

PRORROGAÇÃO ANTECIPADA DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

08/05/2018



Principais mudanças: Decreto nº 9.048, de 2017

Portos Organizados Prorrogações

Máximo de 25 anos



Máximo de 35 anos

Uma única vez, por tempo
não superior ao prazo
original



Sucessivas prorrogações, desde
que respeitado o prazo máximo
de 70 anos

Principais mudanças: Decreto nº 9.048, de 2017

❖ Distinção entre prorrogação ordinária e extraordinária

Não havia distinção clara



Considera-se prorrogação antecipada a que ocorrer antes do último quinquênio

❖ Prazo de antecedência para manifestar interesse na prorrogação

Costuma ser estabelecido no contrato de arrendamento



5 anos, salvo as exceções a serem previstas conforme diretrizes do MTPA

Requisitos de admissibilidade

ART. 57 DA LEI Nº 12.815/2013

- contratos de arrendamento em vigor firmados sob a Lei nº 8.630, de 25 de fevereiro de 1993;
- que possuam previsão expressa de prorrogação ainda não realizada;
- obrigação de realizar investimentos, segundo plano elaborado pelo arrendatário e aprovado pelo poder concedente.

Critérios de admissibilidade

PORTARIA Nº 349, DE 30 DE SETEMBRO DE 2014

- **Poder Concedente (MTPA):** verificar o cumprimento dos requisitos de admissibilidade e aprovar o Plano de Investimentos da arrendatária;
- **Autoridade Portuária:** aferir o cumprimento das obrigações contratuais vigentes; e
- **ANTAQ:** aprovar o Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Ambiental - EVTEA.

Metodologia de análise

Equilíbrio econômico-financeiro

Equilíbrio econômico-financeiro

Mecanismos, meios e instrumentos de
preservação do equilíbrio

EVTEAs

Fluxos de caixa

Principais dimensões de análise e
composição do fluxo de caixa

Equilíbrio econômico financeiro

Art. 10. Sempre que forem atendidas as condições do contrato, considera-se mantido seu equilíbrio econômico-financeiro. (Lei de Concessões, Lei 8.987/1997)

Exemplo: matriz de risco dos novos arrendamentos

Riscos da arrendatária

- Demanda
- Recusa de Usuários em pagar pelos serviços
- Custos e despesas
- Tecnologia empregada
- Riscos de projeto, engenharia e construção
- Mudanças no custo de capital
- Inflação
- Variação das taxas de câmbio
- Obtenção de licenças, permissões e autorizações
- Atraso no cumprimento dos cronogramas previstos
- Danos causados aos Bens do Arrendamento
- Greves (não superiores a certo período)

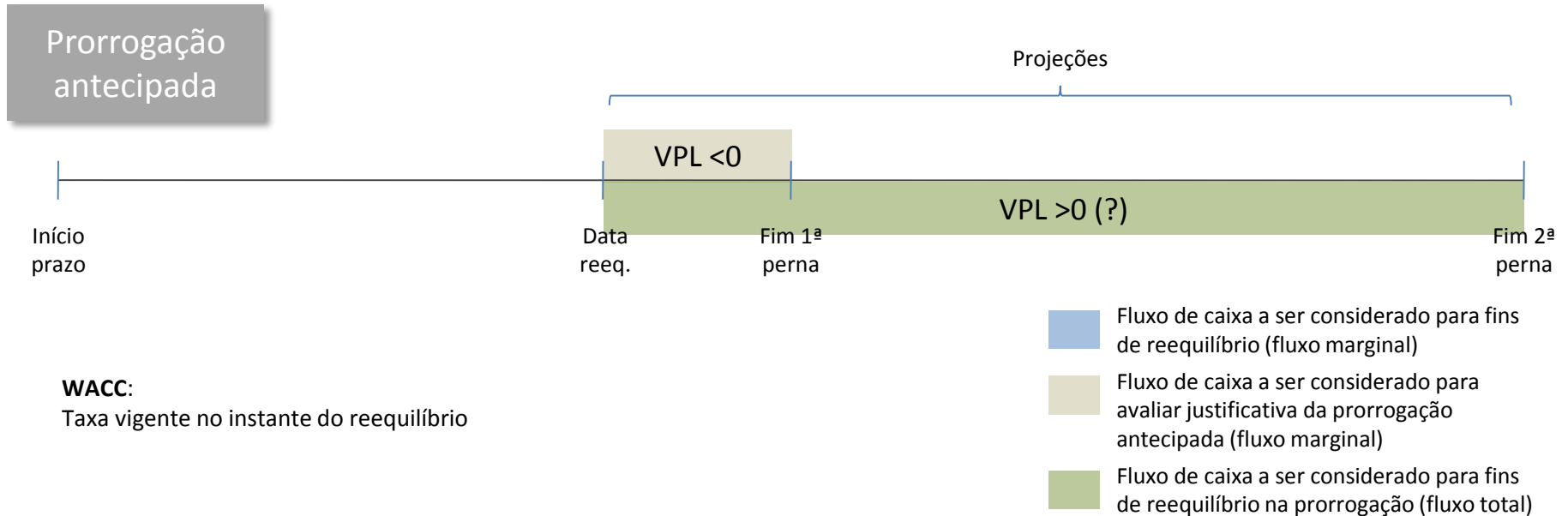
Riscos do poder concedente

- Descumprimento de obrigações contratuais atribuídas ao Poder Concedente
- Custos diretos e indiretos decorrentes da recuperação, remediação, monitoramento e gerenciamento do Passivo Ambiental existente dentro da área do Arrendamento
- Atraso na disponibilização da área do arrendamento



Ensejam reequilíbrio, assim como novos investimentos

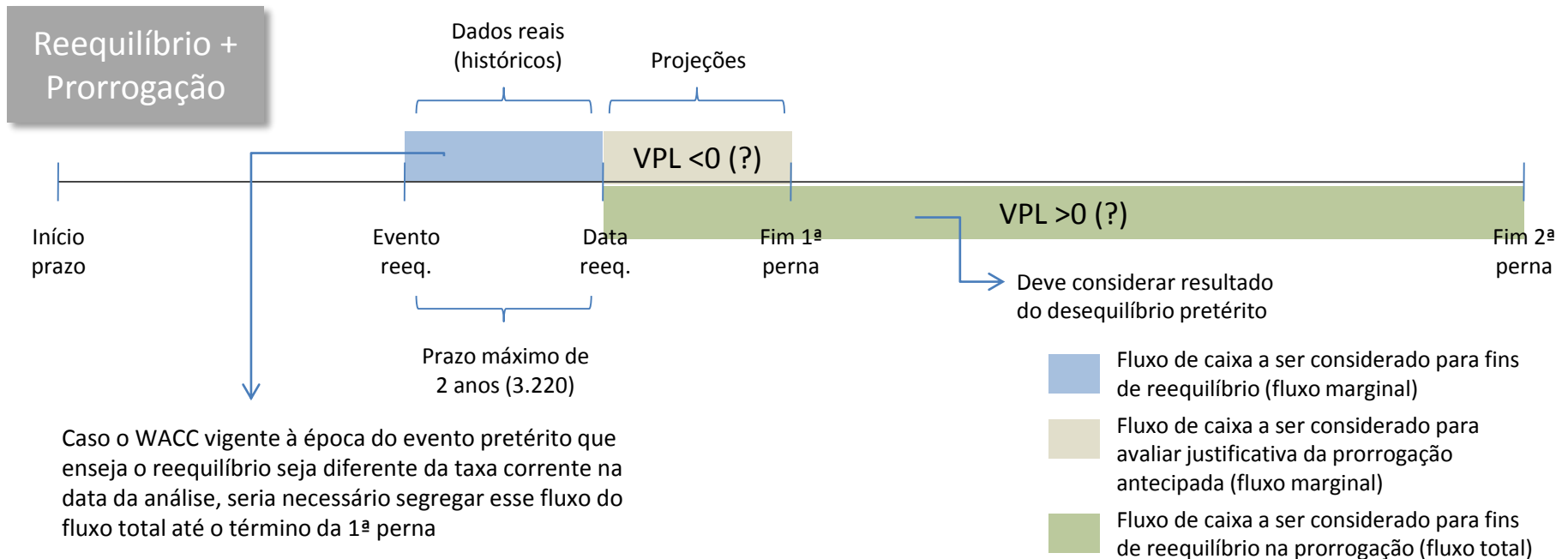
Prorrogação antecipada pura



WACC:
Taxa vigente no instante do reequilíbrio

- WACC: valor atual (10% a.a.)
- Para fins de verificação da admissibilidade da prorrogação antecipada, deve-se considerar apenas investimentos efetivamente novos, de expansão; investimentos em manutenção ou substituição de ativos não devem ser considerados (apesar de comporem o fluxo de caixa total)
- Caso $VPL < 0$, ônus a ser assumido pela arrendatária
- Caso $VPL > 0$, excedente deve ser refletido em obrigação futura de realização de investimentos
- Caso valor do investimento estimado no Projeto Executivo seja inferior ao estimado no EVTEA, diferença deve ser ressarcida à vista ao poder concedente
- O plano de investimentos proposto traduz-se em obrigações de resultado no contrato a serem fiscalizados posteriormente

Reequilíbrio + prorrogação antecipada

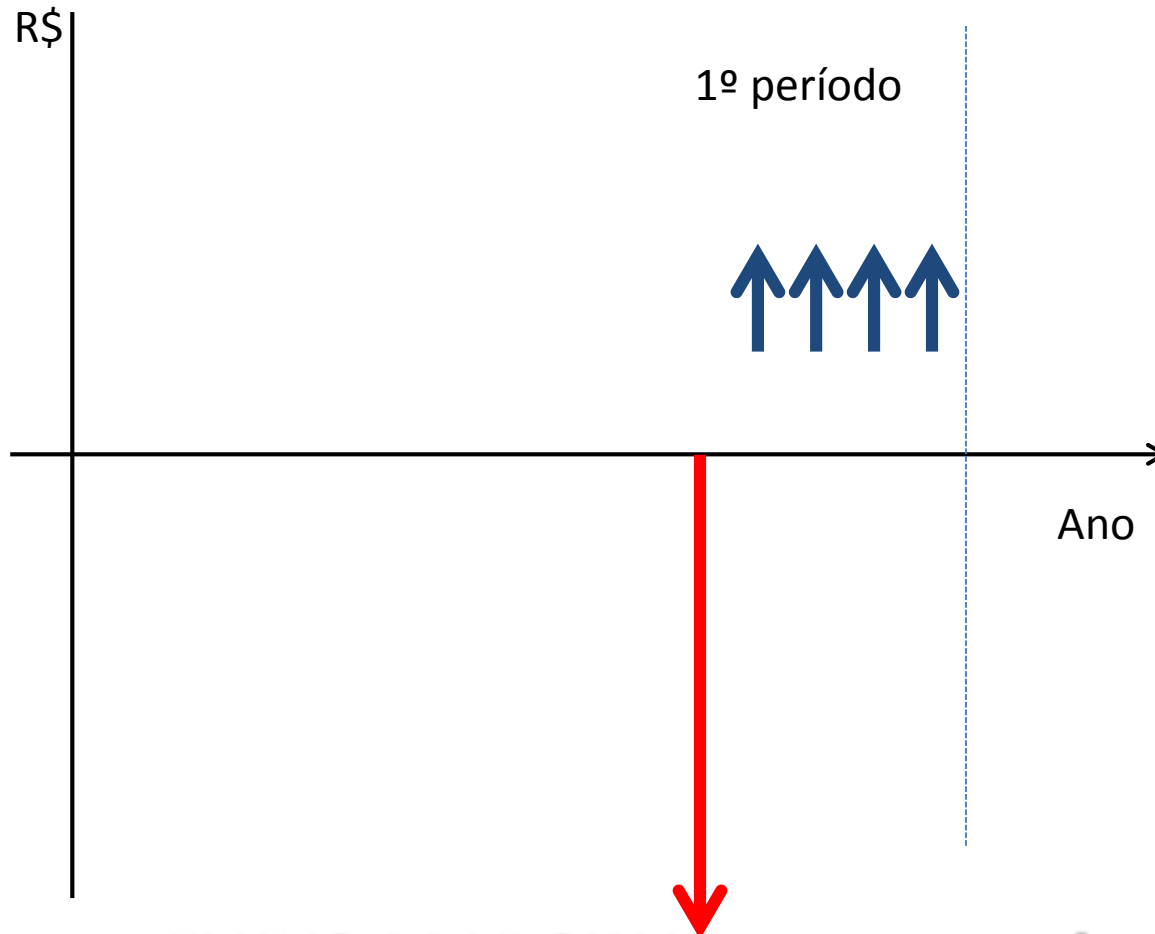


Caso o WACC vigente à época do evento pretérito que enseja o reequilíbrio seja diferente da taxa corrente na data da análise, seria necessário segregar esse fluxo do fluxo total até o término da 1ª perna

➤ WACC:

- Eventos passados: aquele instituído pela autoridade competente à época do evento; na ausência deste, considerar o WACC atual (10% a.a.)
 - Novos investimentos: WACC atual (10% a.a.)
- Pode-se considerar de forma combinada o reequilíbrio passado e os novos investimentos para avaliar a possibilidade de prorrogação antecipada do contrato

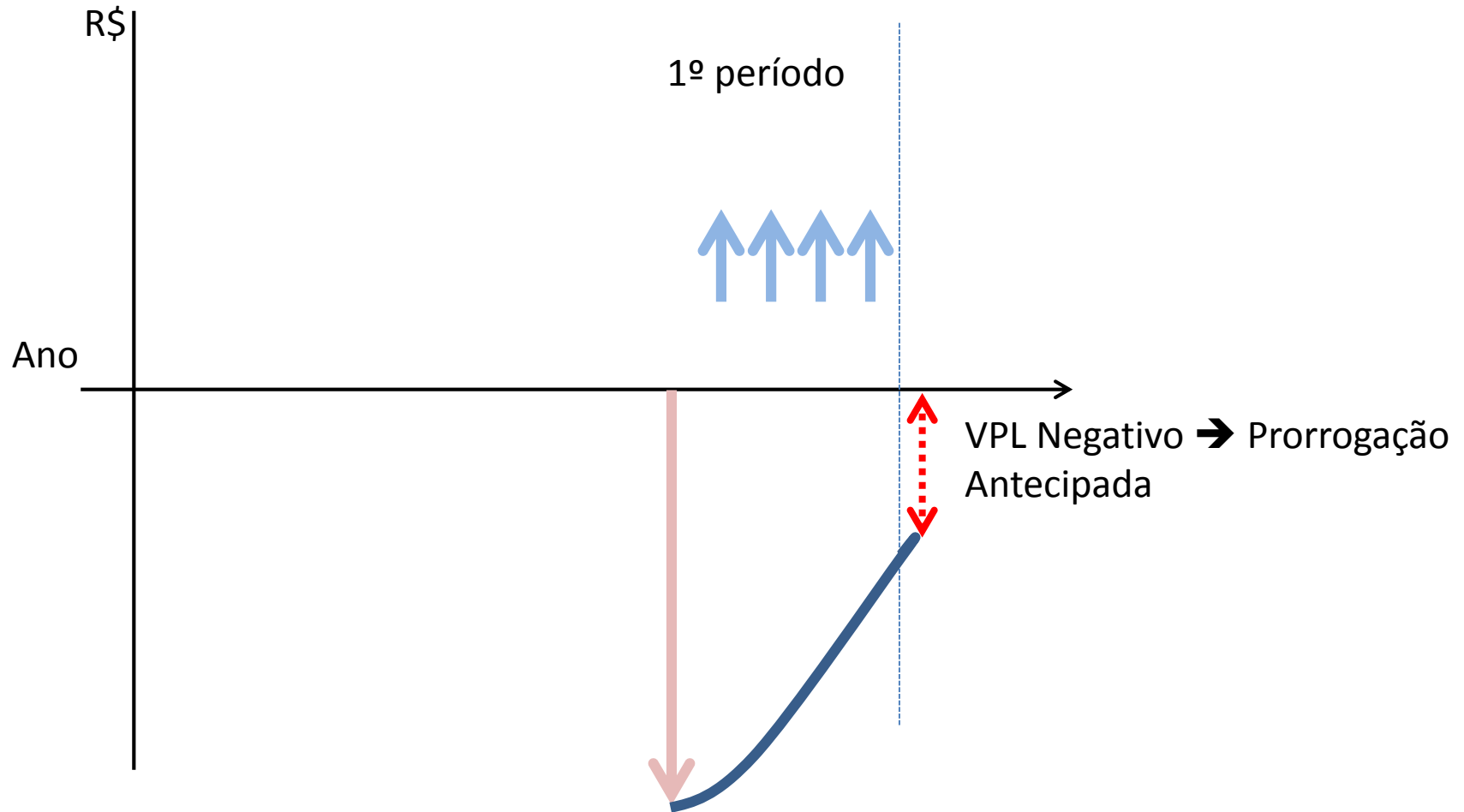
Detalhamento: fluxo de caixa marginal



**FLUXO MARGINAL = novos valores do contrato
→ reequilíbrio!**

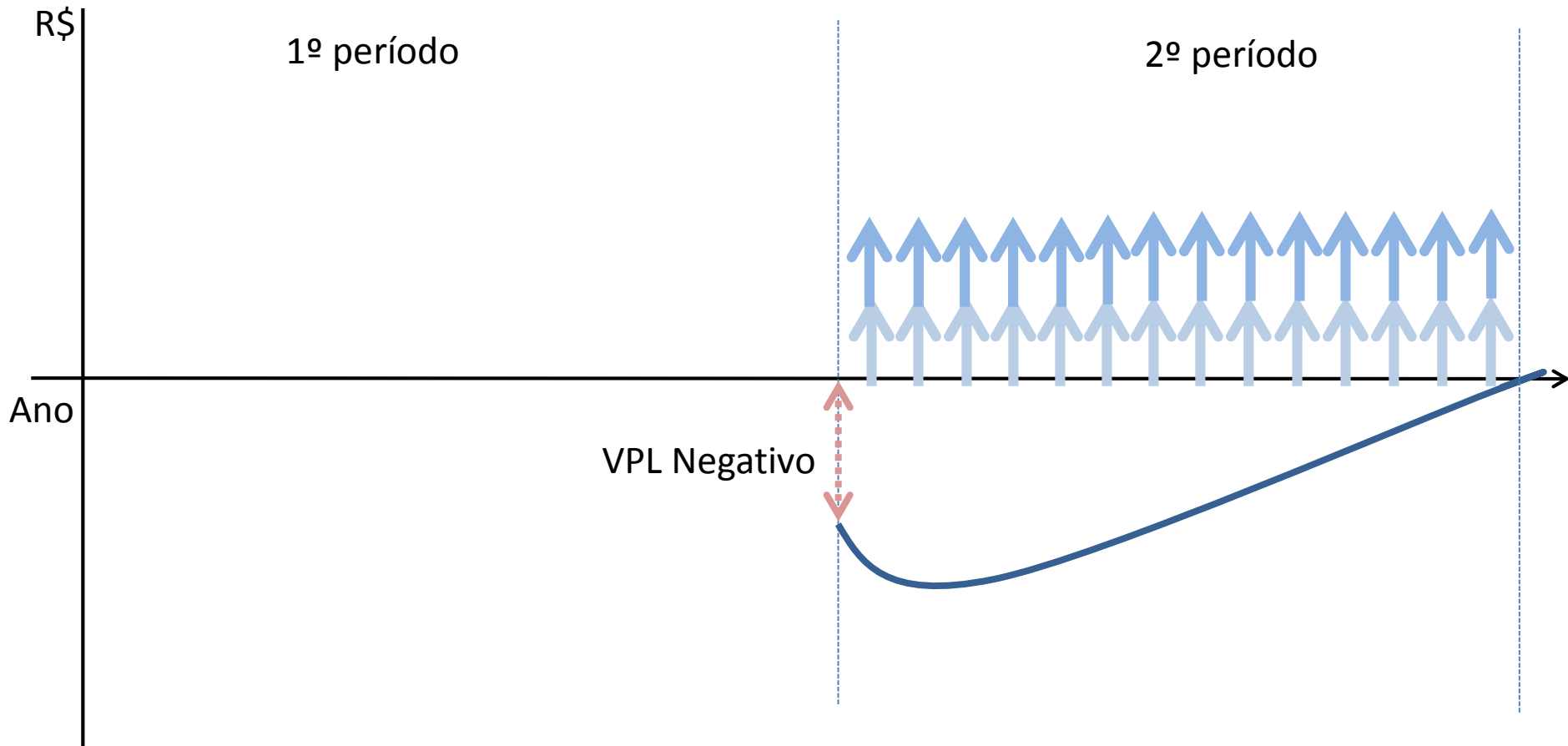
Detalhamento: fluxo marginal acumulado

2º caso: prorrogação antecipada



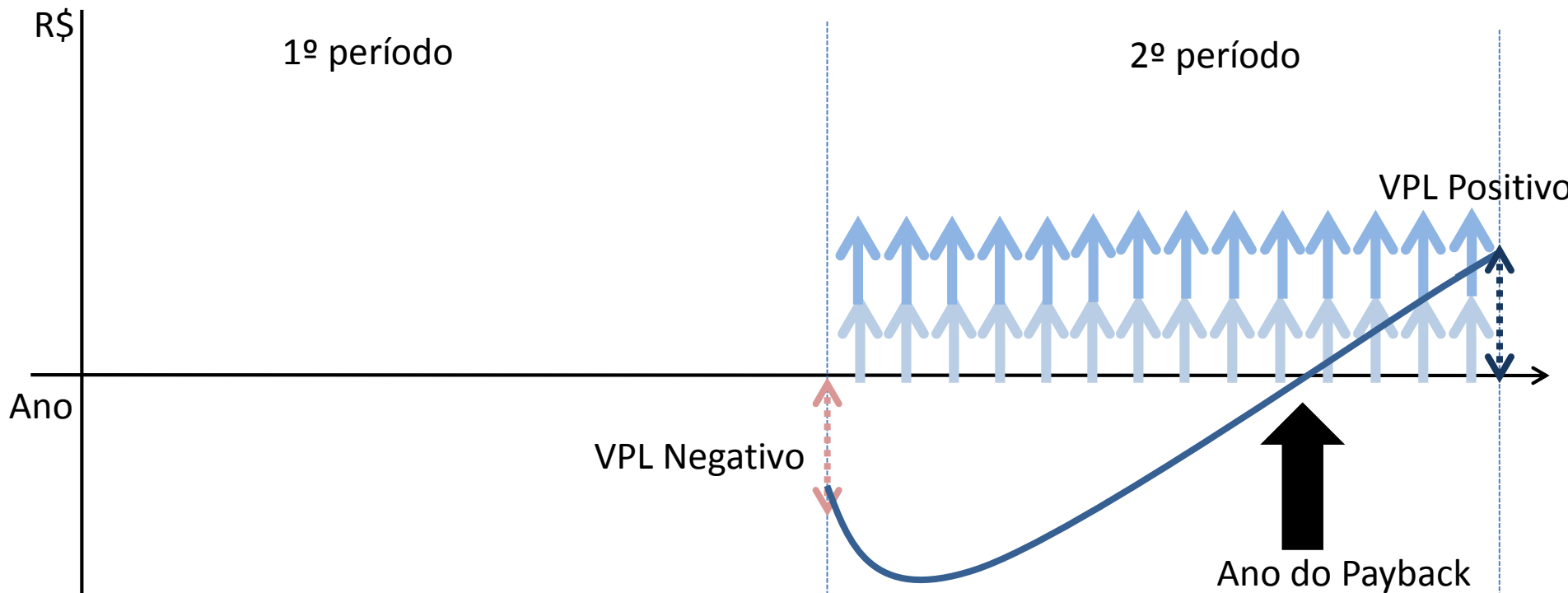
Detalhamento: fluxo de caixa total prorrogação

1º Caso – equilibrado ao fim do 2º período



Detalhamento: fluxo de caixa total prorrogado

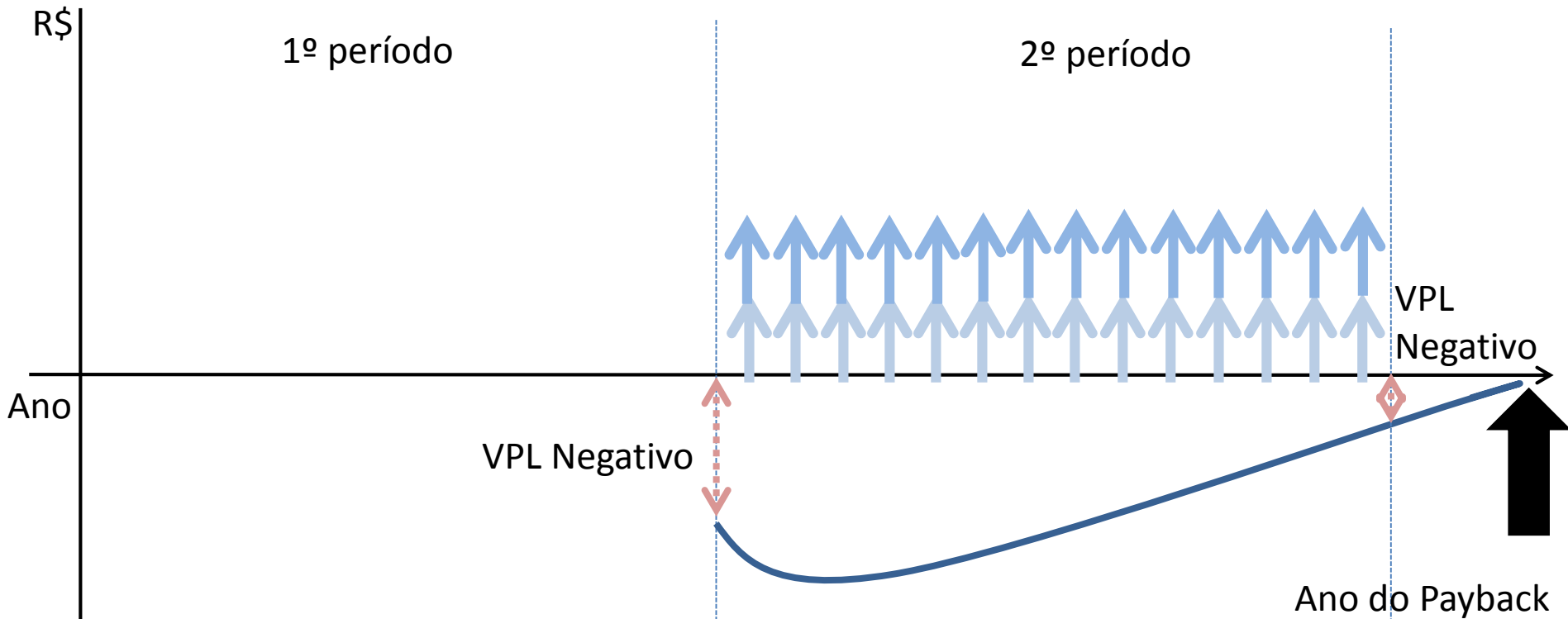
2º Caso – payback antes do fim do 2º período



ANO DO PAYBACK = negociação de novos investimentos para zerar o VPL positivo

Detalhamento: fluxo de caixa total prorrogação

3º Caso – payback depois do fim do 2º período



TÉRMINO DO CONTRATO = absorção do VPL negativo pela arrendatária

Manual de Análise de Estudos de Viabilidade Técnica, Econômica e Ambiental – EVTEA.

A ANTAQ aprovou, por meio da [Resolução nº 5.464, de 23 de junho de 2017](#), o Manual de Análise de Estudos de Viabilidade Técnica, Econômica e Ambiental (EVTEA).

Disponível em:

<http://portal.antaq.gov.br/wp-content/uploads/2017/06/Manual-EVTEA.pdf>

Obrigado

Samuel Ramos de Carvalho Cavalcanti
samuel.cavalcanti@antag.gov.br
<http://www.antag.gov.br>

