

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICA E AMBIENTAL (EVTEA) ZPE IMBITUBA



SUMÁRIO EXECUTIVO

FICHA TÉCNICA

Secretaria de Portos, Aeroportos e Ferrovias (SPAF)

Secretário

José Roberto Martins

SC Participações e Parcerias S.A. (SCPAR)

Diretor-Presidente

Renato Lacerda

Diretoria Executiva

Gerson Luiz Schwerdt

Maurício Euclides de Melo

Rodrigo Meyer Prisco Paraiso

CAPMI/ZPE

Alex Bunese Juk

Daiane Tramontini

Eduardo Artur Cunha

Jeferson Machado

Processo:

SCPAR nº 00000324/2024

Objeto de contratação:

Estudos de viabilidade técnica-operacional, econômico-financeira, ambiental e jurídica para estruturação do projeto de concessão para construção, operação, manutenção, gestão e exploração da zona de processamento de exportação de Imbituba-SC (ZPE)

FICHA TÉCNICA

Consórcio EC-Graf-Garin

Eagle Consultoria Econômica e de Engenharia LTDA
Graf Infra Consulting LTDA
Garin Infraestrutura LTDA

Coordenação executiva

Rodrigo Paiva, Economista
Julio Vicente Rinaldi Favarin, Engenheiro Naval
Tiago Buss, Me. Economista

Coordenação técnica

Alaís Borges Nascimento, Economista
Giulia Paggiarin Flores, Internacionalista
Henrique Parizotto, Administrador
Leonardo Vilela Steiner, Engenheiro Sanitarista e Ambiental

Equipe técnica

Adessana Tuski, Engenheira Civil
Alberto Gomes, Engenheiro Civil
Caio Belizze, Graduando de Economia
Carla Acordi, Economista
Daniela Gola, Arquiteta e Urbanista
Denis de Lima, Geógrafo
Eduardo Jeronymo, Engenheiro Naval
Fernanda Borssato, Administradora
George Henrique Asta De Valhery Jolkesky, Graduando de Relações Internacionais
Gregory Matsushita Dalla Costa, Graduando de Engenharia Civil
Guilherme Dias Antoniacomi Silva, Engenheiro Mecânico
Joao Leonardo Filgueiras Rodrigues, Graduando de Sistemas de Informação
Júlia Vieira, Administradora
Juliana de Melo Floothuis, Engenheira Agrônoma
Leonardo Bertan, Economista
Leonardo Flecha, Engenheiro Mecânico
Letícia Pinto da Silva, Engenheira Civil
Lorenzo Nassr, Oceanógrafo
Luciana Freitas, Me. Engenharia Civil
Luiz Aranha, Graduando em Engenharia Civil

FICHA TÉCNICA

Equipe técnica

Luiz Filipe Bruske, Internacionalista

Marcelo Lagnado, Economista

Marcelo Tardivo, Graduando de Economia

Marceli Daiane de Lima, Contadora

Maria Rita Silveira, Graduanda de Arquitetura

Matheus Eduardo Neuenfeld, Internacionalista

Matheus Senna, Graduando em Engenharia Civil

Mauricio Bastos, Arquiteto e Urbanista

Nathalia Rodrigues, Graduanda de Estatística

Nelson Magalhães, Arquiteto e Urbanista

Renata Alcântara, Engenheira Civil

Tainara Cristina Silveira, Engenheira Sanitarista e Ambiental

Thais Cosso, Arquiteta e Urbanista

SUMÁRIO



APRESENTAÇÃO

06



MERCADO

08



ENGENHARIA

16



28

MEIO AMBIENTE



35

ECONÔMICO-FINANCEIRO



44

JURÍDICO



50

CONCLUSÕES

APRESENTAÇÃO

Apresentação da estrutura do documento e do EVTEA, seus objetivos e justificativas

APRESENTAÇÃO



O Estudo de Viabilidade Técnica, Econômico-financeira e Ambiental (EVTEA) para a realização do projeto de concessão de construção, operação, exploração e gestão da Zona de Processamento de Exportação (ZPE) de Imbituba, em Santa Catarina é uma iniciativa derivada do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) de Chamamento Público – nº 01/2024 pela SC PARTICIPAÇÕES E PARCERIAS S.A. – SCPAr, o qual teve o Consórcio EC-GRAF-Garin como vencedor.

O EVTEA é estruturado em cinco cadernos:

Caderno 1 - Estudo de Mercado: apresenta a estimativa de demanda e avaliação de receitas, baseada em benchmarking nacional e internacional, bem como na definição de setores e mercados potenciais aplicáveis ao contexto do município de Imbituba e sua área de influência.

Caderno 2 - Estudo de Engenharia/Arquitetura: traz a análise patrimonial do terreno, de forma a se compreender a atual situação de regularidade e conservação do ativo, proposta de zoneamento funcional da área e estimativa de custos de instalação, manutenção e operação.

Caderno 3 - Meio Ambiente: compreende a análise de aspectos ambientais relevantes ao empreendimento, identificação de impactos ambientais positivos e negativos, proposição de projetos de sustentabilidade, enquadramento de licenciamento e CAPEX/OPEX.


Caderno 4 - Econômico-Financeiro: apresenta a modelagem econômico-financeira do negócio, apresentação de indicadores de desempenho, análise de sensibilidade, demonstrativo de economicidade e estimativa de *value for money*.

Caderno 5 - Jurídico: realiza o fechamento do EVTEA, definindo o modelo de concessão, premissas de edital e contrato, bem como da fundamentação jurídica do modelo proposto.

Tendo-se como base essa organização, o presente documento apresentará de forma resumida e objetiva os principais resultados de cada caderno.



MERCADO

- 
- Benchmarking nacional e internacional
 - Identificação de setores industriais potenciais
 - Projeção de demanda
 - Estimativa de receita
 - Plano mestre do empreendimento

MERCADO

Benchmarking internacional

Desafios

Baixa taxa de ocupação

Argentina: Apenas 18% das áreas das zonas francas ocupadas, indicando baixa atratividade.

Dependência de Setores Específicos

China: Inicialmente focada em exportação de produtos de baixo valor agregado, exigindo diversificação tecnológica.

México: Programa IMMEX depende fortemente da indústria de transporte (79% das exportações para os EUA).

Falta de Infraestrutura

Rússia: Ausência de infraestrutura inicial dificultou a atração de investidores.

Aprendizados

Priorizar áreas com acesso a centros urbanos, portos e aeroportos

Incentivar a variedade industrial

Conectar zonas a portos e redes eficientes

Oferecer incentivos fiscais atrativos e flexíveis

Promover alta tecnologia e inovação

Adotar gestão público-privada para eficiência e sustentabilidade

Parcerias com universidades para qualificação e inovação

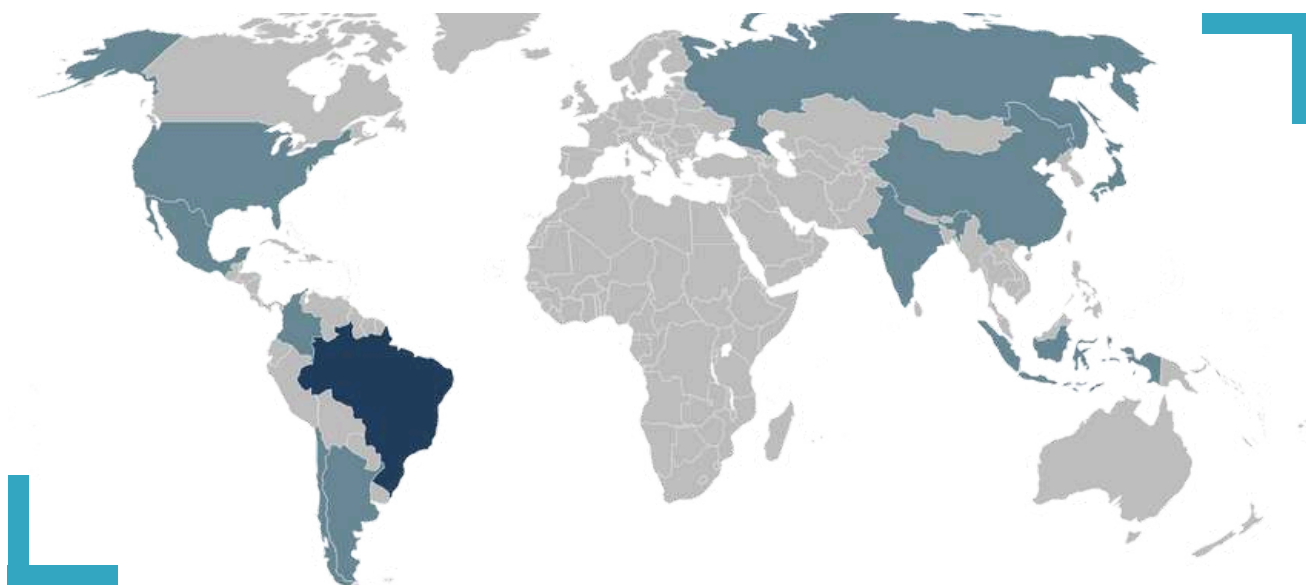


Figura 01: Países selecionados como estudo de caso de implantação de ZPEs.

MERCADO

Benchmarking nacional

A ZPE-CE possui uma área total de 6.182 hectares, dividida em quatro setores, dos quais apenas um conta com empresas instaladas, do cluster industrial siderúrgico (Arcelor Mittal), que somam 82,5 hectares.

No que tange sua lucratividade, após um início negativo, a empresa reverteu a situação, atingindo o pico de lucratividade em 2020, com lucro líquido de R\$ 14,5 milhões e margem líquida de 32%.

Fluxos de investimento da ZPE-CE evidenciam a estratégia de faseamento do CapEx, desenvolvendo novos setores conforme a demanda.



Serviços prestados

Uso da área do perímetro da ZPE

Entrega e recepção de carga

Armazenamento de mercadoria containerizada

Ova e desova de contêiner

Inspeção, amostragem e troca de lacres

Pesagem

Carregamento e descarregamento

Posicionamento e retorno de contêiner

Atrativos

✓ Suspensão de impostos de importação

✓ Redução de até 75% do Imposto de Renda nos primeiros 10 anos

✓ Permissão para manter no exterior 100% das divisas geradas nas exportações

✓ Diferimento do ICMS nas importações e compras no mercado interno

MERCADO

Avaliação de demanda

Setores potenciais



Automotivo



Eletrônicos



Prod. Mecânicos



Prod. Elétricos



Química



Cerâmica



Agroindústria



Moveleiro



Transformação



Têxtil

Upsides



Logística



Tecnologia

Complexidade econômica

A Complexidade Econômica é um indicador desenvolvido em Harvard (Hidalgo; Hausmann, 2009), que permite identificar setores com alta complementaridade aos já consolidados, revelando potencialidades estratégicas.

Santa Catarina apresenta níveis de complexidade econômica superiores aos nacionais, o que indica um maior nível de sofisticação e de adaptabilidade ao mercado.

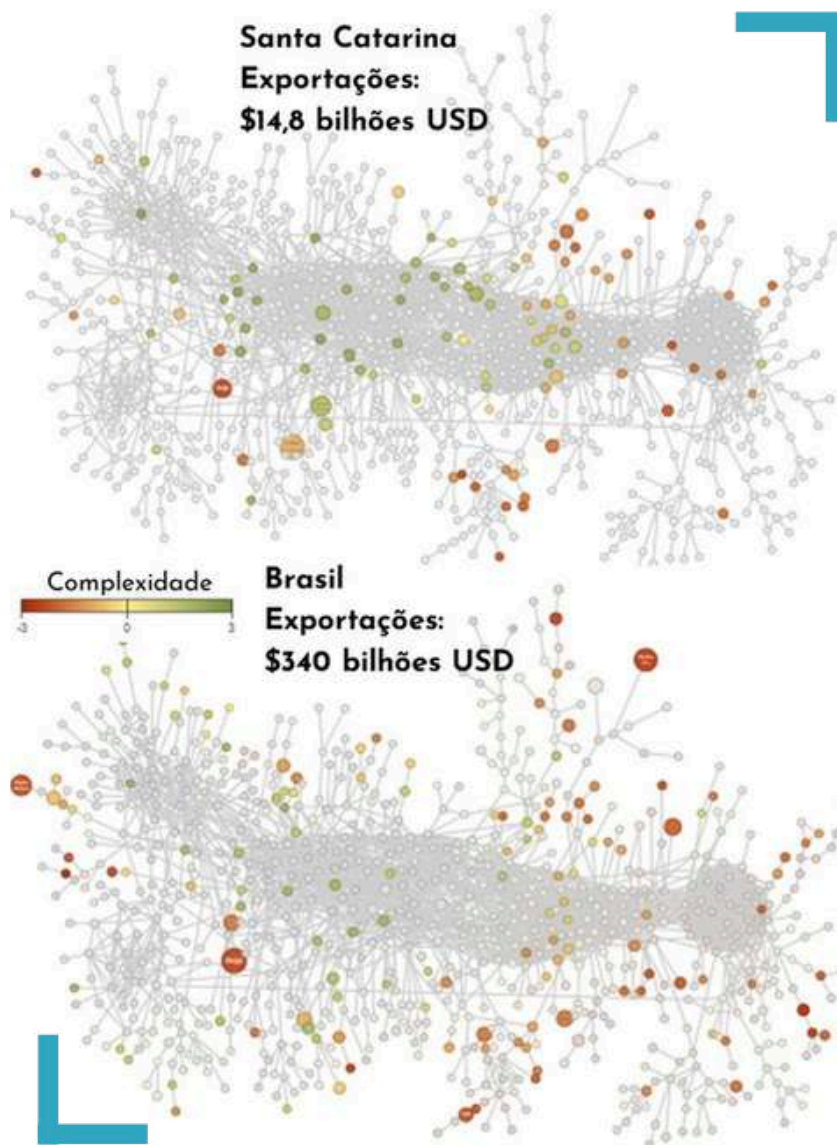


Figura 02: Espaço de produtos de Santa Catarina e Brasil.

MERCADO

Avaliação de demanda

Ramp-up de ocupação da área

Benchmarking de condomínios logísticos listados em bolsa para a estimativa da taxa de vacância média durante o período operacional (6,15%) e da taxa de vacância ao início das operações (28,80%).

O faseamento prevê como obrigação contratual o desenvolvimento da primeira fase, enquanto as demais devem ser habilitadas a uso pelo concessionário.

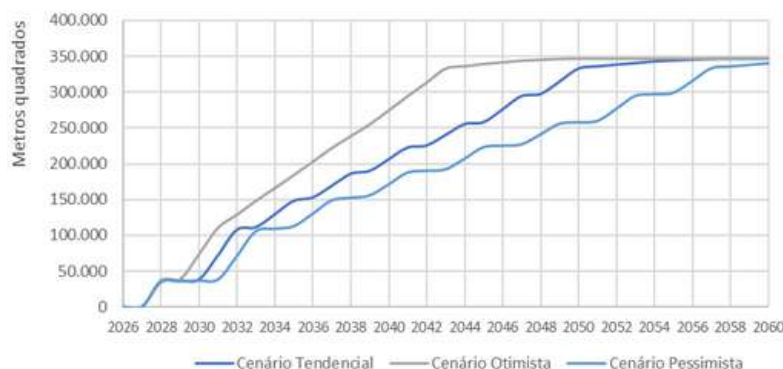


Figura 03: Nível de ocupação projetada na ZPE.

<h1>80%</h1> <p>Nível de ocupação para destravar cada fase</p>	Cenário	Vacância Inicial	Intervalo
	Pessimista	30,0%	4 anos
	Tendencial	27,5%	3 anos
	Otimista	25,0%	2 anos

Ramp-up de movimentação de cargas

A projeção de movimentação por carga solta e container considerou os setores potenciais e a sua participação esperada.

A relação entre o peso e o valor gerado da carga foi estimada com base no valor gerado de exportação extraído do Comex Stat (nível SH2) e o peso líquido das cargas transportadas registrado no Estatístico Aquaviário da ANTAQ.

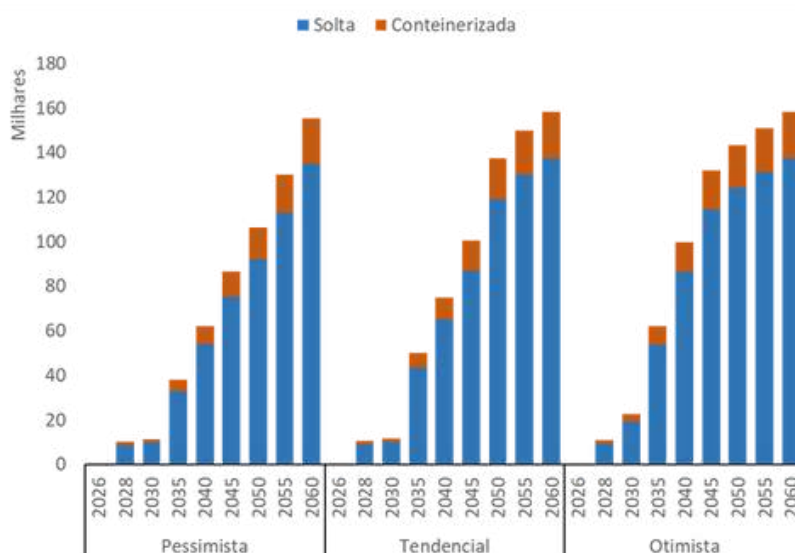


Figura 04: Estimativa de movimentação de cargas na ZPE.

Movimentação esperada de aproximadamente 160 mil toneladas até 2060

MERCADO

Avaliação de receitas

Receitas Operacionais Fixas e de Condomínio

Realizou-se uma avaliação do mercado de aluguel de terrenos em Santa Catarina. Foram consideradas características como a proximidade à BR-101 e/ou à instalações portuárias.

Para a cobrança de condomínio, utilizou-se como base a cobrança em outros condomínios logísticos de Santa Catarina

34
Terrenos avaliados

1.612 m²
Lote médio

R\$41,93
por m² ao ano
Receita fixa

R\$3,37
por m² ao ano
Condomínio

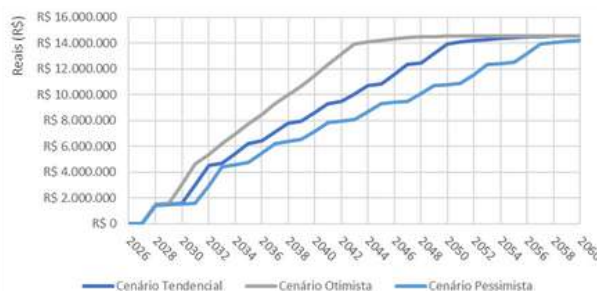


Figura 05: Estimativa de receitas de operacionais fixas.

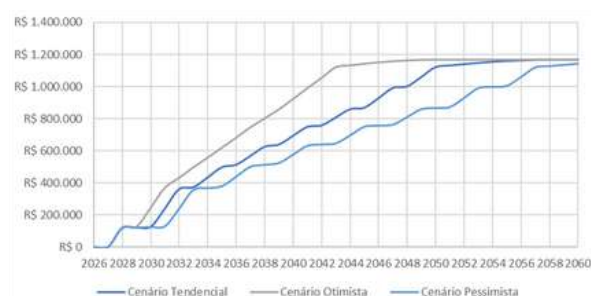


Figura 06: Estimativa de receitas de condomínio.

Receitas Acessórias: Movimentação de Carga

Para a estimativa de preços, foi utilizada a tabela de preços da ZPE Ceará, com a ressalva de que a precificação pode variar conforme a estratégia de negócios específica do concessionário.

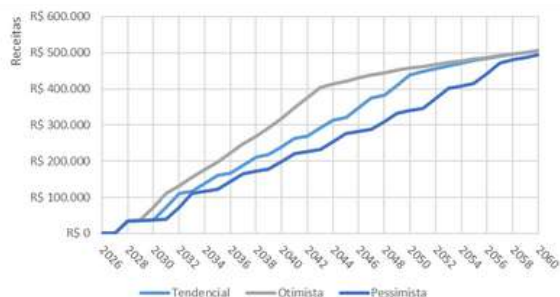


Figura 07: Estimativa de receitas acessórias.

Serviço	Valor (R\$)
Ova/Desova (Contêiner 20')	47,01
Ova/Desova (Contêiner 40')	58,85
Ova/Desova (Contêiner 20') + Inspeção	70,59
Ova/Desova (Contêiner 40') + Inspeção	147,04
Inspeção com retirada de amostra	17,34
Carregamento em Caminhão	27,68
Carregamento em Carreta	40,68
Posicionamento/Retorno de Contêiner	22,18
Troca de Lacre	1,92
Pesagem p/ contêiner	31,35
Pesagem p/ tonelada de carga solta	1,09

Tabela 01: Serviços acessórios de movimentação de carga e preço.

MERCADO

Avaliação de receitas

Outras Receitas Acessórias

Trata-se das atividades de apoio à exportação e à atividade industrial da ZPE.

No estudo foram previstos os serviços de consultoria e posicionamento de outdoors no perímetro do terreno para fins de publicidade.



Figura 08: Distribuição de receitas acessórias totais entre as categorias elencadas. (cenário tendencial).

R\$200,00

Hora técnica

R\$100.000,00

Anual por cliente

Serviços de consultoria

R\$890,00

Aluguel
bissemanal

80%

Ocupação
média

30m

Distância

Serviços de publicidade

Receitas Operacionais Variáveis

Dado a avaliação de mercado da ZPE de Imbituba e com a sua íntima conexão com o Porto de Imbituba, estipulou-se a cobrança por parte do concessionário de uma parcela do valor das cargas movimentadas na ZPE.

A alíquota utilizada para as receitas variáveis foi determinada através da viabilização do empreendimento.

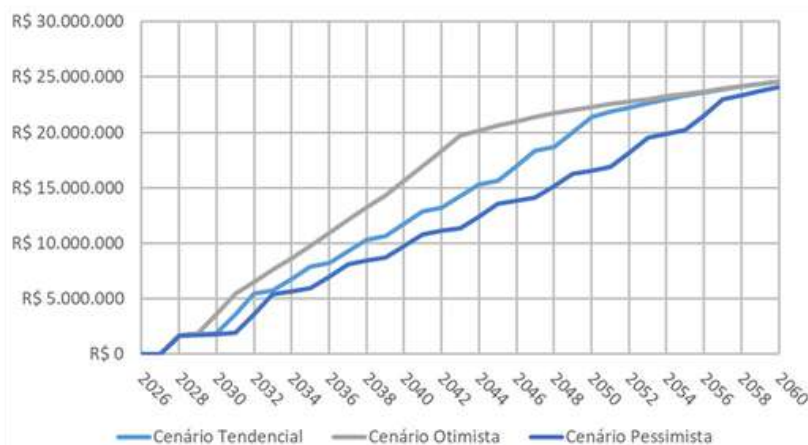


Figura 09: Estimativa de receitas operacionais variáveis na ZPE.

Uma alíquota de 1,97% seria suficiente para garantir a viabilidade, ou seja, VPL zerado

MERCADO

Avaliação de receitas

Resumo

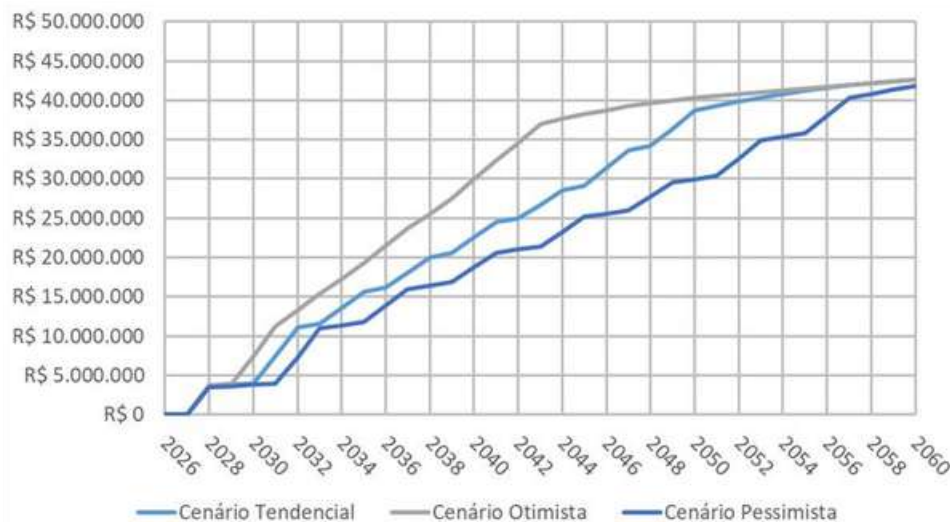


Figura 10: Estimativa de receitas totais na ZPE Imbituba.

Plano Mestre

O concessionário assim é responsável por fornecer a infraestrutura básica para a consolidação da ZPE e auferindo receita através da cobrança de arrendamento de área, de serviços acessórios e de cobrança variável com base no valor das cargas exportadas.

Considera-se essencial a delimitação de um investimento mínimo suficiente para viabilizar a exploração inicial da área, e o compromisso de investimento da concessionária nos momentos delimitados no faseamento.

Público-alvo

Fundos de investimento em projetos industriais, de varejo e de logística, podendo tanto operar diretamente ou por meio de parceria estratégica com outros operadores com experiência no setor

Da mesma forma, verifica-se que os operadores logísticos e empresas dedicadas à administração de ativos logísticos fazem também parte desse mercado alvo específico



ENGENHARIA



- Inventário da situação atual
- Avaliação fundiária
- Anteprojetos de engenharia
- Investimentos (CAPEX)
- Custos de despesas operacionais (OPEX)

ENGENHARIA

Avaliação Fundiária

Documentação imobiliária

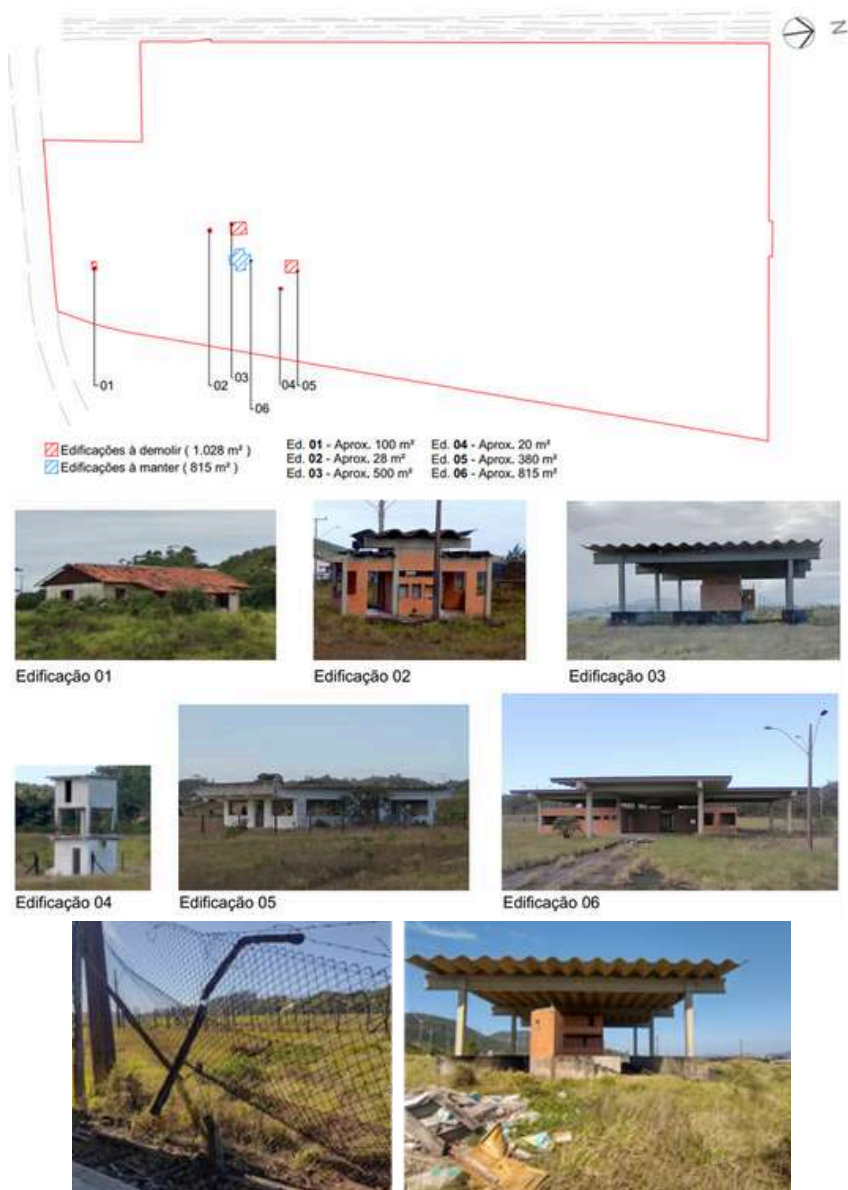


Figura 11: Área de implantação da ZPE e edificações existentes.

Área total de 1.022.247,72 m², conforme certidão do registro de imóveis de inteiro teor.

Ônus e Gravames: após situação de penhora de áreas, cancelada em 2010, não se verificou novas situações de desconformidade até a data de emissão das Certidões de Inteiro Teor disponibilizadas para o Estudo (jan/2023).

A ZPE não se encontra em área da União, não havendo aplicação de taxa de ocupação ou foro.

O IPTU atualmente associado ao imóvel da ZPE soma o montante de R\$ 17.605/ano.

Forma de Ocupação e Situação dominial

A situação verificada in loco indica que a situação dominial em relação ao terreno da ZPE é regular.

Ressalta-se, no entanto, que principalmente nas edificações existentes, há presença de resíduos sólidos e danos causados por vandalismo, como revestimentos quebrados, pichações e cercas metálicas cortadas.

ENGENHARIA

Avaliação Fundiária

Inventário de Bens e Reversibilidade

Bem reversível existente: Edificação 6 que será reformada para abrigar a estrutura administrativa da ZPE.

Bens não reversíveis: todos os demais bens, pois serão removidos/substituídos ou realocados conforme ocorra a ocupação da área.

Bens reversíveis após implantação da nova infraestrutura: todas as novas edificações, portarias, vias de acesso e estacionamentos, infraestrutura de elétrica, hidráulica, drenagem e abastecimento de água, cercamentos, galpão, equipamentos da área alfandegada e demais sistemas (SPDA, CFTV, Telecom etc.).

Tipo	Descrição	Unid	Quantidade	Bem reversível
Bem imóvel	Edificação 1	m ²	100	Não
Bem imóvel	Edificação 2	m ²	28	Não
Bem imóvel	Edificação 3	m ²	500	Não
Bem imóvel	Edificação 4	m ²	20	Não
Bem imóvel	Edificação 5	m ²	380	Não
Bem imóvel	Edificação 6	m ²	815	Sim
Benfeitoria	Cercamento	m	Aprox. 4.175	Não
Benfeitoria	Postes e luminárias	und.	Aprox. 130	Não

Tabela 02: Lista de bens existentes da ZPE Imbituba e indicação quanto à reversibilidade.

Os bens considerados passíveis de serem revertidos à IAZPE/SCPar são aqueles vinculados à atividade fim da ZPE, isto é, que são essenciais à sua operação e à prestação dos serviços previstos para a nova Concessionária, independentemente de terem sido transferidos ao concessionário ou de terem sido por ele incorporados durante a execução do contrato.

ENGENHARIA

Anteprojetos de Engenharia

Configuração geral da ZPE Imbituba

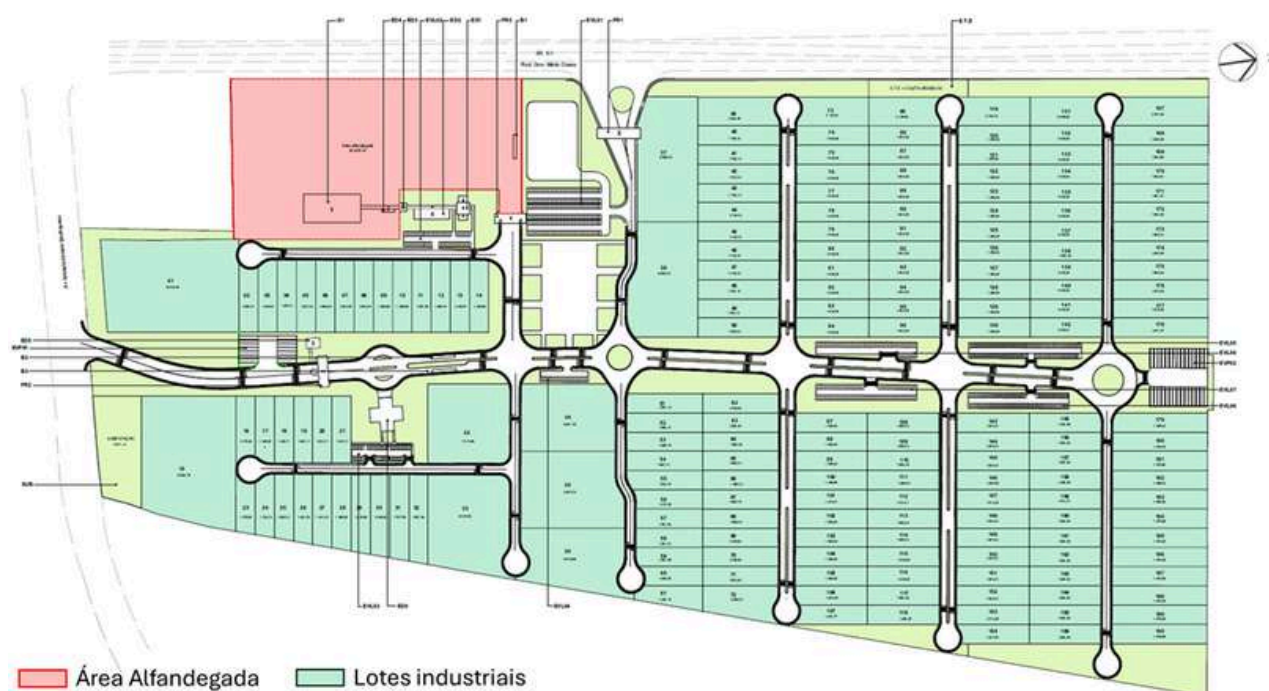


Figura 12: Layout geral de implantação da ZPE Imbituba.

De acordo com a Lei nº 14.184/2021, a Resolução CZPE nº 29/2021 e demais normas aplicáveis à autorização e implantação de ZPE no Brasil, a área destinada à ZPE Imbituba deverá apresentar:

- Acesso controlado por meio de guaritas e gates, estacionamento de carretas e estacionamento de veículos leves;
- Vias internas de circulação;
- Áreas administrativas da ZPE;
- Área de apoio ao motorista;
- Área alfandegada;
- Área para instalação dos órgãos anuentes, com acesso independente;
- Áreas de apoio e infraestrutura;
- Áreas para implantação de indústrias de beneficiamento;
- Instalações elétricas, esgoto e drenagem pluvial.

Quando em plena operação, a ZPE Imbituba contará com um total de **190 lotes industriais/comerciais, com áreas variando de 1.078,90 m² a 13.504,49 m²**, com acessos ao longo de um eixo viário principal e vias secundárias.

ENGENHARIA

Anteprojetos de Engenharia

Faseamento do empreendimento

Fase 0 e 1

- Investimentos obrigatórios por parte do futuro Concessionário, a partir da obtenção das licenças prévia e de instalação.
- Aprox. 41 mil m² (2% da área total da ZPE);
- Uma portaria de acesso (PR2);
- Reforma do prédio administrativo (Edifício 6- ED6);
- Implementação de parte da Rua Projetada 1 (43% do total) e dos sistemas elétrico e de abastecimento de água.

Fase 2 a 8

Areladas a consolidação de contratos comerciais para ocupação das áreas destinadas às plantas industriais.

Fase	Área total (m ²)	Área de lotes (m ²)
Fase 0	40.977,34	-
Fase 1	159.895,42	49.104,73
Fase 2	103.165,76	89.250,98
Fase 3	54.883,95	39.787,68
Fase 4	41.497,80	34.691,83
Fase 5	52.148,05	37.293,35
Fase 6	45.622,26	34.437,52
Fase 7	61.574,52	43.178,87
Fase 8	52.119,91	41.669,67
Total	611.885,00	369.414,63

Tabela 03: Quadro de áreas de lotes e fases.

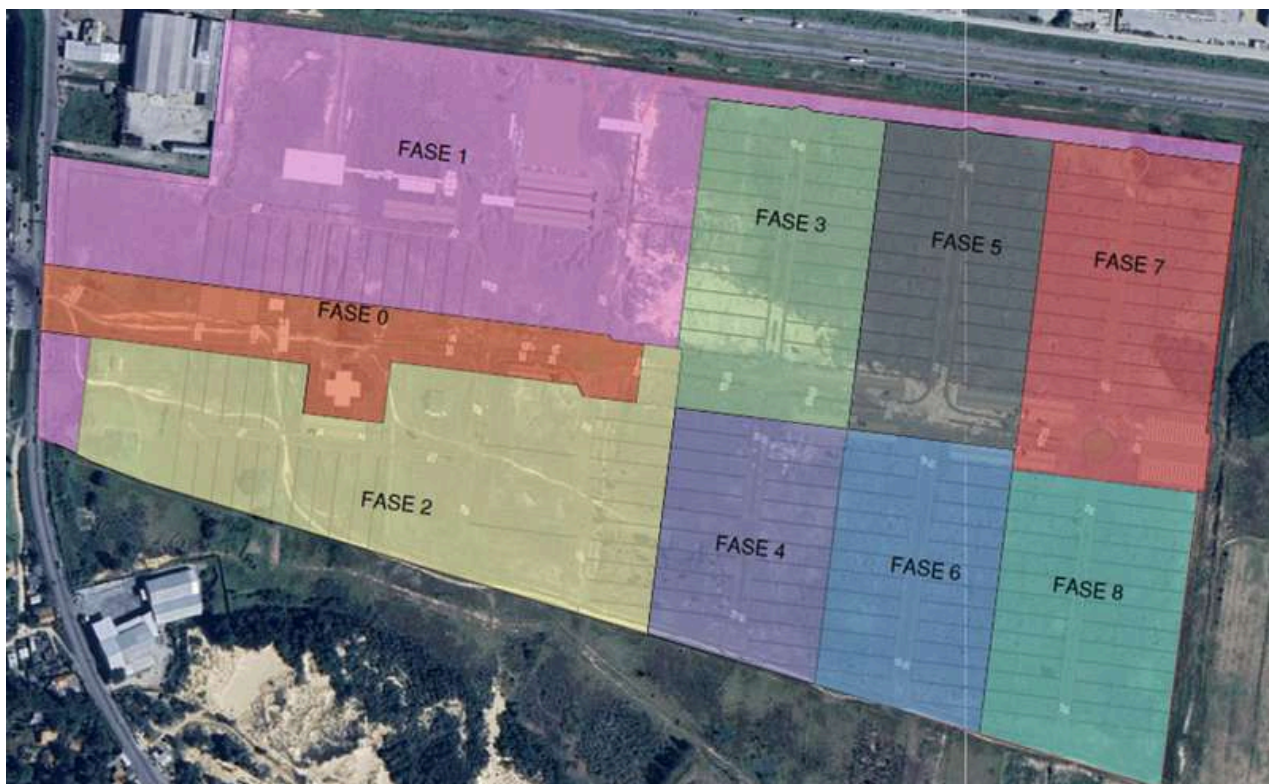


Figura 13: Faseamento da ZPE Imbituba.

PREMISSA: Garantia da realização dos investimentos na ZPE ao mesmo tempo em que se **diminui o risco** para o Concessionário quanto à velocidade e intensidade da ocupação dos lotes industriais.

ENGENHARIA

Anteprojetos de Engenharia

Faseamento do empreendimento

Fase 1 – Primeira fase de ocupação industrial

- Construção de todas as instalações relacionadas à Área Alfandegada da ZPE;
- Implantação do segundo acesso (pela via marginal da BR-101) e portaria de controle;
- Construção das ruas Projetadas 2 (total), 4 e 5 (parcial);
- Sistemas elétricos e de abastecimento de água referentes à área total dessa fase;
- Implementação da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e da subestação elétrica.
- Disponibilização de 49.105 m² de lotes destinados à instalação de indústrias.
- Licença Ambiental de Instalação (LI): obtida conjuntamente à da Fase Inicial, possibilitando a construção imediata da infraestrutura necessária após assinatura do primeiro contrato comercial para exploração de áreas na ZPE.



Figura 14: Faseamento da ZPE Imbituba – Fase 0 (inicial) e Fase 1.

ENGENHARIA

Investimentos (CAPEX)

Premissas

- **Base principal:** orçamentos apresentados no projeto básico-executivo da IAZPE/Estel, com data-base 12/2022.
- Quando necessário, foram incluídos itens entendidos como essenciais para o funcionamento da ZPE e realizados ajustes em valores unitários, buscando otimizar custos totais.
- **Preços unitários:** tabelas do Sistema SICRO/DNIT e SINAPI/Caixa e orçamentos de acervo interno atualizados pelo INCC.

CUSTOS	Taxa (%)
ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	4,00%
SEGUROS E GARANTIAS	0,80%
DESPESAS FINANCEIRAS	1,23%
RISCOS	1,27%
BENEFÍCIOS	Taxa (%)
LUCRO	7,40%
TRIBUTOS	Taxa (%)
PIS	0,65%
COFINS	3,00%
ISS	5,00%
BDI adotado	26,24%

Tabela 04: Composição do BDI.

Item	Descrição	Total com BDI (Mil R\$)
1	SERVIÇOS INICIAIS	588,1
2	LOCAÇÃO DA OBRA	567,9
3	EDIFICAÇÕES	7.706,7
4	SERVIÇOS VIÁRIOS	33.992,8
5	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	4.635,5
6	CFTV	83,9
7	TELECOM	502,6
8	SPDA	351,8
9	ABASTECIMENTO DE ÁGUA	1.278,0
10	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO	827,0
11	URBANIZAÇÃO	5.144,6
12	EQUIPAMENTOS	4.994,3
13	TI	105,0
14	CAPEX SOCIOAMBIENTAL	5.190,4
TOTAL		65.968,6

Tabela 05: Distribuição do CAPEX de Projeto.

BDI - Benefícios e Despesas Indiretas

O BDI adotado foi de 26,24%, conforme composição de despesas indiretas e lucro para tipo de obra "Construção de edifícios", indicada no Acórdão nº 2622/2013 do TCU (2013).

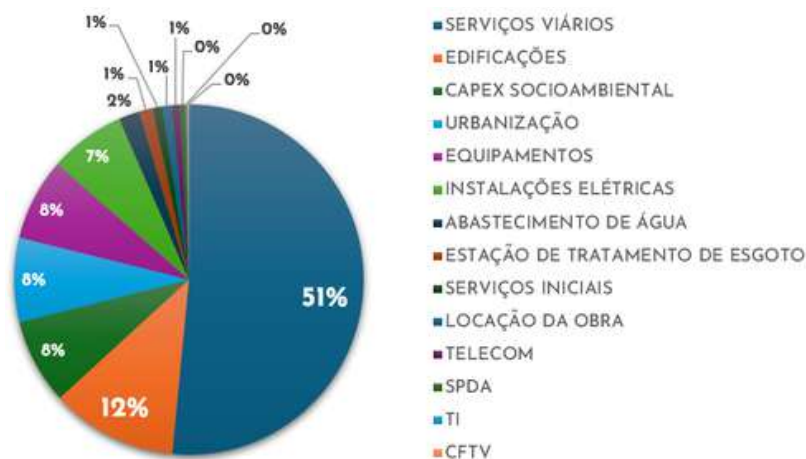


Figura 15: Resumo do CAPEX.

ENGENHARIA

Investimentos (CAPEX)

Faseamento de investimentos

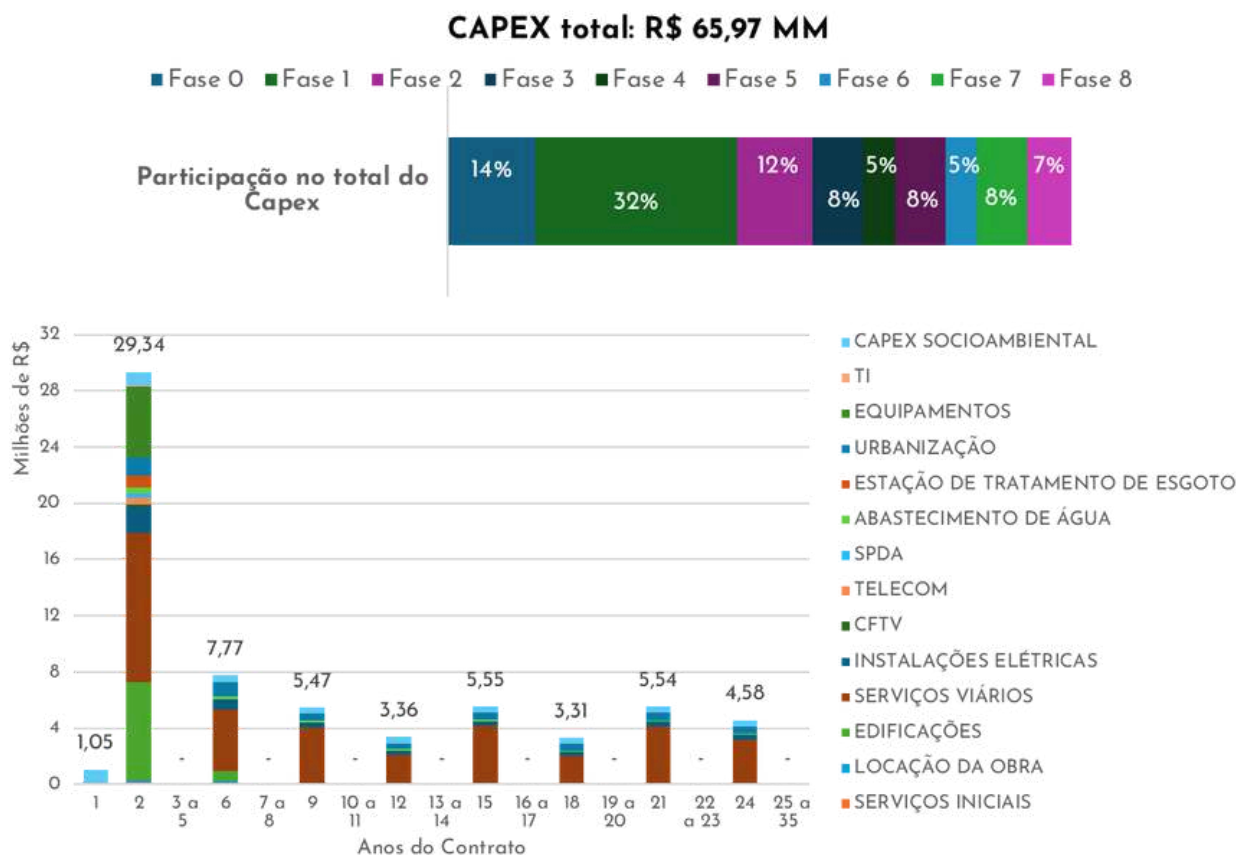


Figura 16: Cronograma físico-financeiro de implantação da infraestrutura da ZPE Imbituba.

De acordo com as premissas da modelagem econômico-financeira, a implantação das Fases 0 (inicial) e 1 ocorre de forma simultânea, a partir do Ano 2 de contrato, assim que obtido o licenciamento ambiental para instalação, este previsto para ocorrer durante o Ano 1 de contrato.

Atividade	Ano de Contrato
Assinatura de Contrato	Ano 1
Estudos e licenciamento ambiental	Ano 1
Implantação da Fase 0 e da Fase 1	Ano 2
Início de operação da Fase 0 e da Fase 1	Ano 3
Implantação da Fase 2	Ano 6
Início de operação da Fase 2	Ano 7
Implantação da Fase 3	Ano 9
Início de operação da Fase 3	Ano 9
Implantação da Fase 4	Ano 12
Início de operação da Fase 4	Ano 12
Implantação da Fase 5	Ano 15
Início de operação da Fase 5	Ano 15
Implantação da Fase 6	Ano 18
Início de operação da Fase 6	Ano 18
Implantação da Fase 7	Ano 21
Início de operação da Fase 7	Ano 21
Implantação da Fase 8	Ano 24
Início de operação da Fase 8	Ano 24

Tabela 06: Resumo do Cronograma físico-financeiro.

ENGENHARIA

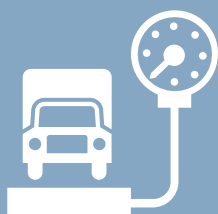
Investimentos (CAPEX)

Reinvestimentos

A previsão de reinvestimentos (ou CAPEX de Reposição) é importante para garantir a manutenção da produtividade, qualidade e segurança das operações, além de contribuir para a longevidade dos ativos.



Elementos de infraestrutura civil (fundações e estruturas): 15% do valor inicial de investimento, a cada 10 anos.



Equipamentos da área alfandegada (scanner e balanças): reinvestimento de 15% do valor dos ativos a cada 10 anos, destinado a manutenções preventivas, modernização e substituição de componentes.



Itens de TI, comunicações e CTFV: substituição total (100%) dos ativos a cada 5 anos, visando garantir a atualidade tecnológica da ZPE.

Descrição	Reinvestimento ao longo da Concessão (R\$)	Período entre reposições de CAPEX	Percentual de Reposição do Valor inicial de CAPEX
Equipamentos	2.247.426	10	15%
TI	525.000	5	100%
CFTV	419.413	5	100%
Elementos de Infraestrutura Civil	1.155.229	10	15%

Tabela 07: Reinvestimento previsto para o período de concessão da ZPE Imituba.

ENGENHARIA

Custos e despesas operacionais (OPEX)

Custos fixos e despesas

Custos e despesas fixos na maturidade	Estimativa (R\$/ano)
Mão de obra	4.230.767
Utilidades	763.170
Geral e administrativo	3.846.695
Seguros	84.165
Manutenção	834.012
Gestão Ambiental	572.142
Locação de equipamentos	864.937
Total	11.195.888

Tabela 08: Estimativa anual de custos fixos e despesas.

Custos variáveis

Custos Variáveis	Consumo na maturidade	Estimativa (R\$/ano)
Energia elétrica - Equipamentos	80.236 kWh	35.740,00
Combustível - Veículos e equipamentos	Aprox. 2,1 mil L combustível + 2.533 t de gás	272.882,00

Tabela 09: Estimativa anual de custos variáveis.

Benchmarking de aparelhos semelhantes

Levantamento dos contratos de prestação de serviços das duas ZPEs que estão em operação no Brasil – Pecém (CE) e Parnaíba (PB) –, abrangendo o período de 2014 a 2024.

- Objetivo: verificar quais tipos de serviços são comumente contratados por esse tipo de empreendimento, bem como valores médios, para embasar e validar os valores estimados para a ZPE de Imbituba.
- Incorporação ao OPEX da ZPE de Imbituba:
 - Serviços de telefonia, incluindo hardware, manutenção e suporte
 - Itens de Alimentação
 - Serviços de Marketing

ENGENHARIA

Custos e despesas operacionais (OPEX)

Mão de obra

A equipe total da ZPE foi estimada em **52 colaboradores por turno**, sendo 10 gestores, 18 relativos às equipes administrativa e comercial, 24 da equipe operacional (atuando por turno), incluindo manutenção e SSMA. Ao todo, o quadro funcional estimado para a ZPE Imbituba é de **59 colaboradores no total**.

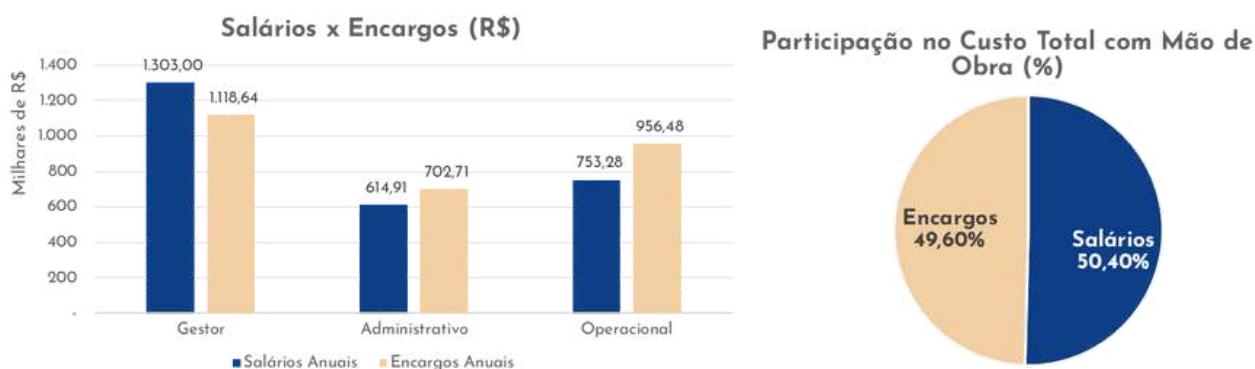


Figura 17: Custos estimados de mão de obra. Valores estimados a partir de referências do sistema SICRO (tabela: Relatório Sintético de Mão de Obra), para Santa Catarina.

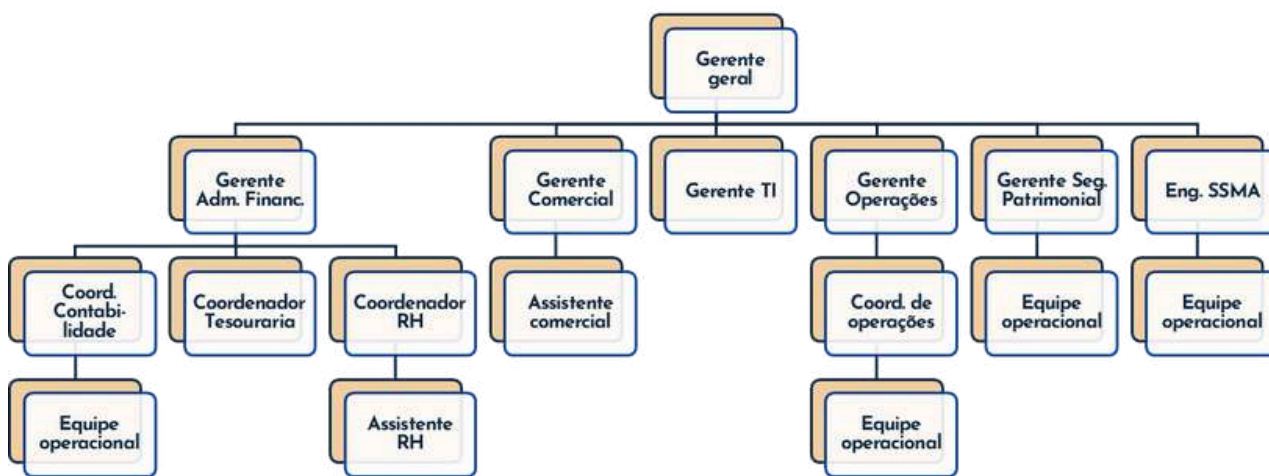


Figura 18: Organograma da ZPE Imbituba (proposição).

ENGENHARIA

Custos e despesas operacionais (OPEX)

Resumo geral

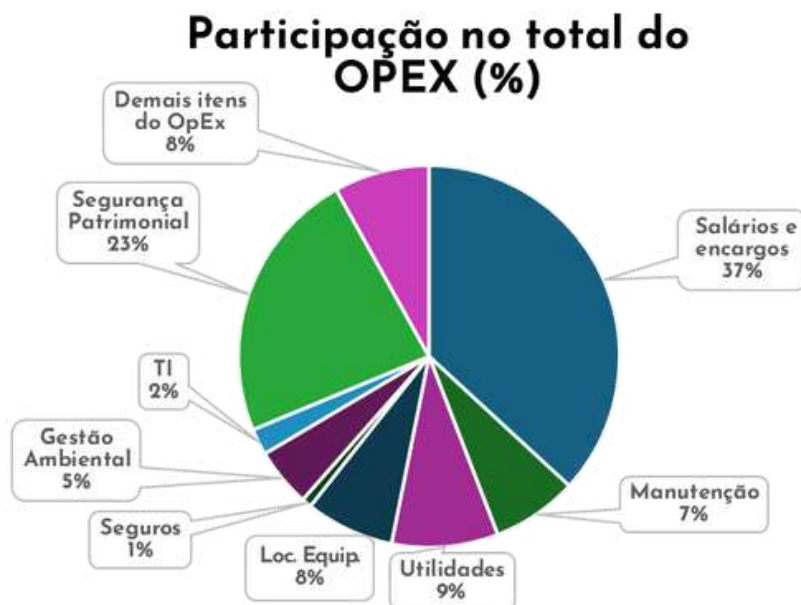
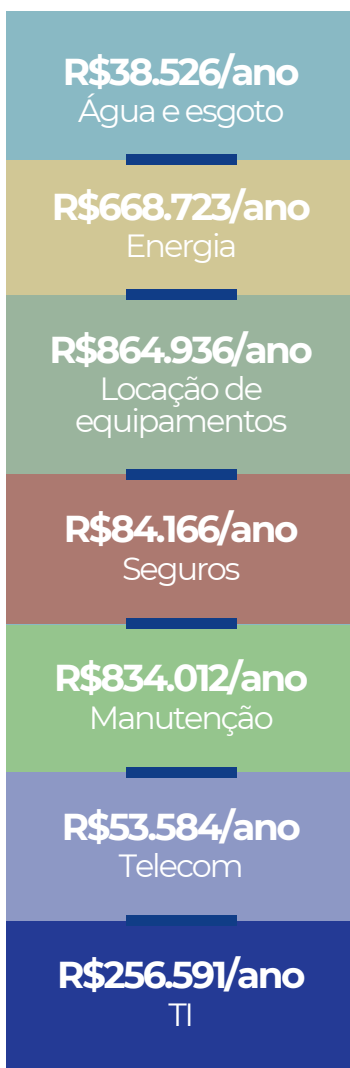


Figura 19: Distribuição do OPEX.

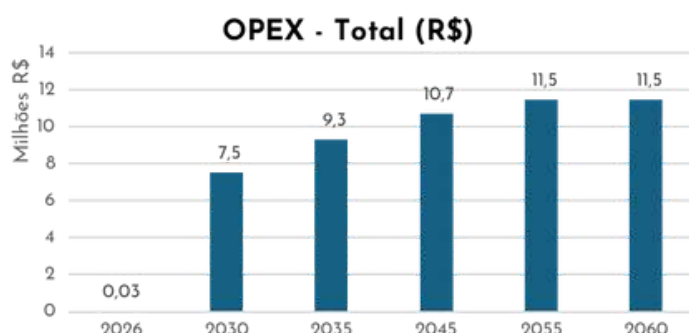


Figura 20: OPEX Total.

Outros custos

- Material de Escritório: R\$ 27.900/ano
- Material de Limpeza: R\$ 20.333/ano
- Consultoria e Assessorias: R\$ 540.000/ano
- Seguro de Vida: R\$ 17.794/ano
- Viagens: R\$ 216.000/ano
- Marketing: R\$ 15.150/ano
- IPTU: R\$ 17.605/ano
- Segurança Patrimonial: R\$ 2.651.004/ano

MEIO AMBIENTE

- Legislação ambiental aplicável
- Diagnóstico socioambiental
- Avaliação de impactos ambientais
- Projetos de sustentabilidade
- Enquadramento de licenciamento
- CAPEX e OPEX

MEIO AMBIENTE

Diagnóstico socioambiental

Meio físico-biótico

A operação do empreendimento pode potencializar processos já existentes de emissões e ruídos provenientes de outras instalações, principalmente às ligadas ao Porto de Imbituba.

Isso pode ser mais relevante quando se leva em consideração a proximidade da ZPE com o Porto (6 km) e o uso dos mesmos acessos, como a BR-101 e a Av. Marieta Konder Bornhausen.

A presença de dunas nas imediações do terreno também pode ser ponto de atenção.

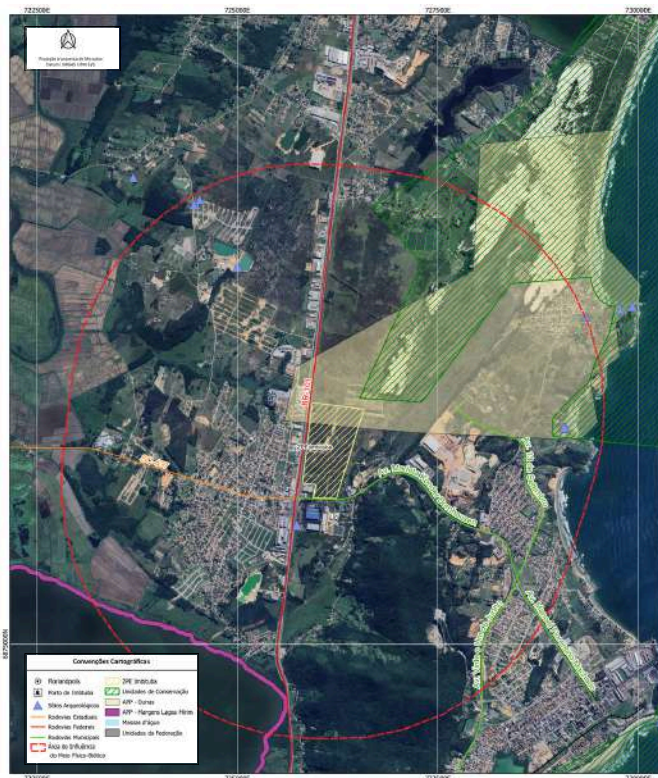


Figura 21: Área de influência do meio físico-biótico.

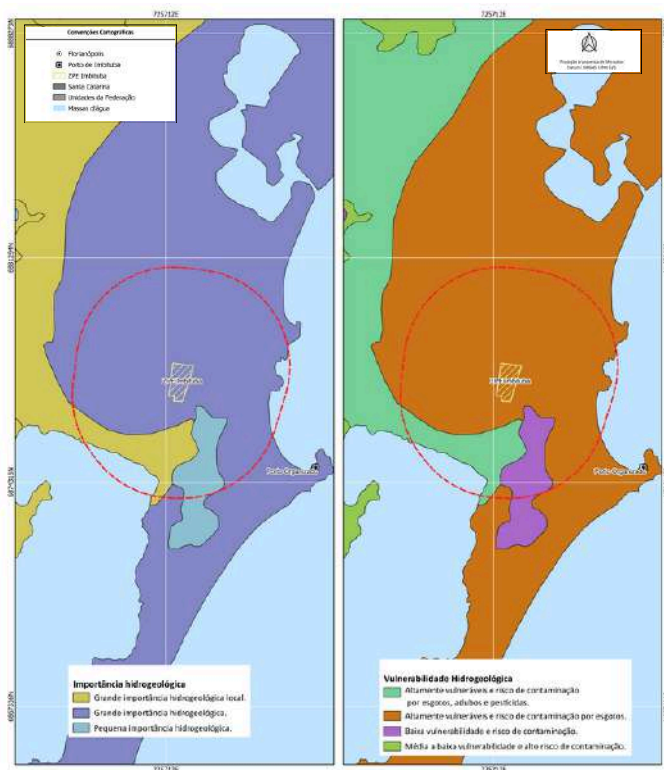


Figura 22: Vulnerabilidade e importância hidrogeológica.

Nos recursos hídricos, as águas subterrâneas são as que atraem maior atenção, visto as características do solo do terreno e a ausência de cursos d'água.

Ao terreno está localizado numa área com vulnerabilidade hidrológica para risco de contaminação e com área de aquífero de grande importância.

A proximidade com a APA da Baleia Franca e da sua área de amortecimento pode ser um ponto de sensibilidade ambiental

MEIO AMBIENTE

Diagnóstico socioambiental

Meio físico-biótico

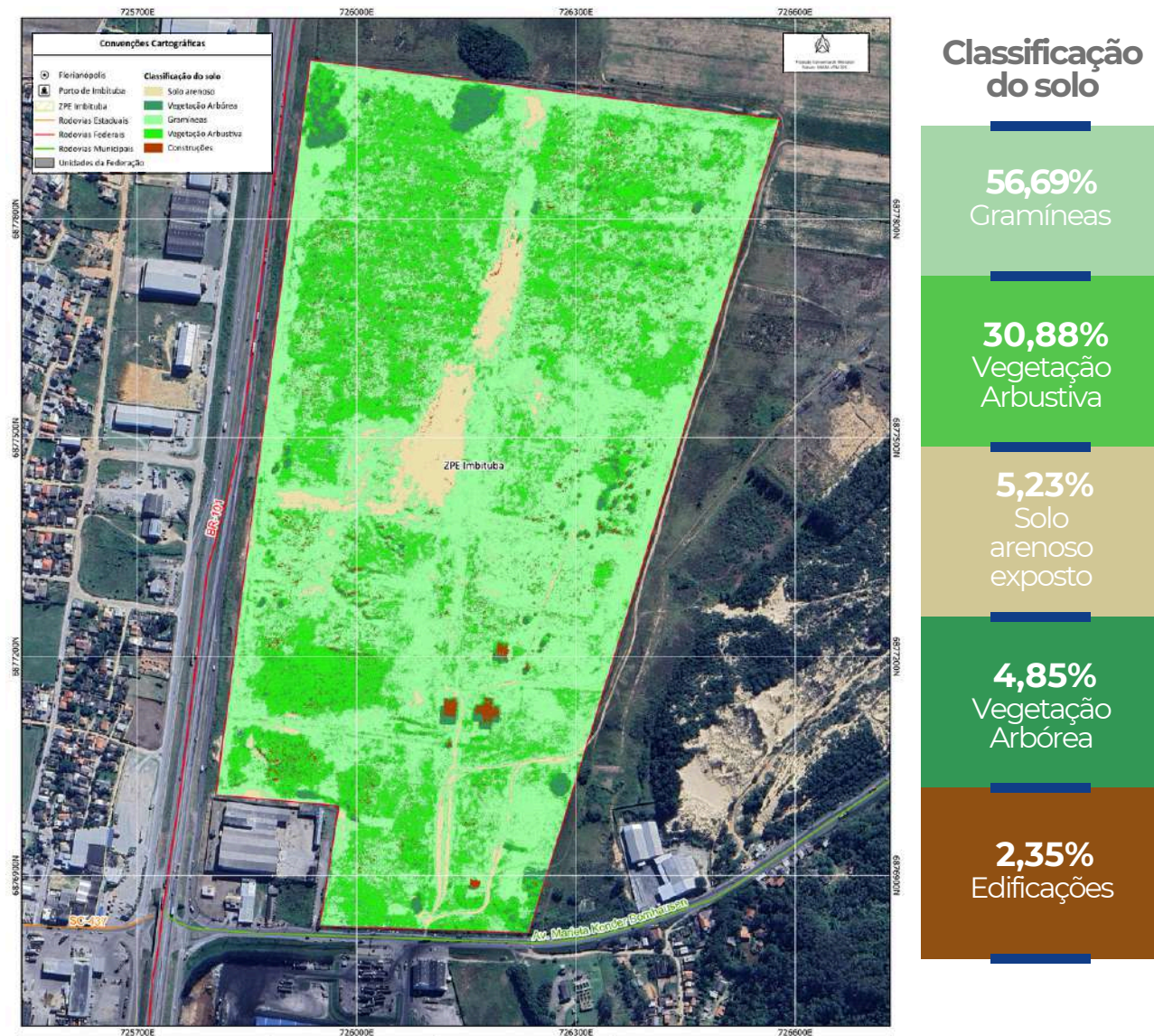


Figura 22: Classificação do solo na área do empreendimento.



Figura 23: Registros fotográficos dos tipos de vegetação/solo presentes no terreno

Identificou-se a necessidade de supressão de vegetação, uma vez que o terreno possui vegetação arbustiva e arbórea em estado de regeneração

MEIO AMBIENTE

Diagnóstico socioambiental

Meio antrópico

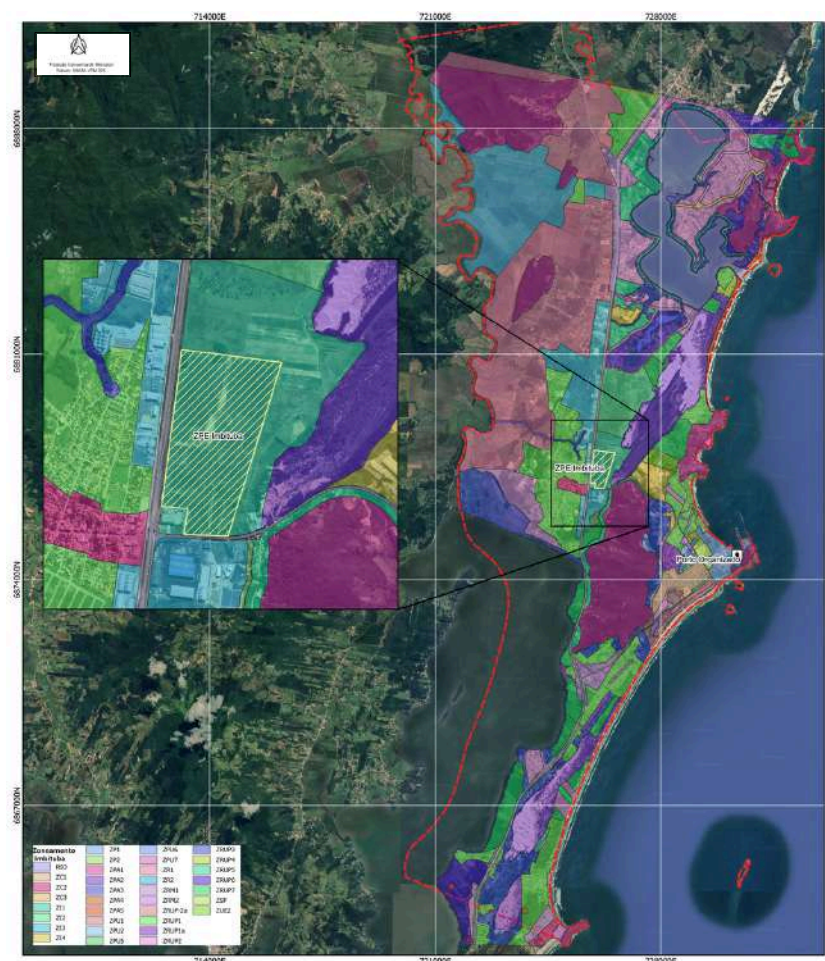


Figura 24: Zoneamento municipal de Imbituba.

Na Zona Industrial 1 são permitidas oficinas, atividades industriais de todos os portes e armazenagem de cargas gerais e cargas portuárias. Esses usos estão alinhados com a função da zona como um espaço de suporte à atividade industrial e portuária. Ainda, cabe mencionar que o Plano Diretor inclui a integração ZPE-Cidade como uma das estratégias do Programa de desenvolvimento e promoção de pequenas e médias empresas, buscando qualificar o setor empresarial.

Mediante a análise do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 2.623, de 19 de março de 2005), não há restrições de zoneamento municipal para a construção de infraestrutura básica da ZPE para atendimento das indústrias.

Também não há proximidade/influência em patrimônio histórico, terras indígenas e quilombolas.

Porém tem-se que o incremento na movimentação de veículos pesados pode impactar o sistema viário local, o que pode gerar a necessidade de estudos complementares como Estudos de Viabilidade Urbanística (EVU), previsto pelo Decreto PMI nº 144, de 2 de setembro de 2021.

O empreendimento se encontra no limite entre a Região IV (e Região V, enquadrado como Zona Industrial 1 (ZI1).

MEIO AMBIENTE

Impactos ambientais

Avaliação preliminar de impactos ambientais

A abordagem de identificação de impactos ambientais foi elaborada a partir da construção de uma matriz utilizando como referência o método proposto por Sánchez (2020).

Esse método classifica os impactos com base em atributos e conceitos específicos, tais como: meio, natureza, significância e justificativa.

A partir da identificação dos impactos, estes são avaliados e ponderados pela sua magnitude e probabilidade de ocorrência levando-se em consideração as fases do empreendimento (instalação e operação) e suas características construtivas.

O resultado é a ponderação de impactos entre A1 (significância baixa) e E5 (significância alta).

Matriz de risco					
Magnitude	Probabilidade de ocorrência				
	A	B	C	D	E
1	Significância baixa				
2	Significância baixa				
3	Significância baixa		Média		
4	Significância baixa		Significância alta		
5	Significância alta				

Tabela 11: Matriz de risco de impactos ambientais.

Atributo	Pontuação	Magnitude
Muito Baixa	1	Magnitude considerada desprezível
Baixa	2	Magnitude baixa
Média	3	Magnitude considerável e reversível
Alta	4	Magnitude do impacto considerada grande e extensa
Muito Alta	5	Magnitude do impacto considerada grande e extensa com consequências irreversíveis

Tabela 12: Matriz de magnitude de impactos ambientais.

Atributo	Pontuação	Probabilidade de ocorrência
Muito Baixa	A	Muito improvável que o impacto ocorra.
Baixa	B	Improvável e/ou já ocorreu em empreendimento similar.
Média	C	Provável que ocorra.
Alta	D	Muito provável que ocorra.
Muito Alta	E	Esperado que ocorra.

Tabela 13: Matriz de probabilidade de ocorrência de impactos.

Principais impactos positivos

- **E3:** Aumento na geração de receitas tributárias
- **D3:** Geração de empregos
- **C4:** Geração de expectativa da população sobre o empreendimento

Principais impactos negativos

- **E4:** Aumento do fluxo viário
- **D4:** Diminuição da qualidade do ar
- **D3:** Aumento do risco de acidentes rodoviários
- **D3:** Aumento dos níveis de pressão sonora
- **D2:** Aumento na geração de efluentes

MEIO AMBIENTE

Projetos sustentáveis

Eixos de atuação

Proposição de medidas estruturantes e não estruturantes para promoção da sustentabilidade do empreendimento/concessão, pautada no princípios de *Environmental, Social and Governance* (ESG) e nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

E1
Água

Proposição de programa de reaproveitamento e reuso de água de chuva para usos e áreas não nobres (limpeza de calçadas, rega de gramados e vegetação)

E2
Resíduos Sólidos

Dimensionamento preliminar de geração de resíduos em áreas comuns e administrativas da empresa concessionária e proposição de central provisória

E3
Energias Renováveis

Dimensionamento preliminar de sistema fotovoltaico para aproveitamento de energia solar em áreas de estacionamento

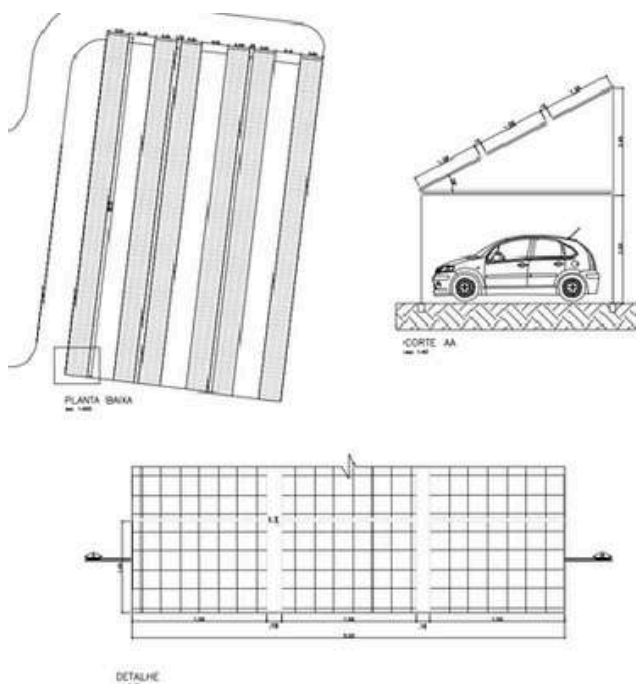


Figura 25: Desenho esquemático do sistema fotovoltaico.

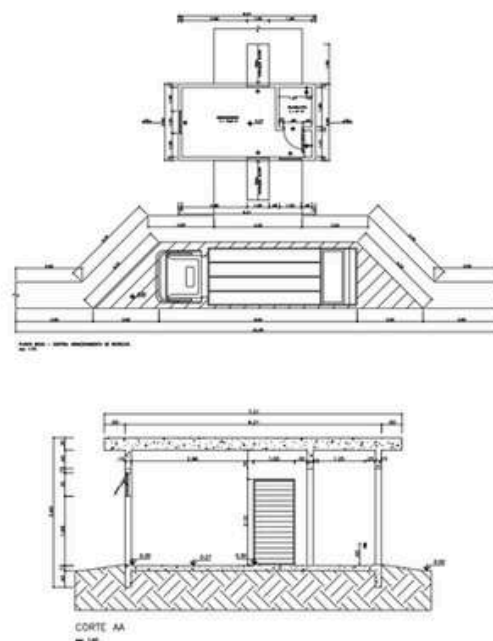


Figura 26: Desenho esquemático da central provisória de resíduos.

As soluções são aderentes aos ODS 6, 7, 9 e 12, que versam sobre: água potável e saneamento, energia limpa e acessível, indústria/ inovação, consumo e produção sustentável.



MEIO AMBIENTE

Viabilidade ambiental

Enquadramento de licenciamento

Atividade: 71.21.10
Loteamento com fins industriais e comerciais (Resolução CONSEMA nº 98/2017)
Porte: Grande (acima de 50 ha) Órgão responsável: IMA/SC

Fase prévia: Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)

Fase de Instalação: Plano Básico Ambiental

Fase de Operação: Planos e programas ambientais

Possíveis estudos complementares: qualidade da água, levantamentos florísticos, levantamento arqueológico, comunidades tradicionais, fauna terrestre, fauna aquática, Estudos de Viabilidade Urbanística (EVU)

CAPEX Socioambiental

Composição de custos via tabelas SICRO e de Serviços de Consultoria do DNIT, para o Sul do Brasil e BDI adotado de 26,24%

Fase	Atividade	Total com BDI (R\$)
0 e 1	Taxas de Licenciamento	34.453,96
	Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA)	1.000.107,76
	Plano Básico Ambiental (PBA) e Supervisão Ambiental	816.950,86
	Compensação Ambiental	328.202,00
	TOTAL (R\$)	2.179.714,58
2	Plano Básico Ambiental (PBA) e Supervisão Ambiental	402.015,73
	Taxas de Licenciamento	29.934,00
	TOTAL (R\$)	431.949,73
3	Plano Básico Ambiental (PBA) e Supervisão Ambiental	402.015,73
	Taxas de Licenciamento	27.872,10
	TOTAL (R\$)	429.887,83
4	Plano Básico Ambiental (PBA) e Supervisão Ambiental	402.015,73
	Taxas de Licenciamento	27.520,20
	TOTAL (R\$)	429.535,93

Fase	Atividade	Total com BDI (R\$)
5	Plano Básico Ambiental (PBA) e Supervisão Ambiental	402.015,73
	Taxas de Licenciamento	27.809,01
	TOTAL (R\$)	429.824,73
6	Plano Básico Ambiental (PBA) e Supervisão Ambiental	402.015,73
	Taxas de Licenciamento	27.576,28
	TOTAL (R\$)	429.592,01
7	Plano Básico Ambiental (PBA) e Supervisão Ambiental	402.015,73
	Taxas de Licenciamento	28.029,99
	TOTAL (R\$)	430.045,72
8	Plano Básico Ambiental (PBA) e Supervisão Ambiental	402.015,73
	Taxas de Licenciamento	27.868,89
	TOTAL (R\$)	429.884,62
	TOTAL GERAL (R\$)	5.190.435,14

Tabela 14: CAPEX Socioambiental.

OPEX Socioambiental

Planos e programas considerados:


- Gerenciamento de resíduos sólidos
- Monitoramento de efluentes
- Monitoramento da água subterrânea
- Educação ambiental
- Monitoramento de ruídos
- Qualidade do ar
- Mitigação dos impactos no sistema viário
- Taxas de licenciamento

ID	ATIVIDADE	TOTAL COM BDI (R\$)
1	OPEX Ambiental - Fase 0 e 1	975.880,59
2	OPEX Ambiental - Fase 2	814.606,11
3	OPEX Ambiental - Fase 3	876.349,70
4	OPEX Ambiental - Fase 4	944.614,13
5	OPEX Ambiental - Fase 5	1.020.091,70
6	OPEX Ambiental - Fase 6	1.103.548,55
7	OPEX Ambiental - Fase 7	1.195.832,69
8	OPEX Ambiental - Fase 8	4.619.388,75
	TOTAL (R\$)	11.550.312,22

Tabela 15 : OPEX Socioambiental.



ECONÔMICO

- 
- Dados e premissas de modelagem
 - Resultados e indicadores financeiros
 - Análise de sensibilidade
 - Demonstrativo de economicidade

ECONÔMICO-FINANCEIRO

Indicadores gerais

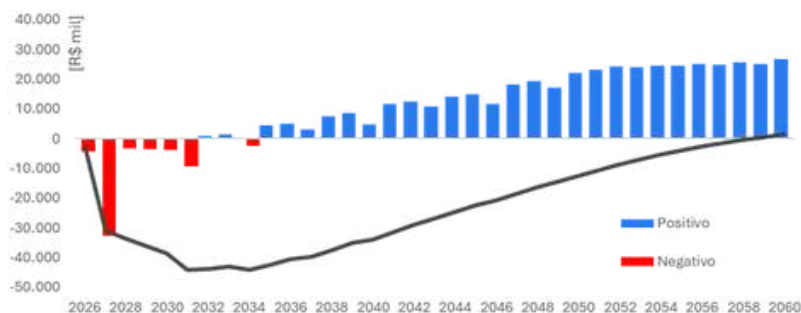


Figura 27: Fluxo de caixa.

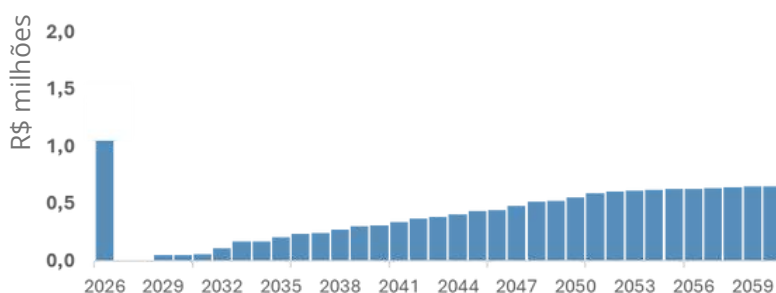


Figura 28: Geração de outorga.

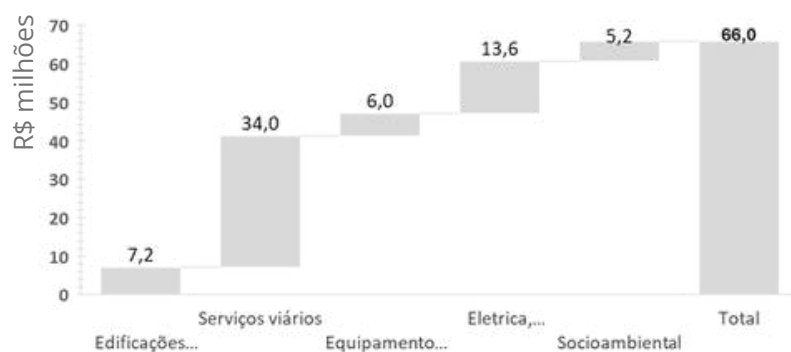


Figura 29: Representação do quantitativo de CAPEX.

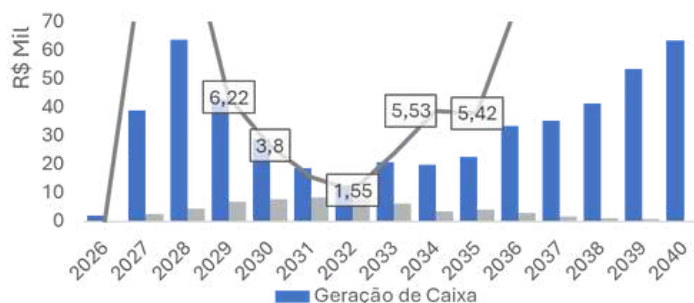


Figura 30: Evolução de geração de caixa, dívida e ICSD.

ECONÔMICO-FINANCEIRO

Projeção de receita



A receita é vinculada à expansão da ocupação

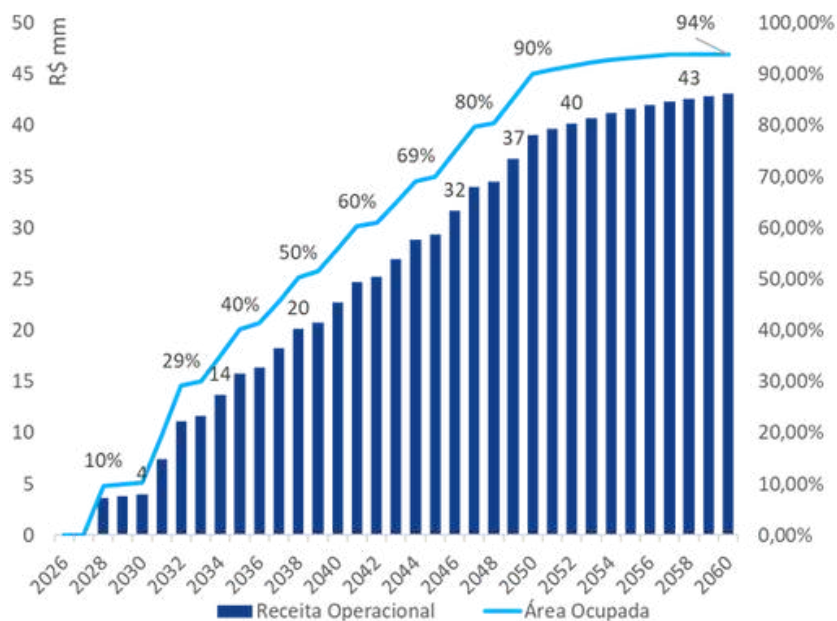


Figura 31: Projeção da área ocupada e da Receita Operacional.

Arrendamento Fixo

Contrapartida mensal baseada na área ocupada, garantindo recursos para custos fixos e retorno de investimentos

Receita de Condomínio

Ressarcimento pelas despesas de manutenção das áreas comuns

Arrendamento Variável

Percentual sobre o valor FOB das cargas movimentadas, alinhado aos benefícios tributários e à viabilidade do projeto

Receita financeira

Rendimentos sobre o caixa disponível da SPE

Receitas Acessórias

Atividades complementares (e.g., movimentação de cargas, consultoria e publicidade).

ECONÔMICO-FINANCEIRO

Cronograma de CAPEX

CAPEX de Implementação

Desenvolvimento

Faseado: Infraestrutura planejada em etapas, com investimentos condicionados à demanda das indústrias.

Benefícios: Reduz mobilização de capital e necessidade de financiamento.

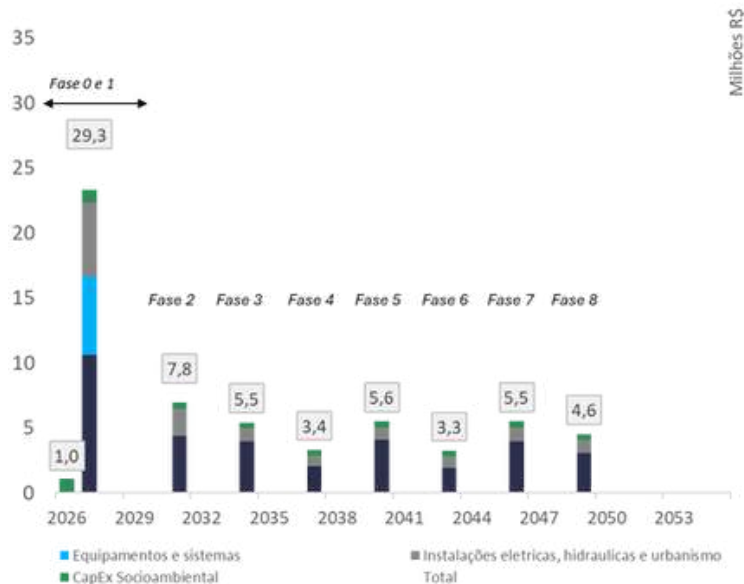


Figura 32: Faseamento do CapEx por tipo de investimento no cenário tendencial.

CAPEX de Reposição

Periodicidade: Reposição integral de equipamentos eletrônicos a cada 10 anos e reposição parcial de obras civis estruturais (15%) no mesmo período.

Obrigações Prévias

Custos de licitação: R\$ 400.000 para ressarcir a SCPAr.

Ressarcimento dos estudos: R\$ 1.506.259.

A opção pelo faseamento aumenta a atratividade do ativo



ECONÔMICO-FINANCEIRO

Cronograma de OPEX

Regime Tributário

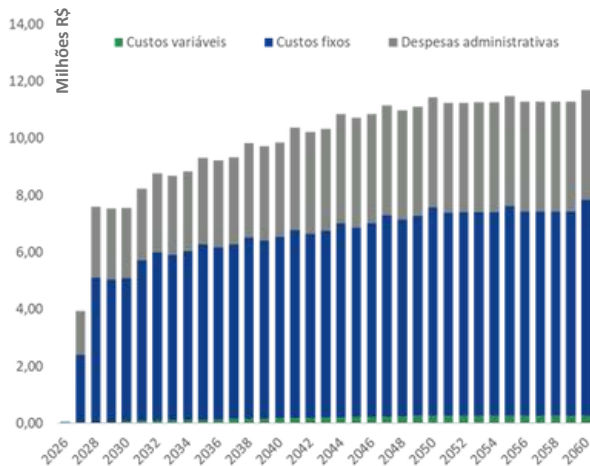


Figura 33: OpEx estimado para a concessão.

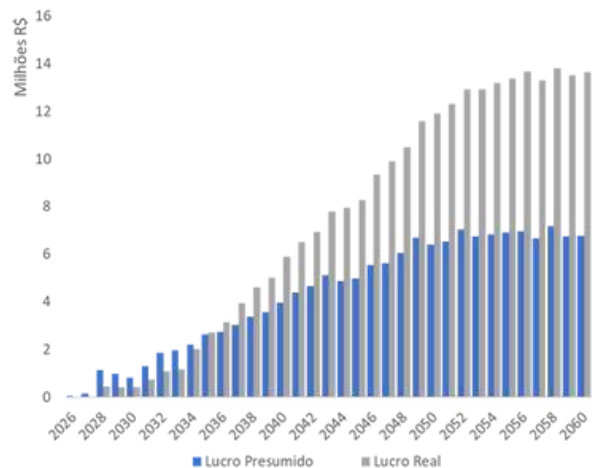


Figura 34: Projeção de impostos pagos por regime tributário no cenário tendencial.

Custos variáveis

Principais itens: combustíveis (gasolina e GLP) utilizados em veículos e empilhadeiras.

Custos fixos

Pessoal, Manutenção, Utilidades, Locação de Equipamentos, Seguros e Garantias, Gestão Ambiental.

Despesas administrativas

Tecnologia da informação, segurança patrimonial, Matérias de Consumo, Consultoria e Assessoria, Benefício Trabalhista, Gastos Acessórios, IPTU.

Custos elevados e estáveis no início da concessão

Regime tributário

A análise comparativa entre os regimes de Lucro Real e Lucro Presumido apontou que o último oferece maior eficiência fiscal e melhor resultado financeiro para a concessão.

Tributos sobre a receita

PIS/COFINS (Cumulativo): PIS (0,65%) | COFINS (3,00%).

Base de cálculo: Receita operacional bruta.

Tributos sobre o lucro

Imposto de renda: IRPJ (15% + 10% adicional) | CSLL (9%).

Base de cálculo: 32% sobre a receita bruta.

Alíquota reduzida PIS/COFINS e presunção justificam o Lucro Presumido

ECONÔMICO-FINANCEIRO

Taxa WACC

$$i) WACC = \frac{E}{D + E} * Ke + \frac{D}{D + E} * Kd$$

$$ii) Ke = Rf + \beta i (Rm - Rf) + Rp + PGR$$

$$iii) Kd = i * (1 - t)$$



Premissas Ke

Taxa livre de risco (Rf): Títulos do Tesouro dos EUA – 10 anos nos últimos 25 anos;

Retorno esperado de Mercado (Rm): S&P 500 nos últimos 25 anos;

Beta: Média dos setores de operações e serviços imobiliários (Damodaran)

Prêmio de Risco do País (Rp): EMBI+ (*Emerging Markets Bond Index Plus*) do Brasil nos últimos 25 anos;

Prêmio de Risco Greenfield (PGR): Comparação entre debentures incentivados de projetos greenfield e *brownfield*.

Premissas Kd

Taxa de efetivação da dívida (i): Taxa de juros efetivamente paga sobre a dívida, abrangendo todos os encargos adicionais.

Alíquota de imposto de renda (t): Despesas financeiras são dedutíveis do Imposto de Renda.

Parâmetros	Taxa	Referência
Taxa livre de risco	3,95%	T-Bonds 10 years
Risco de Mercado	5,14%	S&P500 – T-Bonds
Beta (desalavancado)	0,82	Damodaran
Inflação Brasil (longo prazo)	3,5%	Banco Central do Brasil
Inflação EUA (longo prazo)	2,5%	Projeção Santander
Risco Brasil	4,15%	EMBI +
Prêmio de Risco Greenfield	0,72%	Anbima

Tabela 16: Consolidação WACC.

Item Mesurado	Composição do Capital	Coefficiente
Recursos Próprios - Real	91,9%	10,51%
Recursos Terceiros- Real	8,1%	6,67%
WACC		10,20%

Tabela 17: Resultados das Premissas do Kd.

ECONÔMICO-FINANCEIRO

Resultados financeiros

Início da Concessão	Janeiro/2026	Tempo de Concessão	35 anos
Payback²	Setembro/2058	Breakeven	Fevereiro/2032
WACC	10,20%	TIR Alavancada	10,37%
Alíquota Variável	1,97%	Outorga Fixa	R\$1,00 mi
Outorga¹ Variável	Entre R\$ 8,4 e 25,4 mi		

Obs:
1- A outorga variável depende dos indicadores de desempenho, de modo que a obtenção da nota máxima reduz em 67% a obrigação de pagamento da outorga variável.
2- Desconsiderando efeito das outorgas.

TIR de 10,4% e outorga esperada entre R\$ 26,4 e R\$ 9,4 milhões

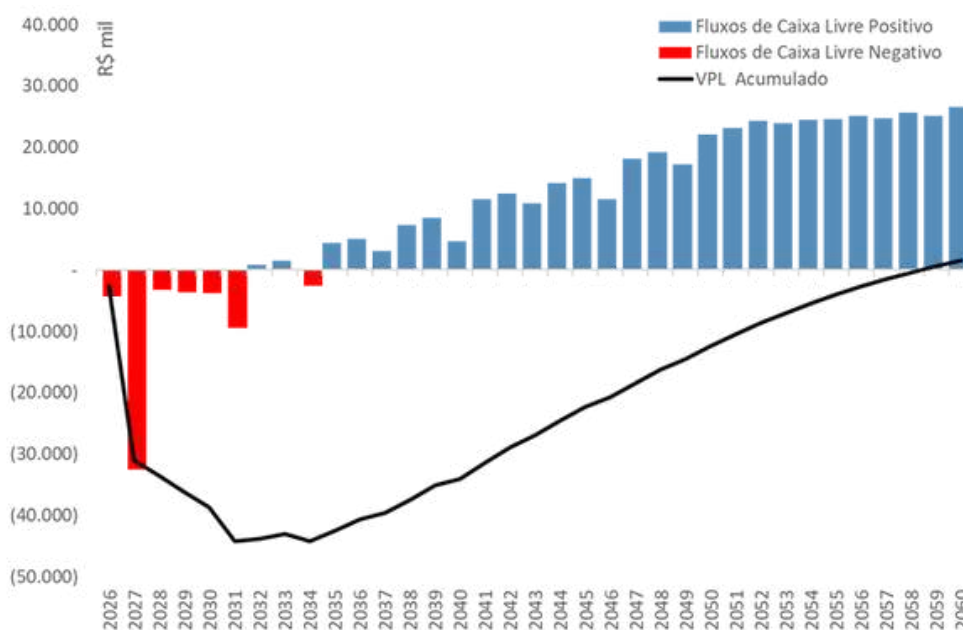


Figura 35: Fluxo de caixa ao longo da concessão.

ECONÔMICO-FINANCEIRO

Sensibilidades

Ocupação rápida, bons indicadores de desempenho, economia de OpEx e CapEx e prazo de 35 anos de concessão levam ao bom desempenho financeiro do ativo.

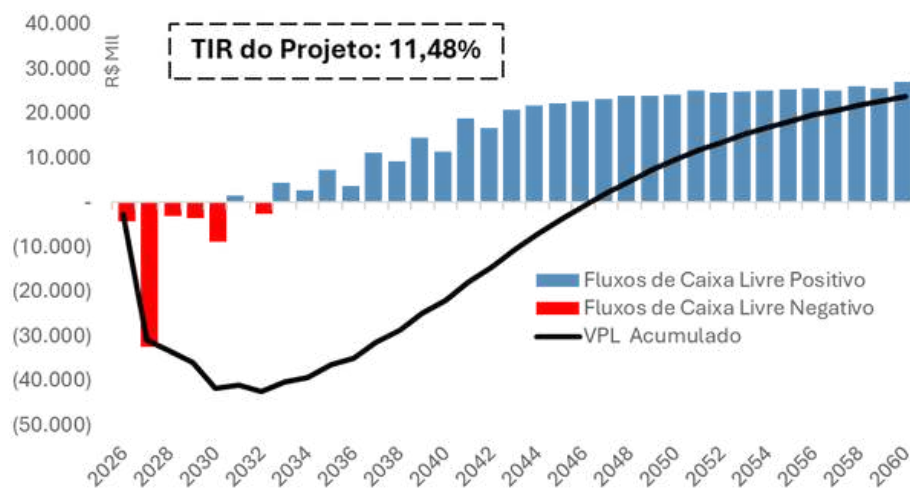


Figura 36: Fluxo de Caixa. Prazo 35 anos. Cenário Otimista.

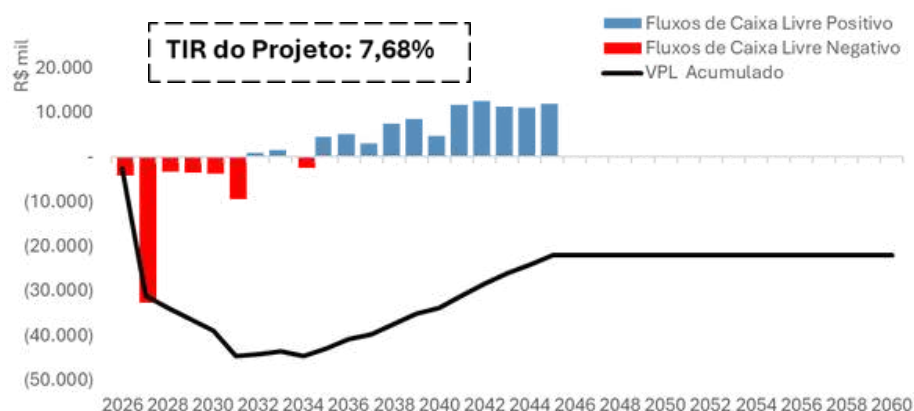


Figura 37: Fluxo de Caixa. Prazo 20 anos. Cenário Tendencial.

Nota Final (NF)	VPL do projeto	TIR do projeto
0,90 a 1,00	-	10,20%
0,85 a 0,90	(544)	10,13%
0,80 a 0,84	(1.088)	10,06%
0,75, a 0,79	(1.633)	9,99%
0,70 a 0,74	(2.098)	9,92%
> 0,7	(2.642)	9,84%

Tabela 18: Influência dos indicadores de desempenho sobre o resultado da concessão.

		CAPEX								
		10,17%	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
OPEX	-20%	11,8%	11,7%	11,5%	11,3%	11,2%	11,0%	10,9%	10,8%	10,8%
	-15%	11,5%	11,4%	11,2%	11,1%	10,9%	10,8%	10,7%	10,7%	10,5%
	-10%	11,3%	11,1%	11,0%	10,8%	10,7%	10,5%	10,4%	10,3%	10,3%
	-5%	11,0%	10,9%	10,7%	10,6%	10,4%	10,3%	10,1%	10,1%	10,1%
	0%	10,7%	10,6%	10,4%	10,3%	10,2%	10,0%	9,9%	9,9%	9,8%
	5%	10,4%	10,3%	10,2%	10,0%	9,9%	9,7%	9,7%	9,7%	9,6%
	10%	10,2%	10,0%	9,9%	9,8%	9,6%	9,5%	9,4%	9,4%	9,3%
	15%	9,9%	9,8%	9,6%	9,5%	9,3%	9,3%	9,2%	9,2%	9,0%

Tabela 19: Sensibilidade da TIRM para CapEx e Opex.

ECONÔMICO-FINANCEIRO

Value for Money

VfM Quantitativo

Premissas:

- i. Obras e estrutura operacional idênticas em ambos os casos;
- ii. Ente privado especializado no setor, com maior eficiência;
- iii. Regime jurídico de direito privado em ambos os casos.

VfM Qualitativo

Atributos da concessão:

- Manutenção e qualidade controlada por meio de indicadores de desempenho;
- Riscos compartilhados entre o público e o privado;
- Infraestruturas retornam ao Estado em condições adequadas ao fim do contrato;
- Otimização das receitas por meio de eficiência;
- Execução contínua dos serviços mesmo com trocas de mandatos.

	Poder Concedente como Operador	Privado como Operador (Concessão)	Perdas (-) e Ganhos (+) da Concessão
Receita Operacional	R\$ 245,1M		R\$ (245,1M)
OPEX	R\$ (121,3M)		R\$ 121,3M
Sobrecusto OPEX	R\$ (24,3M)		R\$ 24,3M
CAPEX	R\$ (45,4M)		R\$ 45,4M
Sobrecusto CAPEX	R\$ (9,1M)		R\$ 9,1M
Impostos	R\$ (42,8M)		R\$ 42,8M
Outorga fixa		R\$ 1,0M	R\$ 1,0M
Outorga variável		R\$ 2,3M	R\$ 2,3M
VPL Total	R\$ 2,3M	R\$ 3,3M	R\$ 1,0M

Tabela 20: Comparação do VPL do Poder Concedente e do Privado como Operador.

Eficiência de R\$ 1.000.000 (43%) pela execução do projeto

JURÍDICO

- Legislação da ZPE
- Modelagem da concessão
- Confecção do edital e contrato

JURÍDICO

Marco Legal das ZPEs

- Antigo marco legal das ZPEs (Lei nº 11.508/2007) continha entraves e muitas restrições para usufruto do benefício, tornando-o menos competitivo, se comparado com outros regimes especiais previstos na legislação;
- A modernização do marco legal, através da Lei nº 14.184/2021, trouxe maior atratividade ao modelo, a partir de inovações como:
 - Revogação da obrigação de exportação;
 - Possibilidade de estabelecimento de ZPE em área descontínua;
 - Permissão para instalação na ZPE de empresas não beneficiárias do regime fiscal;
 - Apreciação de propostas de criação de ZPE apresentadas pela iniciativa privada.
- A legislação prevê que as ZPEs sejam geridas por uma Administradora, responsável pela administração da área, interlocução com os órgãos anuentes e com a CZPE, promoção econômica e comercial da ZPE, atuação nos pleitos de novos projetos de empreendimento para instalação e como fiel depositário da área alfandegada;
- A ZPE de Imbituba foi criada pelo Decreto nº 1.122/1994, mas a autorização para início do funcionamento como ZPE, de modo que a área possa produzir os efeitos do regime especial, depende do alandegamento;
- Atualmente a Administradora da ZPE de Imbituba é a IAZPE S/A, empresa pública criada pela Lei Estadual nº 9.654/1994. Portanto, a competência para exploração e desenvolvimento do complexo é da Administração Pública Estadual.

JURÍDICO

Modelo de Delegação

Foram analisados 5 modelos de delegação previstos na legislação (art. 175 da CF e Lei nº 8.987/1995):

- Concessão Comum;
- Concessão Patrocinada (PPP);
- Concessão Administrativa;
- Autorização;
- Arrendamento.

O modelo de **Concessão Comum** foi o adotado por ser o **mais aderente ao projeto**

A seleção da Concessão Comum como modelo de exploração mais aderente ao projeto, se justifica devido a(o):

Objeto

Exploração de atividade econômica, mas em atendimento ao interesse público de desenvolvimento nacional

Viabilidade econômico-financeira

O projeto é sustentável financeiramente sem a necessidade de subvenções do Poder Público, mas depende de um horizonte temporal considerável para que seja atrativo para a iniciativa privada

Segurança jurídica

O instituto da Concessão Comum possui maior fundamentação legal e, conseqüentemente, garantias, capazes de atender às particularidades do projeto, proporcionando maior segurança para o Poder Concedente e o explorador da atividade, mediante relação contratual

JURÍDICO

Aspectos jurídico-regulatórios afetos à concessão

A concessão e, concomitantemente, a exploração da ZPE, envolvem a interveniência de alguns órgãos públicos, em decorrência das competências de regulação do regime especial da ZPE e da fiscalização contratual e da atividade aduaneira.

Itens de fiscalização	Poder Concedente/ ARES	CZPE	RFB
Avaliação dos projetos de engenharia e cronograma de investimentos.	X	X	
Análise de projetos para instalação de indústrias no interior da área concessionada, com fruição de benefícios fiscais.	X	X	
Análise de projetos acessórios para instalação na ZPE, sem usufruto de benefícios fiscais	X	X	
Realização de inspeções e auditorias para averiguação das condições operacionais das instalações da ZPE, considerando áreas alfandegadas e não alfandegadas.	X	X	X
Aplicação de penalidades administrativas e atuação com prerrogativas para a adoção de medidas administrativas e legais necessárias para garantir o cumprimento da legislação e das normas contratuais.	X	X	X
Processo de alfandegamento.	X	X	X
Análise e realização de inspeções e auditorias para a verificação das regras contratuais relacionadas com a realização de investimentos, cumprimento das metas de performance no desenvolvimento do empreendimento e observação dos parâmetros de qualidade do serviço.	X		
Análise das informações e dados administrativos, contábeis e financeiros da Concessionária.	X		X
Verificação e validação de parâmetros de equipamentos, sistemas e de obras de engenharia.	X		X
Evitar esforços institucionais, em conjunto com a Concessionária, para o desenvolvimento sustentável do projeto.	X		
Avaliação do desempenho da Concessionária por meio de indicadores de qualidade.	X		
Análise dos pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato.	X		

Tabela 21: Atribuições dos órgãos intervenientes na concessão.

JURÍDICO

Aspectos do Edital

Objeto da contratação

Concessão comum para a construção, exploração, manutenção e expansão da Zona de Processamento de Exportação de Imbituba.

Critérios de participação

Ampla participação de empresas brasileiras, estrangeiras, instituições financeiras, fundos de investimentos etc. Permite participação em consórcio, sem limitação de consorciadas.

Condições de habilitação

- **Jurídica, Fiscal, Trabalhista e Econômico-Financeira:** requisitos mínimos estabelecida na Lei nº 14.133/2021, permitindo amplas condições de habilitação por parte dos licitantes;
- **Técnica:** através de comprovação de experiência em:
 - Administração e gestão de cluster industrial, condomínio logístico ou complexo logístico e na administração de recinto alfandegado; ou
 - Gestão e operação de terminal portuário alfandegado.
 - Administração e operação de infraestruturas logísticas e industriais, incluindo recinto alfandegado e unidades produtivas voltadas para exportação, com histórico comprovado de atividades relacionadas ao comércio exterior e à logística internacional de escoamento de produtos.
- Permite a apresentação de compromisso de contratação de administrador, para a finalidade de habilitação técnica.

Critério de julgamento:
maior Valor de Outorga Fixa

Leilão:
classificam-se para a etapa de lances as 3 licitantes que apresentarem as maiores ofertas e aquelas que apresentarem oferta igual ou superior a 80% da maior oferta.

JURÍDICO

Aspectos do Contrato

- **Remuneração da concessionária:** receitas tarifárias (arrendamentos fixos e variáveis da área) e acessórias, com liberdade na negociação de preços do arrendamento fixo e com limitação da alíquota correspondente ao valor da tarifa do arrendamento variável;
- **IAZPE:** alocada como entidade responsável pela fiscalização operacional do contrato, representando tecnicamente o Poder Concedente, sem prejuízo das competências exclusivas da ARESC, definidas em lei;
- **Execução do objeto:** dividido em 3 fases, com o funcionamento efetivo da ZPE devendo ser iniciado até o final da Fase II.
 - A concessionária deverá apresentar um Plano Básico de Implantação e Desenvolvimento (PBID) da ZPE na Fase I-A, de modo a definir o zoneamento da área, estipular os gatilhos de investimentos e as metas de exploração da ZPE;
 - O PBID deverá ser apreciado e aprovado pelo Poder Concedente, passando a integrar as obrigações contratuais da concessionária, estabelecendo a segregação entre Área Comum e Área Arrendada.

Poder concedente:

Estado de Santa Catarina, via SPAF

Prazo de concessão:

35 anos, conforme a modelagem financeira do EVTEA

Outorga variável:

3% da receita bruta, com possibilidade de redução por desempenho nos indicadores previstos no contrato

Obrigações de contrato

Fase 1A (Prazo: variável)

- Entrega do Termo de Transferência da Área da Concessão;
- Aprovação do Plano de Desenvolvimento da ZPE pelo Poder Concedente;
- Obtenção dos licenciamentos ambientais e demais autorizações para início das obras.

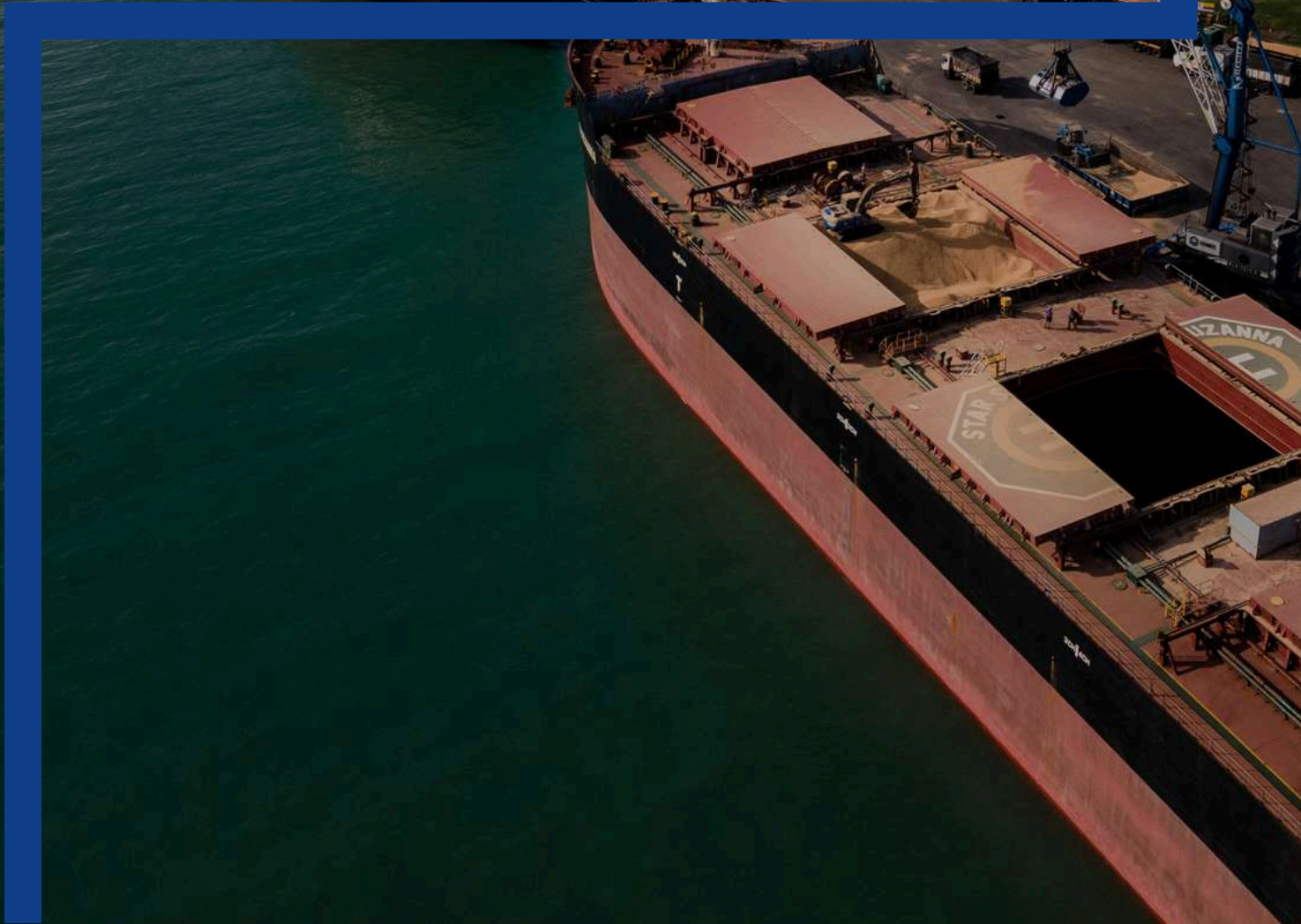
Fase 1B (Prazo: 1 ano)

- Construção de prédio administrativo;
- Construção de uma portaria para acesso de veículos e pessoas;
- Cercamento de toda a Área da Concessão;
- Construção de vias internas e infraestrutura civil, elétrica e sanitária básicas na Área Comum, de forma suficiente que permita a exploração da primeira zona de Áreas Arrendadas, conforme Plano de Desenvolvimento da ZPE.

Fase 2 (Prazo: 1 ano)

- Investimentos necessários para o alfandegamento de área interna da ZPE (conforme diretrizes estabelecidas pelos regulamentos da RFB), a construção dos demais edifícios de apoio à operação e portaria de acesso a veículos e pessoas; e a autorização do início do funcionamento da ZPE, de acordo com os procedimentos do CZPE;
- A Concessionária deverá obter a autorização para início da operação da ZPE até o final da Fase II.

CONCLUSÕES



CONCLUSÕES

Diante do exposto ao longo do EVTEA e deste Sumário Executivo, comprova-se que as premissas adotadas para viabilidade do projeto ajudam a garantir a sua atratividade. A proximidade de atrativos logísticos, como o Porto de Imbituba, e o acesso fácil à BR-101, aliada à uma maior flexibilidade nos gatilhos de concessão e ao faseamento dos investimentos também tendem a dar maior segurança a possíveis investidores.

Ainda, em termos de contrato e edital, as condições e requisitos de disputa foram idealizados de forma a possibilitar que uma maior gama de investidores e interessados que se enquadrem no modelo proposto de exploração possam participar da disputa, aumentando-se assim a competitividade.

Modelo de concessão:
Concessão comum

Prazo de concessão:
35 anos

**Nove fases de
implantação (0 a 8)**

**Investimentos
obrigatórios:**
Fase 0 e 1

**Foco em
administradores e/ou
operadores logísticos**

Critério de julgamento:
maior valor de
outorga fixa

Em termos econômicos e financeiros, os indicadores aqui apresentados mostram que o modelo de concessão proposto é viável, mesmo com um volume de investimento inicial elevado, e sem a necessidade de aporte por parte do Governo Estadual para cobrir parte desses custos. Além disso, os valores definidos de outorga, bem como e de receitas previstas (fixas, de condomínio e variáveis) ao longo do horizonte previsto de 35 anos possibilitam que tanto o Estado quanto o Concessionário possuam a segurança necessária para buscar em conjunto a ocupação comercial da área ao longo das nove fases (0 a 8) previstas o estudo.

CAPEX Total:
R\$ 65,97 milhões

Fase 0 e 1:
R\$ 29,34 milhões

Área total ocupada:
369.414 m²

OPEX (ano 35):
R\$ 11,50 milhões/ano

Receitas fixas (ano 35):
R\$324 milhões

**Receitas variáveis
(ano 35):**
R\$485,1milhões

Outro fator importante da modelagem da concessão diz respeito à busca de eficiência de gestão da concessionária através da definição de indicadores de desempenho e a liberdade tarifária e de preços prevista para a remuneração do contrato. Com esses mecanismos, espera-se que a empresa que vencer a concorrência consiga cumprir seu plano de investimentos com celeridade e de forma responsável, salvaguardando o interesse público e promovendo o desenvolvimento econômico do município de Imbituba e região.

CONCLUSÕES

Já em relação ao terreno, não foram identificadas irregularidades ou prejuízos à sua utilização para implantação da ZPE Imbituba, embora investimentos devam ser realizados para tornar a área própria à atividade logística e industrial, como: vias internas, energia elétrica, abastecimento de água, saneamento, cercamento e segurança. Ambientalmente também não encontrou-se restrições ou pontos de sensibilidade que justifiquem o impedimento do prosseguimento do projeto, porém, o licenciamento ambiental será necessário e deverá considerar os impactos do empreendimento (dos meios físico, biótico e antrópico) frente à outros localizados na sua área de influência e a proximidade deste com a APA da Baleia Franca e APPs como as áreas de duna.

Nesse sentido acredita-se que o projeto de acordo com a modelagem proposta, além de economicamente viável, tem o potencial de tornar atrativo este ativo que há anos encontra-se inutilizado e que tem gerado expectativa na comunidade em nível local e regional.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988a. Brasília, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 08 ago. 2024

BRASIL. Lei nº 14.184, de 14 de julho de 2021. Altera a Lei nº 11.508, de 20 de julho de 2007, para fins de modernização do marco legal das Zonas de Processamento de Exportação (ZPE). Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 15 jul. 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14184.htm. Acesso em: 9 out. 2024.

BRASIL. Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995. Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 14 fev. 1995. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8987.htm. Acesso em: 9 out. 2024.

BRASIL. Lei nº 11.508, de 20 de julho de 2007. Dispõe sobre a instituição das Zonas de Processamento de Exportação e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 23 jul. 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11508.htm. Acesso em: 9 out. 2024.

BRASIL. Decreto nº 1.122, de 28 de abril de 1994. Cria a Zona de Processamento de Exportação (ZPE) de Imbituba, no Estado de Santa Catarina. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 29 abr. 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/D1122.htm. Acesso em: 9 out. 2024.

HIDALGO, César A.; HAUSMANN, Ricardo. The building blocks of economic complexity. Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America, Cambridge, v. 106, n. 26, p. 10570-10575, jun. 2009. Disponível em: <https://www.pnas.org/doi/pdf/10.1073/pnas.0900943106>. Acesso em: 28 jun. 2024.

SANTA CATARINA. Resolução CONSEMA nº 098/2017, de 05 de maio de 2017a. Diário Oficial do Estado, nº 21.686, de 12 de janeiro de 2022. Florianópolis, SC. Disponível em: <https://consultas.ima.sc.gov.br/assets/historicolic/arquivos/Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CONSEMA%2098-2017.pdf>. Acesso em: 09 ago. 2024.

