



FEITEIRO & ARAUJO
ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CACHOEIRINHA/RS**

Processo nº 5001623-90.2020.8.21.0086

KOCH METALÚRGICA S.A., já qualificada nos autos de sua **Recuperação Judicial** em epígrafe, vem, por seus advogados, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

1. O pedido de processamento da presente recuperação judicial foi deferido em decisão proferida em 10 de junho de 2020 (Evento 36), sendo esta decisão publicada em 23/06/2020 (Evento 37).
2. Contado o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para a apresentação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do artigo 53, *caput*, da Lei 11.101/2005¹, tem-se que o

¹ Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;

II – demonstração de sua viabilidade econômica; e

III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.

(11) 3318-0070

✉ feitoaraujo@feitoaraujo.com.br

📍 Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 828, 9º andar
CEP 04571-010 Brooklin Novo São Paulo

🌐 www.feitoaraujo.com.br

vencimento do prazo se dá na data de hoje - 24 de agosto (segunda-feira), prazo este, inclusive, informado pela Ilma. Administradora Judicial nestes autos (Evento 60).

3. Assim, demonstrada a tempestividade, a Recuperanda requer:

a) a juntada do Plano de Recuperação Judicial da Recuperanda Koch Metalúrgica S.A. (**Doc. 01**) e seus documentos integrantes: Análise de Viabilidade Econômica, Laudo de Avaliação de Ativos e Lista de Unidades Produtivas Isoladas; e

b) a publicação de Edital de aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixação do prazo para a manifestação de eventuais objeções, cuja minuta esta Recuperanda oportunamente disponibilizará.

Termos em que, pede e espera deferimento.

De São Paulo para Cachoeirinha/RS, 24 de agosto de 2020.

João Marcos Cavichioli Feiteiro

OAB/SP n° 307.654

Arthur Antonioli de Araújo

OAB/SP sob o n° 266.208

**Plano de Recuperação Judicial da
Koch Metalúrgica S.A**



*Processo de Recuperação Judicial n° 5001623-90.2020.8.21.0086, em trâmite
perante a 1ª Vara Cível – Comarca de Cachoeirinha – RS.*

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

KOCH METALURGICA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Koch”), pessoa jurídica de direito privado, com sede Av. Cruzeiro, 605, Bairro Cruzeiro, CEP 94.930-615, Cachoeirinha/RS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.693.928/0001-17, vem apresentar este Plano de Recuperação Judicial (“Plano”) para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos artigos 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (“Lei de Recuperação Judicial”):

Considerando que:

- (i) a Recuperanda tem enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;
- (ii) em resposta a tais dificuldades, a Recuperanda ajuizou, em 07 de abril de 2020, pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei 11.101/2005, cujo processamento foi deferido em 10 de junho de 2020;
- (iii) este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação da Recuperanda, (b) é viável sob o ponto de vista econômico, e (c) é acompanhado dos respectivos laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos da Recuperanda (Doc. 1 e Doc. 2 respectivamente), subscritos por empresas especializadas; e
- (iv) que, por força do Plano, a Recuperanda busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; além de (c) renegociar os débitos com seus credores.

A Recuperanda submete este Plano à aprovação da Assembleia Geral de Credores e à homologação judicial, sob os termos a seguir indicados.

SUMÁRIO

- 1) INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES**
- 2) OBJETIVO DO PLANO**
- 3) MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**
- 4) MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES – EXPANSÃO DE PARCERIAS E NOVOS FORNECIMENTOS**
- 5) UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA - UPI**
- 6) PAGAMENTO DOS CREDITORES**
- 7) PAGAMENTO DOS CREDITORES TRABALHISTAS (CLASSE I)**
- 8) PAGAMENTO DOS CREDITORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)**
- 9) PAGAMENTO DOS CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)**
- 10) PAGAMENTOS DOS CREDITORES ME E EPP (CLASSE IV)**
- 11) DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDITORES**
- 12) PÓS-HOMOLOGAÇÃO**
- 13) MODIFICAÇÃO DO PLANO**
- 14) DESCUMPRIMENTO DO PLANO**
- 15) DISPOSIÇÕES GERAIS**
- 16) CESSÕES**
- 17) LEI E FORO**

PARTE I – INTRODUÇÃO

1) INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

- 1.1.1. **REGRAS DE INTERPRETAÇÃO.** Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da Lei de Recuperação Judicial.
- 1.1.2. **DEFINIÇÕES.** Os termos utilizados neste Plano têm os significados definidos abaixo:
- 1.1.3. **"ADMINISTRADORA JUDICIAL":** administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação Judicial, assim entendida como a empresa SENTINELA ADMINISTRADORA JUDICIAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.236.069\0001-38, representada pelas advogadas Dra. Claudete de Oliveira Figueiredo, OAB RS nº 62.046 e Dra. Renata Fabris, OAB/RS nº 62.499.
- 1.1.4. **"AGC":** significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei 11.101/2005.
- 1.1.5. **"CRÉDITOS COM GARANTIA REAL":** são os créditos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial, conforme listados na Lista de Credores.
- 1.1.6. **"CRÉDITOS ME E EPP":** são os créditos detidos pelos Credores ME e EPP, conforme listados na Lista de Credores.

- 1.1.7. **“CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS”**: são os créditos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, e 83, VI, da Lei 11.101/2005, conforme listados na Lista de Credores.
- 1.1.8. **CRÉDITO QUIROGRAFÁRIO CONTROVERTIDO**: Crédito Quirografário que for objeto de impugnação de crédito ou de qualquer outro processo judicial que esteja pendente de julgamento ou de trânsito em julgado.
- 1.1.9. **CRÉDITO QUIROGRAFÁRIO INCONTROVERSO**: Crédito Quirografário líquido, certo e exigível.
- 1.1.10. **“CRÉDITOS”**: são todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da Lei 11.101/2005 e listados na Lista de Credores.
- 1.1.11. **“CRÉDITOS TRABALHISTAS”**: são os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei 11.101/2005, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente ao ajuizamento da Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme listados na Lista de Credores.
- 1.1.12. **CRÉDITO TRABALHISTA CONTROVERTIDO**: Crédito Trabalhista que for objeto de reclamação trabalhista de impugnação de crédito ou de qualquer outro processo judicial que esteja pendente de julgamento ou de trânsito em julgado.
- 1.1.13. **CRÉDITO TRABALHISTA INCONTROVERSO**: Crédito Trabalhista líquido, certo e exigível.
- 1.1.14. **CRÉDITO ME E EPP CONTROVERTIDO**: Crédito ME e EPP que for objeto de impugnação de crédito ou de qualquer outro processo judicial que esteja pendente de julgamento ou de trânsito em julgado.
- 1.1.15. **CRÉDITO ME E EPP INCONTROVERSO**: Crédito ME e EPP líquido, certo e exigível.

- 1.1.16. "**CREDORES**": são os Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME e EPP.
- 1.1.17. "**CREDORES COM GARANTIA REAL**": são os Credores detentores de Créditos com Garantia Real, nos termos do art. 41, II, da Lei 11.101/2005.
- 1.1.18. "**CREDORES ME E EPP**": são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da Lei 11.101/2005.
- 1.1.19. "**CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**": são os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do art. 41, III, da Lei 11.101/2005.
- 1.1.20. "**CREDORES TRABALHISTAS**": são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da Lei 11.101/2005.
- 1.1.21. "**DATA DO PEDIDO**": a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pela Recuperanda, dia 07 de abril de 2020.
- 1.1.22. "**DIA ÚTIL**": qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.
- 1.1.23. "**ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**": significa a data em que a Recuperação Judicial for definitivamente arquivada, após o trânsito em julgado da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do art. 63 da Lei de Recuperação Judicial.
- 1.1.24. "**HOMOLOGAÇÃO DO PLANO**": data da publicação da decisão judicial do Juízo da Recuperação que homologar o Plano nos termos do art. 45 ou 58, caput e §1º, da Lei de Recuperação Judicial, conforme o caso.
- 1.1.25. "**JUÍZO DA RECUPERAÇÃO**": Juíza de direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha/RS.
- 1.1.26. "**LISTA DE CREDORES**": a lista constante às fls. 84/107 dos autos da Recuperação Judicial, conforme substituída pela lista a ser divulgada pela Administradora

Judicial, nos termos do artigo 7º, §2º da Lei de Recuperação Judicial, e alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações de créditos.

- 1.1.27. "**LEI DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**": Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
- 1.1.28. "**PLANO**": este plano de recuperação judicial da Recuperanda, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos aprovados na Assembleia Geral de Credores.
- 1.1.29. "**RECUPERAÇÃO JUDICIAL**": significa o processo de recuperação judicial ajuizado pela Recuperanda, em curso perante o Juízo da Recuperação, autos nº 5001623-90.2020.8.21.0086.

PARTE II – OBJETIVOS DO PLANO

2. OBJETIVO DO PLANO

- 2.1.1. **OBJETIVO**. Diante da existência de dificuldade da Recuperanda em cumprir com suas atuais obrigações financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam o reperfilamento de seu endividamento, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade de suas atividades, devidamente dimensionadas para a nova realidade da Recuperanda.
- 2.1.2. **RAZÕES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**. A crise da Koch, de modo resumido, decorre de diversos fatores, dentre eles: (a) gestão temerária da administração anterior, que negligenciou as necessidades da Companhia por longo período; (b) a irresponsável alavancagem da gestão anterior junto à FINEP para atender a um projeto com enormes riscos de execução; e (c) a crise econômica que afetou o país.
- 2.1.3. **VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO E AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA RECUPERANDA**. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, os laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos da

Recuperanda, subscritos por empresas especializadas, encontram-se em Anexo, Doc. 1 e Doc. 2 respectivamente.

PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

OBJETIVOS GERAIS DO PLANO. A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir previstas pelo presente Plano tem por objetivos: (i) proceder ao reescalonamento do passivo concursal da Koch, permitindo a futura quitação desse passivo em condições de igualdade entre os Credores Sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial; (ii) desinvestimento dos ativos da empresa para gerar a entrada de caixa; e (iii) permitir aos Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação da Koch Metalúrgica apoiem a reestruturação realizando novas operações financeiras.

3.1.1. **VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO.** O Plano utiliza os seguintes meio de recuperação, na forma do artigo 50 da Lei de Falências: (i) concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações da Koch Metalúrgica, com a equalização de encargos financeiros, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial (07/04/2020); (ii) a preservação de investimentos essenciais para a continuação das atividades da Recuperanda; (iii) a possibilidade de constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento, os ativos da Koch; (iv) a venda total ou parcial de bens; (v) a dação em pagamento; (vi) a constituição de sociedade de credores; e/ou (vii) outras medidas a serem eventualmente submetidas à prévia aprovação do Juízo da Recuperação.

4. MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES – EXPANSÃO DE PARCERIAS E NOVOS FORNECIMENTOS E NEGÓCIOS

4.1.1. **EXPANSÃO DE PARCERIAS E NOVOS FORNECIMENTOS.** Sujeito às limitações previstas em lei, a Recuperanda resguarda-se o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com seu objeto social, sem a

necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação, sujeito, todavia, aos limites estabelecidos neste Plano. Para tanto, a Recuperanda poderá, dentre as demais atividades necessárias para a consecução da sua atividade, expandir a contratação de novas parcerias e novos fornecimentos, sejam com novos parceiros ou fornecedores, sejam em novas condições comerciais com cada um dos parceiros e fornecedores atualmente existentes, desde que (a) sejam realizadas em bases comutativas; e (b) não prejudiquem o pagamento dos Créditos.

- 4.1.2. **OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS.** As transações com Partes Relacionadas serão permitidas desde que (a) sejam realizadas em bases comutativas; e (b) não prejudiquem o pagamento dos Créditos.

5. UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA – UPIs

- 5.1.1. **UPI.** A Recuperanda poderá alienar o imóvel de matrícula nº 63.065 junto ao Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS, na forma de UPI, nos termos do artigo 60 da Lei de Falências. A alienação da referida UPI poderá ser feita de forma conjunta ou isolada, por meio de Procedimento Competitivo. Os proventos líquidos decorrentes de tais alienações serão utilizados para utilização no fluxo de caixa operacional da Recuperanda e no pagamento das obrigações estabelecidas no Plano, encargos tributários e previdenciários, e, na hipótese de sobrevir eventual saldo remanescente, para pagamento de créditos extraconcursais.
- 5.1.2. **PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO DE UPIs.** Quaisquer alienações de UPIs por meio de Procedimento Competitivo serão realizadas respeitando-se o disposto nos respectivos editais, nos termos da Lei 11.101/2005, e atendidas as demais condições previstas neste Plano. Fica a critério da Koch optar por quaisquer das modalidades de procedimento competitivo previstas nos artigos 142 a 145 da Lei 11.101/2005.
- 5.1.3. **INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO DE DÍVIDAS NA ALIENAÇÃO DE UPIs.** As UPIs que forem alienadas por Procedimento Competitivo estarão livres de quaisquer ônus, e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou

contingência da Koch, inclusive as de caráter tributário e trabalhista, nos termos do art. 60 e 141 da Lei 11.101/2005.

- 5.1.4. **CONSTITUIÇÃO DE SPES.** A fim de possibilitar ou facilitar a venda de quaisquer dos bens do ativo permanente ou da UPI, conforme o caso, a Recuperanda poderá, de forma individualizada ou em conjunto, transferir esse ativo ou UPI a sociedades de propósito específico constituídas pela Koch Metalúrgica.
- 5.1.5. **APROVAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE ATIVOS.** Sem prejuízo das hipóteses das Cláusulas 5.1 a 5.5, será permitida qualquer outra modalidade de alienação, substituição ou oneração de bens mediante autorização do Juízo da Recuperação ou aprovação pela Assembleia-Geral de Credores, respeitados os termos das legislações e dos contratos aplicáveis a tais ativos. Encerrada a Recuperação Judicial, a Koch Metalúrgica poderá alienar livremente quaisquer bens de seu ativo circulante ou permanente, observados os gravames que recaírem sobre tais bens, não sendo mais aplicáveis as restrições previstas neste Plano ou no art. 66 da Lei de Falências, estando, porém, sujeitas às restrições usuais constantes dos contratos sociais e estatutos Koch Metalúrgica e de novos instrumentos de dívida, conforme o caso.

PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES

6. NOVAÇÃO

- 6.1.1. **NOVAÇÃO.** Com a Homologação Judicial do Plano, os Créditos serão novados. Mediante referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis.
- 6.1.2. Os créditos novados na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial constituirão a Dívida Reestruturada, conforme disposta neste Plano, não afetando

as fianças e avais prestados aos Credores Sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial.

7. PAGAMENTO DOS CREDITORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

- 7.1.1. Os Créditos Trabalhistas serão pagos da seguinte forma:
- 7.1.2. O valor correspondente a até 5 (cinco) salários mínimos, relativos a créditos de natureza estritamente salarial e vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, quando houver, será pago no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da Homologação Judicial do Plano.
- 7.1.3. Para os Credores Trabalhistas com Créditos de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais), serão pagos com deságio de 20% (vinte por cento) em até 1 (um) ano da homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- 7.1.4. Para os Credores Trabalhistas com Créditos superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), serão pagos com deságio de 80% (oitenta por cento) em até 1 (um) ano da homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- 7.1.5. Os Credores Trabalhistas com Créditos superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) poderão optar por receber seus Créditos com 60% (sessenta por cento) de deságio, porém com prazo de pagamento de até 2 (dois) anos da homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- 7.1.6. **FORMALIZAÇÃO DA INDICAÇÃO.** O Credor Trabalhista com Créditos superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que optar por receber seu Crédito de acordo com a alternativa prevista na cláusula 7.1.7. acima deverá manifestar sua intenção no prazo de 30 (trinta) dias após a data da Publicação da Homologação Judicial do Plano, mediante comunicação à ser entregue à Koch. A ausência de manifestação pelo Credor acarretará no pagamento de seu Crédito Trabalhista de acordo com as condições previstas na cláusula 7.1.6.
- 7.1.7. **CRÉDITOS TRABALHISTAS CONTROVERTIDOS.** Os Créditos Trabalhistas Controvertidos somente serão pagos após a resolução da controvérsia quanto à sua liquidez, certeza e/ou exigibilidade contra a Koch.

- 7.1.8. **CORREÇÃO MONETÁRIA E ENCARGOS.** A correção monetária será de acordo com a incidência da Taxa TR e juros de 1% (um por cento) ao ano, incidente a partir da Homologação Judicial do Plano até a data do efetivo pagamento.
- 7.1.9. **PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS CONTROVERTIDOS OBJETO DE ACORDO.** Créditos Trabalhistas Controvertidos que venham a ser objeto de acordo na Justiça do Trabalho devem ser pagos na forma estabelecida nos respectivos acordos devidamente homologados pela Justiça do Trabalho em decisão definitiva. Em nenhuma hipótese os Créditos Trabalhistas Controvertidos poderão receber tratamento mais benéfico do que aquele dado aos Créditos Trabalhistas Incontroversos.
- 7.1.10. **CONTESTAÇÕES DE CLASSIFICAÇÃO.** Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, nos termos da Lei de Falências, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da Lei de Falências.

8. PAGAMENTO DOS CREDITORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)

- 8.1.1. Não há Credores relativos à presente Classe, e a Companhia se reserva o direito de propor condições na hipótese de alteração deste cenário.

9. PAGAMENTO DOS CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

- 9.1.1. Os Créditos Quirografários serão pagos da seguinte forma:
- 9.1.2. Os Credores Quirografários com Créditos de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) serão pagos com deságio de 70% (setenta por cento) em até 36 (trinta e seis) meses, após 1 (um) ano de carência, contados da Homologação Judicial do Plano de Recuperação Judicial.
- 9.1.3. Os Credores Quirografários com Créditos acima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) serão pagos com 80% (oitenta por cento)

de deságio em até 84 (oitenta e quatro) meses, após 2 (dois) anos de carência, contados da Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

- 9.1.4. Os Credores Quirografários com créditos acima de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) serão pagos com 90% (noventa por cento) de deságio em até 96 (noventa e seis) meses, após 2 (dois) anos de carência, contados da Homologação Judicial do Plano de Recuperação Judicial.
- 9.1.5. **CORREÇÃO MONETÁRIA E ENCARGOS.** A correção monetária será de acordo com a incidência da Taxa TR e juros de 1% (um por cento) ao ano, incidente a partir da Homologação Judicial do Plano até a data do efetivo pagamento.
- 9.1.6. **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS CONTROVERTIDOS.** Os Créditos Quirografários Controvertidos somente serão pagos após a resolução da controvérsia quanto à sua liquidez, certeza e/ou exigibilidade contra a Koch.
- 9.1.7. **PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS CONTROVERTIDOS OBJETO DE ACORDO.** Créditos Quirografários Controvertidos que venham a ser objeto de acordo judicial devem ser pagos na forma estabelecida nos respectivos acordos devidamente homologados em decisão judicial definitiva. Em nenhuma hipótese os Créditos Quirografários Controvertidos poderão receber tratamento mais benéfico do que aquele dado aos Créditos Quirografários Incontroversos.
- 9.1.8. **CONTESTAÇÕES DE CLASSIFICAÇÃO.** Créditos Quirografários que tenham a sua classificação, liquidez, certeza e/ou exigibilidade contestada pela Koch ou por qualquer parte interessada, nos termos da Lei de Falências, somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação, certeza, liquidez e/ou exigibilidade do crédito controvertido, respeitados os termos da Lei de Falências, iniciando-se os prazos para pagamento apenas após o trânsito em julgado da respectiva sentença.
- 9.1.9. **PAGAMENTOS DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)**
- 9.1.10. **PAGAMENTO DOS CREDORES ME E EPP:** Os Credores ME e EPP serão pagos nos moldes indicados nos itens abaixo:

- 9.1.11. Todos os Credores ME e EPP serão pagos com 60% (sessenta por cento) de deságio, em até 24 (vinte e quatro) meses após 1 (um) ano de carência, contados da Homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- 9.1.12. **CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS.** Incidência da Taxa TR e juros de 1% (um por cento) ao ano, desde a Publicação da Homologação Judicial do Plano.
- 9.1.13. **PAGAMENTO DOS CRÉDITOS DE MICROEMPRESA E EMPRESA DE PEQUENO PORTE CONTROVERTIDOS OBJETO DE ACORDO.** Créditos de microempresas e empresas de pequeno porte Controvertidos que venham a ser objeto de acordo judicial devem ser pagos na forma estabelecida nos respectivos acordos devidamente homologados em decisão judicial definitiva. Em nenhuma hipótese os Créditos de ME e EPP Controvertidos poderão receber tratamento mais benéfico do que aquele dado aos Créditos ME e EPP Incontroversos.
- 9.1.14. **CONTESTAÇÕES DE CLASSIFICAÇÃO.** Créditos de ME e EPP que tenham a sua classificação contestada pela Koch ou por qualquer parte interessada, nos termos da Lei de Falências, somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito controvertido, respeitados os termos da Lei de Falências, iniciando-se os prazos para pagamento apenas após o trânsito em julgado da respectiva sentença.

10. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

- 10.1.1. **FORMA DE PAGAMENTO.** Quando os pagamentos nos termos deste Plano forem realizados em dinheiro, serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), conforme o caso, ou qualquer outra forma específica que for acordada entre a Recuperanda e o respectivo Credor.
- 10.1.2. **COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO.** Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos valores efetivamente pagos pela Recuperanda, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

- 10.1.3. **INFORMAÇÃO DE DADOS BANCÁRIOS.** Os Credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da data do efetivo pagamento. Caso a Recuperanda receba a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.
- 10.1.4. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.
- 10.1.5. Todos os pagamentos devidos no âmbito deste Plano serão exigíveis no 15º (décimo quinto) dia do mês de vencimento, ou, caso o 15º (décimo quinto) dia do mês não seja Dia Útil, o pagamento será exigível no Dia Útil subsequente.
- 10.1.6. Caso o valor do respectivo Crédito seja inferior ao valor da parcela de valor mínimo dos pagamentos previstos neste Plano em relação à Lista de Credores, será realizado o respectivo pagamento até o limite do valor devido conforme a Lista de Credores de modo atingir a efetiva quitação do respectivo Crédito.
- 10.1.7. **VALORES.** Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.
- 10.1.8. **ALOCAÇÃO DOS VALORES.** As projeções de pagamento aqui previstas foram baseadas nos Créditos constantes da Lista de Credores. Qualquer diferença entre a Lista de Credores e o quadro-geral de credores final nos termos do artigo 18 da Lei de Recuperação Judicial acarretará a alteração do percentual recebido por cada Credor. No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorra após a Publicação da Homologação Judicial do Plano e que altere o valor devido a determinado Credor, tal novo valor apenas surtirá efeitos para fins deste

Plano a partir da data do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos valores antigos. Em nenhuma circunstância haverá a majoração (a) do fluxo de pagamentos e (b) do valor total a ser distribuído entre os Credores.

- 10.1.9. **QUITAÇÃO**. Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra a Recuperanda, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado a parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial, e não mais poderão reclamá-los contra a Recuperanda, avalistas, intervenientes anuentes, garantidores, devedores solidários. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.
- 10.2. **IMPOSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO**. Os débitos sujeitos a presente Recuperação Judicial, aqui definidos como Créditos, não poderão ser compensados com créditos de qualquer natureza que a Recuperanda possua contra os Credores, sob pena de infringência do *par conditio creditorum*.
- 10.3. **PARCELAMENTO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS**. A Recuperanda poderá buscar e obter a concessão, seja por via judicial ou administrativa, de parcelamento de sua dívida tributária.

11. PÓS-HOMOLOGAÇÃO

- 11.1. **VINCULAÇÃO DO PLANO**. As disposições do Plano vinculam a Recuperanda e seus Credores, os seus respectivos cessionários, sucessores e garantidores, a partir da Homologação Judicial do Plano.
- 11.2. **CONFLITO COM DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS**. Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com

quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações da Recuperanda, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.

- 11.3. **EXTINÇÃO DE MEDIDAS JUDICIAIS.** Com a Publicação da Homologação Judicial do Plano, todas as ações e execuções judiciais em curso contra a Recuperanda, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico serão extintas, e todas as penhoras, gravames e/ou constrições existentes serão automaticamente liberadas.
- 11.4. **GARANTIAS.** A aprovação do Plano em AGC implicará na liberação de todos os gravames, ônus e/ou garantias reais sobre bens e direitos de propriedade da Recuperanda.
- 11.5. **FORMALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS E OUTRAS PROVIDÊNCIAS.** A Recuperanda deverá realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano.
- 11.6. **PROTESTOS.** A aprovação deste Plano acarretará (a) o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido pela Recuperanda que tenha dado origem a qualquer Crédito e (b) a exclusão definitiva do registro do nome da Recuperanda nos órgãos de proteção ao crédito. A jurisprudência corrobora com este entendimento, conforme julgados do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo¹.
- 11.7. **LIBERAÇÃO.** A Recuperanda poderá ser liberada de qualquer das obrigações listadas acima mediante aprovação em AGC.
- 11.8. **INCLUSÃO DE NOVOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO.** Na hipótese de serem reconhecidos por decisão judicial transitada em julgado, novos créditos sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial, não constantes da lista de credores a que alude

¹ TJSP: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Agravo de Instrumento nº 2095583-85.2017.8.26.0000, Relator (a): Ricardo Negrão, Data do Julgamento: 05/11/2017; 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Agravo de Instrumento 2122611-62.2016.8.26.0000; Relator (a): Teixeira Leite, Data do Julgamento: 19/10/2016.

o §2º do artigo 7ª da LRF, tais créditos serão pagos na forma prevista no Plano. O pagamento destes novos créditos se dará a partir da data em que forem incluídos na lista de credores, nas mesmas condições de prazo e valores estabelecidos no Plano para os demais créditos da mesma classe.

- 11.9. **MAJORAÇÃO DE CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO.** Na hipótese de créditos sujeitos à Recuperação Judicial, já constantes da Lista de Credores terem seu valor majorado, seja por decisão judicial transitada em julgado ou por acordo entre as partes homologado judicialmente, o valor adicional do Crédito Sujeito ao Plano começará a ser pago a partir da data em que houver a inclusão da referida majoração na lista de credores, nas mesmas condições de prazo e valores estabelecidos no Plano para os créditos da mesma classe.
- 11.10. **RECLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO.** Na hipótese da reclassificação de créditos sujeitos ao Plano constantes da Lista de Credores, por decisão do Juízo da Recuperação transitada em julgado, o valor do Crédito Sujeito ao Plano reclassificado será pago, nas condições de pagamento da nova classe, a partir da data em que tal reclassificação tiver sido refletida na Lista de Credores, descontados os valores eventualmente recebidos na forma deste Plano até a decisão de reclassificação.
- 11.11. **CRÉDITOS SUJEITOS A LITÍGIO.** Créditos constantes da Lista de Credores e que sejam objeto de discussão em litígio judicial e/ou arbitral, inclusive em impugnações, apenas serão pagos a partir da data do seu reconhecimento, certeza, exigibilidade e liquidez, por decisão transitada em julgado, e seus titulares serão pagos por meio da distribuição proporcional do valor nas parcelas futuras, não restando ao Credor, qualquer direito ao recebimento retroativo de parcelas já pagas.
- 11.12. **TRIBUTOS.** As Recuperandas, independente do quanto disposto nos contratos que deram origem aos créditos, não terão a obrigação de acrescentar aos pagamentos os valores dos tributos, cujo ônus deverá ser arcado por aqueles considerados como contribuintes pela legislação fiscal.

12. MODIFICAÇÃO DO PLANO

12.1. MODIFICAÇÃO DO PLANO NA AGC. Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas pela Recuperanda a qualquer momento após a Publicação da Homologação Judicial do Plano e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, desde que (a) tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim e (b) sejam aprovadas pela Recuperanda e aprovadas pelo quórum mínimo requerido pelo art. 45 e 58, caput ou §1º, da LFRE da Lei de Recuperação Judicial.

13. DESCUMPRIMENTO DO PLANO

13.1. PERÍODO DE CURA. Após o prazo de supervisão judicial, conforme previsto no art. 61, §1º da LRF, com exceção às obrigações de pagamento ora assumidas pela Recuperanda, cujo prazo de cura é de 30 (trinta) dias independentemente de notificação, este Plano não será considerado descumprido a menos que o Credor tenha notificado por escrito a Recuperanda nos termos deste Plano, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora ou cura do inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias após a referida notificação. Neste caso, este Plano não será considerado descumprido se: (a) a mora relativa à obrigação de pagamento for sanada no prazo de 30 (trinta) dias, independentemente de notificação; (b) as moras ou inadimplementos indicados na notificação forem purgadas ou sanados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de recebimento da referida notificação; ou (c) a Recuperanda requerer a convocação de uma AGC no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de recebimento da notificação, e uma emenda, adiantamento, alteração ou modificação deste Plano, que saneie ou supra tal descumprimento, seja aprovada na forma estabelecida neste Plano.

PARTE V – DISPOSIÇÕES GERAIS

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. ANEXOS. Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

14.2. COMUNICAÇÕES. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações à Recuperanda requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por courier, e efetivamente entregues. Sendo destes os endereços:

- Para a **Recuperanda**:
Av. Cruzeiro, 605, Bairro Cruzeiro, CEP 94.930-615, Cachoeirinha/RS – e-mail: **magdalena@kochmetal.com.br**
- Com cópia para a **Administradora Judicial**:
Rua Sapiranga, 90 - salas 301 e 302 - Jardim Mauá, Novo Hamburgo – RS, CEP 93548-192 – e-mail: **administradora@administradorajudicial.adv.br**

14.3. INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES. Caso qualquer das disposições deste Plano, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não deverá afetar qualquer outra disposição deste Plano, que deverá permanecer em pleno vigor, mas este Plano deverá ser interpretado em tal jurisdição como se tal disposição inválida, ilegal ou inexecutável seja assim considerada apenas contra o Credor que tenha apresentado sua negativa, ressalva ou medida judicial contra a respectiva disposição confrontada, no limite máximo permitido em tal jurisdição.

14.4. CONTRATOS ANTERIORES. Na hipótese de conflito entre as disposições do Plano e as obrigações, pecuniárias ou não, previstas em contratos celebrados entre a Recuperanda e os credores sujeitos ou não à Recuperação Judicial, antes da data do pedido de Recuperação Judicial, as disposições do Plano prevalecerão.

14.5. RECURSOS EM FACE DA HOMOLOGAÇÃO DO PRJ. Caso seja interposto recurso em face da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, o pagamento

dos créditos somente terá início após o trânsito em julgado do último recurso eventualmente interposto contra a decisão que homologar o Plano, independentemente de atribuição de efeito suspensivo.

15. CESSÕES

15.1. CESSÃO DE CRÉDITOS. Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que comunicadas à Recuperanda e ao Administrador Judicial antes do Encerramento da Recuperação Judicial, e somente à Recuperanda após o Encerramento da Recuperação Judicial.

16. LEI E FORO

16.1. LEI APLICÁVEL. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

16.2. FORO. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o Encerramento da Recuperação Judicial.

O PRJ é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos da Koch Metalúrgica S.A.



Doc.1 - LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO



Laudo Econômico-Financeiro

Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação Judicial Lei nº 11.101/05

Sumario

INFORMAÇÕES SOBRE OS CONSULTORES.....	02
1.Considerações Gerais.....	02
2.Análise de Mercado.....	03
3.Histórico da Empresa.....	05
3.1 Produtos.....	06
3.2 Principal Mercado, base de clientes.....	10
4.Indicadores Financeiros.....	12
5.Laudo.....	14
5.1. Quadro de Credores.....	15
5.2 Premissas utilizadas no Planejamento.....	16
5.3. Projeções de Fluxo de Caixa.....	17
6. Plano para Credores.....	18
6.1. Projeção do plano de Credores.....	20
7.Fluxo de Caixa Operacional.....	20
8.Necessidade de Capital de Giro.....	20
9.Conclusão do Laudo.....	21
Anexo I.....	22



INFORMAÇÕES SOBRE OS CONSULTORES

Consultoria especializada em atender empresas multinacionais e nacionais de médio e grande porte nas áreas Administrativa e Financeira com destaque em Controladoria (Contabilidade, Fiscal, Auditoria financeira, Custos, Orçamentos, Tesouraria, RH e Comércio Exterior).

Amplios conhecimentos na elaboração e coordenação de modelos de projeção, Cash Flow, DCF Analyses, Análise de Balanço, Business Plan e Valuation e no desenvolvimento de políticas e estratégias para sua utilização na tomada de decisão, e coordenação de Modelos Estatísticos aplicado em Projeções Financeiras, Crédito, Cobrança e Fraude.

1. Considerações Gerais

O presente Laudo Econômico-Financeiro (“Laudo”) tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira no âmbito do Plano de Recuperação Judicial da empresa: **KOCH METÁLURGICA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.693.928/0001-17, com sede e principal estabelecimento na Avenida Cruzeiro ,605, Bairro Cruzeiro, na Cidade de Cachoeirinha, Rio Grande do Sul, CEP 94930-615;.

Este Laudo foi elaborado pela JF Consultoria, única e exclusivamente como subsídio à elaboração do Plano de Recuperação Judicial da Recuperanda e não se confunde ou modifica os termos e condições do plano e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pela Recuperanda e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pela empresa e por seus colaboradores, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.

A Consultoria não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas. Nesta perspectiva, as conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise dos Dados e Informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como sobre performance e resultados decorrentes de eventos futuros, e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises dos Dados e Informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Nenhum dos sócios ou profissionais da Consultoria tem qualquer interesse financeiro na empresa Koch metalúrgica SA.
- Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pelo Empresa Koch Metalúrgica SA, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da Consultoria qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a Consultoria não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos Dados e Informações utilizados neste Laudo;

Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade da Recuperanda no âmbito do Plano de Recuperação Judicial. A Consultoria não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;

- Este Laudo foi desenvolvido a pedido da empresa Koch Metalúrgica SA e não deve ser interpretado por qualquer terceiro como instrumento de decisão para investimento ou opinião em relação ao Plano de Recuperação Judicial;
- A Consultoria não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
- Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa da empresa e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas e informações fornecidas pela empresa, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de



suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira da Recuperanda no âmbito do Plano de Recuperação, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações da Recuperanda.

As considerações apresentadas nesse laudo são práticas comuns em estudos dessa natureza. Os serviços prestados são limitados a tais conhecimentos e experiências e não representam auditoria, assessoria ou serviços relacionados que podem ser fornecidos pela JF Consultoria. Não obstante essas limitações, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela consultoria para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

2. Análise de Mercado

Existem setores que são fundamentais para a sustentação da economia como um todo, e, no Brasil, isso não é diferente. De forma geral, a economia brasileira se sustenta com base em três principais pilares: a agricultura, o setor industrial e o setor terciário, que engloba comércio e serviços. Ainda que a força econômica seja bem distribuída dentro desses pilares, o setor industrial se destaca por estar ligado a variáveis de grande importância, como geração de empregos, câmbio, investimentos, importação e exportação. Entretanto, nos últimos anos, a indústria brasileira não tem obtido bons resultados.

O setor industrial no país vem encolhendo. Isso é o que a Pesquisa Industrial Anual (PIA), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) evidencia, de acordo com a pesquisa, no que tange a receita líquida de vendas, o recuo foi de 7,7% entre 2014 e 2017. Além disso, também houve queda na quantidade de empresas ativas no setor industrial. Em 2014, havia 333,7 mil empresas, número que caiu para 318,4 mil em 2017, uma queda de 15,3 mil unidades industriais, o que representa uma redução próxima de 5%. Com a queda do número de empresas ativas, também houve um decréscimo de cerca de 12,5% do número de empregados no setor industrial entre 2014 e 2017, o que representa uma perda de quase 1,1 milhão de postos de trabalho no setor.

No atual panorama, a indústria passou a acumular uma queda de 2,7% na produção nos quatro primeiros meses desse ano, frente ao mesmo período de 2018. A perda de ritmo do setor fica mais evidente na análise do resultado acumulado em 12 meses, que passou de -0,1% em março para -1,1% em abril, mantendo a trajetória descendente iniciada em julho do ano passado. Tal realidade deve-se principalmente ao recuo de 6,3% da indústria extrativa, refletindo os desdobramentos do rompimento da barragem da Vale em Brumadinho e, além disso, o setor tem sido afetado também pela desaceleração do comércio global e pela crise econômica na Argentina, que é um importante importador de produtos manufaturados do Brasil.



➤ **Desempenho da indústria brasileira em 2019**

O setor industrial em geral é utilizado como um dos termômetros da atividade econômica de um país, afinal, esse setor está diretamente relacionado com a cadeia produtiva, e, portanto, impacta diretamente os setores logísticos e de serviços. É de profundo interesse entender e tentar medir o seu desempenho para compreender o potencial do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, por exemplo.

O ano de 2019 se iniciou com uma ousada expectativa de crescimento industrial na ordem de 3% para o ano. Digo ousada, pois desde a greve dos caminhoneiros em meados de 2018, a atividade industrial brasileira desacelerou consideravelmente com um recuo, principalmente, no setor de extração, onde a retração foi de 7%, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Lembrando que em janeiro de 2019, este mesmo setor sofreu com o rompimento da barragem de rejeitos de minério da Vale em Brumadinho. Apenas em outubro, que o nível de atividade da indústria retomou os padrões de 2018.

Após as instabilidades internacionais, principalmente, o conflito comercial entre os Estados Unidos e a China e o processo vagaroso na implementação das reformas políticas e econômicas no Brasil, as projeções otimistas para o crescimento econômico no País foram deixadas de lado. Fechamos o ano com uma retração de 1%, e depois dessa projeção, aprendemos a ser mais conservadores em nossas expectativas para 2020.

O novo patamar da taxa de juros está iniciando um processo de reconstrução nos indicadores de confiança do setor. Segundo a Fundação Getúlio Vargas (FGV), o índice já apresenta melhora, embora isso não signifique no curto prazo um aumento na produção, sobretudo, devido aos níveis atuais de ociosidade produtiva. No entanto, o empresário está conseguindo conquistar bons incentivos para voltar a investir, o que traz perspectivas mais realistas para o crescimento do setor em 2020.

A maior parte das projeções para o próximo ano aponta um crescimento conservador na ordem de 2% para o setor industrial. Acredita-se no crescimento, especialmente, do agronegócio e de setores ligados à infraestrutura, onde, sem dúvida, os aportes tanto públicos quanto privados devem agregar para esse avanço. No mercado financeiro, enxergamos oportunidades na emissão de novas ofertas de crédito privado, que por sua vez, serão utilizadas para o financiamento das operações da indústria.

3. Histórico da empresa.

KOCH METALURGICA

A **KOCH METÁLURGICA S/A** foi fundada em 1924 e **há mais de 95 anos** dedica-se a fabricação de equipamentos para **elevação e movimentação de cargas**. Através de constante **desenvolvimento tecnológico**, seu mix de produtos foi sendo progressivamente inovado e hoje oferece uma completa linha para atender as necessidades de seus clientes.

Atende as indústrias **Naval/OffShore, Refinarias, Minerações, Celulose**, entre outras, a Koch comercializa seus produtos em todo **território nacional**, onde mantém representantes e rede de assistência técnica autorizadas nas capitais e principais cidades.

Missão , Visão , Valores

Missão

Através de uma gestão inovadora, tanto para produtos e serviços, transformar a Koch em uma empresa líder no mercado de movimentação de carga, atingindo faturamento de R\$ 150 milhões até 2025

Visão

“Ser reconhecida como empresa de grande desempenho, sólida e confiável fornecedora de produtos e serviços que atendam as expectativas dos clientes, utilizando a melhoria contínua como filosofia. Exceder tanto em tecnologia como em qualidade e respeito ao meio ambiente.”

Valores

- Integridade;
- Respeito;
- Excelência;

“Ter e praticar a responsabilidade social, preocupando-se e zelando pelos recursos Naturais.”

“Desenvolver o potencial humano e ser uma empresa ética e transparente em todas as atividades exercidas.”

3.1. Produtos

A Koch Metalúrgica é uma empresa que está na linha de frente dos fabricantes Nacionais de produtos destinados a Movimentação e Elevação de Cargas. Entre seus produtos, destacam-se as Talhas Manuais e Elétricas, as Pontes Rolantes de diversas capacidades, Manilhas, Cadernais, e outros Equipamentos destinados à linha Naval, além de produtos e acessórios para cabo de aço, como Terminais, Ganchos etc. É possuidora do Certificado ISO 9001

A Koch comercializa sua linha em todo território Nacional, contando com uma equipe de 40 representantes espalhados por toda a malha Brasileira de distribuidores, lojistas e Indústrias.

➤ Linha standard

- Talhas manuais
- Talhas elétricas
- Guinchos
- Equipamentos de pequeno porte

LINHA STANDARD: MAIS PRODUTIVIDADE E SEGURANÇA.



Talhas Manuais



Talhas Elétricas



Guinchos



Pequenos Equipamentos

www.kochmetalurgica.com.br



➤ **Produtos Customizados**

- Pontes Rolantes
- Talhas manuais elétricas
- Máquinas limpa grades
- Talhas elétricas
- Talha Baixa altura
- Carros de transferência
- Decks trolleys
- Pullin



PROJETOS CUSTOMIZADOS : MOVIMENTAÇÃO DE CARGAS



- Pontes Rolantes
- Talhas manuais e elétricas



Celulose e Papel



- Máquina Limpa Grades
- Talhas Elétricas
- Talha Baixa Altura



Energia



- Pontes Rolantes
- Talhas manuais e elétricas
- Carros de Transferência



Mineração



- Deck trolleys
- Pullin
- Equipamentos customizados



Óleo e Gás



➤ **Serviços**

Instalação;

- Supervisão de montagem.
- Comissionamento.
- Treinamento técnico.

Modernização;

- Inspeção e modernização de equipamentos.
- Automação de comandos manuais.
- Alteração de velocidade e capacidade de carga
- Prolongamento de percurso.
- Desativação, renovação e reativação de equipamentos.
- Adequação às normas
- Recondicionamento e reforma de talhas, troles e equipamentos manuais.
- Revenda de acessórios
- Prolongamento de percurso.
- Desativação, renovação e reativação de equipamentos.
- Adequação às normas.

Assistência técnica;

- Recondicionamento e reforma de talhas, troles e equipamentos manuais.
- Revenda de acessórios
- Locação de talhas manuais.
- Serviço de manutenção e reforma.
- Contrato de manutenção preventiva.
- Revisão e inspeção periódicas.
- Treinamentos.
- Teste de carga.
- Montagens e instalações de Produtos



SERVICE KOCH: ENGENHARIA



- Supervisão de montagem.
- Comissionamento.
- Treinamento técnico.

Instalação

- Inspeção e modernização de equipamentos.
- Automação de comandos manuais.
- Alteração de velocidade e capacidade de carga.
- Prolongamento de percurso.
- Desativação, renovação e reativação de equipamentos.
- Adequação às normas

Modernização

- Recondicionamento e reforma de talhas, troles e equipamentos manuais.
- Revenda de acessórios
- Locação de talhas manuais.

Assistência Técnica

- Serviço de manutenção e reforma.
- Contrato de manutenção preventiva.
- Revisão e inspeção periódicas.
- Treinamentos.
- Teste de carga.
- Montagens e instalações de Produtos

Postos de Serviço



3.2. Principal Mercado, base de clientes

Empresas dos segmentos de;

- Papel & Celulose
- Mineração
- Oleo e Gas
- Siderurgia

Principais clientes

Papel & Celulose

- CMPC
- KLABIN
- SUZANO
- FIBRIA

Mineração

- Vale
- CSN
- PROMINAS
- ALCOA
- USIMINAS

Óleo & Gas

- PETROBRAS
- BRASKEN
- JSL
- TOYO SETAL

95 anos de história tornaram a Koch em uma empresa forte no mercado brasileiro de movimentação de carga

RECONHECIMENTO DA MARCA

Position	Grantries	Overhead Cranes	Electric Cable Hoists	Portal Cranes
1°	PALFINGER KOCH	DEMAG	DEMAG	STAHL
2°	LIEBHERR	STAHL	SAMM	KOCH
3°	STAHL	KOCH	KOCH	Baum
4°	DEMAG	BARDELLA	BARDELLA	DEMAG
5°	KOCH	ROVELA	ROVELA	KONECRANES

Source: NEI Research 2016

BASE DE CLIENTES



The client base is categorized into four main industries:

- Paper & Celulose:** CMPC, Klabin, SUZANO, Fibria.
- Mining:** Vale, CSN, Prominas, Alcoa, Usiminas.
- Oil & Gas:** Petrobras, Braskem, JSL, Odebrecht, Tupy, Setal.
- Siderurgy:** ThyssenKrupp, Gerdau, ArcelorMittal, CSN, Votorantim.

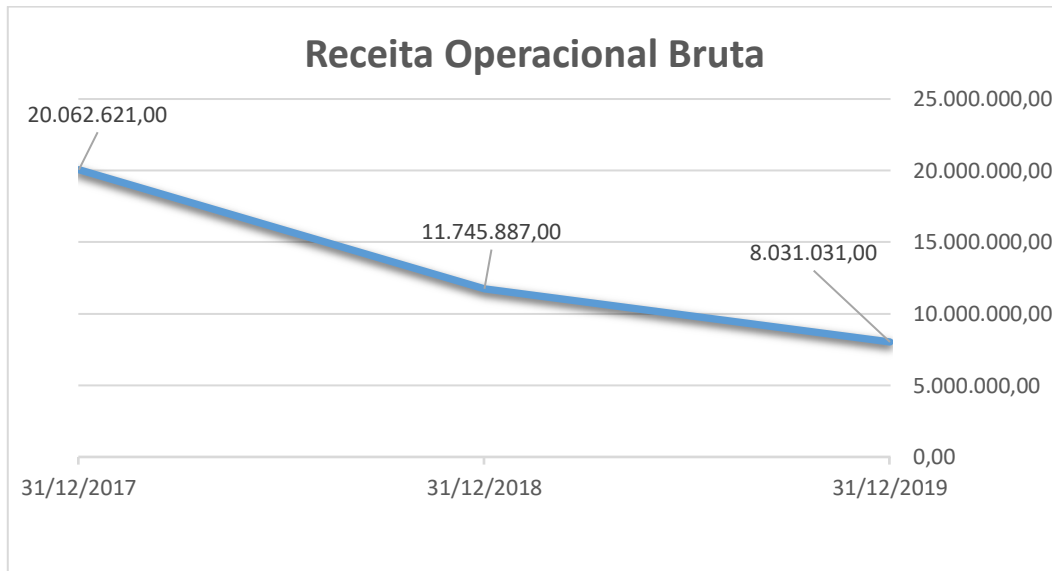


4. Indicadores financeiros

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Receita Operacional Bruta	20.062.621,00	11.745.887,00	8.031.031,00
Receitas de Vendas e Serviços	20.062.621,00	11.745.887,00	0,00
Deduções de Vendas	-5.302.743,00	-3.302.997,00	-1.729.932,00
Impostos	-2.954.330,00	-1.860.236,00	0,00
Devoluções	-2.348.413,00	-1.442.761,00	-1.729.932,00
Receita Operacional Líquida	14.759.878,00	8.442.890,00	6.301.099,00
Custo dos Produtos e Serviços Vendidos	-15.258.665,00	-9.568.772,00	-6.561.036,00
(Prejuízo) Bruto	-498.787,00	-1.125.882,00	-259.937,00
Despesas Operacionais	-7.285.563,00	-9.503.071,00	-4.919.227,00
Despesas Comercialização	-2.596.664,00	-1.206.526,00	-744.823,00
Despesas Administrativas	-4.442.941,00	-4.045.806,00	-4.045.262,00
Outras Despesas Operacionais	-186.558,00	-4.250.739,00	-129.142,00
Equivalência Patrimonial	-59.400,00	0,00	0,00
Resultado Operacional (EBITDA)	-7.784.350,00	-10.628.953,00	-5.179.164,00
Despesas/Receitas Financeiras	-2.630.192,00	-1.561.393,00	-3.802.430,00
Resultado antes do IRPJ e da CSSL -10.414.542	-10.414.542,00	-12.190.346,00	-8.981.594,00
Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferido	762.943,00	0,00	0,00
Resultado Líquido do Exercício	-9.651.599,00	-12.190.346,00	-8.981.594,00



Receita Operacional Bruta: a empresa atua no mercado brasileiro de produtos relacionados ao setor de metalurgia. Atualmente, as atividades da KOCH estão relacionadas à fabricação de pontes rolantes, talhas manuais, talhas elétricas, pórticos, e outros artefatos de metal destinados à elevação e movimentação de cargas, desde simples ganchos até guindastes e produtos para uso naval. Vem apresentando piora em seu faturamento. No exercício de 2018, apresentou queda de 41,5% em seu faturamento em relação ao ano anterior, e queda de 31,6% em 2019 sobre 2018, acumulando de 2017 à 2019 perda de 60% no faturamento.



EBTIDA

A empresa assim como as demais concorrentes do mercado foram afetados pela crise dos últimos 4 anos ocorrendo queda em sua geração de caixa. Mesmo com ligeira melhora em seu resultado de 2019, ainda assim o resultado operacional permanece negativo.





5. Laudo

A análise financeira dos resultados projetados foi elaborada levando-se em consideração a lei de recuperação de empresas e reestruturação financeira por ela propiciada, preservando a Empresa, além da importante reestruturação operacional e comercial e as metas de resultados a alcançar com tais ações.

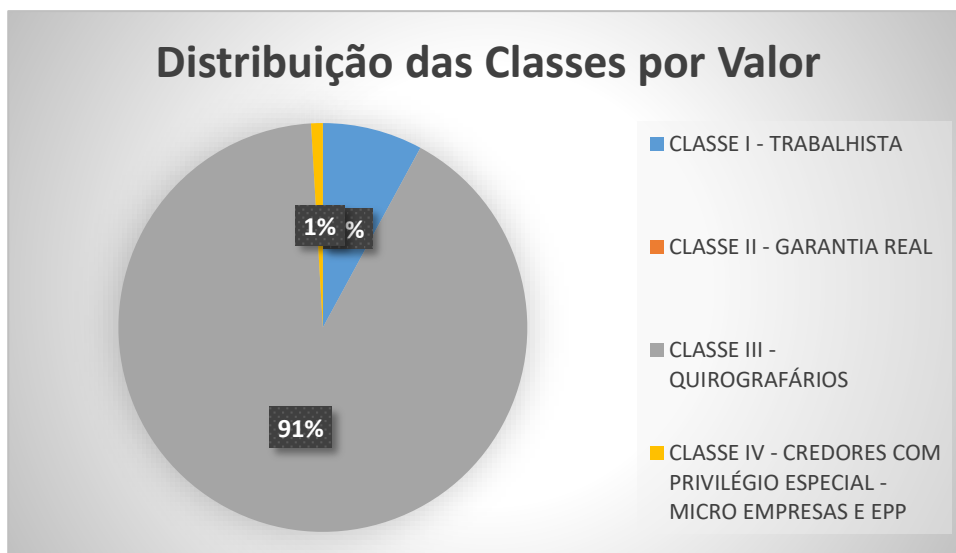
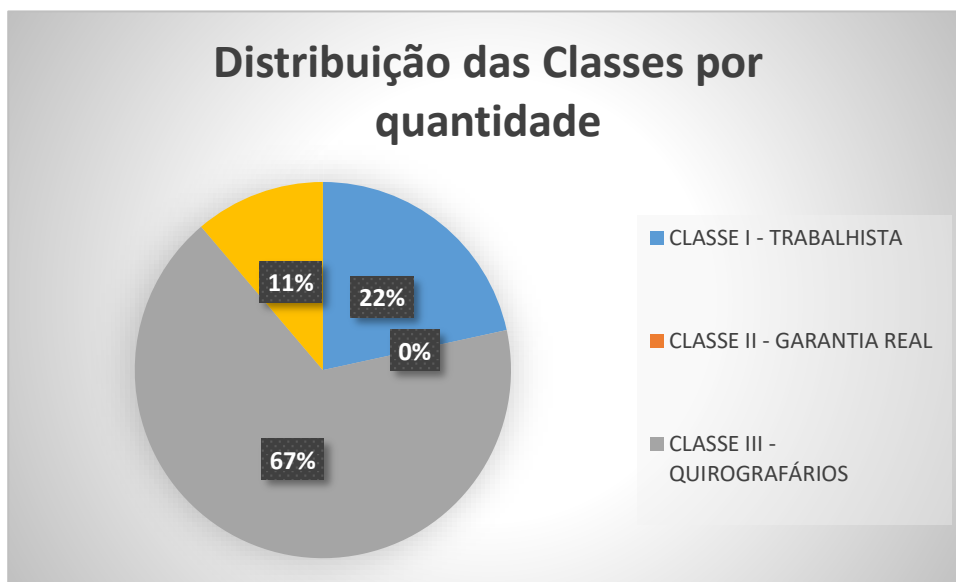
A projeção de faturamento demonstra a capacidade de pagamento da dívida e a retomada dos investimentos para um crescimento sustentável da Recuperanda, conforme demonstrado.

Receita Bruta Anual - Base 2020	Valores em (R\$)
Ano 1	6.300.000,00
Ano 2	18.000.000,00
Ano 3	24.000.000,00
Ano 4	30.000.000,00
Ano 5	30.000.000,00
Ano 6	36.000.000,00
Ano 7	39.600.000,00
Ano 8	43.560.000,00
Ano 9	47.916.000,00
Ano 10	52.708.000,00
Ano 11	57.978.000,00
Ano 12	63.776.000,00
Ano 13	70.154.000,00
Ano 14	77.169.000,00
Ano 15	84.886.000,00
Ano 16	84.886.000,00

5.1. Quadro de Credores

Conforme Relação de Credores apresentadas na inicial do processo, cujo detalhamento encontra-se no Anexo do Plano de Recuperação. Os totais dos créditos relacionados são:

RESUMO				
CLASSE	QTD	%QTDE	VALOR	%VALOR
CLASSE I - TRABALHISTA	106	21,59%	2.148.161,14	7,92%
CLASSE II - GARANTIA REAL	0	0,00%		0,00%
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	330	67,21%	24.722.719,26	91,15%
CLASSE IV - CREDITORES COM PRIVILÉGI	55	11,20%	250.778,50	0,92%
TOTAL DOS CRÉDITOS	491		27.121.658,90	



Os valores acima representam o passivo total da Recuperanda nas Classes I, II, III e IV, Trabalhista, Garantia Real, Quirografária e Credores com Privilégio Especial - MicroEmpresas e EPP, respectivamente, na data do requerimento de sua recuperação judicial. Contudo destacamos que conforme a Lei 11.101 de 09 de Fevereiro de 2005, Seção II - Da Verificação e da Habilitação

de Créditos, no seu artigo 7º prevê que o administrador judicial apresentará uma nova lista, que poderá alterar os valores e classes acima descritas. Segue íntegra do artigo:

Art. 7o A verificação dos créditos será realizada pelo administrador judicial, com base nos livros contábeis e documentos comerciais e fiscais do devedor e nos documentos que lhe forem apresentados pelos credores, podendo contar com o auxílio de profissionais ou empresas especializadas.

§ 1o Publicado o edital previsto no art. 52, § 1o, ou no parágrafo único do art. 99 desta Lei, os credores terão o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar ao administrador judicial suas habilitações ou suas divergências quanto aos créditos relacionados.

§ 2o O administrador judicial, com base nas informações e documentos colhidos na forma do caput e do § 1o deste artigo, fará publicar edital contendo a relação de credores no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contado do fim do prazo do § 1o deste artigo, devendo indicar o local, o horário e o prazo comum em que as pessoas indicadas no art. 8o desta Lei terão acesso aos documentos que fundamentaram a elaboração dessa relação.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, seus pagamentos ocorrerão nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos no Plano de Recuperação da empresa, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

O passivo delimitado no plano de recuperação tem seu pagamento condicionado a um fluxo possível e estimado de entrada de recursos, o qual está destinado integralmente ao pagamento das dívidas.

5.2. Premissas Utilizadas no Planejamento

Para a elaboração deste planejamento foram considerados os dados históricos da empresa, as políticas vigentes e as futuras, já planejadas ou em fase final de planejamento.

O crescimento das vendas espelha a realização dos projetos em andamento, as novas oportunidades disponíveis e principalmente a retomada dos negócios prejudicados pela crise e pela superação da mesma. Utilizou-se no período demonstrado a taxa real de crescimento conservadora para os padrões de mercado.

Os valores utilizados para este estudo: receitas, despesas e custos têm como base dados históricos de 2017, 2018 e 2019, o planejamento orçamentário e o princípio do conservadorismo como base no início das projeções. Com o passar dos anos, pretende-se, gradativamente, melhorar os indicadores de custos e despesas, e conseqüentemente as margens de resultados, obrigação de qualquer empresa que deseja se recuperar e perpetuar-se no mercado.

Os efeitos inflacionários foram desconsiderados indistintamente sobre a projeção, tanto para as receitas como para as despesas. Presumiu-se o mesmo efeito para ambas, mantendo as margens inalteradas no decorrer do tempo.

A Lei 11.101/2005, não prevê o “dies a quo” para a contagem do prazo para os pagamentos. Assim adotamos como data inicial do primeiro pagamento o décimo dia após a data da publicação da decisão que homologar o plano e conceder a recuperação judicial, pelo MM. Juízo competente, ou pelo E. Tribunal, em caso de recurso, nos termos do artigo 58:

Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.



5.3. Projeções do Fluxo de Caixa

A forma de pagamento aos credores está relacionada com a disponibilidade de recursos projetada ano a ano para a Empresa. Assim projetou-se um fluxo de caixa para os próximos 15 (quinze) anos, com a identificação dos volumes de receitas, custos, despesas, impostos e saldos de recursos disponíveis para liquidação da dívida da Recuperanda.

O fluxo de caixa foi elaborado visando o ponto de equilíbrio em seu faturamento para a empresa pagar seus credores, com a segurança de atender aos compromissos assumidos, ainda que com o alongamento dos prazos de pagamento. As bases utilizadas foram:

- ✓ Projeção realista de probabilidade de consecução das metas referentes às áreas comercial (volumes e preços de venda), administrativa e econômico-financeira;
- ✓ Ao longo de todo o período, os saldos acumulados finais de caixa confirmam a capacidade de recuperação da empresa; e,
- ✓ O faturamento projetado está coerente com o mínimo necessário para geração de caixa para pagamentos aos credores. Também foi considerada uma pequena sobra de caixa, para eventuais contingências;
- ✓ O crescimento de vendas é coerente com sua capacidade de negócios. A projeção de crescimento anual é conservadora.
- ✓ Os impostos sobre vendas e sobre resultados foram calculados considerando o regime tributário do Lucro Real;
- ✓ Os custos foram calculados considerando-se a média dos últimos anos, com as melhorias de processo implementadas e recuperação de preços de vendas;
- ✓ Todos os números projetados são considerados para inflação “zero”;
- ✓ As despesas administrativas, também foram projetadas da mesma forma que os custos e foram reduzidas. Essa redução abrange salários, reduções na administração, renegociação de contratos de serviços entre outros.

A viabilidade econômico-financeira é demonstrada abaixo através do resumo do fluxo de caixa projetado em cada período. O fluxo de caixa completo e detalhado é apresentado no Anexo I.



FLUXO DE CAIXA SINTÉTICO							
Ano	Saldo Inicial	Entradas	Reservas	Custos das Operações	Despesas Operacionais	Pagamento aos credores	Saldo do Exercício
1	3.690.000,00	6.300.000,00	-	5.323.500,00	2.579.850,00		2.086.650,00
2	2.086.650,00	18.000.000,00	-	12.870.000,00	6.237.000,00	707.878,64	271.771,36
3	271.771,36	24.000.000,00	-	14.040.000,00	7.560.000,00	420.377,16	2.251.394,20
4	2.251.394,20	30.000.000,00	-	17.160.000,00	9.240.000,00	373.417,11	5.477.977,09
5	5.477.977,09	30.000.000,00	-	17.160.000,00	9.240.000,00	325.016,77	8.752.960,33
6	8.752.960,33	36.000.000,00	-	20.358.000,00	10.962.000,00	328.266,94	13.104.693,39
7	13.104.693,39	39.600.000,00	-	22.393.800,00	12.058.200,00	331.549,61	17.921.143,78
8	17.921.143,78	43.560.000,00	-	24.633.180,00	13.264.020,00	334.865,10	23.249.078,68
9	23.249.078,68	47.916.000,00	-	27.096.498,00	14.590.422,00	338.213,75	29.139.944,93
10	29.139.944,93	52.708.000,00	-	29.806.374,00	16.049.586,00	311.282,92	35.680.702,01
11	35.680.702,01	57.978.000,00	-	32.786.559,00	17.654.301,00		43.217.842,01
12	43.217.842,01	63.776.000,00	-	36.065.328,00	19.419.792,00		51.508.722,01
13	51.508.722,01	70.154.000,00	-	39.672.087,00	21.361.893,00		60.628.742,01
14	60.628.742,01	77.169.000,00	-	43.639.069,50	23.497.960,50		70.660.712,01
15	70.660.712,01	84.886.000,00	-	48.003.033,00	25.847.787,00		81.695.892,01
16	81.695.892,01	84.886.000,00	-	48.003.033,00	25.847.787,00		92.731.072,01

6. Plano para Credores

Este item apresenta, de maneira sintetizada, as principais condições do Plano para pagamento aos Credores incluindo determinadas informações sobre as condições financeiras presentes no Plano de Recuperação Judicial da empresa Koch Metalúrgica.

Este item apresenta, de maneira sintetizada, as principais condições do Plano para pagamento aos Credores , incluindo determinadas informações sobre as condições financeiras presentes no Plano de Recuperação Judicial .

Para um maior detalhamento das condições de pagamento determinadas, deve-se referir ao Plano de Recuperação Judicial. Em caso de eventuais divergências entre o resumo abaixo e o plano deverá prevalecer o Plano de Recuperação Judicial.

Este Laudo foi elaborado contemplando as premissas financeiras e operacionais decorrentes da execução assertiva do Plano de Recuperação. As projeções contidas neste Laudo pressupõem a aprovação e implementação do plano proposto pela Recuperanda.



CLASSE I - TRABALHISTA

- Todos os credores até R\$ 10mil serão pagos com 20% de deságio em até 1 ano da homologação do PRJ;
- Credores acima de R\$ 10mil serão pagos com 80% de deságio em até 1 ano da homologação do PRJ;
- Opção para os credores acima de R\$ 10mil - pagamento com 60% de deságio em até 2 anos da homologação do PRJ;

CLASSE I - TRABALHISTA	Qtde	Valor	%	Desagio	Valor após desagio	Condição de pgto	Correção Monetária (TR)	parcela anual
Valores até R\$ 10.000,00	46	214.347,95	20	42.869,59	171.478,36	12	TR + 1% a.a.	216.491,43
Valores acima de R\$ 10.000,00	0	1.933.813,19	80	1.547.050,55	386.762,64	12	TR + 1% a.a.	390.630,27
TOTAL	46	2.148.161,14						

CLASSE II - GARANTIA REAL

Não existem valores para essa classe.

CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS

CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	Qtde	Valor	%	Desagio	Valor após desagio	Condição de pgto	Correção Monetária	parcela anual
Valores até R\$ 10.000,00	252	506.012,40	70	354.208,68	151.803,72	36	TR + 1% a.a.	50.601,24
Valores entre R\$ 10.000,00 a R\$40.000,00	48	989.570,93	80	791.656,74	197.914,19	84	TR + 1% a.a.	28.273,46
Valores superiores a R\$ 40.000,00	30	23.227.135,93	90	20.904.422,34	2.322.713,59	96	TR + 1% a.a.	290.339,20
TOTAL	330	24.722.719,26						

CLASSE IV - CREDORES COM PRIVILÉGIO ESPECIAL - MICRO EMPRESAS E EPP

CLASSE IV - CREDORES COM PRIVILÉGIO ESPECIAL - MICRO EMPRESAS E EPP	Qtde	Valor	%	Desagio	Valor após desagio	Condição de pgto	Correção Monetária
	55	250.778,50	60	150.467,10	100.311,40	24	TR + 1% a.a.

6.1. Projeção do Plano de Credores

A seguir é apresentado o fluxo de pagamento aos credores.

	Classe I	Class III	Classe IV	TT
Ano				
1	-	-	0	-
2	607.121,70	50.601,24	50.155,70	707.878,64
3	0,00	369.719,91	50.657,26	420.377,16
4	0,00	373.417,11	0,00	373.417,11
5	0,00	325.016,77	0,00	325.016,77
6	0,00	328.266,94	0,00	328.266,94
7	0,00	331.549,61	0,00	331.549,61
8	0,00	334.865,10	0,00	334.865,10
9	0,00	338.213,75	0,00	338.213,75
10	0,00	311.282,92	0,00	311.282,92
11	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00
14	0,00	0,00	0,00	0,00
15	0,00	0,00	0,00	0,00
16	0,00	0,00	0,00	0,00

7. Fluxo de Caixa Operacional

O fluxo de caixa consolidado da empresa foi calculado a partir do resultado operacional incluindo a variação de capital de giro, impostos, investimentos, dívidas, plano de pagamento aos credores e outros dispêndios que tenham efeito na projeção, melhor detalhados abaixo.

Para efeito de elaboração do Laudo, a considerou-se que o os aumentos de capital descritos no plano se concretizarão.

8. Necessidade de Capital de Giro

A necessidade de capital de giro foi projetada e contemplou manutenção nas projeções de prazos de recebimentos e pagamentos médios.

Adicionalmente, contemplados na projeção de necessidade de capital de giro da empresa se encontram as receitas/despesas diferidas, receitas/despesas relacionadas a operações bancárias.



9. Conclusão do Laudo

O presente Laudo foi elaborado pela JF Consultoria como subsídio ao Plano de Recuperação Judicial da Recuperanda e está sujeito às premissas e assunções nele expressadas.

Este Laudo tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira da Koch Metalúrgica SA, analisando as alternativas para a reestruturação da sua estrutura de capital, verificando a continuidade de suas operações e buscando a maximização de retorno para credores, acionistas e a comunidade na qual fazem parte. Ressalta-se que os estudos realizados não contemplam a análise de viabilidade da Recuperanda sob a ótica de aspectos societários, tributários e legais.

Dessa forma, após conduzirmos análises e sujeito às premissas e assunções nelas expressadas, consideramos que o Plano de Recuperação é viável sob a ótica econômico-financeira, desde que haja a concretização dos aportes de capital e captação de recursos de terceiros aqui descritos, salientando-se os seguintes pontos:

- A Recuperanda está tomando medidas para buscar maior geração de caixa, de forma a honrar com suas obrigações financeiras;
- O Plano de Recuperação apresentado contempla a realização de investimentos em diversas esferas para elevar a qualidade de seus serviços e competitividade no setor;
- Através do plano proposto, a Koch Metalúrgica pretende equalizar seu passivo, voltando a apresentar uma situação de sanidade financeira que permita a continuidade de suas operações;
- Como forma de elevar sua liquidez financeira, a Koch poderá promover alienação de ativos.
- A Recuperanda pretende se desfazer de um de seus ativos (imóveis) para contemplar o saldo inicial do fluxo de caixa demonstrado. (R\$ 3.690.000,00).
- A nova gestão da empresa vem melhorando de forma significativa seus resultados operacionais através de melhorias em seus processos e gestão responsável.

O Laudo levou em consideração as condições econômico-financeiras e as projeções contidas no Plano de Recuperação Judicial da Koch Metalúrgica. Assim, a efetiva ocorrência e concretização dessas condições e projeções é condição indispensável para que se atinja um cenário viável para a continuidade das operações, conforme comentários realizados no decorrer do presente Laudo.

Neste contexto, concluímos que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, a concretização dos aumentos de Receita e captação de recursos de terceiros, bem como a consolidação das premissas previstas, possibilitarão a superação da atual crise financeira, viabilizando a continuidade de suas operações, considerando as premissas existentes no cenário econômico apresentado no laudo.

JF CONSULTORIA

JOEL DE SANTANA FILHO

FERNANDO DA LUZ ESTRABELLI
CRC/SP 334.284

“ANEXO I”

Fluxo de Caixa Projetado por 15 (quinze) anos. “ANEXO I”

Fluxo de Caixa Projetado por 15 (quinze) anos.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO	MESES	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180		TOTAL	
Valores em R\$ mil		1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano	11º ano	12º ano	13º ano	14º ano	15º ano	16º ano		
RECEITA BRUTA		6.300.000	18.000.000	24.000.000	30.000.000	30.000.000	36.000.000	39.600.000	43.560.000	47.916.000	52.708.000	57.978.000	63.776.000	70.154.000	77.169.000	84.886.000	84.886.000		766.933.000
Custo das Operações		(5.323.500)	(12.870.000)	(14.040.000)	(17.160.000)	(17.160.000)	(20.358.000)	(22.393.800)	(24.633.180)	(27.096.498)	(29.806.374)	(32.786.559)	(36.065.328)	(39.672.087)	(43.639.070)	(48.003.033)	(48.003.033)		(439.010.462)
LUCRO BRUTO		976.500	5.130.000	9.960.000	12.840.000	12.840.000	15.642.000	17.206.200	18.926.820	20.819.502	22.901.626	25.191.441	27.710.672	30.481.913	33.529.931	36.882.967	36.882.967		327.922.539
DESPESAS OPERACIONAIS		(2.579.850)	(6.237.000)	(7.560.000)	(9.240.000)	(9.240.000)	(10.962.000)	(12.058.200)	(13.264.020)	(14.590.422)	(16.049.586)	(17.654.301)	(19.419.792)	(21.361.893)	(23.497.961)	(25.847.787)	(25.847.787)		(235.410.599)
RESULTADO OPERACIONAL		(1.603.350)	(1.107.000)	2.400.000	3.600.000	3.600.000	4.680.000	5.148.000	5.662.800	6.229.080	6.852.040	7.537.140	8.290.880	9.120.020	10.031.970	11.035.180	11.035.180		92.511.940
SALDO INICIAL R\$3.690.000,00																			
FLUXO DE CAIXA GERADO PELAS OPERAÇÕES		2.086.650	979.650	2.671.771	5.851.394	9.077.977	13.432.960	18.252.693	23.583.944	29.478.159	35.991.985	43.217.842	51.508.722	60.628.742	70.660.712	81.695.892	92.731.072		
PRJ - Plano de Pagamento Classe Trabalhista			607.122																607.122
PRJ - Plano de Pagamento Classe II - Garantia Real																			-
PRJ - Plano de Pagamento Classe III - Quirografários			50.601	369.720	373.417	325.017	328.267	331.550	334.865	338.214	311.283	-	-	-	-	-	-	-	2.762.933
PRJ - Plano de Pagamento Classe IV - Priv. Especial - ME e EPP			50.156	50.657															100.813
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO		2.086.650	271.771	2.251.394	5.477.977	8.752.960	13.104.693	17.921.144	23.249.079	29.139.945	35.680.702	43.217.842	51.508.722	60.628.742	70.660.712	81.695.892	92.731.072		
Valor pagamento mensal (aproximado)		-	58.990	35.031	31.118	27.085	27.356	27.629	27.905	28.184	25.940	-	-	-	-	-	-	-	-

DOC. 2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

Koch Metalúrgica S.A.

CNPJ: 92.693.928/0001-17

ART: 10843363

AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

Emerson Coelho Buchmann, Engenheiro Civil, inscrito no CREA-RS sob o nº 126796, vem através deste, apresentar a avaliação dos imóveis, conforme solicitação do contratante.

Este profissional realiza serviços como Perito Judicial e extra-judicial a mais de 14 anos, para diversas empresas e Comarcas do Estado como:

- Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Novo Hamburgo
- Vara de Direto Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências – Porto Alegre
- 8ª Vara Criminal do Foro Central de Porto Alegre
- 3ª Vara Cível da Comarca de Gravataí
- 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão
- 3ª Vara Trabalho da Comarca de Taquara
- 1ª Vara Cível da Comarca de Taquara
- 2ª Vara Cível da Comarca de Taquara
- 1ª Vara Cível da Comarca Rio Grande
- 3ª Vara Cível da Comarca Rio Grande
- Vara Judicial da Comarca de Três Coroas
- Vara Judicial da Comarca de Igrejinha
- Vara Judicial da Comarca de Parobé

Desenvolvimento:

Venho através deste, apresentar o Laudo de Avaliação dos Bens Móveis, localizados em diversos locais, conforme solicitação da empresa Koch Metalúrgica S.A.

O Laudo de Avaliação produzido, obedeceu aos seguintes preceitos:

- a) O nível de precisão utilizado foi entre expedito e normal.

1. Introdução

O presente trabalho pericial busca identificar o valor de mercado correspondente aos bens móveis (máquinas e equipamentos). As avaliações serão realizadas através da documentação contábil fornecida pela empresa contratante.

As máquinas e equipamentos não foram testados e a vistoria ocorreu por amostragem. A responsabilidade de repassar a relação dos itens existentes, para avaliação do valor de mercado é da empresa contratante.

As máquinas encontram-se na cidade de Cachoeirinha-RS.

O Laudo emitido fundamenta-se em informações colhidas de fontes idôneas, obtidas de boa fé. Os documentos fornecidos foram considerados bons e corretos. Os métodos e critérios empregados integram o acervo técnico do profissional, extraído de bibliografias técnicas.

Não será levado em consideração se os bens móveis encontra-se com débitos, pendências judiciais, hipotecas ou mesmo já negociados, além de não saber se o estado de funcionamento dos mesmos. Utilizando para a avaliação a documentação fornecida pelo contratante.

A relação dos bens e avaliação encontram-se em anexo, bem como relatório fotográfico de algumas máquinas.

2. Resumo dos Bens Móveis/Imobilizado

Deve ser reforçado o elemento principal apurado neste Laudo de Avaliação, que é o valor de mercado das máquinas e equipamentos, tendo como referência monetária o mês de julho de 2020.

Valor total dos Bens Móveis/Imobilizado = R\$ 566.045,00 (quinhentos e sessenta e seis mil e quarenta e cinco reais)

7. Considerações Finais

A presente avaliação foi composta por 18 folhas, rubricadas, incluindo os anexos, ficando este profissional disponível para as partes para qualquer esclarecimento.

Para apreciação de V. Exa.

Taquara, 30 de julho de 2020.



Emerson Coelho Buchmann
Engenheiro Civil – Avaliador
CREA RS 126 796

ANEXOS

ANEXO I

Fotografias tomadas no local

ANEXO II

Avaliações Máquinas / Equipamentos

ANEXO III

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

ANEXO I



Foto 01: Máquina de corte a Plasma (item 83 lista)



Foto 02: Mandrilhadora (item 96)



Foto 03: Mandrilhadora (item 96)



Foto 04: Máquina de arco Submerso para soldagem de vigas (item 203/204)



Foto 05: Ponte Rolante (item 115)



Foto 06: Ponte Rolante (item 115)



Foto 07: Empilhadeira Hyster (item 201)



Foto 08: Empilhadeira Hyster (item 201)



Foto 09: Empilhadeira Hyster 2,5t (item 74)



Foto 10: Veiculo Montana – Placa IUL 5891 (item 202)

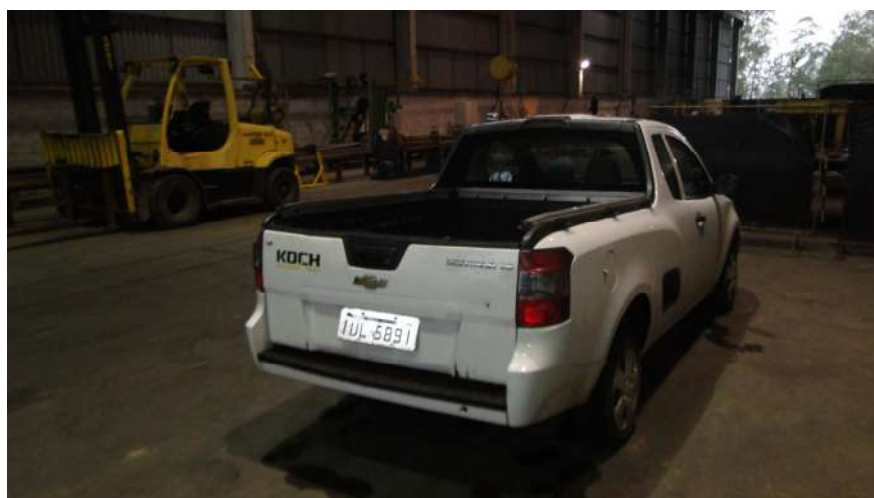


Foto 11: Veiculo Montana – Placa IUL 5891 (item 202)

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES			
DETRAN - RS		Nº 014546201334	
CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO			
VIA	ODD. RENAVAM	FUNTRC	EXERCÍCIO
01	00545984220	*****	2019
NOME			
KOCH METALURGICA SA			
CPF / CNPJ		PLACA	
92.699.928/0001-17		IUL5891	
PLACA ANT. / UF		CABAS	
NFISCAL		9B0C80X009327317	
ESPECIE TIPO		COMBUSTIVEL	
CAR/CAMINHONE/C ABERTA		ALCO/GASOL	
MARCA / MODELO		ANO FAB. ANO MCD	
CHEVROLET/MONTANA LS		2013 2013	
CAP / POT / CIL		CATEGORIA	
000, 707/102CV		PARTIC	
COR PREDOMINANTE		BRANCA	
COTA UNICA		VENC. COTA UNICA	
*****		*****	
FAIXA I.P.V.A.		PARCELAMENTO / COTAS	
*****		*****	
PREMIO TARIFARIO (R\$)		PREMIO TOTAL (R\$)	
16.71		0,06 16.77	
DATA DE PAGAMENTO		PAGO	
03/04/19			
OBSERVAÇÕES			
AL FID: BANRISUL S.A.; NAC			
LICENCIAMENTO EM OBRIGATORIO			
NAO VALIDO PARA TRANSFERENCIA			
LOCAL		DATA	
CACHOEIRINHA		03/04/19	
Edu Bucci Diretor-Geral DETRAN/RS			

Foto 12: Documento Veiculo Montana – Placa IUL 5891 (item 202)



Foto 13: Pórtico 15 t (item 100)



Foto 14: Cabine de Pintura a Pó (item 58)



Foto 15: Detalhe Compressor Estacionário GA 55 ff Atlas C (item 60)



Foto 16: Pórtico 5 t (item 101)



Foto 17: Máquinas de solda



Foto 18: Torre de Teste (item 110)



Foto 19: Carro Hidráulico (item 3)



Foto 20: Torno Mecânico Romi mod sd-40b (item 53) – Foto enviada pelo contratante



Foto 21: Torno CNC Travis TR-2 (item 77) – Foto enviada pelo contratante



Foto 22: Torno S-20 A (item 93) – Foto enviada pelo contratante



Foto 23: Torno Mecânico Romi P-400III (item 94) – Foto enviada pelo contratante

**Avaliações Bens - Koch Metalúrgica S/A
Cachoeirinha - RS**

Item	Nº Bem Patr	Descrição	Data Aquis	Valor Avaliação
1	19	Rocadeira Sthil Fs160	20/11/2009	R\$ 260,00
2	20	Ventilador Giratorio Roster 45s	30/11/2001	R\$ 240,00
3	25	Carro Hidraulico	29/06/2001	R\$ 800,00
4	26	Mesa p/ escritorio	11/07/2001	R\$ 160,00
5	27	Mesa p/ Computador	11/07/2001	R\$ 100,00
6	28	Maquina p/ Arqular Fita Plastica	31/07/2001	R\$ 400,00
7	34	Bebedouro 220v	18/02/2002	R\$ 190,00
8	36	Armario montagem 2000x1000x600	07/03/2005	R\$ 350,00
9	38	Estufa Portatil	21/03/2005	R\$ 350,00
10	44	Bebedor 40L, 220v	25/11/2005	R\$ 190,00
11	47	Ventilador Rotativo	29/11/2005	R\$ 240,00
12	48	Armario s/ 8 Repartipoes p/ Vestiario	08/12/2005	R\$ 220,00
13	49	Ventilador Rotativo 220 V	13/12/2005	R\$ 240,00
14	50	Lava Jato	06/04/2006	R\$ 100,00
15	51	Exautor Axial	09/05/2006	R\$ 300,00
16	55	Ventilador Horizontal Roster	02/01/2007	R\$ 240,00
17	56	Ventilador Giratorio 360 Graus	26/01/2007	R\$ 240,00
18	57	Ar condicionado 30000 btu	14/12/2007	R\$ 1.100,00
19	58	Ventilador Giratorio	11/01/2008	R\$ 240,00
20	59	Ventilador Giratorio	31/01/2008	R\$ 240,00
21	60	Armario p/ Mesa p/ engenharia	30/05/2008	R\$ 400,00
22	60	Gavetas p/ Mesa p/ engenharia	30/05/2008	R\$ 400,00
23	60	Mesa p/ engenharia	21/05/2008	R\$ 300,00
24	60	Montagem Mesa p/ engenharia	30/05/2008	R\$ 300,00
25	62	Bebedor 220 v	12/02/2010	R\$ 190,00
26	64	Ar Condicionado Split 60000 btu	01/04/2008	R\$ 1.900,00
27	64	Instalacao Ar Condicionado Split 60000 b	29/04/2008	R\$ 0,00
28	604	Carro de Transferencia de vigas PK100	28/08/2014	R\$ 4.500,00
29	67	Relogio Ponto	20/03/2012	R\$ 250,00
30	68	Ar Condicionado 12000 Btu	12/12/2012	R\$ 350,00
31	589	Maquina Semi-Aut p/ Arquear fita	03/06/2014	R\$ 1.200,00
32	581	Cadeira Secr executiva	10/02/2014	R\$ 80,00
33	582	Cadeira Diretor	01/02/2014	R\$ 180,00
34	583	Armario p/ vestuarios c/ 8 portas	01/02/2014	R\$ 220,00
35	603	Quadro Branco Magnetico	31/07/2014	R\$ 180,00
36	603	Quadro Branco Magnetico - Frete	31/07/2014	R\$ 180,00
37	623	Split HI 12000 btus Samsung	03/11/2014	R\$ 600,00
38	74	Cilindro Hidraulico	15/01/2002	R\$ 600,00
39	80	Levantador magnetico 600 kg	13/08/2012	R\$ 1.200,00
40	81	Levantador magnetico 600 kg	10/12/2013	R\$ 1.200,00
41	82	Levantador magnetico 1000 kg	10/12/2013	R\$ 1.800,00
42		Retificador de Solda Bambozzi Trr2600s	25/01/2000	R\$ 1.300,00
43	84	Pistola de Pintura JGA-503	11/04/2000	R\$ 80,00
44	85	Micrometro Serie 368	11/04/2000	R\$ 200,00
45	577	Dispositivo Montagem Viga Caixa e Cabec	13/02/2014	R\$ 30.000,00
46	91	Compressor Schulz mod msww60	25/01/2002	R\$ 2.000,00
47	92	Compressor Schulz 170l	30/01/2002	R\$ 2.000,00
48	96	Conjunto solda mig/mag Bambozzi mod Trr	17/05/2004	R\$ 2.500,00
49	97	Moto Bomba 0,75 cv	03/09/2004	R\$ 190,00
50	98	Maquina de Solda Bambozzi TRR3810	09/11/2004	R\$ 3.000,00
51	100	Pistola de Pintura gti-p-122	31/08/2005	R\$ 80,00
52	101	Balança de Piso mod 2180 1t	26/09/2005	R\$ 1.000,00
53	103	Torno Mecanico Romi mod sd-40b	03/10/2005	R\$ 10.500,00

54	107	Chave de impacto Reitz mod PIR 11/18	25/04/2006	R\$ 400,00
55	108	Bomba Pneumatica Diplo Diafragma Yamada	20/04/2006	R\$ 350,00
56	110	Kit p/ cabine de pintura(exaustor/Ventila	31/08/2006	R\$ 1.200,00
57	111	Tanque pintura 2 Galoes	26/10/2006	R\$ 400,00
58	116	Cabine de Pintura a Po	14/02/2007	R\$ 6.000,00
59	118	Modelo Hasco 68 c/ Pistola	30/07/2007	R\$ 1.200,00
60	123	Compressor Estacionario GA 55 ff Atlas C	29/02/2008	R\$ 12.000,00
61	124	Balanca digital	18/03/2008	R\$ 500,00
62	130	Sistema de Exaustao p/ Jateamento	17/04/2008	R\$ 3.000,00
63	131	Sistema de aquec. de Estufa c/gas Revite	18/04/2008	R\$ 12.000,00
64	132	Box de secagem eletrica revitec	22/04/2008	R\$ 30.000,00
65	134	Maquina de solda Mig Esab Lab-475	14/05/2008	R\$ 2.500,00
66	139	Grampeador Pneumatico	31/03/2009	R\$ 200,00
67	140	Empilhadeira Hidraulica Manual LM1016p	29/05/2009	R\$ 800,00
68	141	Chave de impacto	15/06/2009	R\$ 300,00
69	142	Motobomba Centrifuga JC-15	15/04/2010	R\$ 600,00
70	143	Motobomba Centrifuga JC-2	15/04/2010	R\$ 600,00
71	147	Maquina de Solda Sulmig 480 S	30/11/2010	R\$ 2.500,00
72	148	Maquina de Solda	30/11/2010	R\$ 1.400,00
73	150	Empilhadeira Eletrica Manual Maca Palettr	01/03/2011	R\$ 3.500,00
74	152	Empilhadeira Hyster 2,5t	23/03/2011	R\$ 30.000,00
75	154	Serra Fita Franho Saw Master mod 330SAV	12/07/2011	R\$ 9.000,00
76	156	Torno Mecanico Convencional Clever L-268	18/07/2011	R\$ 2.000,00
77	158	Torno CNC Travis TR-2	29/08/2011	R\$ 12.000,00
78	160	Tanque de Pintura Proma 20 l	11/12/2012	R\$ 900,00
79	161	Pregador Pneum d51855	28/12/2012	R\$ 400,00
80	163	Torno Universal CWD1004 Timemaster	18/02/2013	R\$ 2.800,00
81	164	Serra Fita Horiz. 5M330SAV	18/02/2013	R\$ 1.000,00
82	165	Maquina Solda Uniarc	28/03/2013	R\$ 1.800,00
83	166	Maquina CNC de Corte Plasma mod Silber	13/03/2013	R\$ 55.000,00
84	170	Maquina p/ Gravacao Markmatic	30/07/2013	R\$ 6.000,00
85	171	Tanque de Pintura Prona 20l	08/10/2013	R\$ 400,00
86	172	Equipamento de Pintura Evolution	08/11/2013	R\$ 1.300,00
87	173	Exaustor DN500	19/12/2013	R\$ 400,00
88	174	Torre de 4m - Andaime tipo Plataforma	26/12/2013	R\$ 900,00
89	178	Maquina de Solda Mig Warrior 500 l	04/04/2013	R\$ 2.000,00
90	179	Maquina de Solda Mig Warrior 500l	04/04/2013	R\$ 2.000,00
91	180	Maquina de Solda Mig Esab 558T	16/07/2013	R\$ 3.500,00
92	181	Caixa D8gua 01	01/01/2000	R\$ 2.000,00
93	182	Torno S-20 A	01/01/2000	R\$ 5.000,00
94	204	Torno Mecanico Romi P-400III	01/01/2000	R\$ 5.000,00
95	207	Furadeira Radia Nardini FRN-60	01/01/2000	R\$ 4.500,00
96	210	Madrilhadora Brangonzi	01/01/2000	R\$ 20.000,00
97	216	Furadeira de Coluna(fura Trilho)	01/01/2000	R\$ 3.000,00
98	226	Ponteadeira Mig Esab 257	01/01/2000	R\$ 2.000,00
99	610	Carro p/ transferencia da Pintura - PK93	28/08/2014	R\$ 1.800,00
100	237	Portico Rolante 15T	01/01/2000	R\$ 19.000,00
101	238	Portico Rolante 5T	01/01/2000	R\$ 7.000,00
102	239	Jato de Granalha 02	01/01/2000	R\$ 9.000,00
103	254	Jato de Granalha 01	01/01/2000	R\$ 10.000,00
104	255	Estufa	01/01/2000	R\$ 3.000,00
105	256	Cabine de pintura Liquida	01/01/2000	R\$ 6.000,00
106	262	Maquina de teste de Tra. de correntes	01/01/2000	R\$ 1.200,00
107	263	Calibrador de correntes	01/01/2000	R\$ 1.500,00
108	268	Detector de Metais Portaria	29/05/2000	R\$ 200,00
109	280	Relogio Diponto Dataprint	28/05/2010	R\$ 900,00
110	584	Torre teste 4 m - Andaime tipo Plataform	01/02/2014	R\$ 4.000,00

111	309	Ponte Rolante 20t p/ Cald. Pesa PK82-OP3 (obs: conf. Informado está com um fornecedor - não visualizado)	26/07/2013	R\$ 40.000,00
112	571	Maquina de Solda Mig/Mag 500A	29/01/2014	R\$ 3.500,00
113	587	Microondas 22L Philco	29/04/2014	R\$ 100,00
114	660	Empilhadeira Hidr Manual 1t	02/12/2014	R\$ 750,00
115	671	Ponte Rolante Calderaria PK104	30/05/2015	R\$ 22.000,00
116	687	Tartaruga de corte mecanizada com trilho	01/09/2015	R\$ 2.000,00
117	688	Voltmetro/ampmetro/horimetro c/ caix	01/09/2015	R\$ 800,00

INFORMÁTICA

	Bem Pat	Descrição	Data Aquis	
118	329	Software Inventor	31/05/2004	R\$ 30,00
119	337	Servidor Dell PowerEdge 700-Pentium 4.2	21/10/2004	R\$ 500,00
120	383	Adobe Acrobat 7.0 prof. Windows	07/12/2006	R\$ 0,00
121	401	Computador HP DC5750 C/ Monitor HP 17	14/09/2007	R\$ 200,00
122	402	Computador HP DC5750 C/ Monitor HP 17	24/09/2007	R\$ 200,00
123	404	Plotter HP Designjet T1100	21/12/2007	R\$ 1.000,00
124	405	Switch 3com Baseline 2824 10/100/1000	04/01/2008	R\$ 200,00
125	424	Computador Focus C/ Monitor Samsung 19	03/12/2008	R\$ 500,00
126	430	Servidor IBM X3500	19/08/2009	R\$ 1.300,00
127	434	Inventor 2010 Full	03/12/2009	R\$ 100,00
128	435	Inventor Subscription	03/12/2009	R\$ 50,00
129	440	Microsoft Office Home and Student 2010	19/01/2011	R\$ 30,00
130	444	Switch Power Connect 2848	10/05/2012	R\$ 300,00
131	445	Servidor Dell PowerEdge T410	14/05/2012	R\$ 3.000,00
132	452	Monitor Led 21,5 Widescreen	22/04/2013	R\$ 120,00
133	453	Monitor Led 18,5 Widescreen	22/04/2013	R\$ 120,00
134	467	Servidor IBM Netfinity 3000	12/01/2000	R\$ 500,00
135	469	Software MS Project	21/01/2000	R\$ 10,00
136	562	Inventor Siute 2010 Standalone	03/09/2009	R\$ 100,00
137	562	Inventor Siute 2010 Standalone	10/02/2010	R\$ 100,00
138	572	Computador HP Pro 3500 c/ Monitor AOC Le	22/01/2014	R\$ 900,00
139	573	Office Home And Business	22/01/2014	R\$ 100,00
140	574	Software Project 2013 Sngl Olp NL	22/01/2014	R\$ 180,00
141	578	Notebook LG S460 Tela 14	28/02/2014	R\$ 600,00
142	585	Software Project 2013	11/03/2014	R\$ 200,00
143	585	Software Project 2013	11/03/2014	R\$ 200,00
144	593	Microsoft Office 2013	18/07/2014	R\$ 25,00
145	594	Monitor HP 18,5	18/07/2014	R\$ 100,00
146	595	Monitor HP 18,5	18/07/2014	R\$ 100,00
147	596	Computador Lenovo Tc Edge 73	28/07/2014	R\$ 600,00
148	612	Microsoft Office 2013	18/08/2014	R\$ 25,00
149	612	Microsoft Office 2013	18/08/2014	R\$ 25,00
150	612	Microsoft Office 2013	18/08/2014	R\$ 25,00
151	612	Microsoft Office 2013	18/08/2014	R\$ 25,00
152	612	Notebook HP 240g2	18/08/2014	R\$ 800,00
153	612	Notebook HP 240g2	18/08/2014	R\$ 800,00
154	612	Notebook HP 240g2	18/08/2014	R\$ 800,00
155	612	Notebook HP 240g2	18/08/2014	R\$ 800,00
156	618	Notebook HP 240g2	10/10/2014	R\$ 800,00
157	619	Notebook HP 240g2	10/10/2014	R\$ 800,00
158	620	Notebook HP 240g2	10/10/2014	R\$ 800,00
159	629	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
160	630	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
161	631	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
162	632	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
163	633	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
164	634	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00

165	635	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
166	636	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
167	637	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
168	638	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
169	639	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
170	640	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
171	641	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
172	642	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
173	643	Nobreak APC 600VA	09/12/2014	R\$ 150,00
174	644	Microsoft Visio pro BI-115	09/12/2014	R\$ 200,00
175	646	Ms Oficce H&B 2013	11/12/2014	R\$ 250,00
176	647	Notebook HP Elite 440 C/ Ms oficce H&B 2	11/12/2014	R\$ 800,00
177	648	Notebook HP Elite 440 C/ Ms oficce H&B 2	11/12/2014	R\$ 800,00
178	649	Notebook HP Elite 440 C/ Ms oficce H&B 2	11/12/2014	R\$ 800,00
179	650	Notebook HP Elite 440 C/ Ms oficce H&B 2	11/12/2014	R\$ 800,00
180	651	Notebook HP Elite 440 C/ Ms oficce H&B 2	11/12/2014	R\$ 800,00
181	652	Computador HP Elite 800 C/ Ms oficce H&B	11/12/2014	R\$ 950,00
182	653	Computador HP Elite 800 C/ Ms oficce H&B	11/12/2014	R\$ 950,00
183	654	Computador HP Elite 800 C/ Ms oficce H&B	11/12/2014	R\$ 950,00
184	655	Computador HP Elite 800 C/ Ms oficce H&B	11/12/2014	R\$ 950,00
185	656	Computador HP Elite 800 C/ Ms oficce H&B	11/12/2014	R\$ 950,00
186	657	Computador HP Elite 800 C/ Ms oficce H&B	11/12/2014	R\$ 950,00
187	658	Computador HP Elite 800 C/ Ms oficce H&B	11/12/2014	R\$ 950,00
188	659	Computador HP Elite 800 C/ Ms oficce H&B	11/12/2014	R\$ 950,00
189	663	Computador HP Elite 800 C/ monitor Phili	28/01/2015	R\$ 1.000,00
190	664	Computador HP Elite 800 C/ monitor Phili	28/01/2015	R\$ 1.000,00
191	665	Computador HP Elite 800 C/ monitor Phili	28/01/2015	R\$ 1.000,00
192	666	Computador HP Elite 800 C/ monitor Phili	28/01/2015	R\$ 1.000,00
193	668	Computador HP Elite 800 C/ monitor Phili	19/02/2015	R\$ 1.000,00
194	669	Computador HP Elite 800 C/ monitor Phili	19/02/2015	R\$ 1.000,00
195	670	Projeter PowerLite S17	25/03/2015	R\$ 500,00
196	673	Computador c/ monitor HP 800 gi	15/05/2015	R\$ 1.000,00
197	674	Computador c/ monitor HP 800 gi	15/05/2015	R\$ 1.000,00
198	675	Computador c/ monitor HP 800 gi	15/05/2015	R\$ 1.000,00
199	676	Computador c/ monitor HP 800 gi	15/05/2015	R\$ 1.000,00
200	677	Computador c/ monitor HP 800 gi	15/05/2015	R\$ 1.000,00
201	285	Empilhadeira Hyster mod H155FT/GLP Cap	09/03/2011	R\$ 35.000,00
202	287	Montana LS Ano 2013 Placa IUL5891 - Km no painel dia 30/07/2020 = 181.345km	09/08/2013	R\$ 21.000,00
203	605	Disposit. Circular-Solda Arco Submerso P	28/08/2014	R\$ 4.000,00
204	229	Arco Submerso AS 800A(arco Sub)	01/01/2000	R\$ 3.000,00
		TOTAL		R\$ 566.045,00

ANEXO III

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul

ART Número
10843363

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado		
Carteira: RS126796	Profissional: EMERSON COELHO BUCHMANN	E-mail: emersoncoelhob@gmail.com
RNP: 2201151261	Título: Engenheiro Civil	Nr.Reg.:
Empresa: NENHUMA EMPRESA		

Contratante		
Nome: KOCH METALÚRGICA S/A	E-mail: alex.borges@kochmetal.com.br	Telefone: CPF/CNPJ: 92693928000117
Endereço: AVENIDA CRUZEIRO 605	Bairro: CRUZEIRO	CEP: 94930615 UF: RS
Cidade: CACHOEIRINHA		

Identificação da Obra/Serviço		
Proprietário: KOCH METALÚRGICA S/A	CPF/CNPJ: 92693928000117	CEP: 94930240 UF: RS
Endereço da Obra/Serviço: RUA ÍTALO RAFO 170 DISTRITO INDUSTRIAL	Bairro: CEDIC	Vlr Contrato(RS): 13.900,00
Cidade: CACHOEIRINHA	Finalidade: JUDICIAL	Honorários(RS): 13.900,00
Data Início: 21/07/2020	Prev.Fim: 30/07/2020	Ent.Classe: AEA-VS

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO IMÓVEIS DA EMPRESA CIDADE DE CACHOEIRINHA-RS	14.123,49	M²
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO DE BENS MÓVES (MAQUINAS E EQUIP) CONF. LAUDO		
Avaliação	AVALIAÇÃO IMÓVEIS DA EMPRESA CIDADE DE CACHOEIRINHA-RS	14.123,49	M²
Avaliação	AVALIAÇÃO DE BENS MÓVES (MAQUINAS E EQUIP) CONF. LAUDO		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 21/07/2020

CACHOEIRINHA 22/07/2020 Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima EMERSON COELHO BUCHMANN Profissional	De acordo KOCH METALÚRGICA S/A Contratante
---	---	--

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA

Koch Metalúrgica S.A.

CNPJ: 92.693.928/0001-17

ART: 10843363

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Emerson Coelho Buchmann, Engenheiro Civil, inscrito no CREA-RS sob o nº 126796, vem através deste, apresentar a avaliação dos imóveis, conforme solicitação do contratante.

Este profissional realiza serviços como Perito Judicial e extra-judicial a mais de 14 anos, para diversas empresas e Comarcas do Estado como:

- Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Novo Hamburgo
- Vara de Direto Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências – Porto Alegre
- 8ª Vara Criminal do Foro Central de Porto Alegre
- 3ª Vara Cível da Comarca de Gravataí
- 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão
- 3ª Vara Trabalho da Comarca de Taquara
- 1ª Vara Cível da Comarca de Taquara
- 2ª Vara Cível da Comarca de Taquara
- 1ª Vara Cível da Comarca Rio Grande
- 3ª Vara Cível da Comarca Rio Grande
- Vara Judicial da Comarca de Três Coroas
- Vara Judicial da Comarca de Igrejinha
- Vara Judicial da Comarca de Parobé

Desenvolvimento:

Venho através deste, apresentar o Laudo de Avaliação do Imóvel localizado na cidade de Cachoeirinha-RS, conforme solicitação da empresa Koch Metalúrgica Ltda.

O Laudo de Avaliação produzido, obedeceu aos seguintes preceitos:

- a) Utilização da NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios.
- b) O nível de precisão utilizado foi entre expedito e normal.

1. Introdução

O presente trabalho pericial busca identificar o valor de mercado correspondente aos imóveis conforme as matrículas que se encontra no anexo III. O trabalho servirá também para esclarecer outros elementos de interesse.

O Laudo emitido fundamenta-se em informações colhidas de fontes idôneas, obtidas de boa fé. Os documentos fornecidos foram considerados bons e corretos. Os métodos e critérios empregados integram o acervo técnico do profissional, extraído de bibliografias técnicas.

Não será levado em consideração se o imóvel encontra-se com débitos, pendências judiciais, hipotecas ou mesmo já negociados. Utilizando para a avaliação a documentação fornecida pelo contratante.

O valor do imóvel a ser avaliado irá corresponder ao valor de mercado, e não valor para venda forçada.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A MATRÍCULA:

2.1. Matrícula: 63.065 – Registro de Imóveis de Cachoeirinha – RS



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 4
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:

63.065 Matrícula Nº		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		Fls.	Matrícula Nº
		Estado do Rio Grande do Sul			
		Município de Cachoeirinha		01	63.065
		SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			
		REGISTRO GERAL -	Livro Nº 2 - RG		
		DATA: Em 05.07.2017.- Protocolo: nº 102.555.- Em 12.06.2017.-			
		IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, designado como sendo lote A4 proveniente do desmembramento de uma Fração de Terras oriundas dos lotes 1, 2, 3, 13 e 14, da quadra "F" situado no "DISTRITO INDUSTRIAL DE CACHOEIRINHA", neste município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Avenida Tancredo Neves, Rua Ítalo Raffo, Reserva Técnica e Rua Marcos Wainstein; com a área superficial de 14.123,49m ² ; distando 150,99m da esquina com a Avenida Tancredo Neves, lado ímpar da numeração; medindo 53,50m de frente, ao sul, com a rua Marcos Wainstein; tendo nos fundos, ao norte, a mesma largura de 53,50m, também de frente a Rua Ítalo Raffo; dividindo-se por um lado, ao leste, na extensão de 264,00m da frente aos fundos, com os lotes A1 e A3; e, pelo outro lado, ao oeste, na mesma extensão de 264,00m da frente ao fundos com o lote A5.-			
		PROPRIETÁRIO: KOCH METALÚRGICA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.693.928/0001-17, com sede nesta cidade, na Av. Tancredo Neves, nº470.-			
		ORIGEM: Matrícula nº 181, fls. 01, Livro 2-RG, deste Serviço Registral.-			
		Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-			
		Emloumentos: R\$ 18,70 + R\$ 4,50 = R\$ 23,20.			
		Selo TJ/RS: 0069.03.1700007.01730 = R\$ 2,70 - 0069.01.1700008.03649 = R\$ 1,40.			
		1ª Registradora Substituta			
		Data nº 004104 - CDE: 286 767 650.53			

O imóvel localiza-se na Rua Ítalo Rafo, 170 – Distrito Industrial, na cidade de Cachoeirinha/RS.

3. Vistoria e análise dos documentos

O desenvolvimento da Avaliação do Imóvel envolveu vistoria ao local, nos dias 07 e 14 de julho de 2020, investigando-se a situação do imóvel, bem como buscando dados sobre o mercado imobiliário local. Algumas fotografias do local estão no **Anexo II**.

As áreas construídas foram informadas pelo contratante. As áreas construídas não estão averbadas nas matrículas. Não foram realizadas medições para aferição das áreas construídas no imóvel.

Não existe qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação por parte do Engenheiro que está avaliando e assinando este laudo.

Os imóveis serão avaliados conforme segue abaixo:

Emerson C. Buchmann – Engenheiro Civil - CREA: 126796-D
Telefone: (51) 98404 2493 – E-mail: emersoncoelhob@gmail.com

3.1. Matrícula: 63.065 – Registro de Imóveis de Cachoeirinha – RS

O imóvel localiza-se na Rua Ítalo Rafo, 170 – Distrito Industrial, na cidade de Cachoeirinha/RS.

A rua da localização do imóvel tem pavimentação asfáltica.

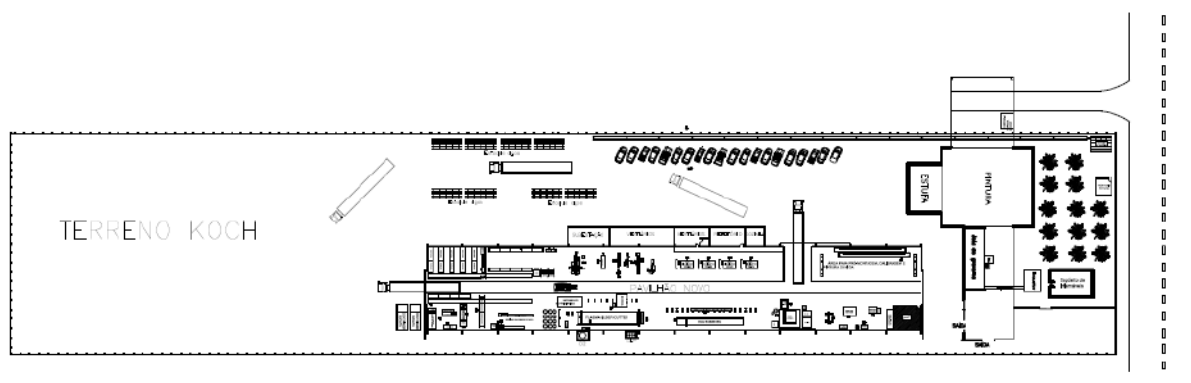
O uso principal no entorno é industrial.

O mercado imobiliário local está baixo, conforme informações das imobiliárias consultadas.

Em termos de topografia, o terreno é plano, estando acima do nível da rua Ítalo Rafo.

Verifica-se a existência energia elétrica na rua.

A área do terreno conforme a matrícula é de 14.1233,49m².



Descrição das Benfeitorias:

As construções existentes sobre o terreno são divididas em 2 pavilhões industriais, sendo um praticamente novo, construído no ano de 2015 aproximadamente e outro mais antigo, junto a frente do terreno.

Os pavilhões estão ocupados conforme podemos verificar nas fotografias.

Na parte externa, não há pavimentações.

Pavilhão 1: os pisos são em concreto, os fechamentos laterais são em telhas e com blocos estruturais de concreto. O sistema de iluminação interna é através de luminárias. As portas são metálicas e as janelas dos escritórios são em alumínio. A estrutura da cobertura é metálica. Neste pavilhão há banheiros e escritório com pisos cerâmicos e laje de concreto. A construção tem a idade aparente de 3 anos. Conforme informação do contratante o pavilhão tem 10 metros de pé direito.

Pavilhão 2: os pisos são em concreto em estado regular de conservação, os fechamentos laterais são em telhas na grande maioria e com tijolos a vista, há iluminação

interna, e esquadrias metálicas. A estrutura da cobertura é em concreto. Neste pavilhão, há pontos de infiltração de água. A construção tem a idade aparente de 30 anos.

O local destinado a depósito de inflamáveis fica junto a parte frontal do prédio, com tijolos a vista, esquadrias metálicas e telhas de fibrocimento.

Não há hidrantes junto ao prédios.

O acesso aos pavilhões a partir da rua é por um terreno lateral atualmente.

As edificações tem 3.521,00 m² de área construída, conforme metragens repassadas pelo contratante.

Pavilhão 1 com medidas de 120,80 x 20,50 = 2.476,40m², além da área dos banheiros e escritório que totaliza 2.588,00m², conforme metragens repassadas pelo contratante.

Pavilhão 2 com área de 865,00 m²

Depósito de Inflamáveis = 68,00m²

4) Avaliação dos Terrenos

O método adotado na avaliação do terreno foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se a norma NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios. Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário. O nível de rigor será expedito, visto que atende parcialmente alguns quesitos de uma avaliação tipo normal.

Os dados foram coletados no mês de julho de 2020, portanto a determinação do valor do imóvel foi realizada tendo em vista esta data. A busca e seleção de dados locais foram realizadas por este avaliador.

Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imobiliárias locais, conforme anexo III.

Convenções:

- a) Vt = Valor do terreno em R\$;
- b) A = Área do terreno em metro quadrado (m²);
- c) Vum = Valores médios praticados pelo mercado

4.1 - Matrícula: 63.065 – Registro de Imóveis de Cachoeirinha – RS

Serão utilizados os valores de referência da imobiliária, que seguem abaixo.

a) Bohlke Imóveis – (51) 2470-0707 – 99521 0544

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-cachoeirinha-18526m2-venda-RS2500000-id-2482963592/?__vt=plp:a

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-cachoeirinha-10000m2-venda-RS2200000-id-2480088517/?__vt=plp:a

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-cachoeirinha-7001m2-venda-RS2100000-id-2457135801/?__vt=plp:a

b) Severgnini & Severgnini Ltda – (51) 98175 7512 - 3441 4516

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-cachoeirinha-2580m2-venda-RS700000-id-2478574259/?__vt=plp:a

c) Imobiliária Muck – (51) 3462 4444 – 99145 2824

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-cachoeirinha-2571m2-venda-RS680000-id-94869698/?__vt=plp:a

d) Foxter Cia Imobiliária – CRECI 22916-J-RS – 51 3083 7777

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-cachoeirinha-rs-2565m2-id-2468138122/?__zt=vtf%3Ab

e) Auxiliadora Predial Centro – 51 3103 9465

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-distrito-industrial-2949843052.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-distrito-industrial-2949843052.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-distrito-industrial-2949843053.html>

f) Auxiliadora Predial Petrópolis – 51 3103 9720

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-distrito-industrial-2949789767.html>

Valor de imóveis similares ao avaliado:

Fonte Dados	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor (R\$) / m ²	Valor Ajustado (R\$) / m ²
Bohlke Imóveis – Cód. 1689_404 (Distrito Industrial)	18.526,00	2.500.000,00	134,95	121,45
Bohlke Imóveis – Cód. 1689_73 (Distrito Industrial)	10.000,00	2.200.000,00	220,00	198,00
Bohlke Imóveis – Cód. 1689_49 (Distrito Industrial)	7.001,00	2.100.000,00	299,96	269,96
Severgnini & Severgnini Ltda- Cód TE0094 (Distrito Industrial)	2.580,00	700.000,00	271,32	244,19
Imobiliária Muck – Cód 22700 (Distrito Industrial)	2.571,00	680.000,00	264,49	238,04
Foxter Cia Imobiliária – Estr. José Zingano (Distrito Industrial)	2.565,00	800.000,00	311,89	280,70
Auxiliadora Predial Centro (Distrito Industrial)	54.797,00	5.980.000,00	109,13	98,22
Auxiliadora Predial Centro (Distrito Industrial)	26.985,00	5.850.000,00	216,79	195,11
Auxiliadora Predial Centro (Distrito Industrial)	6.505,00	1.626.000,00	249,96	224,96
Auxiliadora Predial Petrópolis (Distrito Industrial)	2.100,00	620.000,00	295,24	265,71
Média				213,63

Nos valores das imobiliárias está incluso o valor de negociação, sendo que podemos reduzir este valor em aproximadamente em 10%.

Os valores praticados pelo mercado para imóveis similares, fornecido pelas fontes pesquisadas na média resultaram em R\$ 213,63 /m²

Área do terreno conforme a matrícula é de 14.123,49 m²

Vum = R\$ 213,63,00 / m²

Fórmula: Vt = A x Vum
 Vt = 14.123,49 x 213,63
 Vt = R\$ 3.017.201,17

O **valor do terreno matrícula nº 63.065**, adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de **R\$ 3.017.000,00 (três milhões e dezessete mil reais)**.

5. Avaliação das benfeitorias

Foi utilizado para obtenção do valor da benfeitoria o Método do Custo de Reprodução.

Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Deve-se considerar a depreciação física e funcional do imóvel e ainda devemos levar em consideração a vantagem de o imóvel já estar pronto, o que chamamos de vantagem da coisa feita.

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço. Consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolência funcional e obsolência econômica.

Fórmula: **VA = Vn - D + VCF**

Onde: VA = Valor atual da benfeitoria
 Vn = Valor da benfeitoria nova
 D = Depreciação
 VCF = Vantagem da coisa feita

5.1 - Matrícula: 63.065 – Registro de Imóveis de Cachoeirinha – RS

A – Pavilhão 1:

5.1.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: $Vn = A \times Cub \times P$

Onde: $A = \text{Área da benfeitoria} = 2.588,00 \text{ m}^2$
 $\text{Valor Cub RS – GI – junho 2020} = \text{R\$ } 830,98$
 $P = \text{Padrão de construção} = 100\%$

$$Vn = 2.588,00 \times 830,98 \times 1,00$$
$$Vn = \text{R\$ } 2.150.576,24$$

5.1.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Em função do prédio ser novo, menos de 5 anos, a depreciação pode ser considerada como zero.

$$D = \text{R\$ } 0,00$$

5.1.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

$$VCF = Vn \times 10\%$$
$$VCF = 2.150.576,24 \times 0,10$$
$$VCF = \text{R\$ } 215.057,62$$

Retomando a fórmula inicial:

$$VA = Vn - D + VCF$$
$$VA = 2.150.576,24 - 0,00 + 215.057,62$$
$$VA = \text{R\$ } 2.365.633,86$$

B – Pavilhão 2:

5.1.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: $Vn = A \times Cub \times P$

Onde: $A = \text{Área da benfeitoria} = 865,00 \text{ m}^2$
 $\text{Valor Cub RS – GI – junho 2020} = \text{R\$ } 830,98$
 $P = \text{Padrão de construção} = 100\%$

$$Vn = 865,00 \times 830,98 \times 1,00$$
$$Vn = \text{R\$ } 718.797,70$$

5.1.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: $D = Vd (I / U)$

Onde: $Vd = 0,80 \times Vn$ (valor depreciável = 80%)
 $I = \text{Idade Física ou aparente do imóvel} = 30 \text{ anos}$
 $U = \text{Vida Útil para indústrias} = 50 \text{ anos}$

$$D = 0,80 \times 718.797,70 (30 / 50)$$
$$D = \text{R\$ } 345.022,90$$

5.1.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

$$VCF = Vn \times 10\%$$
$$VCF = 718.797,70 \times 0,10$$
$$VCF = \text{R\$ } 71.879,77$$

Retomando a fórmula inicial:

$$VA = Vn - D + VCF$$
$$VA = 718.797,70 - 345.022,90 + 71.879,77$$
$$VA = \text{R\$ } 445.654,57$$

C – Depósito de Inflamáveis:

5.1.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: $Vn = A \times Cub \times P$

Onde: $A = \text{Área da benfeitoria} = 68,00 \text{ m}^2$
 $\text{Valor Cub RS – CAL 8-N – junho 2020} = \text{R\$ } 1.938,39$
 $P = \text{Padrão de construção} = 90\%$

$$Vn = 68,00 \times 1.938,39 \times 0,90$$
$$Vn = \text{R\$ } 118.629,47$$

5.1.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: $D = Vd (I / U)$

Onde: $Vd = 0,80 \times Vn$ (valor depreciável = 80%)
 $I = \text{Idade Física ou aparente do imóvel} = 30 \text{ anos}$
 $U = \text{Vida Útil para indústrias} = 50 \text{ anos}$

$$D = 0,80 \times 118.629,47 (30 / 50)$$
$$D = \text{R\$ } 56.942,15$$

5.1.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

$$VCF = Vn \times 10\%$$
$$VCF = 118.629,47 \times 0,10$$
$$VCF = \text{R\$ } 11.862,95$$

Retomando a fórmula inicial:

$$VA = Vn - D + VCF$$
$$VA = 118.629,47 - 56.942,15 + 11.862,95$$
$$VA = \text{R\$ } 73.550,27$$

Resumindo:

$$V = V_{\text{pavilhão 1}} + V_{\text{pavilhão 2}} + V_{\text{depósito}}$$

$$V = R\$2.365.633,86 + R\$ 445.654,57 + R\$ 73.550,27$$

$$V = R\$2.884.838,70$$

O **valor das benfeitorias da matrícula 63.065**, adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de **R\$ 2.885.000,00 (dois milhões oitocentos e oitenta e cinco mil de reais)**.

6. Resumo

Deve ser reforçado o elemento principal apurado neste Laudo de Avaliação, que é o valor de mercado dos terrenos somado as benfeitorias, tendo como referência monetária o mês de julho de 2020.

Em caso de venda forçada, admite-se que o valor da avaliação de mercado seja reduzido de 30 a 40%.

a) Matrícula nº 63.065 – Registro de Imóveis de Cachoeirinha – RS

Terreno = R\$ 3.017.000,00 (três milhões e dezessete mil reais).

Edificações= R\$ 2.885.000,00 (dois milhões oitocentos e oitenta e cinco mil de reais).

Total = **R\$ 5.902.000,00 (Cinco milhões novecentos e dois mil reais)**

Valor total do imóvel matrícula nº 63.065 – Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS = R\$ 5.902.000,00 (Cinco milhões novecentos e dois mil reais)

7. Considerações Finais

A presente avaliação foi composta por 27 folhas, rubricadas, incluindo os anexos, ficando este profissional disponível para as partes para qualquer esclarecimento.

Para apreciação de V. Exa.

Taquara, 27 de julho de 2020.



Emerson Coelho Buchmann
Engenheiro Civil – Avaliador
CREA RS 126 796

ANEXOS

ANEXO I

Localização dos imóveis utilizando o
Google Earth e informações da empresa

ANEXO II

Fotografias tomadas no local

ANEXO III

Matrícula nº 63.065 – Registro de Imóveis de Cachoeirinha – RS

Valor do Cub – Junho 2020

ANEXO IV

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

ANEXO I



Imagem aproximada do local utilizando o Google Earth da Matrícula nº 63065 – Rua Ítalo Rafo, 170 – Distrito Industrial – Cachoeirinha/RS

ANEXO II



Foto 1: Vista do imóvel pela Rua Ítalo Rafo, 170



Foto 2: Detalhe do portão de acesso pelo lote vizinho conforme informação do contratante



Foto 3: Detalhe do Pavilhão 1



Foto 4: Foto do pavilhão 1



Foto 5: Foto interna o pavilhão 1



Foto 6: Detalhe do local destinado a escritórios no pavilhão 1



Foto 7: Detalhe banheiro masculino do pavilhão 1



Foto 8: Foto externa do pavilhão 2



Foto 9: Foto externa do pavilhão 2



Foto 10: Foto interna do pavilhão 2



Foto 11: Foto interna do pavilhão 2



Foto 12: Foto interna do pavilhão 2

ANEXO III



CERTIDÃO

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

Página 1 de 4

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:

63.065 Matrícula Nº		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 63.065
<p>DATA: Em 05.07.2017.- Protocolo: nº 102.555.- Em 12.06.2017.- IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, designado como sendo lote A4 proveniente do desmembramento de uma Fração de Terras oriundas dos lotes 1, 2, 3, 13 e 14, da quadra "F" situado no "DISTRITO INDUSTRIAL DE CACHOEIRINHA", neste município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Avenida Tancredo Neves, Rua Ítalo Raffo, Reserva Técnica e Rua Marcos Wainstein; com a área superficial de 14.123,49m², distando 150,99m da esquina com a Avenida Tancredo Neves, lado ímpar da numeração; medindo 53,50m de frente, ao sul, com a rua Marcos Wainstein; tendo nos fundos, ao norte, a mesma largura de 53,50m, também de frente a Rua Ítalo Raffo; dividindo-se por um lado, ao leste, na extensão de 264,00m da frente aos fundos, com os lotes A1 e A3; e, pelo outro lado, ao oeste, na mesma extensão de 264,00m da frente ao fundos com o lote A5.- PROPRIETÁRIO: KOCH METALÚRGICA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.693.928/0001-17, com sede nesta cidade, na Av. Tancredo Neves, nº470.- ORIGEM: Matrícula nº 181, fls. 01, Livro 2-RG, deste Serviço Registral.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.- Emolumentos: R\$ 18,70 + R\$ 4,50 = R\$ 23,20. Selo TJ/RS: 0069.03.1700007.01730 = R\$ 2,70 - 0069.01.1700008.03649 = R\$ 1,40. 1ª Registradora Substituta Port. nº 001/01 - CPF: 388.757.850-53</p>				
<p>Av-1/63.065.- Em 05.07.2017.- Protocolo nº 102.555.- Em 30.06.2017.- TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé, que sobre o R-34 da matrícula original 181, em data de 06 de maio de 2016, constava o registro do teor seguinte: TÍTULO: Alienação Fiduciária.- FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Constituição de Garantia - Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, vinculada à operação de crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário nº CG 0123915, em data de 30 de junho de 2015; e 1º Aditamento à Cédula de Crédito nº CG 0123915, emitidos na cidade de São Paulo/SP, em data de 23 de fevereiro de 2016, ficando uma via não negociável arquivada neste Serviço Registral.- EMITENTE: IRANI PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ/MF nº 86.861.515/0001-00, com sede na Rua General João Manoel nº 157, 16º andar, na cidade de Porto Alegre/RS.- CREDOR: BANCO FIBRA S.A, CNPJ/MF nº 58.616.418/0001/08, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 360, 5º ao 9º andar, na cidade de São Paulo/SP. GARANTIDORA: KOCH METALÚRGICA S/A, CNPJ Nº 92.693.928/0001-17, com sede na Av. Tancredo Neves nº 470, nesta cidade.- VALOR: R\$17.796.965,17, juntamente com outros imóveis.-JUROS E ENCARGOS: os CONSTANTES NA CÉDULA.- VENCIMENTO FINAL: Em 01 de junho de 2018.- FORMA DE PAGAMENTO: Em 829 (oitocentos e vinte nove dias).- PRAÇA DE PAGAMENTO: na cidade de São Paulo/SP.- OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária todo imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$19.709.000,00, juntamente com outro imóveis conforme inciso VI do artigo 24, da Lei nº 9.514/97.- PRAZO DE CARÊNCIA: Prazo de 15 (quinze) dias, contados</p>				

Continua na Próxima Página - - - - -

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

Emerson C. Buchmann - Engenheiro Civil - CREA: 126796-D
 Telefone: (51) 98404 2493 - E-mail: emersoncoelhob@gmail.com

Continuação da Página Anterior -----

CONTINUAÇÃO DO AVVERSO

da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º. artigo 26 da Lei nº 9.514/97.- CONDIÇÕES: As constantes na Cédula.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos: R\$ 33,70 + R\$ 4,50 = R\$ 38,20.

Selo TJ/RS: 0069.03.1700007.01731 = R\$ 2,70 - 0069.01.1700008.03650 = R\$ 1,40.

Elaine Maria Stamm da Rocha

1ª Registradora Substituta

Port. nº 00101 - CPF: 386.787.630-53

Av-2/63.065.- Em 16.02.2018.-

Protocolo nº 106.005.- Em 16.01.2018.-

ADITAMENTO: Certifico e dou fé que, a devedora KOCH METALÚRGICA S/A, emitente: IRANI PARTICIPAÇÕES S.A, e o credor BANCO FIBRA S.A, já qualificados, resolveram celebrar este Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário, nº CG 0123915, emitida em 06/05/2016, nos seguintes termos e condições: A cédula de Crédito Bancário tem seu valor principal alterado para: R\$13.654.946,36; taxa de juros: 0,563000% ao mês - 6,969176% ao ano; data da assinatura 19/07/2017, prazo: 90 dias, data de vencimento alterado para 17/10/2017.- As partes declaram, ainda, que as demais condições e cláusulas ajustadas na cédula original ficam ratificadas, em todos os seus termos, cláusulas, e demais condições em tudo quanto não foi expressamente alterado pelo presente aditamento.- Tudo de conformidade com o 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Garantia - Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, firmado em 19 de julho de 2017, em São Paulo/SP, ficando uma via arquivada neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$ 34,20 + R\$ 4,60 = R\$ 38,80.

Selo TJ/RS: 0069.04.1400020.09543 = R\$ 3,30 - 0069.01.1800001.04762 = R\$ 1,40.

Evandra Moehlecke Moraes

4ª Registradora Substituta

Nº 00711 - CPF: 596.726.944-44

Av-3/63.065.- Em 16.02.2018.-

Protocolo nº 106.005.- Em 16.01.2018.-

ADITAMENTO: Certifico e dou fé que, a devedora KOCH METALÚRGICA S/A, emitente: IRANI PARTICIPAÇÕES S.A, e o credor BANCO FIBRA S.A, já qualificados, resolveram celebrar este Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário, nº CG 0123915, emitida em 06/05/2016, nos seguintes termos e condições: A cédula de Crédito Bancário tem seu valor principal alterado para: R\$13.025.805,80; taxa de juros: 0,563000% ao mês - 6,969176% ao ano; data da assinatura 13/11/2017, prazo: 120 dias, data de vencimento alterado para 13/03/2018; valor da avaliação para fins de leilão: R\$4.270.130,59.- As partes declaram, ainda, que as demais condições e cláusulas ajustadas na cédula original ficam ratificadas, em todos os seus termos, cláusulas, e demais condições em tudo quanto não foi expressamente alterado pelo presente aditamento.- Tudo de conformidade com o Instrumento de retificação e ratificação e 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Garantia - Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, firmado em 13 de novembro de 2017, em São Paulo/SP, ficando uma via arquivada neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$ 34,20 + R\$ 4,60 = R\$ 38,80.

Selo TJ/RS: 0069.04.1400020.09544 = R\$ 3,30 - 0069.01.1800001.04763 = R\$ 1,40.

Evandra Moehlecke Moraes

4ª Registradora Substituta


Port. nº 00701 - CPF: 596.726.944-44

Continua na Próxima Página -----

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

Email: imoveiscachoeirinha@gmail.com

Continuação da Página Anterior

<p>63.065 Matrícula N°</p>	 <p>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Estado do Rio Grande do Sul Município de Cachoeirinha SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p>	Fls.	Matrícula N°
		<p>REGISTRO GERAL - Livro N° 2 - RG</p>	<p>02 63.065</p>
<p>Av-4/63.065.- Em 18.09.2018.- Protocolo nº 109.533.- Em 28.08.2018.- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, conforme autorização da credora fiduciária, BANCO FIBRA S/A, já qualificada, fica cancelada a alienação fiduciária constante no Av-1 e aditamentos Av-2 e Av-3, desta matrícula, em virtude do recebimento do saldo devedor no valor de R\$13.025.805,80, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 63.063, 63.064, 63.062, 63.066.- Tudo de conformidade com o instrumento particular de quitação e liberação de garantia, firmado em 10 de agosto de 2018, em São Paulo/SP, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral. Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.- Emolumentos: R\$ 1.702,00 + R\$ 4,60 = R\$ 1.706,60. Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.01601 = R\$ 61,40 - 0069.01.1800008.05099 = R\$ 1,40.</p>			
<p><i>Evandra Motticelli Moraes</i> 4ª Registradora Substituta Nº 00711 - CPF: 63.757.850-53</p>			
<p>R-5/63.065.- Em 01.02.2019.- Protocolo nº 112.081.- Em 18.01.2019.- TÍTULO: Alienação Fiduciária.- FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária sobre Bem Imóvel, com força de escritura pública, firmado em 24 de dezembro de 2018, em Porto Alegre/RS.- CREatora: IRANI PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ sob nº 86.861.515/0001-00, com sede na Rua General João Manoel, nº 157, 16º andar, na cidade de Porto Alegre/RS.- DEVEDORA: KOCH METALÚRGICA S.A., CNPJ sob nº 92.693.928/0001-17, com sede na Avenida Tancredo Neves, nº 470, nesta cidade.- VALOR: R\$16.066.698,80. PRAZO: 85 meses de amortização. JUROS: Os constantes no instrumento.- OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, inclusive benfeitorias a serem construídas, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$4.000.000,00, de acordo com o artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97.- PRAZO DE CARÊNCIA: Os constantes no contrato.- CONDICÕES: As constantes no instrumento.- Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.- Emolumentos: R\$3.595,30 + R\$4,90 = R\$3.600,20. Selo TJ/RS: 0069.09.1400020.01776 = R\$61,40 - 0069.01.1800014.05512 = R\$1,40.</p>			
<p><i>Simone C. Araujo Flores</i> 1ª Registradora Substituta Perf. nº 001/01 - CPF: 386.757.850-53</p>			
<p>Av-6/63.065.- Em 05.11.2019.- RETIFICACÃO: Certifico e dou fé que, revendo o processo que deu origem a Alienação</p>			
<p>CONTINUA NO VERSO</p>			

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -----

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Fiduciária do R-5 desta matrícula, verifiquei que o valor alienado é de **R\$4.000.000,00**, e o prazo de amortização é de **12(doze) meses**, e não como constou, por engano. Eu, **Simone Cristina Araujo Flores**, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.
 Emolumentos: Nihil + = Nihil.
 Selo TJ/RS: 0069.04.1900008.05028 = Nihil - Nihil.

Evandra Maciel de Moraes
 4ª Registradora Substituta
 N° 00711 - CPF: 585.735.840-49

Av-7/63.065.- Em 13.01.2020.- Protocolo nº 117.055.- Em 16.12.2019.-
RESTRICÇÃO JUDICIAL: Certifico e dou fé que, por determinação da Exma. Sra. Dra. Lucia Rechden Lobato, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, procedo esta averbação de restrição judicial, sobre o imóvel objeto desta matrícula, obstando a consolidação da propriedade fiduciária.- Tudo de conformidade com o Ofício nº 10000996928, referente ao Processo nº 5003871-63.2019.8.21.0086/RS, expedido em data de 16 de dezembro de 2019, que fica arquivado neste Serviço Registral. Eu, **Taciana Batista Cardoso Lagranha**, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
 Emolumentos: R\$36,10 + R\$4,90 = R\$41,00.
 Selo TJ/RS: 0069.04.1900008.06983 = R\$3,30 - 0069.01.1900014.02990 = R\$1,40.

Evandra Maciel de Moraes
 4ª Registradora Substituta
 N° 00711 - CPF: 585.735.840-49

R-8/63.065.- Em 13.01.2020.- Protocolo nº 117.055.- Em 16.12.2019.-
TÍTULO: CAUÇÃO REAL: Certifico e dou fé, que por determinação da Exma. Sra. Dra. Lucia Rechden Lobato, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, fica constando que o imóvel objeto da presente matrícula foi **CAUCIONADO**, no processo nº 5003871-63.2019.8.21.0086/RS, pelos autores, **INGO ERHARDT**, CPF/MF nº 205.483.970-15 e **KOCH METALURGICA S.A.**, CNPJ/MF nº 92.693.928/0001-17, para fins de garantia e resultado útil do referido feito, tendo como objeto da garantia, o presente imóvel.- Tudo de conformidade com o Ofício nº 10000996928, referente ao processo nº 5003871-63.2019.8.21.0086/RS, tendo como parte ré: **IRANI PARTICIPAÇÕES S.A.**, CNPJ/MF nº 86.861.515/0001-00, datado em 16 de dezembro de 2019, que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu **Taciana Batista Cardoso Lagranha**, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.
 Emolumentos: R\$72,10 + R\$4,90 = R\$77,00.
 Selo TJ/RS: 0069.04.1900008.06984 = R\$3,30 - 0069.01.1900014.02991 = R\$1,40.


Evandra Maciel de Moraes
 4ª Registradora Substituta
 N° 00711 - CPF: 585.735.840-49

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Certifico e dou fé, que em consulta a CNIB, apresentou resultado **Negativo** para o CNPJ 92.693.928/0001-17, até a presente data. Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Cachoeirinha-RS, 31 de janeiro de 2020.
 Total: R\$43,50
 Certidão 4 páginas: R\$21,00 (0069.02.1900013.00383 - R\$2,70)
 Busca em livros e arquivos: R\$39,50 (0069.02.1900014.03213 - R\$1,90)
 Processamento eletrônico de dados: R\$3,00 (0069.01.1900014.04506 - R\$1,40)

Taciana
Taciana Batista Cardoso Lagranha
 Escrevente Autorizada
 Reg. nº 908 - CPF: 018.538.000-95



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticação para consulta:
100131 53 2020 0003666 14

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



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de JUNHO/2020 - NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m ²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.509,35	0,13	1,82	4,51
	Normal	R 1-N	1.925,32	0,17	2,09	5,50
	Alto	R 1-A	2.447,25	0,24	2,93	6,53
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.395,52	0,22	2,06	5,02
	Normal	PP 4-N	1.855,31	0,23	2,43	5,55
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.325,89	0,20	2,10	4,93
	Normal	R 8-N	1.605,26	0,21	2,29	5,58
	Alto	R 8-A	1.982,39	0,18	2,87	6,14
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	1.563,02	0,23	2,36	5,70
	Alto	R 16-A	2.025,68	0,24	2,65	5,74
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.093,26	0,35	2,21	5,22
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	1.595,81	0,30	1,09	5,20
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	1.938,39	0,31	3,33	6,45
	Alto	CAL 8-A	2.158,03	0,32	4,04	7,31
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	1.585,95	0,17	2,16	5,16
	Alto	CSL 8-A	1.833,50	0,13	2,58	5,77
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.124,72	0,18	2,24	5,24
	Alto	CSL 16-A	2.451,31	0,15	2,66	5,84
GI (Galpão Industrial)		GI	830,98	0,18	1,69	4,60

Fonte: DEE - SINDUSCON-RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

ANEXO IV



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
10843363

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL Motivo: NORMAL
--	--

Contratado

Carteira: RS126796 RNP: 2201151261 Empresa: NENHUMA EMPRESA	Profissional: EMERSON COELHO BUCHMANN Título: Engenheiro Civil	E-mail: emersoncoelhob@gmail.com Nr.Reg.:
--	---	--

Contratante

Nome: KOCH METALÚRGICA S/A Endereço: AVENIDA CRUZEIRO 605 Cidade: CACHOEIRINHA	Telefone: Bairro: CRUZEIRO	E-mail: alex.borges@kochmetal.com.br CPF/CNPJ: 92693928000117 CEP: 94930615 UF: RS
---	---	--

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: KOCH METALÚRGICA S/A Endereço da Obra/Serviço: RUA ÍTALO RAFO 170 DISTRITO INDUSTRIAL Cidade: CACHOEIRINHA Finalidade: JUDICIAL Data Início: 21/07/2020 Prev.Fim: 30/07/2020	Bairro: CEDIC Vlr Contrato(RS): 13.900,00	CPF/CNPJ: 92693928000117 CEP: 94930240 UF: RS Honorários(RS): 13.900,00 Ent.Classe: AEA-VS
--	--	--

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO IMÓVEIS DA EMPRESA CIDADE DE CACHOEIRINHA-RS	14.123,49	M²
Laudo Técnico	AVALIAÇÃO DE BENS MÓVES (MAQUINAS E EQUIP) CONF. LAUDO		
Avaliação	AVALIAÇÃO IMÓVEIS DA EMPRESA CIDADE DE CACHOEIRINHA-RS	14.123,49	M²
Avaliação	AVALIAÇÃO DE BENS MÓVES (MAQUINAS E EQUIP) CONF. LAUDO		

ART registrada (paga) no CREA-RS em 21/07/2020

Declaro serem verdadeiras as informações acima _____ EMERSON COELHO BUCHMANN Profissional	De acordo _____ KOCH METALÚRGICA S/A Contratante	Local e Data CACHOEIRINHA 22/07/2020
--	---	---

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODERÁ SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK CIDADÃO - ART CONSULTA

Doc.03 – UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA - UPI

DOC.03 – UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA – UPI

O imóvel situa-se na Rua Ítalo Rafo, 170 – Distrito Industrial, na cidade de Cachoeirinha/RS, registrado sob matrícula nº 63.065 no Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS.

A área do terreno conforme a matrícula é de 14.1233,49m².

