



## EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ÁREAS E INSTALAÇÕES PORTUÁRIAS



**SUPERINTENDÊNCIA DE PORTOS**  
Gerência de Portos Públicos

# OBJETIVO

**Discutir sobre os procedimentos a serem adotados com vistas a assegurar a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos de arrendamento de áreas e instalações portuárias.**

# FUNDAMENTO LEGAL

**A manutenção do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos de arrendamentos tem por fundamento:**

- **o art. 65 da Lei nº 8.666/93;**
- **os arts. 9º, 10 e 11 da Lei nº 8.987/95;**
- **os arts. 29 e 30 do Decreto nº 6.620/08;**
- **o Acórdão 2896 do Tribunal de Contas da União.**

# ACÓRDÃO 2896/TCU

**Determina à SEP, à ANTAQ e ao MT que:**

**9.1.2. regulamentem os procedimentos destinados a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos de arrendamento;**

**9.1.3. apresentem plano de ação para implementação desses procedimentos nos contratos de arrendamento firmados anteriormente à criação da ANTAQ, prevendo preferencialmente negociações com os interessados.**

# PROPOSIÇÃO

**Adotar procedimentos com vistas à avaliação sistemática do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos de arrendamento, por meio de revisões ordinárias, sempre que ocorram situações que afetem de forma permanente e substancial a operação da arrendatária.**

# REVISÕES - Motivadores (i)

- Alteração da área do arrendamento;
- Alteração do objeto/natureza da carga;
- Alteração nos investimentos previstos, de forma a excluir, incluir ou alterar obras ou serviços;
- Prorrogação do prazo contratual;

# REVISÕES - Motivadores (ii)

- Receita oriunda de serviço não previsto originalmente no contrato;
- Receita alternativa, complementar, acessória ou de projeto associado ao arrendamento não prevista originalmente no contrato;
- Fato retardador ou impeditivo da execução do objeto contratual;
- Caso de força maior, caso fortuito, fato da administração ou fato do príncipe.

# PREMISSAS ADOTADAS

- **Respeito às disposições do contrato;**
- **Sempre que forem atendidas as disposições contratuais, considera-se mantido o seu equilíbrio econômico-financeiro;**
- **A cada 5 anos será avaliado o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, para identificar eventual fato que afete de forma permanente e substancial a operação da arrendatária;**
- **Caso contrário, considera-se o contrato equilibrado.**



# ALTERAÇÕES / REVISÕES

- **O reequilíbrio será realizado a partir da data da revisão;**
- **Os efeitos serão considerados a partir da data da revisão;**
- **A revisão terá reflexos apenas nos valores de outorga futuros;**
- **Não altera valores de outorga relativos a períodos passados.**

# CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS

- **Valor de Outorga**
  - *Fixo (área do arrendamento)*
  - *Fixo + Variável (movimentação) # Modelagem ANTAQ*
  - *Fixo + Variável (movimentação) = Modelagem ANTAQ*

# PROCEDIMENTO PROPOSTO

**Utilização de percentuais fixos sobre a Receita Operacional Bruta para definição dos valores de outorga de arrendamento de exploração de áreas e instalações portuárias e na análise da manutenção do equilíbrio econômico-financeiro dos respectivos contratos.**

# LICITAÇÃO DE NOVOS ARRENDAMENTOS

- AP apresenta EVTE nos moldes atuais, utilizando, inclusive, o Sistema EVTE – Módulo Arrendamento;
- O Valor da Outorga  $V_o$  compõe-se de uma parcela fixa ( $V_{of}$  - R\$/m<sup>2</sup>), correspondente à área ocupada, e de uma parcela variável ( $V_{ov}$  - %ROB), que incide sobre a Receita Operacional Bruta do arrendamento, resultantes da proposta do licitante vencedor;
- É estabelecido um Valor de Outorga Variável Mínimo Contratual  $V_{vMC}$ .

# EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

## ■ Novos Arrendamentos

- O equilíbrio econômico-financeiro tem por referência os valores do contrato, oriundos da proposta do licitante vencedor;
- É definido em função do  $Vof$  (R\$/m<sup>2</sup>), do  $Vov$  (%ROB) e da  $VvMC$ ;
- AP a cada 5 anos analisará o contrato.
  - ◆ *atualização do Wacc*
  - ◆ *Atualização de novas projeções de investimentos, receitas, custos e despesas*
  - ◆ *definição de novo %ROB*

# EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO (externalidade)

## ■ Arrendamentos Existentes (1)

- Caso o contrato esteja equilibrado, calcula-se a relação  $Vov/ROB$  e define-se o  $\%ROB$  a ser considerado para efeitos de definição do valor variável do arrendamento;
- Define-se o equilíbrio econômico-financeiro do contrato em função do  $Vof$  (R\$/m<sup>2</sup>), do  $Vov$  ( $\%ROB$ ) e do  $VvMC$ ;
- **Repactua-se o contrato de arrendamento;**
- AP a cada 5 anos analisará o contrato.

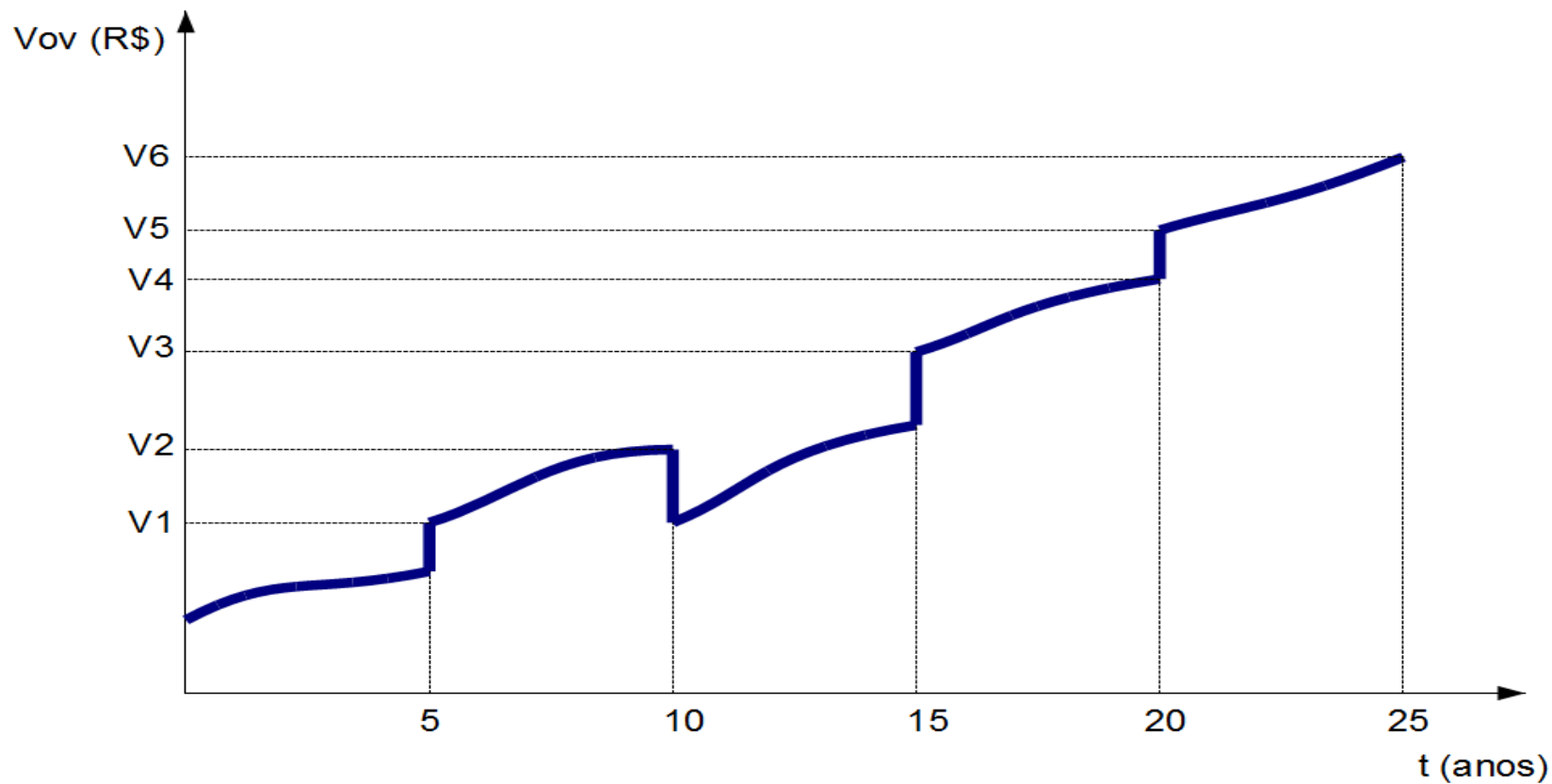
# EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO (externalidade)

## ■ Arrendamentos Existentes (2)

- Caso o contrato não esteja equilibrado, o seu equilíbrio econômico-financeiro é restabelecido pelo método da TIR e do Wacc;
- Calcula-se a relação  $Vov/ROB$  e define-se o %ROB a ser considerado para efeitos de definição do valor variável do arrendamento;
- Define-se o equilíbrio econômico-financeiro do contrato em função do  $Vof$  (R\$/m<sup>2</sup>), do  $Vov$  (%ROB) e do  $VvMC$ ;
- **Repactua-se o contrato de arrendamento;**
- AP a cada 5 anos analisará o contrato.

# VALOR DE OUTORGA

Valor da Outorga Variável





# BENEFÍCIOS/FACILIDADES

- **Celeridade na autorização dos investimentos propostos, que não dependeria de prévia análise econômico-financeira, que seria realizada posteriormente, no final do período de 5 anos; inicialmente, a análise da AP/ANTAQ se restringiria à análise da conveniência e da oportunidade dos investimentos e ao cálculo do Vov (%ROB);**
- **Facilidade e abrangência do cálculo do %ROB, que incide sobre todas as receitas do arrendamento;**
- **Simplificação do processo de análise do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos (5anos/externalidades), o que implicaria em disponibilidade para tratar de outros assuntos relevantes (consistência dos projetos, novos investimentos, performance e qualidade dos serviços prestados, necessidades e demandas do porto, preços teto, entre outros).**