



Ivoti, 06 de outubro de 2025

A

**Prefeitura Municipal de Ivoti**

A/C Secretaria de Desenvolvimento

**SOLICITAÇÃO DE INCENTIVOS**

**LEI MUNICIPAL 3.706 DE 14 DE ABRIL DE 2025.**

**DADOS DA EMPRESA:**

Razão social : UP QUÍMICA LTDA.

CNPJ : 00.596.161/0001-90

I/E : 200/0012951

Endereço : Rua Goetz, 631, Jardim Panorâmico, Ivoti, RS, CEP 93900-000.

36 Colaboradores

04 Engenheiros

01 Técnico em fertilizantes

08 Vendedores Internos

01 Representante para alimentação animal

05 Representantes técnicos para couro

Faturamento último exercício : R\$ 71.226.705,58 (set/2024 até ago/2025)

500 Clientes ativos

Exportações/Importações e Vendas nos 26 Estados do Brasil.

**HISTÓRIA:**

Fundada em 2003 por dois irmãos, a UP Química nasceu do sonho empreendedor de um de seus sócios, que, após diversos estudos e planos de negócios, decidiu investir no segmento de especialidades químicas para couro. Desde então, temos orgulho de permanecer na mesma cidade que nos acolheu desde o início de nossa trajetória.

Com 22 anos de atuação no mercado, carregamos em nosso DNA o compromisso de fornecer insumos químicos de alta qualidade, soluções personalizadas e tecnologia de ponta para clientes em todo o Brasil.

Graças à nossa eficiência logística e à forte integração técnico-comercial com o mercado, encurtamos distâncias e garantimos entregas rápidas e seguras para todo o território nacional.

A UP Química é sinônimo de inovação, qualidade e confiabilidade. Cada produto é desenvolvido com rigorosos padrões técnicos, oferecendo não apenas excelentes resultados, mas também tecnologias que impulsionam e transformam o setor.

**MISSÃO:**

Industrializar, comercializar, entregar e desenvolver novos produtos e tecnologias para a indústria química mundial, de forma sustentável, com compromisso social e atendendo às necessidades dos clientes.

**VISÃO:**

Ser reconhecida como empresa referência no ramo químico, oferecendo inovação e soluções em processos, produtos e serviços.

**VALORES:**

- Segurança e saúde;

51 3563.3146

/upquimica @upquimica

www.upquimica.com upquimica@upquimica.com

- Respeito ao cliente;
- Transparência e ética em nossos negócios;
- Desempenho sustentável: econômico, social e ambiental;
- Parcerias estratégicas;
- Pioneirismo, inovação e qualidade;
- Garantir competência e satisfação aos nossos colaboradores.

### **O QUE FAZEMOS?**

**Especialidades químicas para:**

**Couro:** Caleiro, curtimento, recurtimento e acabamento.

**Galvanoplastia:** Cromo catalisado, catalisadores e blends ácidos.

**Fertilizantes Foliares:** Fertilizantes minerais, polímeros vegetais, quelatos, surfactantes, antiespumantes e outros auxiliares de formulação.

**Commodities:**

Alimentação humana, alimentação animal, tratamento de água, construção civil, papel e celulose, mineração, resinas e tintas, indústria química, têxtil, couro, galvanoplastia e fertilizantes foliares.

#### **Industrialização feita sob encomenda (Fertilizantes)**

- Mão de obra da fabricação da fórmula do cliente, podendo ser mistura ou reações, com e sem aquecimento;
- Envase de produtos líquidos em embalagens de 1L, 5L, 10L e 20L ou maiores, e produtos pós em sacarias de 20/25 Kg;
- Rotulagem conforme o cliente necessitar (rótulo próprio ou feito pela UP Química).

Temos registro como estabelecimento produtor no MAPA e fazemos o controle de qualidade e fabricação conforme os critérios exigidos.

#### **Suporte técnico especializado no apoio ao cliente:**

Aplicação e melhoria dos produtos já existentes em seu portfólio;

Resolução de problemas de formulação e aplicação;

Desenvolvimento de novos produtos.



51 3563.3146

 /upquimica  @upquimica

 www.upquimica.com  upquimica@upquimica.com

**NOSSAS SOLICITAÇÕES:**

- a) Isenção do pagamento de taxas de licenças e ou vistorias previstas em leis municipais, pelo prazo de 5 (cinco) anos;
- b) Isenção ou redução do pagamento de Impostos Municipais, isenção de pagamento de certidões, pelo prazo de 5 (cinco) anos, em conformidade com a tabela 3 do anexo II;  
Matricula nº 2.123 do livro nº 2 do Registro de Imóveis de Ivoi - RS  
Matricula nº 12.458 do livro nº 2 do Registro de Imóveis de Ivoi - RS  
Matricula nº 14.151 do livro nº 2 do Registro de Imóveis de Ivoi - RS
- c) Participação no pagamento nas despesas com infraestrutura em conformidade com a tabela 2 do anexo II ,

**Valor do empreendimento a ser construído no Distrito industrial R\$ 8.000.000,00**

**Solicitamos auxílio/incentivo junto a prefeitura o valor de R\$ 1.200.000,00**



- d) Participação ou pagamento de despesas em eventos ou feiras nacionais em que participem empresas instaladas no Município em conformidade com a tabela 04 do anexo II;

51 3563.3146

/upquimica @upquimica

www.upquimica.com upquimica@upquimica.com

e) Participação da aquisição de imóvel para instalação ou ampliação da empresa em conformidade com a Tabela 5 do anexo II;

**Valor do Imóvel a ser adquirido (comprado) R\$ 1.900.000,00**

**Solicitamos auxílio/incentivo junto a prefeitura o valor de R\$ 1.200.000,00**

Matrícula : nº 9516 do Registro de Imóveis de Ivoi.



#### CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

##### I. PARTES:

###### PROMITENTES VENDEDORA:

N.A. MULLER – PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob nº 01.637.722/0001-14, estabelecida à Rua Senador Alberto Pasqualini, nº 75, Bairro Harmonia, Ivoi/RS, CEP 93900-000, endereço eletrônico e-mail [namullerpart@gmail.com](mailto:namullerpart@gmail.com), neste ato representada por sua diretora Lia Müller, inscrita no CPF sob nº 265.694.500-34, aqui denominada Promitente Vendedora ou N.A. MULLER.

###### PROMITENTE COMPRADORA:

UP QUÍMICA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 00.596.161/0001-90, estabelecida à Rua Goetz, nº 631, Bairro Jardim Panorâmico, Ivoi/RS, CEP 93900-000, endereço eletrônico e-mail [rh@upquimica.com](mailto:rh@upquimica.com), neste ato representada por seus sócios administradores Tiago Veloso Leal Dieter, inscrito no CPF sob nº 967.722.470-00 e Esequiel Leal Dieter, inscrito no CPF sob nº 009.160.040-58, aqui denominada Promitente Compradora ou UP QUÍMICA.

**II. OBJETO:** O presente contrato de promessa de compra e venda tem como objeto um pavilhão industrial de alvenaria, com a área de 1.000 m<sup>2</sup>, e o respectivo terreno, constituído do lote nº 18A, localizado à Rua Goetz, nº 631, Bairro Jardim Panorâmico, Ivoi/RS, de propriedade de N.A. MULLER, conforme dados que seguem:

**IMÓVEL:** Um pavilhão industrial de alvenaria, com a área de 1.000 m<sup>2</sup>, o qual tomou o nº 631 da Rua Goetz, com o respectivo terreno, situado no Bairro Jardim Panorâmico, Ivoi-RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Goetz, Arno Henrique Mueller, Gracá Aranha e Flamboyant, que se constitui do lote 18A da quadra 550, com área de 1.498,48m<sup>2</sup>, medindo 20,20 metros de frente ao leste, para a Rua Goetz, ao oeste estesta com parte do lote 20, 21 e 25, na extensão de 20,80 metros, ao norte confronta com o lote 19, na extensão de 73,43 metros e ao sul confronta com o lote 18, na extensão de 72,80 metros; faz parte do imóvel matriculado sob nº 9516 do RI/Ivoi.

desmembramento encaminhado, a ser concluído pela PROMITENTE VENDEDORA, arcando esta com todas as despesas para o desmembramento e abertura de nova matrícula.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Por este instrumento a PROMITENTE VENDEDORA promete vender ao PROMITENTE COMPRADOR a área de área de 1.498,48 m<sup>2</sup>, mais o pavilhão de 1.000 m<sup>2</sup>, a ser devidamente individualizado do todo maior sob a responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, comprometendo-se a entregar o imóvel livre e desembargado de quaisquer ônus ou encargos, inclusive, em dia com os tributos incidentes sobre ele, declarando não havendo nenhuma outra questão que possa prejudicar a presente transação.

##### III. CLÁUSULAS:

**Cláusula Primeira:** A Promitente Vendedora N.A. MULLER promete vender para a Promitente Compradora UP QUÍMICA e esta promete comprar o pavilhão industrial de alvenaria, com a área de 1.000m<sup>2</sup>, e o respectivo terreno constituído do lote nº 18A, localizado à Rua Goetz, nº 631, Bairro Jardim Panorâmico, Ivoi/RS, descrito no objeto, pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), o qual será pago pela Promitente Compradora UP QUÍMICA, da seguinte forma e condições:

a) R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) pagos na data da assinatura do presente instrumento, como sinal e início de pagamento.

b) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a serem pagos em 10 (dez) parcelas iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2025 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, vencendo-se a última em 15 de outubro de 2025.

**Parágrafo Primeiro:** Os pagamentos das parcelas dos itens 'a' e 'b' previstos nesta cláusula serão realizados mediante transferência

51 3563.3146

/upquimica @upquimica

www.upquimica.com upquimica@upquimica.com



A UP Quimica vem solicitar os incentivos acima citados com o objetivo de ampliar os negócios em Ivoiti/RS, através das isenções pleiteadas e o auxílio em obras/prédios que já que estamos em projeto e em negociação.

Estamos construindo o prédio de 6000 m<sup>2</sup> na Rua Vale das Palmeiras, 3150, Quadra 1004. Lote 05/06, Loteamento Industrial Kaihatsu em Ivoiti, que está em fase de LI para se aprovado junto FEPAM vamos ter gastos **em torno de R\$ 8.000.000,00** para a estrutura básica da empresa e assim fazer a mudança da estrutura da empresa para o distrito industrial.

Será construído um pavilhão único contemplando fábrica, depósito e expedição, laboratórios e administrativo e um pavilhão separado onde será armazenamento de produtos grau food.

A área de armazenamento de efluentes líquidos será subterrâneo, não ocupando área útil do prédio.

O setor produtivo de mistura de pós será todo isolado, com entrada e saída independentes para melhorar o fluxo de processos, e contará com sistema de exaustão apropriado para ele.

A operação da planta está programada para ser semelhante à atual, com importações e distribuição de commodities e fabricação de especialidades (produtos próprios) para diversos segmentos químicos, almejando ampliar a linha de produtos e de segmentos atendidos.

Os operadores de fábrica e expedições precisam ser qualificados com experiência no uso de empilhadeiras, na fabricação e manipulação de produtos químicos, técnicos químicos e/ou relacionados a química, engenheiros, técnicos de curtimento com formação comprovada, profissionais da área comercial, administrativa e contábil.

Porém temos a necessidade imediata da compra do prédio na Rua Goetz, 631, bairro Jardim Panorâmico onde está instalada nossa produção e laboratórios. O valor do imóvel é de **R\$ 1.900.000,00**. Tal compra é necessária para manter a empresa funcionando até o término do nosso prédio no distrito industrial.

51 3563.3146

/upquimica @upquimica

www.upquimica.com upquimica@upquimica.com

**Nossas previsões com a aquisição dos incentivos solicitados:**

Número de Empregos Gerados nos próximos 3 anos : 1 (um)

Porte da Empresa: Grande Empresa

Valor do Investimento: acima de R\$ 500.000,00

Faturamento Anual: acima de R\$ 10.000.000,01

**Previsão de Faturamento para os próximos 2 exercícios :**

- |          |                    |
|----------|--------------------|
| • set/25 | • R\$ 7.048.684,60 |
| • out/25 | • R\$8.083.795,28  |
| • nov/25 | • R\$7.243.552,16  |
| • dez/25 | • R\$6.800.318,67  |
| • jan/26 | • R\$6.809.324,51  |
| • fev/26 | • R\$6.327.835,66  |
| • mar/26 | • R\$8.308.133,04  |
| • abr/26 | • R\$6.157.783,86  |
| • mai/26 | • R\$6.502.244,37  |
| • jun/26 | • R\$5.408.779,99  |
| • jul/26 | • R\$7.238.094,40  |
| • ago/26 | • R\$5.982.164,88  |
| • set/26 | • R\$ 8.105.987,29 |
| • out/26 | • R\$9.296.364,57  |
| • nov/26 | • R\$8.330.084,99  |
| • dez/26 | • R\$7.820.366,47  |
| • jan/27 | • R\$7.830.723,19  |
| • fev/27 | • R\$7.277.011,01  |
| • mar/27 | • R\$9.554.352,99  |
| • abr/27 | • R\$7.081.451,44  |
| • mai/27 | • R\$7.477.581,03  |
| • jun/27 | • R\$6.220.096,99  |
| • jul/27 | • R\$8.323.808,56  |
| • ago/27 | • R\$ 6.879.489,61 |

Certos de que nossos objetivos serão compreendidos e que nossas solicitações serão deferidas, nos colocamos à disposição para esclarecimentos de eventuais dúvidas.

CNPJs de Ivoi/RS :

00.596.161/0001-90 UP QUIMICA LTDA.

00.596.161/0002-70 UP QUIMICA LTDA.

00.596.161/0003-51 UP QUIMICA LTDA.

62.878.961/0001-50 UP BUSINESS LTDA.

ESEQUIEL LEAL

DIETER:0091600405

8

Assinado de forma digital por

ESEQUIEL LEAL

DIETER:00916004058

Dados: 2025.11.28 16:55:30

-03'00'

Esequiel Leal Dieter

TIAGO VELOSO LEAL  
DIETER:96772247000

Assinado de forma digital por  
TIAGO VELOSO LEAL  
DIETER:96772247000  
Dados: 2025.11.28 16:47:33  
-03'00'

Tiago Veloso Leal Dieter

51 3563.3146

/upquimica @upquimica

www.upquimica.com upquimica@upquimica.com