

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CACHOEIRINHA/RS

PROCESSO N.º: 086/1.15.0004177-3
REQUERENTES: MBN PRODUTOS QUÍMICOS LTDA E OUTRAS

PEDIDO URGENTE
PARA ANÁLISE ANTES
DO DIA 23/08/16

MBN PRODUTOS QUÍMICOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CROMAFIX INDÚSTRIA DE MASTERBATCHES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, MBN TRADING QUÍMICA S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e PROTON QUÍMICA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já qualificadas nos autos do processo acima identificado, por seus procuradores signatários, vêm, respeitosamente, perante V. Exa., **requerer a juntada do incluso PRIMEIRO ADITIVO DE MODIFICAÇÃO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, bem como sejam intimados a administradora judicial, o Ministério Público e os credores sobre os suas cláusulas e condições.

Outrossim, tendo em vista que a peticionária está organizando a sua estratégia comercial, com o apoio de nova consultoria especializada, com vistas à aprovação em assembléia geral do plano ora modificado, serve o presente para **requerer**, considerando-se o elevado número de credores estrangeiros, consoante lista em anexo, cujos créditos ultrapassa o montante de 18 milhões de reais, praticamente um terço do débito *sub judice*, ou seja, tratando-se de credores que podem ser decisivos para a aprovação elaborada pelas recuperandas, salvo melhor juízo, dentro deste contexto de nova perspectiva de viabilidade, necessário se faz sejam as intimações correspondentes traduzidas para a língua inglesa.

Justifica-se o pleito em razão do advento do novo Código de Processo Civil, que reconhece o **Princípio da Cooperação Internacional** ao determinar o respeito às garantias do devido processo legal ampliada ao plano internacional, mediante o tratamento equânime ao estrangeiro, respeitando-se a publicidade processual (Código de Processo Civil/2015, art. 26, incs. I, II e III) resultado prático das preocupações contemporâneas advindas da multiplicação das comunicações em um mundo cada vez mais globalizado.

PROJETO DE LEI Nº 12.403-2016 1413 0514031/1


Av. Capapava, 200/401
Bairro: Domus, Foz de Iguaçu/RS
13.450-311 - Fone: (51) 3333-1111
www.langvaz.com.br

Essa temática já vem sendo tratada em recentes acordos de cooperação internacional, chamando a atenção, no interesse do caso concreto, a redação do Decreto nº 8.430, de 9 de abril de 2015, que promulgou o *Tratado Sobre Auxílio Judicial em Matéria Civil e Comercial* celebrado entre a República Federativa do Brasil e a República Popular da China, firmado em Pequim, em 19 de maio de 2009, cuja norma contida no seu art. 9º instituiu:

Artigo 9º

Idioma

1. Pedidos de auxílio judicial e os documentos de apoio serão escritos no idioma da Parte Requerente e acompanhados de tradução para o idioma da Parte Requerida.
2. A Autoridade Central de qualquer das Partes poderá usar seu idioma oficial acompanhado de tradução para a língua inglesa em suas comunicações escritas.

Esta forte inclinação para uma construção de um direito processual privado internacional vai ao encontro do pensamento construído pelo eminente professor Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda, quando refere que *“as regras jurídicas hão de construir sistema. Nenhuma regra jurídica é sozinha, nenhuma é gota, ainda quando tenha sido o artigo ou parágrafo único de uma lei. Cairia, como gota, no copo cheio de líquido colorido, e a sua cor juntar-se-ia às das outras gotas que lá se pingaram, noutros momentos. Essa exigência de sistematicidade do direito atende à necessidade de coerência e consistência, na conduta humana, máxime no que concerne à vida de relação”*¹.

De ser ressaltado, apenas como mera informação, mas que, para as recuperandas, possui um forte caráter pedagógico, na medida em que induz a idéia de que o legislador caminha no sentido de atribuir maior eficácia aos atos de comunicação com o mundo exterior, que tramita no Congresso o Projeto de Lei n.º 3.741, de 2015, cujas disposições encerram a preocupação com casos como o que se afigura nos presentes autos, ao sugerir a alteração do art. 2º, da Lei nº 11.101/2005, em que passaria a vigorar acrescida de capítulo com o título *“Da Cooperação Internacional na Falência e Recuperação de Empresas Globais”*, dispensando, com o objetivo de agilizar as comunicações internacionais, a exigência de tradução juramentada, entretanto, reclamando, em seu art. 167-E, proficiência em língua inglesa.

Na redação do indigitado artigo *de lege ferenda*, *“só aquele que provar ter proficiência na língua inglesa poderá ser nomeado administrador judicial na falência com repercussão transnacional”*.

Destaque-se, no caso concreto, o trabalho sempre esmerado e fidedigno à Lei que vem desenvolvendo a M. D. sra. administradora judicial, que encaminhou a todos os credores as cartas correlatas em nosso vernáculo, noticiando a recuperação judicial com idêntica redação àquela juntada aos autos processuais à fl. 542.

¹ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Comentários à Constituição de 1967, Vol. I (arts. 1º - 7º). São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 1967, p. 39. Extraído em 12/0//2016 do sítio eletrônico: <https://jus.com.br/artigos/26542/principio-da-cooperacao-internacional/2>

Sob uma nova ótica processual e considerando-se os princípios vigorantes em tratados internacionais correlatos, porém, no sentir do grupo recuperando, a conformação necessária a princípios de incidência internacional que focam em comunicações efetivas vem a bem de qualquer recuperação judicial que arrolam créditos transnacionais de considerável monta, não somente em razão da natureza creditícia, mas também no sentido de que, à luz da Lei n.º 11.101/05, seja preservada toda uma cadeia produtiva já consolidada que, a propósito, comunica-se correntemente no idioma de uso comercial (inglês ou espanhol).

Essa adequação tem, na ótica das recuperandas, a eficácia de trazer para o jogo processual credores importantes que, justamente por se tratar de empresas estrangeiras, que não tem qualquer afinidade com a língua portuguesa e que, malgrado, acreditaram na relação comercial com o empresário nacional, tendem a manter o vínculo primitivo, até porque o trato com o empresário é naturalmente preferido por credores que certamente encontrariam maiores dificuldades na satisfação do seu crédito em caso de falência, ante o seu natural desconhecimento para com as leis brasileiras.

Quanto às recuperandas, conforme se extrai do modificativo ora apresentado, de ser salientando que o referido aditivo busca promover profundas modificações estruturais para uma adaptação de sua realidade econômico-financeira, com o a finalidade de promover um soerguimento de fato, com a proposta de alienação de seu terreno da sede industrial, ou seja, alterado para uma condição realista, que enxerga no credor estrangeiro a mesma possibilidade de inclinação por uma aprovação assemblear, o modificativo ao plano enseja uma publicidade maior, pois traz a idéia de hasta pública, de alienação judicial, encetando uma série de atos processuais cuja matéria é historicamente tratada por um viés legal que exige ampla publicidade, mormente em relação aos diretamente interessados na solução da crise instalada, que não costumavam comunicar-se em outra língua que não a comercialmente utilizada.

Logo, configurada essa necessidade, essa característica processual transnacional, imanente desde sempre ao grupo recuperando, haja vista que possui um quadro de credores estrangeiro considerável do ponto de vista da possibilidade de aprovação de seu plano, serve o presente para que as empresas relacionadas na lista em anexo sejam cientificadas da recuperação judicial com modificativo, por meio de correspondência redigida no idioma de uso comercial, colocando-se as recuperandas, desde já, à inteira disposição para que as comunicações atinjam com celeridade o seu objetivo.

Considerando-se a proximidade das datas para a realização da assembléia geral de credores (**23 e 30 do presente mês de agosto**), necessário se faz alteração dessas datas até que as notificações se perfectibilizem de acordo com os princípios regentes do direito processual transnacional e, sobretudo, em virtude do já consolidado **Princípio da Preservação da Empresa**.

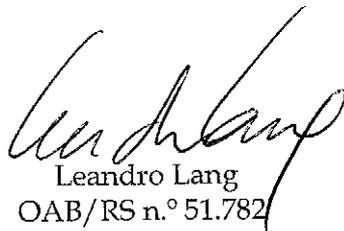
As recuperandas incluem com a presente petição, sendo assim, o instrumento original do *Primeiro Aditivo de Modificação e Consolidação ao Plano de Recuperação Judicial* e, desde já, disponibilizarão a versão do referido aditivo traduzido em inglês à sra. administradora judicial, para que o faça publicar em seu sítio eletrônico, oportunizando a todos o conhecimento de seu conteúdo, sem prejuízo das publicações oficiais de estilo.

Diante do exposto, requerem, em caráter de urgência, tendo em vista a data programada para realização da primeira assembléia para o **dia 23 de agosto de 2016**:

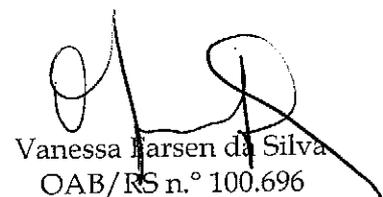
- a) sejam encaminhadas aos credores estrangeiros correspondências oficiais traduzidas em inglês (considerando-se a notória universalidade atribuída ao referido idioma), dando ciência da recuperação judicial e do modificativo apresentado, adaptando a redação à carta de fl. 542 dos autos processuais, informando a todos que a íntegra em idioma inglês do plano modificado estará disponibilizado no *site* da sra. administradora judicial;
- b) o adiamento das datas da assembléia geral de credores, levando-se em conta a necessidade de se estabelecer um prazo razoável para que todos os procedimentos legais, à luz da legislação em vigor, sejam observados, oportunizando-se acesso bilingüe ao plano com aditivo ora apresentado, sugerindo-se, para a realização da assembléia, as datas de **24 de novembro e 2 de dezembro de 2016**, requerendo, nessa ordem, o acolhimento das razões ora deduzidas.

Nestes termos, pede deferimento.

Porto Alegre/RS, 12 de agosto de 2016.


Leandro Lang
OAB/RS n.º 51.782

Anelise Burke Vaz
OAB/RS n.º 81.220


Vanessa Larsen da Silva
OAB/RS n.º 100.696

Primeiro Aditivo de Modificação e Consolidação ao Plano de Recuperação Judicial

Grupo BRQUIM

MBN Produtos Químicos Ltda.
Cromafix Indústria de Masterbatches Ltda.
MBN Trading Química Ltda.
Próton Química Ltda.

1392

Definições e Regras de Interpretação

Com objetivo de melhor compreender o presente Aditivo de Modificação do Plano de Recuperação Judicial, os termos a seguir, quando utilizados neste documento, devem ser entendidos conforme definições abaixo:

"Recuperanda", "Empresa" e ou simplesmente **"GRUPO BRQUIM"**: denominação do grupo de empresas, compreendidas pelas seguintes sociedades empresárias: MBN PRODUTOS QUIMICOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.515.712/0001-57, com sede a Avenida Fritz Beiser, nº 801, Distrito Industrial, Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul, CEP: 94.935-220; CROMAFIX INDÚSTRIA DE MASTERBATCHES LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.198.438/0001-42 localizada: Av. Fritz Beiser, 801 Pavilhão C – Distrito Industrial, Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 94.935-220; MBN TRADING QUIMICA S/A; sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob no 10.541.339/0001-59 localizada: Av. Marcos Konder, 1024 sala 112 – Centro, Itajaí, Estado de Santa Catarina, CEP 88.301-302; PROTON QUIMICA LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 02.423.356/0001- 63, com sede na Avenida Fritz Beiser, nº 801, Pavilhão 10, Distrito Industrial, Cachoeirinha, Rio Grande do Sul, CEP 94.935-220;

"Administrador Judicial": Conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação (nos termos do Capítulo II, Seção III da Lei de Falências e Recuperação), a empresa Figueiredo, Oliveira e Fabris é Administradora Judicial deste processo, cuja responsabilidade é da Dra. Claudete Figueiredo OAB/RS 2715;

"Aprovação do Plano": Significa a aprovação do Plano na Assembleia de Credores na data estipulada;

"Assembleia Geral de Credores" ou sigla **"AGC"**: Assembleia formada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei 11.101/05 a qual é composta pelos credores relacionados conforme Art. 41;

"Créditos Concursais": Significam os créditos detidos pelos Credores Concursais, os quais serão novados e pagos conforme disposição aplicável deste Plano;

"Créditos Extraconcursais": Significam os créditos de Credores que se enquadram nas definições do Art. 61 e Art. 84 da Lei de Recuperação e Falência, os quais não estão sujeitas aos efeitos da Recuperação Judicial e do Plano de Recuperação;

"Credores": Abrange todos os credores, independente de sua Classe (I, II, III e IV);

"Créditos Sujeitos" e **"Créditos não Sujeitos"**: Conforme Art. 49 da Lei 11.101/05 estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. Ficam excluídos, portanto "Não Sujeitos", os créditos Extraconcursais, créditos fiscais e aqueles descritos no Art. 49 §§ 3º e 4º;

"Credores da Classe I": Significam titulares de crédito (definidos no Capítulo II, Seção IV, Art. 41 da LRF) derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

"Credores da Classe II": Significam titulares de crédito (definidos no Capítulo II, Seção IV, Art. 41 da LRF) com Garantia Real;

"Credores da Classe III": Significam titulares de crédito (definidos no Capítulo II, Seção IV, Art. 41 da LRF) quirografário, com privilégio especial, privilégio geral ou subordinado;

"Credores da Classe IV": Significam titulares de crédito (definidos no Capítulo II, Seção IV, Art. 41 da LRF, incluído pela Lei Complementar Nº 147 de 2014) enquadrados como Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte;

"Diagnóstico Empresarial" ou simplesmente **"Diagnóstico"**: Levantamento, compilação e análise das informações financeiras, econômicas e operacionais;

"Homologação Judicial do Plano": Significa a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação, concedida nos termos do Art. 58 da LRF;

"Juízo da Recuperação": 3ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha/RS;

"Lista de Credores": É a relação de credores do Grupo BRQUIM;

"LRF": Sigla da Lei de Recuperação e Falência (11.101/05);

"Aditivo Modificativo do Plano de Recuperação Judicial" ou a sigla **"AMPRJ"**: O presente documento o qual é apresentado nas conformidades do Art. 53 da LRF. É

1344

composto das estratégias a serem adotadas na recuperação e as condições de pagamentos dos credores sujeitos a RJ;

"Quadro Geral de Credores" ou a sigla **"QGC"**: Significa a relação de credores consolidado e homologado conforme Art. 18 da LRF;

"Recuperação Judicial" ou a sigla **"RJ"**: Processo de Recuperação Judicial Número 086/1.15.0004177-3 em tramitação na 3ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha/RS.

Considerações Gerais

Em cumprimento ao art. 53 da Lei nº 11.101/2005 o **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** do Grupo foi apresentado aos credores 60 (sessenta) dias após o deferimento do pedido de Recuperação Judicial.

A empresa já devidamente qualificada e com o compromisso de manter contato com todos os credores, e permitir a preservação da atividade econômica e social da empresa, apresenta o primeiro Aditivo de Modificação ao Plano de Recuperação Apresentado, atendendo conforme disposto no art. 47 da LRF com a seguinte redação:

“A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”

O Primeiro Aditivo de Modificação e Consolidação ao Plano de Recuperação Judicial foi preparado com o intuito de melhorar a proposta inicialmente apresentada nos autos do processo, e também apresentar novas soluções aos principais problemas enfrentados pelo Grupo ao longo dos últimos anos, os quais foram determinantes para que a empresa chegasse ao quadro de escassez financeira que a impediram de honrar os compromissos assumidos com seus credores.

Depois de identificadas as dificuldades, se iniciou o planejamento para execuções das principais ações e vertentes de trabalho para fornecer as respostas aos problemas existentes, fortalecendo a nova gestão que nasce a partir do processo de Recuperação Judicial.

Buscando melhorar e acelerar o processo de recuperação da empresa, considerou-se os seguintes aspectos:

- O cenário econômico atual do país, que vem sofrendo mudanças drásticas nos últimos anos até a atualidade, o que restou por prejudicar o cumprimento do PRJ inicialmente apresentado;



- 1346
- O PRJ inicialmente apresentado não supriu as expectativas de alguns credores, sendo alvo de objeções;
 - Nas reuniões realizadas com os credores, vieram algumas sugestões de melhorias na proposta apresentada inicialmente;
 - O objetivo é alinhar as expectativas dos credores e buscar a satisfação da maioria para aprovação do Plano e seu aditivo proposto
 - Por outro lado, a possibilidade de falência não é a melhor alternativa aos credores, principalmente pela morosidade em solução do referido feito.

IBAF

1 Classificação de Credores

O passivo total da "BRQUIM", conforme relação de credores apresentada pela Administradora Judicial através da publicação do edital do Art. 7º da LRF perfaz o valor superior a 60 milhões de reais.

No presente valor, está relacionado o crédito do ex-sócio Sr. Marcelo, cuja origem se dá pela saída da sociedade empresária em meados de 2014. Tal crédito está sendo discutido em outro processo.

A segmentação dos créditos por Classe de Credores já está apresentada e de acordo com os preceitos da Lei 11.101/05.

A proposta inicialmente apresentada para liquidação dos credores está resumidamente apresentada abaixo:

a) Classe I – Credores Trabalhistas

- Pagamento de 100% (cem por cento) do valor de cada credor
- Carência de 6 (seis) meses a partir da aprovação do PRJ
- Pagamento em 6 (seis) parcelas mensais
- Valores Corrigidos pela TR

b) Classe II – Credores Com Garantia Real

- Pagamento de 100% (cem por cento) do valor de cada credor
- Carência de 12 (doze) meses a partir da aprovação do PRJ
- Pagamento em 6 (seis) parcelas anuais
- Valores Corrigidos pela TR + 2% (dois por cento) ao ano

c) Classe III – Credores Quirografários

- Pagamento de 80% (oitenta por cento) do valor de cada credor

- Carência de 12 (doze) meses a partir da aprovação do PRJ
- Pagamento em 12 (doze) parcelas anuais
- Valores Corrigidos pela TR + 2% (dois por cento) ao ano

d) Classe IV – Credores ME e EPP

- Pagamento de 80% (oitenta por cento) do valor de cada credor
- Carência de 12 (doze) meses a partir da aprovação do PRJ
- Pagamento em 6 (seis) parcelas anuais
- Valores Corrigidos pela TR + 2% (dois por cento) ao ano

Para algumas classes de credores o PRJ prevê aceleração dos pagamentos, com as regras já descritas no documento inicialmente apresentado.

Além das propostas resumidamente apresentadas anteriormente, o Plano originalmente apresentado prevê a possibilidade de pagamento de forma alternativa para os credores das Classes III e Classe IV.

2 Nova Proposta de Pagamento aos Credores

Para atender os anseios dos credores e melhorar a proposta inicialmente apresentada, o presente Aditivo de Modificação ao Plano de Recuperação Judicial prevê as seguintes alterações:

a) Classe I – Credores Trabalhistas

- Pagamento de 100% (cem por cento) do valor de cada credor
- Carência de 6 (seis) meses a partir da aprovação do PRJ
- Pagamento de até 5 (cinco) salários mínimos para cada credor, conforme o valor do seu crédito

- Se houver saldo remanescente, este será dividido em 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, iniciando após o prazo e carência;
- Valores Corrigidos pela TR + 2% (dois por cento)

b) Classe II – Credores Com Garantia Real

- Pagamento de 60% (sessenta por cento) do valor de cada credor
- Carência de 12 (doze) meses a partir da aprovação do PRJ
- Pagamento em 8 (oito) parcelas anuais
- Valores Corrigidos pela TR + 2% (dois por cento) ao ano

c) Classe III – Credores Quirografários e Classe IV – Credores ME e EPP

Para os credores das Classes III e Classe IV, que foram unificadas, este modificativo prevê a liquidação dos créditos totais de forma acelerada, sem pagamentos parcelados. Para que isso seja possível o Grupo estará transformando a forma de pagamento alternativa aos credores, prevista no PRJ e constante no item 12.6, como forma de pagamento principal.

A redação original do PRJ para pagamento da Classe acima informada está assim apresentada:

- Alienação da venda de parte do imóvel de matrícula número 5400, perfazendo o montante de R\$ 12.450.550,00 (doze milhões, quatrocentos e cinquenta mil e quinhentos e cinquenta reais), o que corresponde a uma fração ideal de área a ser desmembrada, cujo nome adotado no PRJ inicial é "ÁREA ADMINISTRATIVA BRQUIM".

Nesta nova proposta, para liquidação dos credores da Classe III e Classe IV, o Grupo prevê a seguinte redação:

- Alienação TOTAL do imóvel de matrícula número 5400, registrada no Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS, com avaliação de R\$ 34.500.000,00 (trinta e quatro milhões e quinhentos mil reais), conforme anexo. Essa área será chamada de "ÁREA TOTAL BRQUIM";
- Nesta nova proposta, o modificativo não prevê deságio explícito, porém o mesmo poderá ocorrer se o valor de venda mínimo não for alcançado;
- Para efeitos do presente modificativo, ficam expressamente revogados os itens 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.6 e 12.9 do PRJ apresentado nos autos do referido processo;
- O prazo para venda do referido imóvel é de 12 (doze) meses a partir da "Aprovação do Plano e seu Aditivo Modificativo" na assembleia geral de credores.

Para cumprimento da proposta sinteticamente descrita acima, passam a ter validade os seguintes termos:

- 1) A "ÁREA TOTAL BRQUIM" deverá ser alienada mediante apresentação de propostas fechadas, conforme previsto nos artigos 60, 142, 144 e 145 e demais disposições da Lei 11.101/2005. As Propostas serão apresentadas no prazo estabelecido no edital de convocação do processo competitivo, sendo que o edital deverá ser publicado até 90 dias da homologação do presente plano;
- 2) A Alienação Judicial da "ÁREA TOTAL BRQUIM" obedecerá às seguintes regras, sem prejuízo de eventuais complementações constantes do Edital de Alienação Judicial e do disposto nos demais itens do Plano de Recuperação e deste Aditivo de Modificativo, que não poderão ser inconsistentes ou contrárias às regras abaixo:
 - a. O "GRUPO BR QUIM" fará publicar o Edital de Alienação Judicial;
 - b. O Edital de Alienação Judicial deverá prever (i) o prazo para apresentação das Propostas, que será no máximo de até 45 (quarenta e cinco) dias contado da



1351

data da publicação do Edital de Alienação Judicial; e (ii) as condições das Propostas previstas no item (c) abaixo;

- c. As Propostas deverão (i) ser firme, vinculativa, irrevogável e irretroatável, por no mínimo 60 (sessenta) dias de sua apresentação; (ii) indicar a qualificação completa do proponente e de seus sócios, acionistas e representantes legais; (iii) comprovar a capacidade econômico-financeira do Proponente; (iv) prever o preço proposto pela aquisição da "ÁREA TOTAL BRQUIM"; (v) o preço proposto deverá atender ao valor mínimo de: R\$ 34.500.000,00 (trinta e quatro milhões e quinhentos mil reais); (vi) prever pagamento à vista do preço proposto, em moeda corrente nacional, não sendo aceito propostas utilizando créditos ou outros bens; e (vii) ser apresentadas no prazo estabelecido no Edital de Alienação Judicial, em 2 (duas) vias de igual teor, direcionadas ao Juízo da Recuperação;
- d. As Propostas tempestivamente apresentadas serão abertas pelo Cartório do Juízo da Recuperação, que entregará uma via de cada Proposta ao Administrador Judicial, mediante recibo;
- e. O Administrador Judicial informará ao Juízo a melhor proposta e que (i) atenda às condições previstas no item (c) acima; e (ii) ofereça o maior preço pela "ÁREA TOTAL BRQUIM" denominada como "Melhor Proposta";
- f. O Proponente da Melhor Proposta será notificado pelo Administrador Judicial, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da constatação, para que deposite o valor em Juízo no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, observado o valor vencedor.
- g. Na hipótese de não ser efetuado o depósito em Juízo no prazo indicado no item (f) precedente, a respectiva Proposta será automaticamente desclassificada, devendo ser repetido o procedimento dos itens (e) e seguintes

1352

acima, com a Proposta que tiver apresentado o segundo melhor preço e assim sucessivamente, sem prejuízo do Administrador Judicial requerer a penalização do proponente faltoso;

- h. A Proposta Vencedora será submetida ao Juízo da Recuperação para homologação da alienação judicial e expedição de arrematação. Não poderá ser autorizada a expedição de carta de arrematação antes de depositado o preço integral da Proposta;
- i. Em caso de proposta que não seja à vista, ou seja, de valor inferior aos Valores Mínimos, esta deverá ser submetida à análise da Administradora Judicial.

Caso não haja nenhuma Proposta Vencedora ou ainda a alienação não seja consumada por qualquer motivo no prazo previsto de 12 (doze) meses da homologação do Plano, ou na hipótese de descumprimento de qualquer outra obrigação prevista no Plano de Recuperação Judicial, observado os seus aditivos, deverá ser realizada nova tentativa de Alienação Judicial da "ÁREA ADMINISTRATIVA BRQUIM", observada a mesma regra, exceção à previsão de Valor Mínimo, podendo ser vendida pelo valor que vierem a alcançar, tendo por parâmetro o valor indicado no laudo de avaliação e observado a regra prevista no item "i" precedente.

Conforme Art. 141 e 142 a alienação deste ativo estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho.

"Art. 141. Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata este artigo:

I - todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 desta Lei, sub-rogam-se no produto da realização do ativo;

1253

II – o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho.

§ 1o O disposto no inciso II do caput deste artigo não se aplica quando o arrematante for:

I – sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido;

II – parente, em linha reta ou colateral até o 4o (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou

III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.

§ 2o Empregados do devedor contratados pelo arrematante serão admitidos mediante novos contratos de trabalho e o arrematante não responde por obrigações decorrentes do contrato anterior.”

“Art. 142. O juiz, ouvido o administrador judicial e atendendo à orientação do Comitê, se houver, ordenará que se proceda à alienação do ativo em uma das seguintes modalidades:

I – leilão, por lances orais;

II – propostas fechadas;

III – pregão.

§ 1o A realização da alienação em quaisquer das modalidades de que trata este artigo será antecedida por publicação de anúncio em jornal de ampla circulação, com 15 (quinze) dias de antecedência, em se tratando de bens móveis, e com 30 (trinta) dias na alienação da empresa ou de bens imóveis, facultada a divulgação por outros meios que contribuam para o amplo conhecimento da venda.”

1354

Reiterando o já exposto, as demais cláusulas não revogadas, permanecem inalteradas em sua essência, continuando a valer o que já fora apresentado no PRJ protocolado no processo de RJ e disponibilizado a todos os credores.

3 Considerações Finais

O Aditivo Modificativo apresentado traz a todos os credores a ele sujeitos uma considerável melhora na proposta para liquidação do passivo. A Recuperanda busca, através deste, a concordância dos credores e a aprovação do PRJ e seu aditivo, estabelecendo também o cumprimento da LRF, que preserva os direitos da empresa e também dos credores, mantendo a atividade, os empregos e geração de riqueza para o estado.

Obviamente o resultado da empresa no futuro depende somente da própria atividade, de sua geração de receita e capacidade de gestão para superar a crise e voltar aos níveis de atividade que outrora já mantivera.

02 de Agosto de 2016.


MBN PRODUTOS QUIMICOS LTDA
CROMAFIX INDÚSTRIA DE MASTERBATCHES LTDA
MBN TRADING QUIMICA S/A
PROTON QUIMICA LTDA

1355

4 Anexo: Laudo de Avaliação (Área Total BRQUIM)

Obs. Laudo de avaliação da época do pedido de Recuperação Judicial.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Julho/2015

1. INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por finalidade avaliar o imóvel, constituindo no terreno mais suas benfeitorias e instalações da **Unidade Industrial Matriz da BRQUIM do Grupo MBN**, localizado no Loteamento Industrial Ritter, Município de Cachoeirinha-RS.

1.1. Objeto:

Unidade Industrial Matriz da BRQUIM – Grupo MBN - Matriz, situada na Av. Fritz Beiser nº 801, Distrito Industrial, Cachoeirinha-RS, matrículas nº 2.820 e 54.000 do Livro nº 2 do Registro Geral Cartório do Registro de Imóveis do Ofício dos Registros Públicos de Cachoeirinha-RS.

1.2. Solicitante:

BRQUIM – Sr. Filipe Magoga – 55 51 2121.4237 - E-mail: filipe.magoga@brquim.com.br.

1.3. Finalidade:

Determinação técnica do valor de alienação de mercado do imóvel, suas instalações e benfeitorias.

1.4. Nível de Fundamentação:

Avaliação de Precisão e Fundamentação de Grau II, por atender as diretrizes da Norma Brasileira NBR-14653/04 – ABNT - Parte 1 - Avaliação de Bens, Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos e Parte 5 - Avaliação de Instalações, Máquinas e Equipamentos.

1.5. Responsável Técnico:

O responsável técnico da empresa SUAREZ SALDANHA AVALIADORES INDEPENDENTES S/C. LTDA, CREA-RS nº 75.517, CNPJ/MF nº 92934629/0001-27, é o Engenheiro Civil MARCELO SUAREZ SALDANHA, Perito Avaliador, registro no CREA-RS nº 53.446-D, Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.6. Data da Avaliação:

Julho de 2015.

1357

SUAREZ SALDANHA AVALIADORES INDEPENDENTES S/S. LTDA.

Consultoria em engenharia de avaliações

CNPJ/MF 92934629/0001-27 – CREA-RS 75.517

2. CARACTERIZAÇÃO:

O imóvel em avaliação do Grupo MBN, constitui-se na Unidade Industrial Matriz da BRQUIM, situada na Av. Fritz Beiser nº 801, Distrito Industrial, Cachoeirinha-RS, constituída por uma área de terras, instalações, construções e outras benfeitorias.

2.1. Do Terreno:

O terreno é formado por uma gleba e cinco lotes industriais contíguos, formando um todo maior com área superficial de terreno de 47.060,38m², no Distrito Industrial de Cachoeirinha-RS, apresentando as seguintes metragens: Frente: 216,00m para a Av. Fritz Beisel; Fundos: 276,00m; Lado Direito: 194,00m, e Lado Esquerdo: 139,00m.

2.2. Das Edificações:

As edificações da Unidade Industrial da Matriz da BRQUIM, são constituídas por prédios de alvenaria do tipo comercial e industrial, tais como: guarida, balança, escritório, administração, subestação, laboratórios, depósitos, oficinas, depósitos de químicos, depósitos de produtos, estação de tratamento, área dos tanques de armazenamento, área de descarga, manutenção, etc., conforme discriminação que segue:

Nº	Descrição	Área Construída
1	Guarida/Faturamento	91,52
2	Prédio Administração	929,32
3	Manutenção	87,51
4	Escritório 6	536,71
5	Vestiário 7	111,05
6	Depósito	72,07
7	Laboratório	291,31
8	Depósito Químicos	239,88
9	Estação de Tratamento	101,64
10	Oficina/Garagem	300,00
11	Hangar	60,00
12	Dep 15 Produtos Alimentícios	1.015,20
13	Dep 16 Prod Não Alimentícios	1.038,70
14	Depósito de Corrosivos 17	1.357,56
15	Área de Descarga	311,22
16	Depósito de Sólidos 19	1.426,32
17	Depósito de Inflamáveis 21	1.234,94
18	Depósito 23 A	163,83
	Total	9.968,78m²

2.3. Das Benfeitorias e Instalações:

As benfeitorias e instalações da Unidade Industrial da Matriz da BRQUIM compreendem as obras de infraestrutura de urbanização, instalações industriais, tanques de armazenamento, rede de incêndio e outras, conforme discriminação a seguir:

Benfeitorias e Instalações	Quant.
Tanques de Armazenamento	valor-base
PPCI	valor-base
Aterros	valor-base
Arruamento	20.540 m ²
Subestação Elétrica	13800 V/500 KVA
Balança Rodoviária 80 Ton	80 ton
Cercamento e Muros	836 m

2.4. Registro Fotográfico:

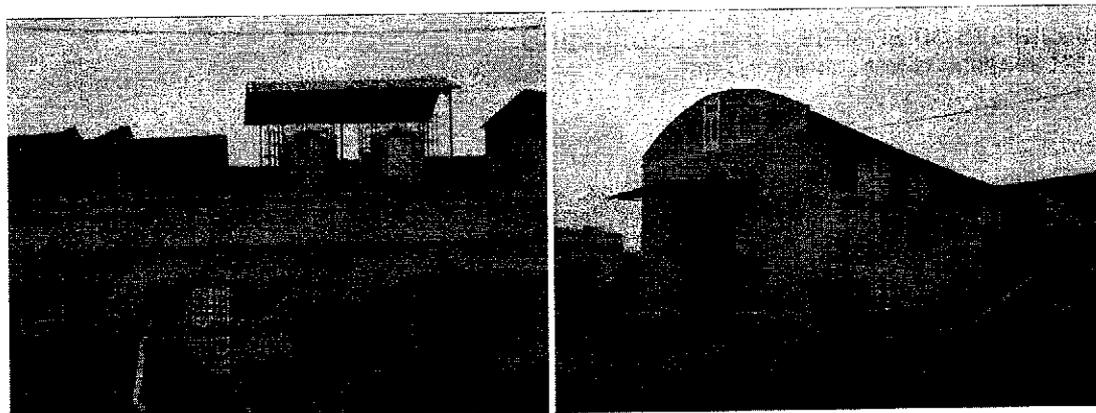


Vista Aérea da Unidade Industrial da Matriz da BRQUIM
Fonte: Google Earth

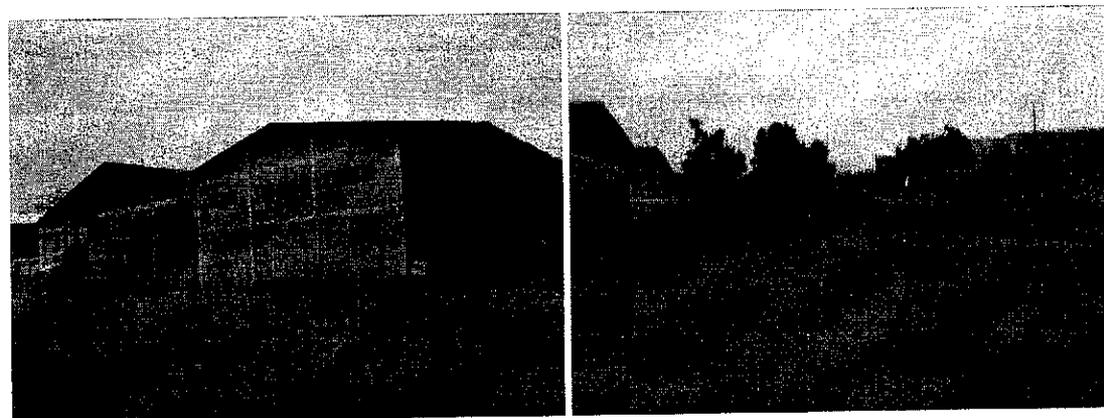
1359



Vistas Externas e Internas do Prédio da Administração



Vistas do Laboratórios e do Depósito



Vistas do Depósito de Produtos e do Pátio de Manobra Pavimentado



Vistas do Deposito de Corrosivos e dos Tanques de Armazenamento

3. CONTEXTO URBANO:

O imóvel está situado em zona industrial do município de Cachoeirinha, denominada de Loteamento Industrial Ritter, com frente para Av. Fritz Beisel, possuindo acessibilidade as Rodovias RS 118, RS 030, BR 116 e BR 290, contando com toda a infraestrutura urbana e serviços públicos, tais como: pavimentação do logradouro, redes de energia elétrica, de telefonia, de esgoto, de abastecimento de água, transporte público, coleta de lixo e limpeza urbana, etc.

4. AVALIAÇÃO:

Foram empregados na determinação dos valores de avaliação patrimonial da Unidade Industrial da Matriz da BRQUIM, o Método Comparativo de Dados de Mercado para a avaliação da gleba urbana, e o da Quantificação do Custo para a avaliação das construções e benfeitorias, consoante as definições da NBR-14653/04 da ABNT – Parte 1 - Avaliação de Bens, e Parte 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

4.1. Método Comparativo de Dados de Mercado:

O método comparativo de mercado é aquele que define o preço dos terrenos através da comparação de dados de mercado assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços unitários devem ser ponderados por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos pela referida norma.

4.1.1. Coleta de Dados:

Para obtenção dos elementos da pesquisa mercadológica, buscamos um conjunto de elementos amostrais homogêneos quanto à tipologia de imóvel, ou seja, dados de mercado com características similares ao bem avaliando, para certificação de que todos os elementos estejam sujeitos à mesma valorização imobiliária, inerente àquela região. A pesquisa de mercado foi procedida com a busca de informações em diferentes imobiliárias e junto a particulares, além de anúncios classificados em jornais. Os dados informam os valores ofertados para venda dos imóveis (em valor atual), as áreas dos lotes ou terrenos, suas principais dimensões e setorização na malha urbana do município de Cachoeirinha.

4.1.1.1. Características Gerais das Glebas:

Os imóveis pesquisados localizam-se em vias importantes e com tradição em possuir áreas industriais e/ou urbanizáveis com destinação para indústrias ou comércio/serviços, sendo mensuradas as características básicas semelhantes ao imóvel em questão.

4.1.1.2. Resultado da Pesquisa:

A tabela a seguir resume as informações obtidas na pesquisa de mercado efetuada nas imediações da Unidade Industrial Matriz da BRQUIM.

PREÇO	AREA	ATRAT.	UNITARIO	FONTE
R\$ 1.950.000,00	2798	8	R\$ 696,93	APSA
R\$ 2.980.000,00	7436	7	R\$ 400,75	CIM
R\$ 5.397.000,00	26985	8	R\$ 200,00	APSA
R\$ 8.500.000,00	42000	7	R\$ 202,38	IPER
R\$ 7.000.000,00	71374	6	R\$ 98,07	IPER
R\$ 1.400.000,00	2400	8	R\$ 583,33	WILMAR
R\$ 3.200.000,00	7130	8	R\$ 448,81	PAVIANI
R\$ 2.500.000,00	8946	7	R\$ 279,45	KONIG
R\$ 2.264.020,00	4527	8	R\$ 500,11	MOREBEM
R\$ 750.000,00	2570	6	R\$ 291,83	BM
R\$ 1.200.000,00	8861	6	R\$ 135,42	KONIG

Fonte: Anúncios de Ofertas e Negócios Efetivados em Imobiliárias Locais

As informações estão assim codificadas:

Preço - valor de mercado do imóveis em R\$;

Área - área superficial em m²;

Atratividade – código alocado, nota de 5 a 10;

Unitário - valor unitário em R\$/m².

4.1.2. Tratamento Estatístico:

O preço de mercado da gleba industrial foi avaliado a partir de tratamento estatístico, o qual minimiza o emprego do subjetivismo na homogeneização dos dados, o que se faz por análise de regressão, permitindo ao avaliador aferir o valor de uma variável, no caso o preço unitário do terreno (valor por metro quadrado), a partir dos valores conhecidos de outras variáveis que podem influenciar na variação dos preços praticados no mercado imobiliário, tais como as áreas dos imóveis pesquisados.

Representação do Fenômeno:

O fenômeno mercadológico pode ser representado através de modelos de regressão que, em essência, são equações determinadas com base em procedimentos matemáticos amparados pela estatística e testes probabilísticos, que constituem a estatística inferencial.

1362

SUAREZ SALDANHA AVALIADORES INDEPENDENTES S/S. LTDA.

Consultoria em engenharia de avaliações

CNPJ/MF 92934629/0001-27 – CREA-RS 75.517

A partir dos dados pesquisados foi estabelecido um modelo matemático, tendo o valor UNITÁRIO como variável dependente, ÁREA e ATRATIVIDADE, como variável independente.

Parâmetros Estatísticos:

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,89238
R-Quadrado	0,79634
Erro padrão	0,31375
Observações	11

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F signif.</i>
Regressão	2	3,079331491	1,539665746	15,64103	0,17%
Resíduo	8	0,78750096	0,09843762		
Total	10	3,866832451			

TESTES DE HIPÓTESES

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>
Interseção	3,29324	0,92097	3,57584	0,72%
ÁREA	-0,00002	0,00000	-3,20275	1,26%
ATRATIVIDADE	0,37119	0,12275	3,02400	1,65%

O modelo de regressão linear obtido para melhor representar o fenômeno mercadológico pesquisado é o que segue:

Modelo Matemático:

$$(\text{Unitário}) = \text{Exp} [3,29324 - 0,00002*(\text{Área}) + 0,37119*(\text{Atratividade})]$$

4.1.3. Valor Unitário do Terreno:

O valor unitário do terreno calculado para o lote industrial em questão, que perfaz a área total da gleba industrial de 47.060,38m², com frente para Av. Fritz Beisel, Loteamento Industrial Ritter, com atratividade 8, através da interpolação de seus atributos, é:

$$(\text{Unitário}) = \text{Exp} [3,29324 - 0,00002*(47.060,38\text{m}^2) + 0,37119*(8)] = \text{R\$ } 250,44/\text{m}^2$$

Campo de Arbítrio:

O campo de arbítrio do avaliador gira em torno de 10% do valor pontual médio estimado pelo modelo, situado entre os limites, inferior de R\$ 225,40/m² e superior de R\$ 275,48/m².

Valor Adotado:

O Valor do m² de área de gleba adotado para fins de alienação imobiliária, é o valor representado pela média entre o valor central e limite superior, conforme segue:

Valor Unitário Adotado = R\$ 262,96/m²

4.1.4. Determinação do Valor do Terreno:

Determina-se o valor de mercado do lote industrial em questão, a partir da multiplicação da área superficial total de 47.060,38m², pelo seu preço unitário do metro quadrado de terreno adotado de R\$ 262,96/m², conforme segue:

Valor do Terreno = Área (47.060,38m²) x Valor Unitário (R\$ 262,96/m²) = R\$ 12.374.499,52

Valor do Terreno = R\$ 12.374.499,52

4.2. Método de Quantificação de Custo:

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamentação sumária ou detalhada ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação, custo de reprodução ou equivalente ao custo de substituição. Ou seja, aquele que apropria o valor das construções através da reprodução dos custos unitários de seus componentes, determinados com base nos dados técnicos disponíveis, tais como o projeto arquitetônico e o levantamento no local.

Para obtermos os valores das construções e benfeitorias que constituem a Unidade Industrial da Matriz da BRQUIM, procedemos a pesquisas e tomadas de preços junto a fornecedores e de seus custos unitários publicados em revistas técnicas especializadas, correspondendo aos diversos padrões existentes, levando-se em conta a depreciação física, com adoção do critério de Ross-Heidecke.

4.2.1. Custo de Reedição das Edificações e Benfeitorias:

Os custos de reedição das edificações e benfeitorias existentes no terreno foram definidos em função do projeto das edificações e benfeitorias existentes, levando-se em conta os aspectos relativos à conservação e obsolescência dos mesmos.

Para os valores de custos, conforme o tipo de construção, tomou-se como base a publicação do Custo Unitário Básico do SINDUSCON-RS acrescido de uma taxa de BDI de 20% e mais 10% referente às despesas não incluídas na composição deste custo básico, com a redução aplicada em função da depreciação física dos prédios, estabelecida através do Critério de Ross-Heidecke, o qual leva em conta a relação entre a idade aparente e vida útil da construção, com um estado de conservação de novo a reparos simples, obtendo-se assim os fatores de depreciação aplicados.

SUAREZ SALDANHA AVALIADORES INDEPENDENTES S/S. LTDA.**Consultoria em engenharia de avaliações**

CNPJ/MF 92934629/0001-27 - CREA-RS 75.517

1364

4.2.1.1. Cálculo dos Valores das Edificações:

Os prédios avaliados da Unidade Industrial da Matriz BRQUIM apresentam os valores finais calculados abaixo, incluindo a depreciação física, assim temos que o valor de avaliação compreende a multiplicação da área das edificações pelo custo unitário depreciado conforme segue:

Edificações	Área Constr.	Custo Unit.	Fator Depr.	Avaliação
Guarida/Faturamento	91,52	R\$ 1.099,26	0,8190	R\$ 82.394,77
Prédio Administração	929,32	R\$ 1.889,73	0,9191	R\$ 1.614.090,23
Manutenção	87,51	R\$ 1.099,26	0,8630	R\$ 83.017,23
Escritório 6	536,71	R\$ 1.608,64	0,7435	R\$ 641.915,96
Vestiário 7	111,05	R\$ 1.608,64	0,7435	R\$ 132.818,03
Depósito	72,07	R\$ 1.099,26	0,863	R\$ 68.369,92
Laboratório	291,31	R\$ 1.608,64	0,9191	R\$ 430.700,79
Depósito Químicos	239,88	R\$ 1.099,26	0,8190	R\$ 215.962,18
Estação de Tratamento	101,64	R\$ 1.099,26	0,8190	R\$ 91.505,73
Oficina/Garagem	300,00	R\$ 1.099,26	0,7435	R\$ 245.189,56
Hangar	60,00	R\$ 1.099,26	0,8181	R\$ 53.958,19
Dep 15 Prod Alimentícios	1.015,20	R\$ 1.099,26	0,8630	R\$ 963.079,54
Dep 16 Prod Não Aliment.	1.038,70	R\$ 1.099,26	0,8630	R\$ 985.373,05
Depósito de Corrosivos 17	1.357,56	R\$ 1.099,26	0,8630	R\$ 1.287.862,75
Área de Descarga	311,22	R\$ 856,81	0,8630	R\$ 230.125,18
Depósito de Sólidos 19	1.426,32	R\$ 856,81	0,8630	R\$ 1.054.662,76
Depósito de Inflam 21	1.234,94	R\$ 856,81	0,8630	R\$ 913.150,79
Depósito 23 A	163,83	R\$ 1.099,26	0,8630	R\$ 155.418,95
Total	9.968,78m2			R\$ 9.249.595,61

4.2.1.2. Cálculo dos Valores das Benfeitorias e Instalações:

As benfeitorias e instalações da Unidade Industrial da Matriz BRQUIM compreendem nos investimentos em obras de infraestrutura, urbanização e instalações industriais, substancia-das em orçamentação de custos e tomadas de preços juntos a fornecedores, devidamente apro-priados e depreciados, conforme segue:

1365

SUAREZ SALDANHA AVALIADORES INDEPENDENTES S/S. LTDA.

Consultoria em engenharia de avaliações

CNPJ/MF 92934629/0001-27 – CREA-RS 75.517

Benfeitorias e Instalações	Quant.	Avaliação
Tanques de Armazenamento	Valor-base	R\$ 4.674.045,41
Sistema Combate de Incêndio	valor-base	R\$ 1.526.988,01
Subestação e Grupo Gerador	13800 V/500 KVA	R\$ 332.185,00
Terraplanagem	valor-base	R\$ 803.273,56
Pavimentação	20.540m ²	R\$ 868.877,99
Balança Rodoviária 80 Ton	valor-base	R\$ 94.910,00
Cercamento e Muros	830m	R\$ 95.982,11
Valor Total		R\$ 8.396.262,08

Fonte: Depto Contábil – Investimentos Obra Sede

4.3. Método Evolutivo:

O método evolutivo é aquele que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado um fator de comercialização. Este fator corresponde à valoração da condição de uso imediato das edificações e benfeitorias do imóvel, comparativamente ao que ainda está por ser edificado.

Assim, tem-se em linha de conta também o seu licenciamento pelos órgãos públicos competentes, quanto ao uso do solo, às edificações e ao licenciamento ambiental, sem as quais a avaliação ficaria restrita à parte física do imóvel. Este fator pode ser entendido, ainda, como o custo financeiro do bem imóvel, considerado o período desde o início das obras até a sua liberação para uso econômico.

A composição do valor de mercado é obtida através da conjugação dos métodos avaliatórios, aplicados a partir da apuração do valor do terreno, do custo de reedição das edificações, benfeitorias e instalações, devidamente depreciadas, agregadas ao referido fator de comercialização, conforme somatório a seguir:

VA = (VT + VE + VBI) x FC, onde, VT é o valor do terreno; VE é o valor das edificações; VBI é o valor das benfeitorias e instalações; FC é o fator de comercialização.

A exigência do uso de um fator de comercialização na aplicação do método, admite-se que ele pode ser igual, maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado ao qual pertence o imóvel. Embora incomum a oferta comercial deste tipo de empreendimento, considerou-se haver um fator que apropria o custo financeiro decorrente do período desde o início da instalação da unidade e a sua liberação para operar, estimada no presente caso em doze meses, e que incide sobre o valor dos componentes físicos, onde adotou-se um fator de comercialização igual a 1,15.

4.3.1. Valor de Avaliação da Unidade Industrial:

No quadro resumo a seguir é dado o valor de avaliação de mercado da Unidade Industrial da Matriz BRQUIM – Grupo MBN, através do somatório de seus componentes, como preconiza o Método Evolutivo:

1366

SUAREZ SALDANHA AVALIADORES INDEPENDENTES S/S. LTDA.

Consultoria em engenharia de avaliações

CNPJ/MF 92934629/0001-27 – CREA-RS 75.517

Discriminação	Quant.	Avaliação
Terreno	47.060,38m ²	R\$ 12.374.499,52
Edificações	9.968,78m ²	R\$ 9.249.595,61
Benfeitorias/Instalações	Valor-base	R\$ 8.396.262,08
Venda Forçada		R\$ 30.020.357,21
Fator de Comercialização	15%	R\$ 4.503.053,58
Valor de Avaliação		R\$ 34.523.410,79

5. CONCLUSÃO:

É do entender dos avaliadores que o Valor de Avaliação de Mercado da **Unidade Industrial Matriz da BRQUIM - Grupo MBN**, incluindo o fator de comercialização decorrente da condição de uso imediato do imóvel industrial, com localização na Av. Fritz Beiser nº 801, Distrito Industrial, Cachoeirinha-RS, Matrículas nº 2.820 e 54.000 do Livro nº 2 do Registro Geral Cartório do Registro de Imóveis do Ofício dos Registros Públicos de Cachoeirinha-RS, correspondente em números comerciais na data-base da avaliação (Julho/2015), na quantia total de **R\$ 34.500.000, (trinta e quatro milhões e quinhentos mil reais)**.

6. ENCERRAMENTO:

O presente Laudo de Avaliação da Unidade Matriz da BRQUIM - Grupo MBN, é composto por onze páginas impressas de um só lado sendo todas as folhas rubricadas pelo profissional responsável técnico que o subscreve.

Porto Alegre, 05 de Agosto de 2015.



Engº Civil MARCELO SUAREZ SALDANHA – Esp.

Cart. Prof. Cart. Prof. CREA-RS 53.446-D

E-mail: peritomarcelo@terra.com.br

Pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia pela UFRGS;
Curso Universitário de Tasacion Inmobiliaria Urbana y Teoria de los Precios y los Mercados,
Universidade Politécnica de Valência - Espanha;
Capacitação em Inspeção de Estruturas de Concreto pela ABE-CE/ALCONPAT/IBRACON;
Certificação de Qualificação Profissional "AAA" em Engenharia de Avaliações, nº 2013 02 0036, IBAPE/UPAV/IVSC;
Membro da Comissão de Estudo das Normas Técnicas CB-02 da ABNT;
Ministrante dos Cursos de Avaliações de Bens, Perícias Judiciais e Inspeção Predial do IBAPE/RS;
Presidente do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE/S e Vice-Presidente Técnico do IBAPE-Nacional;
Consultor em Engenharia Diagnóstica e em Gestão de Manutenção Predial;
Consultor em Inspeção Predial de Estádios Desportivos, CBF/CONFEA.
Conselheiro da Câmara Especializada da Engenharia Civil do CREA-RS;
Arbitro da Câmara de Mediação e Arbitragem do CREA-RS;
Perito e Avaliador do Poder Judiciário Estadual e Federal do RS;
Membro do IBAPE-RS - Nº 1006/85.