

# Anexo I



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Imóveis 0214-17**

---

**CROMAFIX GRUPO MBN**

CNPJ – 89.515.712/0001-57

---

CLIENTE: CROMAFIX GRUPO MBN.  
PROPRIETÁRIO: GRUPO MBN BR QUIM.  
ASSUNTO: Avaliação de bens imóveis  
OBJETO: Avaliar bens imóveis.  
LOCALIZAÇÃO: Av. Caí Nº 860 – Distrito Industrial Cachoeirinha - RS.

**IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR:**

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA**  
CGC/MF 92.162.452/0001-98 CREA/RS 67.926  
Centro Histórico - CEP.: 90020-110 - PORTO ALEGRE – RS  
Rua Vigário José Inácio, 250 cjs. 71 e 72 Fone/Fax: (51) 3224-5577

e-mail: [mercuravaliacoes@uol.com.br](mailto:mercuravaliacoes@uol.com.br) site: [www.mercuraval.com.br](http://www.mercuraval.com.br)

---

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

2

## INDICE

1 OBJETIVOS	p. 04
2 CONCEITOS	p. 04
3 CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	p. 04
4 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	p. 06
5 METODOLOGIAS EMPREGADA NA AVALIAÇÃO	p. 06
6 VISTORIA	p. 07
7 GRAU DE PRECISÃO	p. 07
8 RESUMO DA AVALIAÇÃO	p. 08
9 CARACTERIZAÇÃO DOS TERRENOS	p.09

### ANEXOS

- 1 REGISTROS DE IMÓVEIS
- 2 MAPA DE LOCALIZAÇÃO
- 3 DADOS FOTOGRÁFICOS

## 1- OBJETIVOS

O objetivo deste trabalho tem por finalidade apresentar e estipular o valor de mercado dos bens imóveis, Prédios, terrenos, da empresa CROMAFIX, pertencentes ao Grupo MBN Produtos Químicos Ltda., localizada no Distrito Industrial de Cachoeirinha – RS.

## 2 CONCEITO SOBRE BEM

Um bem pode ser definido como algo que tenha valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio, podendo ser de pessoa física ou jurídica.

## 3 CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

3.1 A avaliação baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam a cada momento o resultado final do valor de um bem avaliado. Convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão, mas pelo contrário, considerarmos simultaneamente os fatores custo e utilidade, este especialmente porque todo o valor decorre da utilidade.

As variações dos preços dos bens ao longo do tempo resultam dos efeitos específicos e gerais das forças econômicas e sociais. As forças gerais podem ocasionar mudanças nos níveis de preços e no poder aquisitivo relativo da sociedade. Forças específicas, tais como: a mudança nos planos urbanísticos em imóveis urbanos e tombamento patrimonial por órgãos específicos que podem gerar movimentos na oferta e na procura e ocasionar mudanças significativas nos preços.

3.2 Muitos princípios reconhecidos são aplicáveis na avaliação de bens.

3.2.1 **Princípio ou “lei” da oferta e da procura** que estabelece que o preço de um bem, serviço, ou comodidade varia inversamente com a oferta do item e diretamente com a sua procura.

- a) No mercado, **oferta** representa a quantidade de bens disponibilizados para venda ou locação, com vários preços, num dado mercado e dentro de um período de tempo.  
A **procura** constitui o número de possíveis compradores ou locatários procurando tipos específicos de bens a vários preços, num dado mercado, dentro de certo período de tempo.
- b) **Princípio da permanência**, que, embora reconheça a variabilidade dos preços ao longo do tempo, admite que, mantidas as condições do bem e do mercado vigentes por ocasião da avaliação, existe um lapso de tempo em que os preços poderão se manter constantes.
- c) **Princípio da proporcionalidade**, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às

diferenças entre as características dos bens e dos respectivos mercados. Este é o princípio mais usado no tratamento por fatores.

- d) **Princípio da substituição**, ou da equivalência, segundo dois bens fungíveis, em mercados semelhantes, têm preços equivalentes, numa certa data.
- e) **Princípio da prudência**; são adotados os valores mais conservadores que permitam maior liquidez ao bem. Este princípio é usualmente aplicado nos casos de avaliação para garantias hipotecárias, de créditos ou empréstimos, coberturas de provisões técnicas de entidades seguradoras e determinação do patrimônio imobiliário dos Fundos de Pensão ou outros casos assemelhados.

### 3.2,2 Os conceitos gerais de valor, de custo e preço, têm significados distintos:

3.2.3 **Preços** é um termo que se utiliza para a quantidade inicial que se pede, oferece ou pagamento por um bem ou serviço. O preço de venda é um fato histórico, desde que seja revelado publicamente e de forma correta. Devido às capacidades financeiras, às motivações ou interesses especiais de certo comprador e/ou vendedor, o preço que se paga pelos bens ou serviços pode ou não ter alguma relação com o valor que outros atribuem aos bens ou serviços. Entretanto, o preço geralmente é um indicador de um valor relativo que o comprador e/ou vendedor particular dão aos bens ou serviços sob circunstâncias particulares.

3.2.4 **Custos** é o preço pago pelos bens e serviços ou a quantidade requerida para criar ou produzir o bem ou o serviço. O conceito de valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores, as definições encontradas no documento Engenharia de Avaliações - avaliações de bens patrimoniais do ativo permanente mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

3.2.5 **Custo de reedição**: Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

É importante, subsidiariamente, definir o custo de reprodução, uma vez que o mesmo faz parte da definição de custo de reedição. Segundo ABNT (2001):

3.2.6 **Custo de reprodução**: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

3.2.7 **Valores de mercado para compra**; É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

3.2.8 **Valores de mercado para venda**; é o Valor provável que o proprietário de um bem isolado obteria no mercado, para a sua venda no estado e no local em que se encontra.

### 3.3.0 Considerações sobre Valor e Utilidade.

A imprecisão da linguagem nos diferentes segmentos profissionais pode dar lugar a más interpretações e maus entendidos. Este é um problema particular quando as palavras de uso comum em um idioma, também têm especiais significados dentro de certa disciplina.

3.3.1 **Valor;** é um conceito econômico e não um fato. É uma estimação do preço que se pagará pelos bens ou serviços em um dado momento, de acordo com uma finalidade particular da avaliação para uma data de referência.

3.3.2 **Utilidades;** Um dos critérios chaves na avaliação de qualquer bem é a sua utilidade. Os procedimentos que se empregam no processo de avaliação têm o objetivo comum identificar o grau de utilidade do bem que se está avaliando. Este processo requer a interpretação do conceito de utilidade. A utilidade é um termo relativo ou comparativo, e não uma condição absoluta que reflete o potencial de uso de um bem.

A utilidade se mede com uma perspectiva de longo prazo, geralmente durante a vida útil normal de uma propriedade ou grupo delas. Em outros casos, as circunstâncias de mercado, sejam elas políticas ou econômicas, podem reger a redução por um período de tempo indefinido. Nestes casos é muito importante, relevar as condições do mercado e os seus alcances.

#### **4. METODO DE AVALIAÇÃO**

As diretrizes para avaliação estão preconizadas na norma brasileira, elaborada na ABNT-NBR Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo composta pelas seguintes partes:

##### 4.1 Referências normativas:

- ABNT NBR 14653-1: 2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais.
- ABNT NBR 14653-2: 2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.
- ABNT NBR 14653-3 Imóveis Rurais

No processo de avaliação, o bom senso e cautela são importantes e necessários para se analisar fenômenos como; raridade, dificuldade de aquisição, ou abundancia e excesso de ofertas. Neste processo não nos influenciado pelas especulações comerciais, ao ponderar as condições de oferta e procura que levem ao preço de equilíbrio no momento de comercialização. Ao apurar o valor através de bens similares usados, as características diferentes, são tratadas por critérios fundamentadas pela engenharia de avaliação.

#### **5. METODOLOGIA EMPREGADA NESTA AVALIAÇÃO**

##### **5.1 MÉTODOS COMPARATIVOS DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O Método Comparativo é de utilização geral considerado como diretriz básica da engenharia de avaliações, sendo adotado para resolver valores de bens

imóveis (terrenos, lojas, apartamentos, etc.) bem como para os demais bens, desde que apresentem população passível de mensuração dentro do respectivo mercado.

Os critérios utilizados na avaliação dos bens imóveis seguem o padrão utilizado na grande maioria dos trabalhos de avaliações, ou seja, por meio de pesquisas junto a prefeituras, imobiliárias e ofertas dispostas em mídia digital no seguimento de mercado de bens imóveis.

Para a composição dos valores dos **Terrenos**, foi utilizado de Estatística clássica descritiva para tratamento dos dados coletados dos valores de mercado para estes bens. Para avaliação do prédios utilizamos o custo de reedição, onde através de fatores, como; Depreciação, vida útil estimada e vida útil remanescente, se pondera através de coeficientes e de fator K, tabela de ROSS-HEIDECKE consegue se ter a Composição dos dados:

- Os valores e preços de mercado ofertados;
- Cálculos das médias ponderadas,
- Desvio padrão
- Localização
- Área.

## 6 VISTORIA

6.1 A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem a ser avaliado, sendo imprescindível para a realização do trabalho. Durante a etapa de vistorias é efetuada a coleta dos dados relativos às características do bem, a realização de medições quando não plantas baixas e ou a análise de plantas, mapas de localização, dados urbanísticos, tais como arruamento, saneamento, iluminação, matrículas, a fim de esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

## 7 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

### 7.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Considerando-se os níveis de rigor estabelecidos pelas normas NBR 14.653, 14.653-2 – Imóveis Urbanos e NBR 12721, de agosto/2006 - Avaliação de Custos Unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios; a qual fixa diretrizes para avaliação de imóveis e define o nível de rigor dos trabalhos de avaliação (Graus I, II e III). Sendo o grau I mais sucinto com menos rigor e grau III com máximo rigor.

Em atendimento ao item nove (9) da NBR 14.653-2006 e de acordo com a tabela dois (2), o quadro a seguir demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

1	I	Vistoria	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos e fotografias.
---	---	----------	---

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

2	II	Dados	a) Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente Utilizados.
3	II	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações e todas relativas as características dados analisadas.

### 8. RESUMOS DOS VALORES DE AVALIAÇÃO DESTE LAUDO.

Descritivo		VI Unitario	fator	Avaliação
Terrenos	1657,19	R\$ 524,964		R\$ 869.965,09
Predios	600	901,65	0,871	R\$ 471.202,09
Predio Substação	30			R\$ 26.354,13
<b>ARREDONDAMENTO VALORES</b>				<b>R\$ 1.367.521,31</b>
				<b>R\$ 1.367.521,00</b>

Os bens constantes neste laudo foram avaliados segundo critérios e normas estabelecidas pela NBR e ABNT 14653. Tendo por finalidade a definição do valor de mercado destes bens imóveis.

O valor total dos bens avaliados é de:

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

**R\$ 1.367.521,00**

(Um milhão trezentos e sessenta e sete mil quinhentos e vinte e um reais).

Porto Alegre, 14 de fevereiro de 2017.

  
**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA**  
 CREA/RS 67.926

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

8

## 9 CARACTERIZAÇÃO DOS TERRENOS

**9.1** Lotes de terras com benfeitorias, localizada, no complexo industrial de Cachoeirinha, na Rua Cai, 860, proveniente do Lote 16 – A2 provenientes da gleba 16, no loteamento Industrial Ritter, situado neste Município.

### 9.1.2 DESCRIÇÃO

Terreno localizado na Rua Cai, 860 complexo industrial Ritter, Distrito Industrial de Cachoeirinha - RS.

### 9.1.3 Características da Região

Região com topografia plana, e seca, com predominância de empresas, pois trata-se de uma área comercial.

### 9.1.4 Características do Imóvel

Terrenos com frente para via pavimentada, local é servido por todos os serviços urbanos, telefonia, água, luz, coleta de lixos, iluminação pública.

### 9.1.5 PESQUISA DE VALORES

A pesquisa baseou-se em informações obtidas em imobiliárias que atuam no Município, e ofertas em mídia digital e sites especializados na comercialização de imóveis .

### 9.1.6 FIXAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

9.1.7A composição dos valores dos terrenos foi de acordo com ofertas de negócios praticados na região e próximos a ela. Os valores dos bens imóveis avaliados, basearam se nos valores médios inferidos, levando em conta o tamanho das áreas ( m<sup>2</sup> ), sua localização dentro malha urbana, o grau de atratividade bem como obras de urbanização de infraestrutura .

Após á critica dos dados, adotamos o valor unitário de R\$291,54 /m<sup>2</sup>, levando em conta obras de urbanização, como calçamento, redes de instalações sanitária, pluviais, hidráulicas e elétricas, resultando assim o valor final.

Desta forma teremos: R\$ 524,964 m<sup>2</sup> x. 1.657,19 m<sup>2</sup> = R\$ 869.965,09

Arredondando os valores

**VALOR DO TERRENO: \_\_\_\_\_ R\$ 869.965,00**

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

9

### 9.1.7 Tabela de ofertas obtidas na pesquisa

#### 9.1.8

Localização	COD REF	FONTE	Área	VALOR	Valor Unitário	Atratividade
D.IND MURADO	1636	ARV IMOVEIS F 34712323	1.000,00	570.000	570	2
EST MANOEL DO NASCIN	132283	FOXTER IMOVEIS F 30837777	1.500,00	870.000	580	2
DISTRITO INDUSTRIAL	1197	ARV IMOVEIS F 34712323	2.100,00	814.000	387,619	3
DISTRITO INDUSTRIAL	76433	AUXILIADORA PREDIAL F 3466554	2.570,00	978.500	380,7393	2
DISTRITO INDUSTRIAL	9391	GARCIA IMOVEIS F30149000	2.570,00	950.000	369,6498	2
D.IND. VIA ASFALTADA	1106	ARV IMOVEIS F 34712323	2.570,00	950.000	369,6498	3
DISTRITO INDUSTRIAL	MF19382	MAFFER IMOVEIS F30249000	2.571,00	940.000	365,6165	2
DISTRITO INDUSTRIAL	1502	ARV IMOVEIS F 34712323	3.068,00	1.200.000	391,1343	3
					426,8	
					23%	
					524,964	

## 9.2 PRÉDIO EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

9.2.1 DESCRIÇÃO: Pavilhão com 600 m<sup>2</sup> em alvenaria, executados em pré-moldado com cobertura em telha de fibrocimento 6mm ondulada, piso em concreto liso queimado, aberturas frontais com janelas metálicas basculantes, prédio subestação executado em alvenaria e laje pré-moldada, porta metálica e acabamento com reboco fino, totalizando assim a área construída em 630 m<sup>2</sup>.

9.2.2 Os cálculos para composição dos valores se deram através do uso dos índices de custos unitário básico de construção, CUB, levando em conta o estado de conservação, vida útil aparente e estimada e os índices e depreciação Ross-Heidecke pelo fator K.

### 9.2.3 Valores dos prédios

Predios	600	901,65	0,871	R\$ 471.202,09
Predio Substação	30			R\$ 26.354,13

**ANEXO 1**

**REGISTRO DE IMOVEIS**



# CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 3  
 Comarca de Cachoeirinha/RS  
 OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS  
 Claudio Fagundes da Rocha - Registrador

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

47.287

Matrícula N°



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 Estado do Rio Grande do Sul  
 Município de Cachoeirinha  
 SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL -	Livro N° 2 - RG	Fls. 01	Matrícula N° 47.287
------------------	-----------------	---------	---------------------

**DATA:** Em 23.09.2011.-  
**IMÓVEL:** UM PRÉDIO, com a área total construída de 600,00m², de nº 860 da Avenida Cai, e o respectivo **TERRENO URBANO**, designado como sendo lote 16-A2, proveniente do desmembramento da parte da Gleba nº 16, do loteamento denominado "**INDUSTRIAL RITTER**", situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Avenida Cai; Av. Clemente Cifali; Av. Fritz Benhard Beiser e Av. Princesa Isabel; distando 359,96m da esquina formada com a Av. Clemente Cifali; com a área superficial de 1.657,19m², medindo 32,04m de frente, ao sul, com a Avenida Cai, lado par da numeração; tendo nos fundos, ao norte, a largura de 44,60m onde entesta com parte da Gleba D; dividindo-se por um lado, ao oeste, na extensão de 37,98m, da frente aos fundos, com o lote 16-A1; e, pelo outro lado, ao leste, na extensão de 40,00m da frente aos fundos, com parte do lote nº 02.-  
**PROPRIETÁRIA:** FARMAQUÍMICA S/A - PRODUTOS QUÍMICOS, CNPJ/MF nº 92.304.831/0001-75, com sede na cidade de Porto Alegre, na rua Maranhão nº 47.-  
**ORIGEM:** R-17/963, fls. 04, do livro 2-RG, deste Serviço Registral.-  
 Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos

R\$11,60 -SELO:006902110000403165

~~Av-1/47.287 - Em 23-09-2011.-~~

Elaine Maria Stamm da Rocha  
 1ª Registradora Substituta

~~Protocolo nº 67.700 - Rm 23.08.2011.-~~

**TRANSPORTE:** Certifico e dou fé que, sobre o R-11 da matrícula original nº 963, em data de 13.05.1996 consta o registro do teor seguinte: TÍTULO: Penhora.- FORMA DO TÍTULO: Certidão extraída dos Autos do Processo nº 2467 em data de 21031996, da 2ª Vara Judicial desta Comarca. CREDOR: PEDRO CARNEIRO S/A IND. E COMERCIO. DEVEDORA: PROSSAL PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.- Valor: Nada consta, Condições: Nada consta.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos

R\$20,70 -SELO:006903110000403094

Elaine Maria Stamm da Rocha  
 1ª Registradora Substituta.-

~~Av-2/47.287.- Em 23.09.2011.-~~  
**TRANSPORTE:** Certifico e dou fé que, sobre o R-13 da matrícula original nº 963, em data de 20.03.1997 consta o registro do teor seguinte: TÍTULO: Penhora.- FORMA DO TÍTULO: OFÍCIO Nº 1549/96 em data de 24091996, da 2ª Vara Judicial desta Comarca. CREDOR: PEDRO CARNEIRO S/A IND. E COMERCIO. DEVEDORA: PROSSAL PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.- Valor: Nada consta, Condições: Nada consta.-Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos

R\$20,70 -SELO:006903110000403095

Elaine Maria Stamm da Rocha  
 1ª Registradora Substituta.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Av-3/47.287.- Em 09.09.2014.-

Protocolo nº 85.210.- Em 25.08.2014.-

**ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL E TIPO JURÍDICO:** Certifico e dou fé que, a proprietária desta matrícula, FARMAQUÍMICA S/A - PRODUTOS QUÍMICOS, já qualificada, alterou sua razão social e seu tipo jurídico, passando a girar sob a denominação de **FARMAQ PRODUTOS QUÍMICOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 92.304.831/0001-75, com sede na cidade de Porto Alegre-RS, na Rua Maranhão, nº 47.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 16 de agosto de 2014, cópia autenticada da Alteração e Consolidação de Contrato Social, Ata da Assembléia Geral, cujo expediente que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos

R\$56,60 -SELO: 006904140000301529

Evandra Moelcke Moraes  
4º Registradora Substituta  
Nº 007/11 - CPF. 484.788.840-48

Av-4/47.287.- Em 09.09.2014.-

Protocolo nº 85.211.- Em 25.08.2014.-

**INCORPORAÇÃO:** Certifico e dou fé que, a proprietária desta matrícula, FARMAQ PRODUTOS QUÍMICOS LTDA, já qualificada, foi incorporada pela **MBN PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 89.515.712/0001-57, com sede nesta cidade, na Avenida Fritz Beiser, nº 801, tendo sido atribuído a este imóvel o valor de R\$25.000,00.- Avaliado pelo fisco no valor de **R\$800.000,00.**- Imune do pagamento do I.T.B.I., conforme guia nº 38893.- Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 187192014-88888831 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.- Tudo de conformidade com as Atas das Assembléias e Certidão Específica da Junta Comercial, Protocolo de Intenção e Justificação e demais documentos, cujo expediente que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos

R\$1.277,70-SELO: 006909120001000527

Evandra Moelcke Moraes  
4º Registradora Substituta  
Nº 007/11 - CPF. 484.788.840-48

Av-5/47.287.- Em 05.08.2015.-

Protocolo nº 90.815.- Em 17.07.2015.-

**AVERBAÇÃO:** Certifico e dou fé, que por determinação da Exma. Sra. Dra. Simone Maria Nunes Kunrath, Juíza da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, procedo a averbação da **existência da presente ação**, sobre este imóvel, sendo as partes: reclamante: Eledir Fatima Venancio; e reclamada: MBN Produtos Químicos; Valor da ação: R\$280.000,00 juntamente com mais 03 imóveis.- Tudo de conformidade com o Ofício nº 308/2015, referente ao processo nº 0000427-93.2014.5.04.0252, datado de 10 de julho de 2015, que fica arquivado neste Serviço Registral. Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.03.1500010.02431 = Nihil - Nihil.

Evandra Moelcke Moraes  
4º Registradora Substituta  
Nº 007/11 - CPF. 484.788.840-48

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

47.287

Matrícula N°



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Cachoeirinha  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro N° 2 - RG

Fol. 02

Matrícula N° 47.287

Av-6/47.287.- Em 17.08.2016.-

Protocolo n° 97.054.- Em 09.08.2016.-

**CANCELAMENTO DE AÇÃO:** Certifico e dou fê que, por determinação da Exma. Sra. Dra. Patricia Zeilmann Costa, Juíza da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, fica **cancelada** a averbação de existência de ação constante no Av-5 desta matrícula.- Tudo de conformidade com o Ofício n° 261/16, referente ao processo n° 0000427-93.2014.5.04.0252, expedido em data de 04 de agosto de 2016, que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$ 30,80 + R\$ 4,10 = R\$ 34,90.

Selo TJ/RS: 0069.03.1600001.06615 = R\$ 0,85 - 0069.01.1600009.07880 = R\$ 0,45

*Taciana Batista Cardoso*  
1ª Registradora Substituta  
Port. n° 001/01 - CPF: 388.757.650-63

CONTINUA NO VERSO

Cachoeirinha-RS, 29 de agosto de 2016.  
Total: R\$28,95  
Certidão 7 páginas R\$15,20 (0069 03 1600001 06659 - R\$0,85)  
Busca em livros e arquivos R\$7,90 (0069 01 1600009 08124 - R\$0,45)  
Processamento eletrônico de dados R\$4,10 (0069 01 1600009 08125 - R\$0,45)

*Taciana*  
Taciana Batista Cardoso  
Escrevente Autorizada  
Port. n° 009 - CPF: 018.536.960-05

## ANEXO 2

### MAPA LOCALIZAÇÃO



**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

12

Rua Vigário José Inácio, 250 cjs. 71 & 72 – Centro – Porto Alegre – RS  
CEP.: 90020-110 – Fone: 51 3224-5577  
[mercuravaliacoes@uol.com.br](mailto:mercuravaliacoes@uol.com.br) - [www.mercuraval.com.br](http://www.mercuraval.com.br)

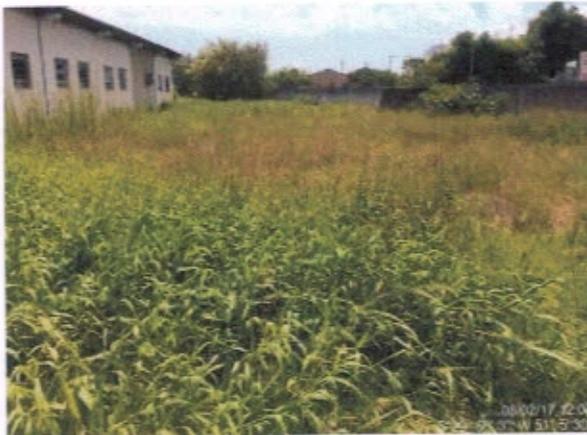
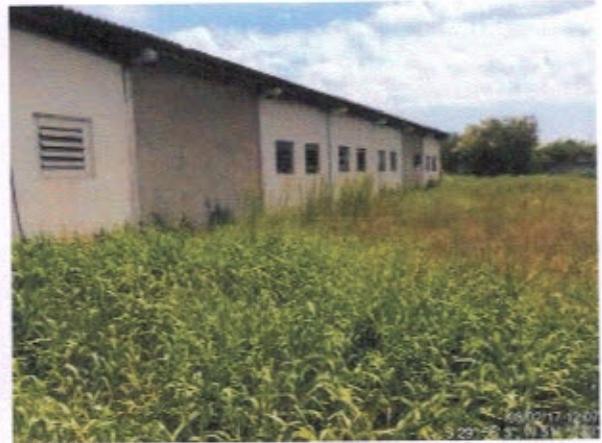
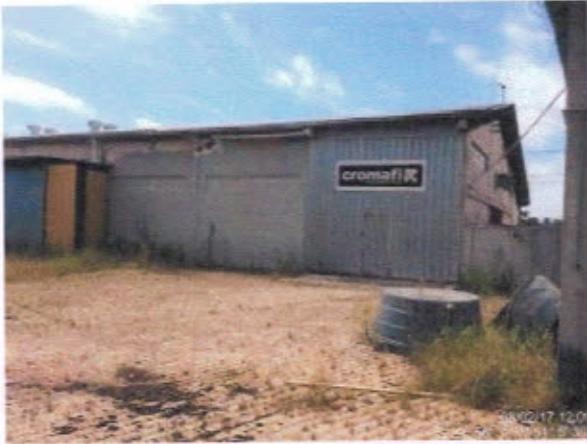
## ANEXO FOTOGRÁFICO COM GEOREFERENCIAMENTO



**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

13

Rua Vigário José Inácio, 250 cjs. 71 & 72 – Centro – Porto Alegre – RS  
CEP.: 90020-110 – Fone: 51 3224-5577  
[mercuravaliacoes@uol.com.br](mailto:mercuravaliacoes@uol.com.br) - [www.mercuraval.com.br](http://www.mercuraval.com.br)



# Anexo II



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Imóveis 029-17**

---

**MBN PRODUTOS QUÍMICOS LTDA**

CNPJ – 89.515.712/0001-57

---

CLIENTE: BRQUIM GRUPO MBN.  
PROPRIETÁRIO: GRUPO MBN BR QUIM.  
ASSUNTO: Avaliação de bens imóveis  
OBJETO: Avaliar bens imóveis.  
LOCALIZAÇÃO: Av. Fritz Beiser Nº 801 – Distrito Industrial Cachoeirinha - RS.

IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR:

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA**  
CGC/MF 92.162.452/0001-98 CREA/RS 67.926  
Centro Histórico - CEP.: 90020-110 - PORTO ALEGRE – RS  
Rua Vigário José Inácio, 250 cjs. 71 e 72 Fone/Fax: (51) 3224-5577

e-mail: [mercuravaliacoes@uol.com.br](mailto:mercuravaliacoes@uol.com.br) site: [www.mercuraval.com.br](http://www.mercuraval.com.br)

---

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA. 2**

## INDICE

1 OBJETIVOS	p. 04
2 CONCEITOS	p. 04
3 CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	p. 04
4 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	p. 06
5 METODOLOGIAS EMPREGADA NA AVALIAÇÃO	p. 06
6 VISTORIA	p. 07
7 GRAU DE PRECISÃO	p. 07
8 RESUMO DA AVALIAÇÃO	p. 08
9 CARACTERIZAÇÃO DOS TERRENOS	p.09

### ANEXOS

- 1 REGISTROS DE IMÓVEIS
- 2 MAPA DE LOCALIZAÇÃO
- 3 DADOS FOTOGRÁFICOS

## 1- OBJETIVOS

O objetivo deste trabalho tem por finalidade apresentar e estipular o valor de mercado dos bens imóveis, Prédios, terrenos e benfeitorias, pertencentes à empresa, MBN Produtos Químicos Ltda., localizada no Distrito Industrial de Cachoeirinha – RS.

## 2 CONCEITO SOBRE BEM

Um bem pode ser definido como algo que tenha valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio, podendo ser de pessoa física ou jurídica.

## 3 CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

3.1 A avaliação baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam a cada momento o resultado final do valor de um bem avaliado. Convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão, mas pelo contrário, considerarmos simultaneamente os fatores custo e utilidade, este especialmente porque todo o valor decorre da utilidade.

As variações dos preços dos bens ao longo do tempo resultam dos efeitos específicos e gerais das forças econômicas e sociais. As forças gerais podem ocasionar mudanças nos níveis de preços e no poder aquisitivo relativo da sociedade. Forças específicas, tais como: a mudança nos planos urbanísticos em imóveis urbanos e tombamento patrimonial por órgãos específicos que podem gerar movimentos na oferta e na procura e ocasionar mudanças significativas nos preços.

3.2 Muitos princípios reconhecidos são aplicáveis na avaliação de bens.

3.2.1 **Princípio ou “lei” da oferta e da procura** que estabelece que o preço de um bem, serviço, ou comodidade varia inversamente com a oferta do item e diretamente com a sua procura.

- a) No mercado, **oferta** representa a quantidade de bens disponibilizados para venda ou locação, com vários preços, num dado mercado e dentro de um período de tempo.  
A **procura** constitui o número de possíveis compradores ou locatários procurando tipos específicos de bens a vários preços, num dado mercado, dentro de certo período de tempo.
- b) **Princípio da permanência**, que, embora reconheça a variabilidade dos preços ao longo do tempo, admite que, mantidas as condições do bem e do mercado vigentes por ocasião da avaliação, existe um lapso de tempo em que os preços poderão se manter constantes.
- c) **Princípio da proporcionalidade**, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às

diferenças entre as características dos bens e dos respectivos mercados. Este é o princípio mais usado no tratamento por fatores.

- d) **Princípio da substituição**, ou da equivalência, segundo dois bens fungíveis, em mercados semelhantes, têm preços equivalentes, numa certa data.
- e) **Princípio da prudência**; são adotados os valores mais conservadores que permitam maior liquidez ao bem. Este princípio é usualmente aplicado nos casos de avaliação para garantias hipotecárias, de créditos ou empréstimos, coberturas de provisões técnicas de entidades seguradoras e determinação do patrimônio imobiliário dos Fundos de Pensão ou outros casos assemelhados.

### 3.2,2 Os conceitos gerais de valor, de custo e preço, têm significados distintos:

3.2.3 **Preços** é um termo que se utiliza para a quantidade inicial que se pede, oferece ou pagamento por um bem ou serviço. O preço de venda é um fato histórico, desde que seja revelado publicamente e de forma correta. Devido às capacidades financeiras, às motivações ou interesses especiais de certo comprador e/ou vendedor, o preço que se paga pelos bens ou serviços pode ou não ter alguma relação com o valor que outros atribuem aos bens ou serviços. Entretanto, o preço geralmente é um indicador de um valor relativo que o comprador e/ou vendedor particular dão aos bens ou serviços sob circunstâncias particulares.

3.2.4 **Custos** é o preço pago pelos bens e serviços ou a quantidade requerida para criar ou produzir o bem ou o serviço. O conceito de valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores, as definições encontradas no documento Engenharia de Avaliações - avaliações de bens patrimoniais do ativo permanente mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

3.2.5 **Custo de reedição**: Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

É importante, subsidiariamente, definir o custo de reprodução, uma vez que o mesmo faz parte da definição de custo de reedição. Segundo ABNT (2001):

3.2.6 **Custo de reprodução**: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

3.2.7 **Valores de mercado para compra**; É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

3.2.8 **Valores de mercado para venda**; é o Valor provável que o proprietário de um bem isolado obteria no mercado, para a sua venda no estado e no local em que se encontra.

### 3.3.0 Considerações sobre Valor e Utilidade.

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

A imprecisão da linguagem nos diferentes segmentos profissionais pode dar lugar a más interpretações e maus entendidos. Este é um problema particular quando as palavras de uso comum em um idioma, também têm especiais significados dentro de certa disciplina.

3.3.1 **Valor;** é um conceito econômico e não um fato. É uma estimação do preço que se pagará pelos bens ou serviços em um dado momento, de acordo com uma finalidade particular da avaliação para uma data de referência.

3.3.2 **Utilidades;** Um dos critérios chaves na avaliação de qualquer bem é a sua utilidade. Os procedimentos que se empregam no processo de avaliação têm o objetivo comum identificar o grau de utilidade do bem que se está avaliando. Este processo requer a interpretação do conceito de utilidade. A utilidade é um termo relativo ou comparativo, e não uma condição absoluta que reflete o potencial de uso de um bem.

A utilidade se mede com uma perspectiva de longo prazo, geralmente durante a vida útil normal de uma propriedade ou grupo delas. Em outros casos, as circunstâncias de mercado, sejam elas políticas ou econômicas, podem reger a redução por um período de tempo indefinido. Nestes casos é muito importante, relevar as condições do mercado e os seus alcances.

#### 4. METODO DE AVALIAÇÃO

As diretrizes para avaliação estão preconizadas na norma brasileira, elaborada na ABNT-NBR Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo composta pelas seguintes partes:

##### 4.1 Referências normativas:

ABNT NBR 14653-1: 2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais.

ABNT NBR 14653-2: 2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

ABNT NBR 14653-3 Imóveis Rurais

No processo de avaliação, o bom senso e cautela são importantes e necessários para se analisar fenômenos como; raridade, dificuldade de aquisição, ou abundancia e excesso de ofertas. Neste processo não nos influenciado pelas especulações comerciais, ao ponderar as condições de oferta e procura que levem ao preço de equilíbrio no momento de comercialização. Ao apurar o valor através de bens similares usados, as características diferentes, são tratadas por critérios fundamentadas pela engenharia de avaliação.

#### 5. METODOLOGIA EMPREGADA NESTA AVALIAÇÃO

##### 5.1 MÉTODOS COMPARATIVOS DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O Método Comparativo é de utilização geral considerado como diretriz básica da engenharia de avaliações, sendo adotado para resolver valores de bens

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

imóveis (terrenos, lojas, apartamentos, etc.) bem como para os demais bens, desde que apresentem população passível de mensuração dentro do respectivo mercado.

Os critérios utilizados na avaliação dos bens imóveis seguem o padrão utilizado na grande maioria dos trabalhos de avaliações, ou seja, por meio de pesquisas junto a prefeituras, imobiliárias e ofertas dispostas em mídia digital no seguimento de mercado de bens imóveis.

Para a composição dos valores dos **Terrenos**, foi utilizado de Estatística clássica descritiva para tratamento dos dados coletados dos valores de mercado para estes bens. Para avaliação do prédios utilizamos o custo de reedição, onde através de fatores, como; Depreciação, vida útil estimada e vida útil remanescente, se pondera através de coeficientes e de fator K, tabela de ROSS-HEIDECKE consegue se ter a Composição dos dados:

- Os valores e preços de mercado ofertados;
- Cálculos das médias ponderadas,
- Desvio padrão
- Localização
- Área.

## 6 VISTORIA

6.1 A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem a ser avaliado, sendo imprescindível para a realização do trabalho. Durante a etapa de vistorias é efetuada a coleta dos dados relativos às características do bem, a realização de medições quando não plantas baixas e ou a análise de plantas, mapas de localização, dados urbanísticos, tais como arruamento, saneamento, iluminação, matrículas, a fim de esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigmática, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

## 7 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

### 7.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Considerando-se os níveis de rigor estabelecidos pelas normas NBR 14.653, 14.653-2 – Imóveis Urbanos e NBR 12721, de agosto/2006 - Avaliação de Custos Unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios; a qual fixa diretrizes para avaliação de imóveis e define o nível de rigor dos trabalhos de avaliação (Graus I, II e III). Sendo o grau I mais sucinto com menos rigor e grau III com máximo rigor.

Em atendimento ao item nove (9) da NBR 14.653-2006 e de acordo com a tabela dois (2), o quadro a seguir demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

1	I	Vistoria	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos e fotografias.
---	---	----------	---

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

7

2	II	Dados	a) Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente Utilizados.
3	II	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações e todas relativas as características dados analisadas.

## 8. RESUMOS DOS VALORES DE AVALIAÇÃO DESTE LAUDO.

DESCRIPTIVO	AREA	AVALIAÇÃO
PREDIOS	9368,78	R\$ 8.745.650,00
TERRENOS	40.191,50	R\$ 11.717.450,00
BENFEITORIAS	<>	R\$ 5.960.000,00
GOING VALUE 12%		R\$ 3.170.772,00
<b>AVALIAÇÃO</b>		<b>R\$ 29.593.872,00</b>
<b>VALOR VENDA FORÇADA</b>		<b>R\$ 26.423.100,00</b>

Os bens constantes neste laudo foram avaliados segundo critérios e normas estabelecidas pela NBR e ABNT 14653. Tendo por finalidade a definição do valor de mercado destes bens imóveis.

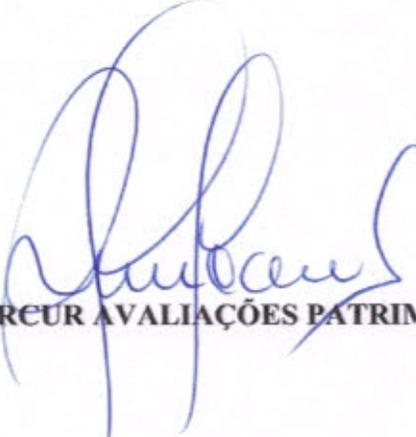
O valor total dos bens avaliados é de:

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

**R\$ 29.593.872,00**

(Vinte e nove milhões quinhentos e noventa e três mil oitocentos e setenta e dois reais).

Porto Alegre, 14 de fevereiro de 2017.

  
MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA

CREA/RS 67.926

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

8

## 9 CARACTERIZAÇÃO DOS TERRENOS

9.1 Área de terras com benfeitorias, localizada, no complexo industrial de Cachoeirinha, na Rua Fritz Benhard Beiser, 801, proveniente do Lote 1 Q-A provenientes dos lotes 1, 2, 3, 4, 5 riundos da gleba 17 e 18 e parte da gleba 16, no loteamento Industrial Ritter, situado neste Município.

### 9.1.2 DESCRIÇÃO

Terreno localizado no complexo industrial Ritter, Distrito Industrial de Cachoeirinha - RS.

### 9.1.3 Características da Região

Região com topografia plana, e seca, com predominância de empresas, pois trata-se de uma área comercial.

### 9.1.4 Características do Imóvel

Terrenos com frente para via pavimentada, local é servido por todos os serviços urbanos, telefonia, água, luz, coleta de lixos, iluminação pública.

### 9.1.5 PESQUISA DE VALORES

A pesquisa baseou-se em informações obtidas em imobiliárias que atuam no Município, e ofertas em mídia digital e sites especializados na comercialização de imóveis .

### 9.1.6 FIXAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

9.1.7A composição dos valores dos terrenos foi de acordo com ofertas de negócios praticados na região e próximos a ela. Os valores dos bens imóveis avaliados, basearam se nos valores médios inferidos, levando em conta o tamanho das áreas ( m<sup>2</sup> ), sua localização dentro malha urbana, o grau de atratividade bem como obras de urbanização de infraestrutura.

Após á critica dos dados, adotamos o valor unitário de R\$291,54 /m<sup>2</sup>, levando em conta obras de urbanização, como calçamento, redes de instalações sanitária, pluviais, hidráulicas e elétricas, resultando assim o valor final.

Dispersão Coeficiente de Variação: 1,5440, Quartile Coeficiente de Variação: 1,0000, Coeficiente de Kurtosis (Zero base): -0,6069.

Desta forma teremos: R\$ 291,54 m<sup>2</sup> x. 40.191,50 m<sup>2</sup> = R\$ 11.717.429,91

Arredondando os valores

<b>VALOR DO TERRENO:</b>	<b>R\$ 11.717.500,00</b>
--------------------------	--------------------------

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

9

### 9.1.7 Tabela de ofertas obtidas na pesquisa

#### 9.1.8

Localização	COD REF	FONTE	Área	VALOR	Valor U	área	Atratividade
D.IND MURADO	1636	ARV IMOVEIS F 34712323	1.000,00	470.000	470		2
EST MANOEL DO NASCIMENTO	132283	FOXTER IMOVEIS F 30837777	1.500,00	540.000	360		2
DISTRITO INDUSTRIAL	1197	ARV IMOVEIS F 34712323	2.100,00	650.000	309,52		3
DISTRITO INDUSTRIAL	76433	AUXILIADORA PREDIAL F 34665566	2.570,00	958.000	372,76		2
DISTRITO INDUSTRIAL	9391	GARCIA IMOVEIS F30149000	2.570,00	850.000	330,74		2
D.IND. VIA ASFALTADA	1106	ARV IMOVEIS F 34712323	2.570,00	850.000	330,74		3
DISTRITO INDUSTRIAL	MF19382	MAFFER IMOVEIS F30249000	2.571,00	745.000	289,77		2
DISTRITO INDUSTRIAL	1502	ARV IMOVEIS F 34712323	3.068,00	850.000	277,05		3
D.IND FRENTE FREDERICO AUGUSTO RITTER/SERVIDAO	TE001B	RED IMOVEIS F 30940909	6.505,00	1.950.000	299,77		1
LOTES C8C C9 DIST IND	10680	GARCIA IMOVEIS F30149000	6.766,00	2.170.000	320,72		2
DISTRITO INDUSTRIAL	C1223726	CIM CONSULTORIA IMOB. F 33161800	7.436,00	2.980.000	400,75		4
DISTRITO INDUSTRIAL	C1223725	CIM CONSULTORIA IMOB. F 33161800	7.436,00	2.980.000	400,75		4
COM INFRA ESTRUT COMPLETA DIST IND	131	ZAGONEL IMOVEIS F34901213	7.436,00	2.840.000	381,93		4
ESTRADA MANOEL JOSE NASCIMENTO DIST IND	155440	AUXILIADORA PREDIAL F33740454	10.000,00	2.999.000	299,9		2
EST MANOEL DO NASCIMENTO	132285	FOXTER IMOVEIS F 30837777	10.000,00	2.900.000	290		2
EST MANOEL DO NASCIMENTO CITY PARK	132285	FOXTER IMOVEIS F 30837777	10.000,00	2.900.000	290		3
D.IND. ASFALTADA	IM06981507	ZAP IMOVEIS F99561033	10.150,00	4.263.000	420		4
FRENTE AV CRUZEIRO	1874	ARV IMOVEIS F 34712323	11.000,00	2.500.000	227,27		3
ESTRADA JOSE ZINGANO DI			12.000,00	2.399.000	199,91		2
AREA CENTRAL DIST IND PRX RITTER			13.620,00	2.150.000	157,85		2
RUA ASFALTADA DI			15.000,00	3.100.000	206,66		2
D.IND AV FREDERICO AUGUSTO RITTER			20.000,00	2.600.000	130		1
D.IND FREDERICO AUGUSTO RITTER	139065	AUXILIADORA PREDIAL F 34665566	26.985,00	5.397.000	200		1
D.IND AV FREDERICO AUGUSTO RITTER			26.985,00	6.746.000	249,99		1
DISTRITO INDUSTRIAL FRENTE DUAS TESTADAS	1884	ARV IMOVEIS F 34712323	27.000,00	9.450.000	350		3
D.IND AV FREDERICO AUGUSTO RITTER	139068	AUXILIADORA PREDIAL F32174441	54.797,00	7.970.000	145,45		1
D.IND AV FREDERICO AUGUSTO RITTER			54.797,00	8.767.520	160		1

## 9.2 PRÉDIO EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

9.2.1 DESCRIÇÃO: Complexo com diversas edificações, executados em pré-moldado e alvenaria totalizando assim a área construída em 9368,78 m<sup>2</sup>.

9.2.2 Os cálculos para composição dos valores se deram através do uso dos índices de custos unitário básico de construção, CUB, levando em conta o estado de conservação, vida útil aparente e estimada e os índices de depreciação Ross-Heidecke pelo fator K, e uma taxa conservadora na ordem de 12% como GOING VALUE, ou vantagem da coisa feita.

unidades	DESCRIÇÃO PRÉDIO	ÁREA M <sup>2</sup>	Valor unit	fator k	Valor
P15	Área de descarga	311,22	1150,21	0,822	R\$ 217.686,14
P6	Deposito	72,07	1342,2	0,822	R\$ 58.824,45
P18	Deposito	163,83	1342,2	0,822	R\$ 114.592,64
P14	Deposito de corrosivos	1357,56	1342,2	0,822	R\$ 1.231.175,32
P17	Depósito Inflamaveis	1234,94	1150,21	0,822	R\$ 959.768,81
P13	Deposito prod	1038,7	1342,2	0,822	R\$ 942.000,21
P12	Deposito Prod	1015,2	1342,2	0,822	R\$ 920.687,99
P8	Deposito Prod quimicos	239,88	1342,2	0,822	R\$ 174.038,33
P16	Depósito Solidos	1426,32	1342,2	0,822	R\$ 1.108.505,23
P4	Escritorio	536,71	1707,47	0,884	R\$ 787.752,85
P9	Estação de tratamento efluentes	101,64	1150,21	0,822	R\$ 71.093,18
P1	Guarita	91,52	1342,2	0,83	R\$ 84.623,20
P11	Hangar	60	1150,21	0,822	R\$ 32.648,51
P7	Laboratorio	291,31	1688,74	0,822	R\$ 299.107,41
P3	Manutenção	87,51	1342,2	0,83	R\$ 80.915,38
P10	Oficina	300	1342,2	0,822	R\$ 217.656,74
P2	Predio Administração	929,32	1707,47	0,884	R\$ 1.364.003,80
P5	Vestiaro	111,05	1342,2	0,822	R\$ 80.569,27
					R\$ 8.745.649,46
				<b>ARREDONDAMENTO VALORES</b>	<b>R\$ 8.745.650,00</b>

### 9.2.3 Valores das Benfeitorias

<b>Benfeitorias</b>		
tanque de armazenagem	1300.000 m <sup>3</sup>	R\$ 3.950.000,00
bases tanques		R\$ 850.000,00
Arruamento	20540 m <sup>2</sup>	R\$ 750.000,00
Substação		R\$ 255.000,00
Balança Rodoviaria	80T	R\$ 80.000,00
Muros no entrono	830 m <sup>2</sup>	R\$ 75.000,00
		<b>R\$ 5.960.000,00</b>

**ANEXO 1**

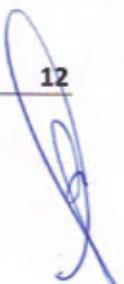
**REGISTRO DE IMOVEIS**

---

**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

Rua Vigário José Inácio, 250 cjs. 71 & 72 – Centro – Porto Alegre – RS  
CEP.: 90020-110 – Fone: 51 3224-5577  
[mercuravaliacoes@uol.com.br](mailto:mercuravaliacoes@uol.com.br) - [www.mercuraval.com.br](http://www.mercuraval.com.br)

12





# CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

54.000

Matrícula N.º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Cachoeirinha

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL -	Livro Nº 2 - RG	Fls. 01	Matrícula Nº 54.000
------------------	-----------------	---------	---------------------

**DATA:** Em 16.04.2014.- Protocolo nº 82.772. Em 26.03.2014.-

**IMÓVEL:** UM COMPLEXO INDUSTRIAL, de nº 801 da Rua Fritz Benhard Beiser, composto por quatro prédios para escritórios e para Industria, respectivamente, com as seguintes áreas construídas: o de número 1, com 424,30m<sup>2</sup>, o segundo com 425,60m<sup>2</sup>, o terceiro com 179,40m<sup>2</sup> e o quarto com 21,20m<sup>2</sup>, com as suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo TERRENO URBANO, designado como sendo lote "01-A", proveniente da unificação dos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, oriundo das glebas 17 e 18 e parte da Gleba nº 16, do loteamento denominado "INDUSTRIAL RITTER", situado neste município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas :Av. Fritz Benhard Beiser, Av. Clemente Cifali e Avenida Cai; distando 339,00m da Av. Clemente Cifali; com a área superficial de 40.191,50m<sup>2</sup>; medindo 218,00m de frente, ao norte, a Av. Fritz Benhard Beiser; tendo nos fundos ao sul, a largura de 285,00m em seis segmentos: o primeiro com 100,00m entesta com os lotes 16-A1 e 16-A2, o segundo com 40,00m divide-se com o lote 16-Á2, o terceiro com 31,00m faz frente a Av. Cai, o quarto com 17,00m entesta com terras de proteção ao Arroio, o quinto com 62,00m entesta com terras de proteção ao Arroio e o sexto com 35,00m entesta com terras de proteção ao Arroio; dividindo-se por um lado, ao oeste, na extensão de 194,00m da frente aos fundos, com a área pública; e, pelo outro lado, ao leste, na extensão de 138,00m da frente aos fundos, com o lote nº 06.-

**PROPRIETÁRIA:** MBN PRODUTOS QUÍMICOS LTDA, CNPJ/MF nº 89.515.712/0001-57, co sede nesta cidade, na Av. Fritz Benhard Beiser nº 801 Distrito Industrial.-

**ORIGEM:** Matrículas 2.820, 28.769 á 28.773, fls. 01, do livro 2-RG, deste Serviço Registral.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos  
R\$14,30 - SELO: 006903140000303537

Elaine Maria Stamm da Rocha  
1ª Registradora Substituta

**Av-1/54.000.-** Em 16.04.2014.- Protocolo nº 82.772. Em 26.03.2014.-

**CONSTRUÇÃO:** Certifico e dou fé que, sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi edificado UM ACRÉSCIMO INDUSTRIAL EM ALVENARIA, com a área de 8.554,50m<sup>2</sup>, que recebeu nº 801 da Av. Fritz Benhard Beiser, totalizando a área de 9.605,00m<sup>2</sup>, no valor estimado de R\$4.277.250,00.-Tudo de conformidade com o requerimento datado de 10 de abril de 2014, carta e habitação nº 461843/2013, fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos ás Contribuições Previdenciárias e ás de Terceiros nº 036232014-88888335, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos  
R\$1.277,70 SELO: 006909120001000403

Elaine Maria Stamm da Rocha  
1ª Registradora Substituta

**Av-2/54.000.-** Em 07.05.2015.-

Protocolo nº 89.008.- Em 10.04.2015.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

**AVERBAÇÃO ACAUTELATÓRIA:** Certifico e dou fé, que para fins do disposto no Art. 615-A, do Código de Processo Civil Brasileiro, foi distribuída, na 1ª Vara Cível desta Comarca, em 30.03.2015, Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial, processada sob o nº 086/1.15.0001978-6, sendo as partes: Exeqüente: Marcelo de Oliveira Sá, CPF/MF nº 004.168.570-94, e Executado: MBN Produtos Químicos Ltda, CNPJ/MF nº 89.515.712/0001-57.- Valor da Ação: **RS177.765,80.-** Tudo de conformidade com o requerimento datado em 09 de maio de 2015 e certidão da Distribuição da 1ª Vara Cível desta Comarca, datada em 30 de março de 2015, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-  
Emolumentos: R\$ 425,20 + R\$ 3,60 = R\$ 428,80.  
Selo TJ/RS: 0069.08.1400020.00583 = R\$ 10,85 - 0069.01.1500003.26219 = R\$ 0,30.

Evandra Moehlecke Moraes  
4ª Registradora Substituta  
Port. nº 007/01 - CPF: 655.735.840-49

Av-3/54.000.- Em 07.05.2015.-

Protocolo nº 89.009.- Em 10.04.2015.-

**AVERBAÇÃO ACAUTELATÓRIA:** Certifico e dou fé, que para fins do disposto no Art. 615-A, do Código de Processo Civil Brasileiro, foi distribuída, na 2ª Vara Cível desta Comarca, em 30.03.2015, Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial, processada sob o nº 086/1.15.0001975-1, sendo as partes: Exeqüente: Felipe Sampaio Corrêa da Silva, CPF/MF nº 946.365.320-15, e Executado: MBN Produtos Químicos Ltda, CNPJ/MF nº 89.515.712/0001-57.- Valor da Ação: **RS194.523,15.-** Tudo de conformidade com o requerimento datado em 09 de maio de 2015 e certidão da Distribuição da 2ª Vara Cível desta Comarca, datada em 30 de março de 2015, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-  
Emolumentos: R\$ 425,20 + R\$ 3,60 = R\$ 428,80.  
Selo TJ/RS: 0069.08.1400020.00584 = R\$ 10,85 - 0069.01.1500003.26220 = R\$ 0,30.

Evandra Moehlecke Moraes  
4ª Registradora Substituta  
Port. nº 007/01 - CPF: 655.735.840-49

Av-4/54.000.- Em 07.05.2015.-

Protocolo nº 89.010.- Em 10.04.2015.-

**AVERBAÇÃO ACAUTELATÓRIA:** Certifico e dou fé, que para fins do disposto no Art. 615-A, do Código de Processo Civil Brasileiro, foi distribuída, na 3ª Vara Cível desta Comarca, em 30.03.2015, Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial, processada sob o nº 086/1.15.0001977-8, sendo as partes: Exeqüente: Gabriel Corrêa da Silva, CPF/MF nº 911.625.720-00, e Executado: MBN Produtos Químicos Ltda, CNPJ/MF nº 89.515.712/0001-57.- Valor da Ação: **RS26.662,18.-** Tudo de conformidade com o requerimento datado em 09 de maio de 2015 e certidão da Distribuição da 3ª Vara Cível desta Comarca, datada em 30 de março de 2015, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-  
Emolumentos: R\$ 115,70 + R\$ 3,60 = R\$ 119,30.  
Selo TJ/RS: 0069.06.1400020.01091 = R\$ 5,40 - 0069.01.1500003.26221 = R\$ 0,30.

Evandra Moehlecke Moraes  
4ª Registradora Substituta  
Port. nº 007/01 - CPF: 655.735.840-49

Av-5/54.000.- Em 05.08.2015.-

Protocolo nº 90.815.- Em 17.07.2015.-

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

54.000

Matrícula N.º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado do Rio Grande do Sul  
Município de Cachoeirinha  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL -	Livro N.º 2 - RG	Fls. 02	Matrícula N.º 54.000
------------------	------------------	---------	----------------------

**AVERBACÃO:** Certifico e dou fé, que por determinação da Exma. Sra. Dra. Simone Maria Nunes Kunrath, Juíza da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, procedo a averbação da **existência da presente ação**, sobre este imóvel, sendo as partes: reclamante: Eledir Fatima Venancio; e reclamada: MBN Produtos Químicos; Valor da ação: R\$280.000,00 juntamente com mais 03 imóveis.- Tudo de conformidade com o Ofício n.º 308/2015, referente ao processo n.º 0000427-93.2014.5.04.0252, datado de 10 de julho de 2015, que fica arquivado neste Serviço Registral. Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.03.1500010.02430 = Nihil - Nihil.

Evandra Moenilche Moraes  
4ª Registradora Substituta  
N.º 007/1 - CPF: 555.735.840-98

Av-6/54.000.- Em 13.08.2015.-

Protocolo n.º 91.086.- Em 03.08.2015.-

**AVERBACÃO ACAUTELATÓRIA:** Certifico e dou fé, que para fins do disposto no Art. 615-A do Código de Processo Civil Brasileiro, **foi distribuída na 2ª Vara Cível desta Comarca, em 01/04/2015, Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial**, processada sob o n.º 086/1.15.0001687-6, sendo as partes, Exeçúte: Overland Participações Ltda, CNPJ/MF n.º 04.077.014/0001-64, e Executado: MBN Produtos Químicos Ltda, CNPJ/MF n.º 89.515.712/0001-57.- Valor da Ação: **R\$128.505,64**.- Tudo de conformidade com o requerimento datado em 30/07/2015 e certidão da Distribuição da 2ª Vara Cível desta Comarca, datada em 05 de junho de 2015, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$326,20 + R\$3,60 = R\$329,80.

Selo TJ/RS: 0069.07.1400020.04187 = R\$8,10 - 0069.01.1500003.55104 = R\$0,30.

Elaine M. Stamm da Rocha  
1ª Registradora Substituta  
Port. n.º 001/01 - CPF: 386.757.650-53

Av-7/54.000.- Em 01.06.2016.-

Protocolo n.º 95.697.- Em 13.05.2016.-

**CANCELAMENTO DE AVERBACÃO ACAUTELATÓRIA:** Certifico e dou fé que, por determinação da Exma. Sra. Dra. Rosália Huyer, Juíza de Direito, da 2ª Vara Cível desta Comarca, **fica cancelada a Averbação Acautelatória**, constante no Av-3 desta matrícula.- Valor da Ação: R\$194.523,15.- Tudo de conformidade com o Ofício n.º 375/2016, referente ao processo n.º 086/1.15.0001975-1, expedido em data de 20 de abril de 2016, que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e o registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + Nihil = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.08.1400020.01749 = Nihil - 0069.01.1600005.06571 = Nihil.

Evandra Moenilche Moraes  
4ª Registradora Substituta  
Port. n.º 007/01 - CPF: 555.735.840-98

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Av-8/54.000.- Em 17.06.2016.-

Protocolo nº 96.161.- Em 08.06.2016.-

**CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO ACAUTELATÓRIA:** Certifico e dou fé que, por determinação do Exmo. Sr. Dr. Edison Luis Corso, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, fica cancelada a Averbação Acautelatória constante no Av-4 desta matrícula.- Tudo de conformidade com o Ofício nº 658/2016, referente ao processo nº 086/1.15.0001977-8, expedido em data de 24 de maio de 2016, cujo expediente que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.- Emolumentos: Nihil + Nihil = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.06.1400020.04837 = Nihil - 0069.01.1600007.01989 = Nihil.

*Ediane M. Stamm da Rocha*  
1ª Registradora Substituta

Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-3

Av-9/54.000.- Em 08.11.2016.-

Protocolo nº 98.063.- Em 27.10.2016.-

**AVERBAÇÃO ACAUTELATÓRIA:** Certifico e dou fé, que para fins do disposto no Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, foi distribuída e admitida na 3ª Vara Cível desta Comarca, em 29/04/2016. Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial, processada sob o nº 086/1.16.0002896-5, sendo as partes: Exeqüente: Banco Itaucard S.A., CNPJ/MF nº 17.192.451/0001-70, e Executado: MBN Produtos Químicos Ltda, CNPJ/MF nº 89.515.712/0001-57.- Valor da Ação: R\$32.306,93.- Tudo de conformidade com o requerimento datado em 28/09/2016 e Certidão da Distribuição da 3ª Vara Cível desta Comarca, datada em 09 de agosto de 2016, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.- Emolumentos: R\$130,40 + R\$4,10 = R\$134,50.

Selo TJ/RS: 0069.06.1400020.05471 = R\$7,90 - 0069.01.1600011.06506 = R\$0,45.

*Ediane M. Stamm da Rocha*  
1ª Registradora Substituta

Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-3

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Certifico e dou fé, que o imóvel da presente matrícula, tem um título protocolado, até a data de 09 de janeiro de 2017.

Cachoeirinha-RS, 19 de dezembro de 2016.

Total: R\$32,75

Certidão 4 páginas: R\$19,00 (0069.03.1600010.00131 = R\$0,85)

Busca em livros e arquivos: R\$7,90 (0069.01.1600012.02532 = R\$0,45)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,10 (0069.01.1600012.02533 = R\$0,45)

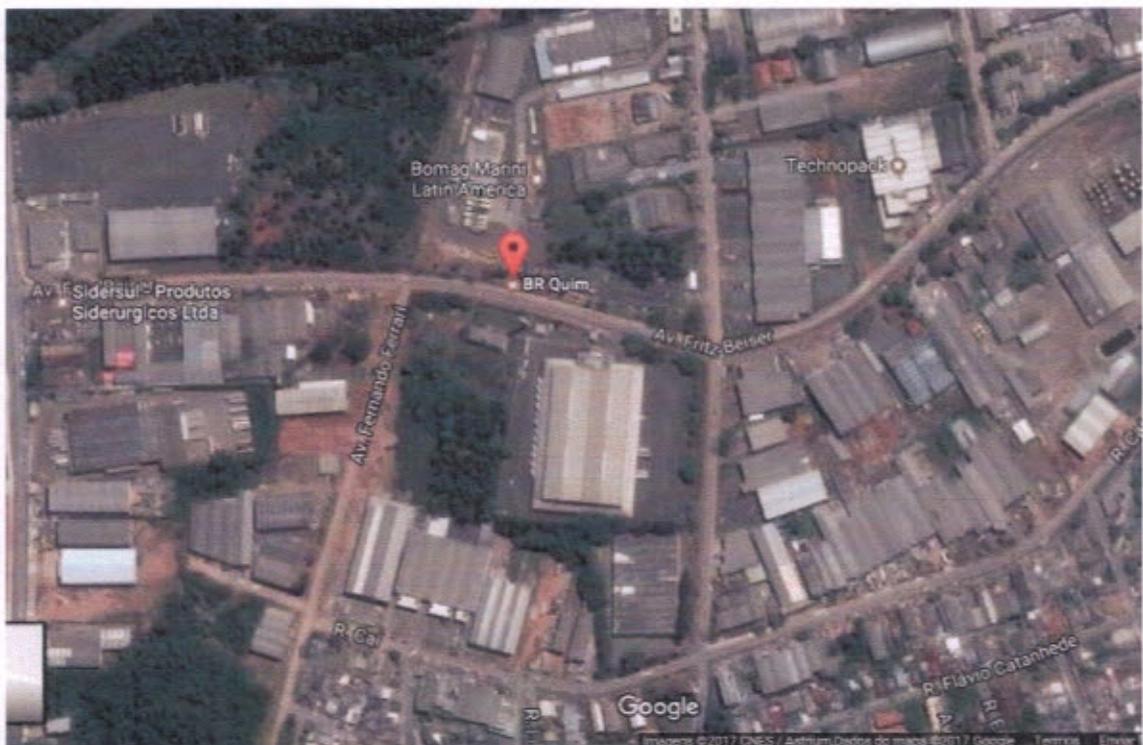
*Taciana Batista Cardoso*  
Escrevente Autorizada  
Port. nº 009 - CPF: 018.526.960-05

Av. Flores da Cunha, 4251, Bairro: Bom Princípio - Cachoeirinha - RS - CEP: 94950-001 - Fone: (51) 3469-2616

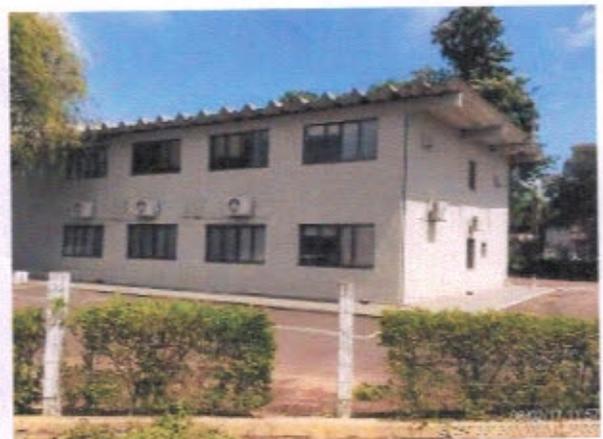
Email: imoveiscachoeirinha@gmail.com

## ANEXO 2

### MAPA LOCALIZAÇÃO

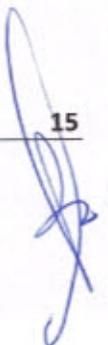


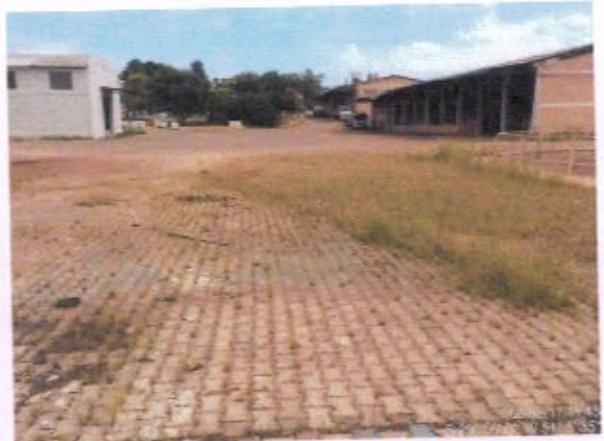
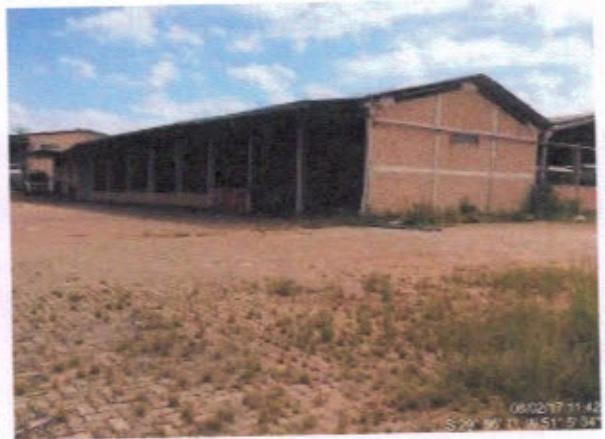
## ANEXO FOTOGRÁFICO COM GEOREFERENCIAMENTO



**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

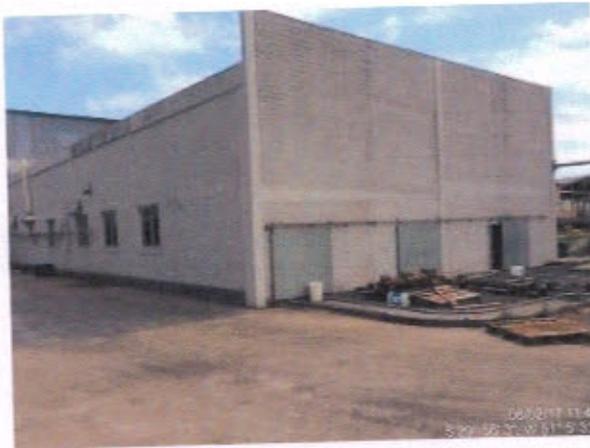
Rua Vigário José Inácio, 250 cjs. 71 & 72 – Centro – Porto Alegre – RS  
CEP.: 90020-110 – Fone: 51 3224-5577  
[mercuravaliacoes@uol.com.br](mailto:mercuravaliacoes@uol.com.br) - [www.mercuraval.com.br](http://www.mercuraval.com.br)





**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

Rua Vigário José Inácio, 250 cjs. 71 & 72 – Centro – Porto Alegre – RS  
CEP.: 90020-110 – Fone: 51 3224-5577  
[mercuravaliacoes@uol.com.br](mailto:mercuravaliacoes@uol.com.br) - [www.mercuraval.com.br](http://www.mercuraval.com.br)



**MERCUR AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS LTDA.**

Rua Vigário José Inácio, 250 cjs. 71 & 72 – Centro – Porto Alegre – RS  
CEP.: 90020-110 – Fone: 51 3224-5577  
[mercuravaliacoes@uol.com.br](mailto:mercuravaliacoes@uol.com.br) - [www.mercuraval.com.br](http://www.mercuraval.com.br)

