

## 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 armazenagem de carga geral, especialmente granito, situado no Porto de Cabedelo-PB, na área denominada **AE-14** 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 Porto de Cabedelo, onde contém o estado de conservação de cada bem instalado na área **AE-14**.

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 DO BEM EXISTENTE (R\$)
Pavimentação leve	C	m <sup>2</sup>	480,00	161,57 <sup>1</sup>	90,21	43.298,59
Prédio administrativo	C	m <sup>2</sup>	201,00	1.450,72 <sup>1</sup>	809,94	162.797,52
Almoxarifado	C	m <sup>2</sup>	27,30	1.450,72 <sup>1</sup>	809,94	22.111,30
Cercamento e segurança	C	LS	1	272.457,92 <sup>1</sup>	152.113,26	152.113,26
					<b>TOTAL</b>	<b>380.320,67</b>

Nota 1: A referência utilizada para os valores unitários foi o EVTEA da área ATU12

Tabela 1 – Estimativa de valor dos ativos existentes no terminal **AE-14**

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

Fonte: Elaboração própria

### 3. Novos investimentos

A seguir temos a tabela com os valores estimados para os novos investimentos, necessários para modernizar e operacionalizar o 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 DO BEM NOVO (R\$)	VALOR DO BEM EXISTENTE (R\$)	INVESTIMENTO (R\$)
Pavimentação leve	m <sup>2</sup>	480,00	77.554,34	43.298,59	34.255,75
Pórtico rolante	un	1	1.266.690,12 <sup>1</sup>	- <sup>2</sup>	1.266.690,12
Prédio administrativo	m <sup>2</sup>	201,00	291.595,05	162.797,52	128.797,54
Almoxarifado	m <sup>2</sup>	27,30	39.604,70	22.111,30	17.493,40
Cercamento e segurança	LS	1	272.457,92	152.113,26	120.344,66
Engenharia e administração				5% <sup>3</sup>	78.379,07
Contingência				5% <sup>3</sup>	78.379,07
				<b>TOTAL</b>	<b>1.724.339,61</b>

Notas:

1- Referência do valor do bem obtida do estudo doado pela empresa Mineração Coto

2- Equipamento novo a ser instalado

3- Percentual aplicado em cima de todos os novos investimentos

Tabela 3 – Estimativa de valor para operacionalizar o terminal **AE-14**

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 **22 %**, considerando “ativo existente” / “CAPEX” (R\$ 380.320,67/1.724.339,61). Esta relação será utilizada na Seção D – Financeiro, com o objetivo de determinar o valor do m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> da área, como forma de equilibrar a equação econômico-financeira do empreendimento.