicável;
- Considerar o produto e os volumes envolvidos;
- Considerar as perdas e os níveis de contaminação dos produtos movimentados;
- Considerar a carga tributária vigente;
- Não ser discriminatória, não incorporar custos atribuíveis a outros carregadores ou a outro terminal, nem incorporar subsídios de qualquer espécie, ou contrapartidas;
- Considerar os custos de operação e manutenção, podendo incluir uma adequada remuneração do investimento.

## Seção D – Financeiro

Para a determinação da cesta de serviços e seu respectivo preço, foi feito um levantamento com sete operadores de terminais aquaviários presentes em todas as regiões brasileiras. Em síntese, os serviços prestados comumente nos terminais são:

- Desembarque/embarque de embarcações;
- Armazenagem de até 30 dias;
- Recepção/expedição terrestre; e
- Serviços assessoriais (pesagem, documentação, etc.).

Para a cobrança do terminal em questão definiu-se uma remuneração básica que engloba todos os serviços que possam ser solicitados pelo usuário.

Na lista de preços, o terminal indica se os impostos já estão embutidos, ou se serão acrescidos ao final. Os impostos que são cobrados pelos terminais são: PIS, COFINS e ISS.

A seguir, os preços de referência publicados de 7 operadores de carga geral.

Empresa	Armazenagem com impostos (R\$/t)	Com 20% de desconto (R\$/t)
NST, Santos	80,49	64,39
Intermarítima, Salvador	77,00	61,60
TECON SUAPE, SUAPE	54,15	43,32
Fíbria (Armazém 32)	54,94	43,95
Sepetiba TECON, Imbituba	64,00	51,20
TECON Santos Brasil, Imbituba	63,98	51,18
TECON Santos Brasil, Vila do Conde	23,91	19,13
<b>Média (R\$/t)</b>	<b>59,78</b>	<b>47,83</b>

Tabela 1: Preços de referência terminais portuários (em R\$)  
Fonte: Elaboração própria, a partir de dados dos sites eletrônicos das empresas

O preço médio dos terminais é de **R\$ 59,78 por tonelada**. Neste contexto precisa-se ressaltar que se trata de preços máximos, ou seja, o desconto sobre este preço depende de cada cliente, seu volume movimentado e a forma de pagamento pelos serviços.

Na média, considera-se desconto de 20% para os preços efetivos, que resulta no preço de **R\$ 47,83 por tonelada**. Essa premissa foi validada a partir de consultas a empresas e a entidades sindicais representativas do setor de distribuição de combustíveis.

Tendo em vista a existência de outros players na região de influência do Porto de Cabedelo, que movimentam o mesmo perfil de carga do **AE-14**, não se vislumbra a necessidade de estabelecimento de preço-teto. Desse modo, a futura arrendatária ficará livre para praticar o preço com base nas condições concorrenciais do mercado.

### 3. Enquadramento do Estudo como Versão Simplificada

---

## Seção D – Financeiro

---

Este item possui o intuito de verificar o enquadramento do estudo nas hipóteses previstas no art. 1º, § 1º do anexo à Resolução 7.821-ANTAQ, transcrito abaixo:

Art. 1º Esta resolução tem por objeto regular os procedimentos para elaboração da versão simplificada dos estudos prévios de viabilidade técnica, econômica e ambiental mencionados no art. 6º, § 1º, inciso IV do Decreto nº 8.033, de 2013, destinados à realização de procedimentos licitatórios de outorga de arrendamentos portuários nos termos do art. 1º, § 1º da Lei 12.815, de 2013.

§ 1º Os estudos de viabilidade em versão simplificada poderão ser realizados sempre que o valor total previsto para o contrato de arrendamento for inferior a 100 (cem) vezes o limite previsto no art. 23, caput, inciso I, alínea "c" da Lei nº 8.666, de 1993, e que o prazo de vigência do contrato for, no máximo, de 10 (dez) anos.

O limite previsto no art. 23, caput, inciso I, alínea "c" da Lei nº 8.666, de 1993, é de R\$ 3.300.000,00. Desse modo, o valor total previsto para o contrato de arrendamento deve ser inferior a R\$ 330 milhões, dentro de um prazo contratual de 10 anos.

Uma vez que não é utilizado estudo de mercado detalhado em estudos simplificados, não é possível prever o valor total para o contrato de arrendamento com base em projeção de demanda. No entanto, para efeito comparativo, pode-se calcular a receita máxima estimada para o terminal, a partir da capacidade dinâmica do empreendimento e das receitas unitárias ao longo do prazo contratual.

Nesse sentido, considerando que a capacidade dinâmica para o terminal, calculada na seção B – Engenharia, é de **54.000 t** por ano, o preço previsto dos serviços é de **R\$ 47,83 por tonelada**, e que a operação iniciará no segundo ano contratual, após realização dos investimentos necessários, chega-se a uma receita máxima estimada para o terminal de **R\$ 23.245.380,00**.

Logo, com base nos valores supracitados, entende-se que o terminal **AE-14** se enquadra nas hipóteses previstas no art. 1º, § 1º do anexo à Resolução 7.821-ANTAQ, restando justificada a utilização do estudo simplificado para o mesmo.

### 4. Remuneração do Arrendamento

Conforme especificado na Resolução nº 7.821-ANTAQ, que dispõe acerca dos procedimentos para elaboração da versão simplificada de estudos de viabilidade, o valor de remuneração do arrendamento deve ser exclusivamente em parcela fixa mensal, com base no valor unitário do metro quadrado da área, divulgado em tabela específica junto a estrutura tarifária do porto.

Tendo em vista não haver tabela específica atualizada para o Porto de Cabedelo/PB, até o momento de conclusão deste estudo, observa-se que o valor da remuneração para o **AE-14** foi calculado com base no levantamento de valores para os ativos existentes e para os novos investimentos.

Na seção C – Investimentos, chegou-se a uma relação "ativo existente" / "CAPEX" de **22 %**. A partir desse valor, busca-se enquadrar o terminal na tabela de preços sugeridos pela ANTAQ, especificamente para armazenagem em terminais retroportuários, conforme estudo publicado por aquela Agência em seu portal [http://portal.antaq.gov.br/wp-content/uploads/2020/10/PDF\\_FINAL\\_DO\\_RELATORIO\\_VALORES.pdf](http://portal.antaq.gov.br/wp-content/uploads/2020/10/PDF_FINAL_DO_RELATORIO_VALORES.pdf) (tabela 67).

## Seção D – Financeiro

Importante notar que no estudo realizado pela ANTAQ, foram definidos 10 níveis de infraestrutura existentes (sítio), visando melhor enquadramento das áreas arrendáveis de acordo com a relação entre os valores de ativos existentes e novos investimentos. Tais níveis ficaram divididos em:

- **Sítio padrão positivo:** áreas *brownfields* (estruturadas) aptas à operação portuária, dispensando investimentos para exploração da área, ou que requerem investimentos de baixa relevância. Ex.: Armazéns, silos e tanques; pátios para veículos, carga geral ou contêineres.
- **Sítio padrão:** áreas parcialmente estruturadas, demandando investimentos parciais para realização de operações portuárias, notadamente áreas com infraestrutura disponível, porém sem superestrutura (equipamentos e outros). Ex.: áreas antropizadas, contendo ativos existentes tais como: pavimento, cercamento, prédios administrativos, instalações elétrica e hidráulica;
- **Sítio padrão negativo:** áreas *greenfields* (virgens) que demandem investimentos significativos para possibilitar operações aquaviárias. Ex.: áreas não antropizadas ou semiantropizadas, contendo apenas terraplenagem e cercamento.

Considerando o giro de 12 para o terminal, e a porcentagem de ativo existente/CAPEX de **22 %**, verifica-se que o terminal se enquadra como “sítio padrão negativo – 1”, chegando-se ao valor de **R\$ 3,76** para o m<sup>2</sup> da área do **AE-14**, conforme tabela abaixo, com data-base em janeiro de 2020. Realizando-se a correção do valor pelo IPCA, para a data-base do estudo de outubro de 2020, chega-se ao valor de **R\$ 3,84** para o m<sup>2</sup>.

Visto tratar-se de área com dimensão de 4.881,00 m<sup>2</sup>, o arrendatário futuro do **AE-14** deverá pagar à Companhia Docas de Cabedelo parcelas fixas mensais no valor de **R\$ 18.743,04**, com data base em outubro de 2020.

SÍTIO	CLASSE	PORCENTAGEM EXISTENTE-CAPEX	GIRO 12	GIRO 18	GIRO 24
SÍTIO PADRÃO POSITIVO	1	95%	R\$ 42,73	R\$ 65,85	R\$ 88,97
	2	85%	R\$ 36,65	R\$ 59,77	R\$ 82,89
	3	75%	R\$ 30,30	R\$ 53,70	R\$ 76,82
SÍTIO PADRÃO	1	65%	R\$ 23,76	R\$ 47,30	R\$ 70,74
	2	50%	R\$ 13,81	R\$ 37,53	R\$ 61,07
	3	35%	R\$ 3,76	R\$ 27,62	R\$ 51,29
SÍTIO PADRÃO NEGATIVO	1	25%	R\$ 3,76	R\$ 20,96	R\$ 44,71
	2	15%	R\$ 3,76	R\$ 14,26	R\$ 38,10
	3	5%	R\$ 3,76	R\$ 7,52	R\$ 31,45
	4	0%	R\$ 3,76	R\$ 4,14	R\$ 28,11

Tabela 2 – Valores de arrendamento para terminais retroportuários, por R\$/m<sup>2</sup>/mês.  
Fonte: Estudo da ANTAQ

## 5. Premissas Básicas do Modelo

A seguir são apresentadas as premissas básicas do projeto.

## Seção D – Financeiro

PREMISSAS	DESCRIÇÃO																								
Variável de seleção do Leilão	Maior Valor de Outorga, definida por meio de diretriz do Poder Concedente.																								
Prazo contratual	<b>10 anos</b>																								
Prazo para realização de obras	<b>1 ano</b>																								
Início da operação	A partir do segundo ano contratual																								
Receita média por unidade por tipo de produto movimentado	<b>R\$ 47,83</b> por tonelada Consultar detalhes no item 2 da Seção D – Financeiro																								
Valor do m <sup>2</sup> para o arrendamento	R\$ 3,84/m <sup>2</sup>																								
Capex	Custos de Capital elaborados como parte da análise de engenharia. Consultar Seção C - Investimentos.																								
Programas de incentivos considerados	REIDI/REPORTO/SUDENE.																								
Despesas com Estudo/Leilão	Estudo: <b>R\$ 0,00</b> , realizado pela SNPTA, Leilão: <b>R\$ 0,00</b> .																								
Método tributação	Otimização do método tributário (Lucro Real / Lucro Presumido)																								
Necessidade de Capital de Giro	Considera os seguintes ativos e passivos circulantes e seus respectivos prazos para receber e pagar:																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>RUBRICA</th> <th>PRAZO</th> <th>%</th> <th>APLICADA SOBRE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Contas a Receber</td> <td>15 Dias</td> <td>4,1%</td> <td>Receita Operacional Líquida</td> </tr> <tr> <td>Impostos a Recuperar</td> <td>15 Dias</td> <td>4,1%</td> <td>Receita Operacional Líquida</td> </tr> <tr> <td>Estoques</td> <td>15 Dias</td> <td>4,1%</td> <td>Receita Operacional Líquida</td> </tr> <tr> <td>Contas a Pagar</td> <td>15 Dias</td> <td>4,1%</td> <td>Despesas/custos operacionais</td> </tr> <tr> <td>Impostos</td> <td>15 Dias</td> <td>4,1%</td> <td>Despesas/custos operacionais</td> </tr> </tbody> </table>	RUBRICA	PRAZO	%	APLICADA SOBRE	Contas a Receber	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida	Impostos a Recuperar	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida	Estoques	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida	Contas a Pagar	15 Dias	4,1%	Despesas/custos operacionais	Impostos	15 Dias	4,1%	Despesas/custos operacionais
RUBRICA	PRAZO	%	APLICADA SOBRE																						
Contas a Receber	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida																						
Impostos a Recuperar	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida																						
Estoques	15 Dias	4,1%	Receita Operacional Líquida																						
Contas a Pagar	15 Dias	4,1%	Despesas/custos operacionais																						
Impostos	15 Dias	4,1%	Despesas/custos operacionais																						
- Data base	10/2020																								

Tabela 3 – Premissas básicas do projeto **AE-14**  
Fonte: Elaboração Própria, EVTEA (2021)

## 6. Resultados-chave

A seguir, é fornecido um resumo dos resultados chave do modelo como receita bruta global máxima, investimentos necessários para operacionalizar o terminal, valor de remuneração fixa, e parâmetros operacionais.

---

## Seção D – Financeiro

---

Receita bruta global máxima	R\$ 23.245.380,00
Investimento total	R\$ 1.724.339,61
Movimentação global máxima	486.000 t
Valor de remuneração mensal fixo	R\$ 18.743,04
Capacidade estática	4.590 t
Giro	12
Capacidade dinâmica (a partir do 2º ano contratual)	54.000 t

Tabela 4 – Principais resultados do projeto **AE-14**  
Fonte: Elaboração Própria, EVTEA (2021)