



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO DE DIADEMA – SP

Autos do Processo nº 1005851-78.2018.8.26.0161

YSC - YAH SHENG CHONG COMÉRCIO E
INDÚSTRIA LTDA – “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”, devidamente qualificada nos autos do
processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, em atenção a r. decisão de fls. 207/208, expor o quanto segue:

01. Conforme determinado no item 6, da r decisão de
fls. 207/208, a empresa Recuperanda apresenta seu plano de recuperação judicial (**em anexo**), nos termos
do quanto previsto no art. 53, da Lei 11.101/05, vejamos:

“**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 convolação 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.”

02. Informa ainda que, assim como o mencionado plano de recuperação judicial, a empresa Recuperanda apresenta, também, seu laudo econômico-financeiro e de avaliação de seus bens e ativos, subscrito por empresa especializada, de acordo com o art. 53, III, da Lei 11.101/05.

Termos em que,
Pede deferimento.

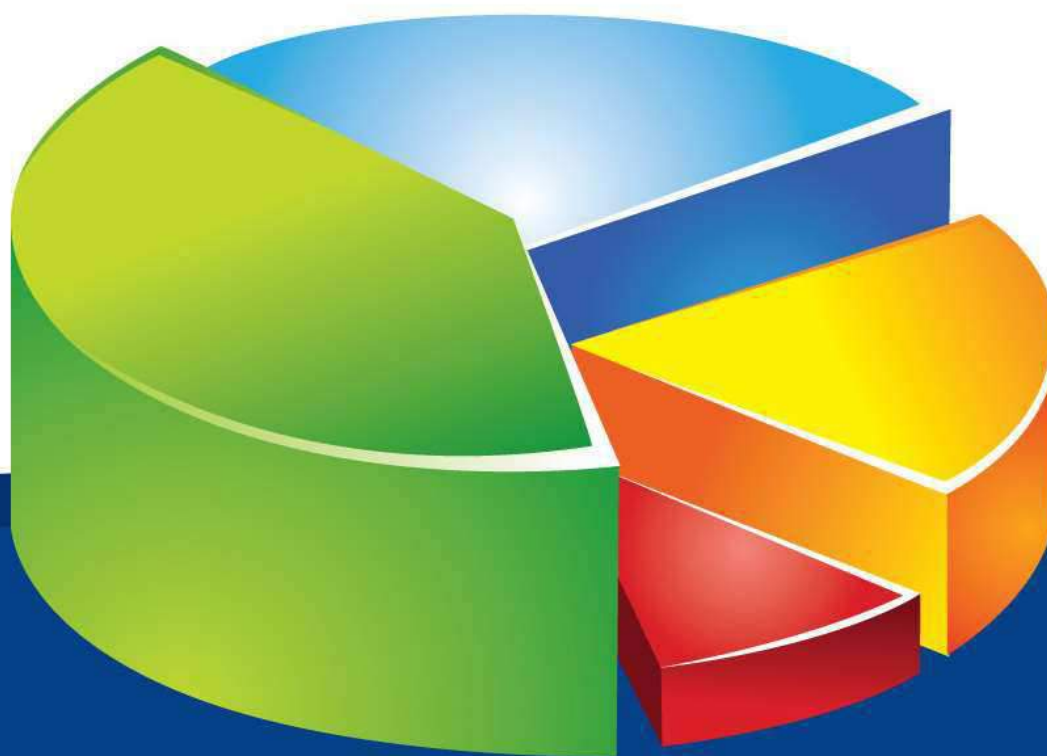
Diadema, 16 de Julho de 2018.

ALEXANDRE MENDES PINTO

OAB/SP 153.869

YAH SHENG CHONG COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



APTAR

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

YAH SHENG CHONG COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA

2ª Vara Cível - Foro de Diadema

Processo número: 1005851-78.2018.8.26.0161

Administrador Judicial: Dr. Oreste Nestor de Souza Laspro

Assessoria Jurídica: Mendes & Bichara Sociedade de Advogados
Dr. Alexandre Mendes Pinto

Assessoria Empresarial: APTAR Serviços em Recuperação de Empresas Ltda.

“O plano de recuperação judicial se desenvolverá sob aspectos relevantes no sentido de atender os direitos creditícios em geral, tomando-se por base a gradação de pagamentos disciplinados na Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 de acordo com a geração de fluxo de caixa projetado para 17 (dezessete) anos, com o objetivo de demonstrar a capacidade de pagamento e a recuperação da empresa.”



ÍNDICE

SUMÁRIO	5
1. APRESENTAÇÃO – DISTRIBUIÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	7
1.1. Abreviações e Definições.....	8
2. A EMPRESA	10
2.1. Breve Histórico.....	10
2.1.1. Política de Qualidade.....	11
2.1.2. Produtos.....	11
2.1.3. Estrutura.....	13
2.1.4. Tecnologia	14
2.1.5. Aplicações.....	15
2.2. Causas da Situação Patrimonial e das Razões da Crise Econômico-Financeira.....	16
3. MERCADO DE ATUAÇÃO	20
3.1. Óleos Essenciais	20
4. O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	27
4.1. Meios de Recuperação.....	27
4.1.1. Plano de Ação de Reestruturação	28
4.2. Administração do Patrimônio.....	30
4.3. Atualização de Equipamentos e Ativos Obsoletos.....	30
4.4. Laudo de Avaliação dos Ativos	31
5. ESTUDO DA VIABILIDADE ECONÔMICA	32
5.1. Quadro de Credores	32
5.2. Créditos Tributários.....	33
5.3. Premissas Utilizadas no Planejamento.....	34
5.4. Projeções do Fluxo de Caixa.....	35
6. PROPOSTA DE PAGAMENTO	37



6.1. Credores Trabalhistas – Classe I.....	37
6.2. Credores Garantia Real – Classe II.....	37
6.3. Credores Quirografários – Classe III.....	38
6.4. Credores ME e EPP – Classe IV	38
6.5. Otimizando os Pagamentos aos Credores.....	38
6.6. Procedimentos Gerais	39
7. CREDOR COLABORADOR E LEILÃO REVERSO	40
7.1. Credor Colaborador.....	40
7.1.1. Fornecedores de Produtos e Serviços.....	40
7.1.2. Instituições Financeiras	41
7.2. Leilão Reverso dos Créditos.....	41
8. APROVAÇÃO DO PLANO – EFEITOS	43
8.1. Novação de Dívidas do Passivo e Outras Avenças.....	44
8.2. Quitação.....	44
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS, CONCLUSÃO E RESUMO DO PLANO	45
“ANEXO A”	48
“ANEXO B”	50



SUMÁRIO

Este documento foi elaborado nos termos do artigo 53 da Lei 11.101/05 Lei de Falências e Recuperação de Empresas – LRF, sob a forma de um Plano de Recuperação Judicial para a empresa **YAH SHENG CHONG COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**

Para elaboração deste Plano, consideram-se os princípios estabelecidos no artigo 47 da Lei 11.101/05.

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

Para o devido suporte na elaboração do Plano de Recuperação Judicial as Empresas contrataram a APTAR SERVIÇOS EM RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS LTDA., empresa especializada em reestruturação e recuperação de empresas.

O presente Plano de Recuperação Judicial tem por objetivo elucidar as ações necessárias para a reestruturação da recuperanda, abrangendo medidas no âmbito jurídico, financeiro, administrativo e operacional, incluindo medidas que deverão ser adotadas visando à recuperação da competitividade, capacidade econômica, e desenvolvimento de seus negócios de forma organizada e eficiente, possibilitando assim, o cumprimento da proposta de quitação de seu passivo.

As condições descritas no presente plano atendem às exigências da Lei de Falências e Recuperação de Empresas e foram preparadas tendo em vista as mais modernas técnicas de administração e de gestão empresarial.

Apoiado nas informações prestadas pela empresa e pelos documentos entregues em juízo, conforme art. 51 da Lei 11.101/05, a demonstração da viabilidade econômica, de que trata o art. 53 da referida Lei, é observada na compatibilidade entre a geração de caixa e o fluxo de pagamentos, apresentado no anexo “B”.

Considerando que a proposta para pagamento da dívida apresentada neste Plano está embasada nas informações financeiras, projeções de resultados da empresa e nas perspectivas de mercado, e, que tem por objetivo elucidar soluções viáveis para que a recuperanda supere sua crise econômico-financeira e reestruture seu negócio, almeja-se sua aprovação em Assembleia Geral de Credores, pelos fornecedores e credores habilitados na recuperação e, conseqüentemente, a homologação pelo MM. Juízo.

Nossos trabalhos foram baseados na situação atual da empresa e em dados e informações fornecidas pela administração, incluindo estimativas que refletem suas melhores perspectivas sobre o desempenho do negócio. A coerência dessas informações com os documentos que lhes deram origem foi considerada fidedigna, não implicando ao trabalho da consultoria contratada, a responsabilidade pela revisão, validação, perícia ou auditoria.

Nesse sentido, a implementação das medidas relatadas no presente Plano, bem como os resultados obtidos e informações financeiras são de exclusiva responsabilidade do Corpo Diretivo da recuperanda e seus Administradores.

1. APRESENTAÇÃO – DISTRIBUIÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Plano de Recuperação Judicial da empresa **YAH SHENG CHONG COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA** é proposto conforme a Lei 11.101 de 09 de Fevereiro de 2005.

No dia 09 de maio de 2018, foi distribuída à 2ª Vara Cível - Foro de Diadema, Estado de São Paulo, a ação inicial requerendo a Recuperação Judicial das empresas. Em 18 de maio de 2018, foi publicado no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – DJE o deferimento do pedido, sendo nomeado como administrador judicial o Dr. Oreste Nestor de Souza Laspro.

Neste Plano de Recuperação Judicial serão demonstrados, o fluxo de caixa projetado e suas premissas de projeção, a descrição das medidas adotadas pela recuperanda visando à recuperação da competitividade e capacidade econômica, para o desenvolvendo de seus negócios de forma organizada e eficiente, possibilitando assim o cumprimento da proposta de quitação de seu passivo de forma sustentável, honrando, em prazo adequado, todos os compromissos assumidos diante de seus credores.

Coerente com o planejamento econômico-financeiro da operação será apresentada uma proposta de pagamento com cronograma e detalhamento das amortizações dos valores devidos aos credores habilitados neste processo de Recuperação Judicial.

O Plano de Recuperação foi desenvolvido com base em informações e controles da Empresa recuperanda, neste ano durante os meses de maio e junho pela **APTAR Serviços em Recuperação de Empresas Ltda.**, em conjunto com a direção da Empresa e seus advogados, sendo considerados os interesses comuns e as relações econômico-financeiras.

Agradecemos o apoio e boa-vontade de todas as partes envolvidas nesta Recuperação Judicial, uma vez que foram elementos decisivos para que a empresa pudesse manter suas operações sem interrupção também neste período crítico.

1.1. Abreviações e Definições

Para uma melhor compreensão e análise do presente Plano de Recuperação Judicial, os seguintes termos, quando utilizados neste documento, devem ser entendidos consoantes as seguintes definições:

“**AGC**”: Assembleia Geral de Credores;

“**Ativos Não operacionais**”: Todo e qualquer ativo imobilizado das Empresas que não possua, precipuamente, a finalidade produtiva;

“**Ativos Operacionais**”: Todo e qualquer ativo imobilizado das Empresas que possua, precipuamente, a finalidade produtiva e de geração de caixa;

“**Créditos**”: Significa cada crédito devido por cada um dos Credores contra a Recuperanda;

“**Créditos Não Sujeitos**” / “**Credores Aderentes**”: Créditos não sujeitos à Recuperação Judicial conforme disposto na **LFRE**. Estão inclusos nesta definição os débitos fiscais, os contratos de venda com cláusula de reserva de domínio, débitos garantidos por alienação fiduciária, operações de leasing (arrendamento mercantil), Adiantamento de Contratos de Câmbio (ACC), e contratos de venda de imóvel que contenha a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

“**Credores**”: Significa todos os credores em conjunto;

“**Credores Trabalhistas**” “**Classe I**”: Significa os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

“**Credores com Garantia Real**” “**Classe II**”: Significa os titulares de créditos com garantia real;



“Credores Quirografários” “Classe III”: Significa titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado – excetuados os Credores Sócios;

“Credores Classe Especial” “Classe IV”: Significa titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte;

“Credores Sócios”: Significa Credores que sejam sócios da Recuperanda;

“Empresa”, ou “Recuperanda”, ou “YSC”: denominação da Recuperanda YAH SHENG CHONG COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.

“LFRE”: Lei de Falências e Recuperação de Empresas ou Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2.005; e,

“Plano de Recuperação Judicial” ou “Plano”: O presente documento.



2. A EMPRESA

2.1. Breve Histórico

A Yah Sheng Chong (YSC) é um conglomerado de empresas que surgiu em Xangai na China, em 1911, com a primeira empresa do patriarca S.D. Liu.

Inicialmente no ramo de papel e celulose, o grupo YSC superou grandes obstáculos em todo o mundo, desde a ocupação japonesa, passando pela mudança do governo chinês e a chegada do comunismo.

Com a emigração dos filhos de S.D. Liu para outros países como Austrália, Estados Unidos e Brasil, a YSC ampliou suas atividades e diversificou as áreas de atuação.

No Brasil, sob o comando de Y.C. Liu a empresa especializou-se no ramo de Óleos de Menta, seus derivados e demais óleos essenciais.

A Yah Sheng Chong, YSC, é uma empresa nacional, de origem chinesa, que conta com alta tecnologia, e é uma das principais fornecedoras de menta do mercado. Com quase 50 anos de história e tradição, é especializada na industrialização e produção de Óleos Essenciais, em especial os de Menta, além de Mentol Cristalizado Natural.

A empresa é uma das mais conceituadas no mercado. Fornecedor de menta para vários segmentos da indústria alimentícia, cosmética e outras, tornando a YSC competitiva em todos os sentidos. Por isso está presente na maioria das Casas de Aromas do país, com os nossos óleos e aromas de Menta.

Reconhecida internacionalmente pelos órgãos competentes nas certificações da qualidade de seus produtos. Destaca-se no segmento, pelas soluções rápidas e inovadoras na medida exata, atendendo as necessidades dos seus clientes.



2.1.1. Política de Qualidade

➤ Visão

Ser a melhor empresa processadora de óleos essenciais e mentol, com excelência em qualidade, buscando sempre a máxima perfeição e ser reconhecida por seus clientes pela eficácia de seus serviços.

➤ Missão

Atender as necessidades dos clientes.

➤ Valores

Transparência com nossos fornecedores, superar sempre as expectativas dos clientes, manter absoluta confidencialidade dos clientes.

➤ Certificações



2.1.2. Produtos

➤ Óleo Bruto de Menta YSC

Análise Sensorial:
 Inspeção Física: Líquido oleoso, translúcido
 Cor: Amarelo
 Sabor: Característico
 Odor: Característico



➤ Mentol Cristalizado Natural YSC

Análise Sensorial:
 Inspeção Física: Cristais ou pó cristalino
 Cor: Branco ou incolor
 Sabor: Característico
 Odor: Característico



➤ **Óleo de Menta Arvensis Tri-Retificado YSC**

Análise Sensorial:

Inspeção Física: Líquido oleoso, translúcido

Cor: Incolor ou pouco amarelo pálido

Sabor: Característico

Odor: Característico



➤ **Óleo de Menta Arvensis Desmentolado YSC**

Análise Sensorial:

Inspeção Física: Líquido oleoso, translúcido

Cor: Amarelo

Sabor: Característico

Odor: Característico



➤ **Óleo de Menta Spearmint 60% YSC**

Análise Sensorial:

Inspeção Física: Líquido oleoso, translúcido

Cor: Incolor à amarelo - pálido

Sabor: Característico

Odor: Característico



➤ **Óleo de Menta Spearmint 70% YSC**

Análise Sensorial:

Inspeção Física: Líquido oleoso, translúcido

Cor: Incolor à amarelo - pálido

Sabor: Característico

Odor: Característico



➤ **Óleo de Menta Spearmint 80% YSC**

Análise Sensorial:

Inspeção Física: Líquido oleoso, translúcido

Cor: Incolor à amarelo - pálido

Sabor: Característico

Odor: Característico



➤ **Óleo de Menta Piperita YSC**

Análise Sensorial:

Inspeção Física: Líquido translúcido

Cor: Amarelo

Sabor: Característico

Odor: Característico





➤ **Terpeno de Menta YSC**

Análise Sensorial:

Inspeção Física: Líquido oleoso, translúcido

Cor: Incolor

Sabor: Característico

Odor: Característico



➤ **Óleo Essencial de Cravo YSC**

Análise Sensorial:

Inspeção Física: Líquido oleoso

Cor: Amarelo a castanho claro

Sabor: Característico

Odor: Característico



2.1.3. Estrutura

A fábrica instalada em Diadema, São Paulo, conta com equipamentos de alta tecnologia, adaptados ao exclusivo know-how da YSC.

Dentro de padrões desenvolvidos durante décadas de especialização, são fabricados óleos essenciais de extrema pureza e alta qualidade técnica.





2.1.4. Tecnologia

A YSC busca a atualização constante para oferecer o melhor, sempre.

A empresa atualiza-se conforme as tendências do mercado globalizado, investindo em pesquisas e equipamentos para a modernização da linha de produção, ao mesmo tempo em que compartilha esse sucesso com seus clientes nacionais e internacionais.

A YSC, além de contar com profissionais capacitados e equipamentos de última geração, possui um rigoroso controle do processo de industrialização garantindo um excelente padrão em toda a linha de produtos com a mais alta qualidade.

Recentemente a empresa adquiriu uma nova torre de destilação, onde é possível processar novas rotas de menta.



2.1.5. Aplicações

Todos os óleos essenciais e o mentol possuem aplicações em diferentes áreas, tais como:

➤ Alimentícia

Balas duras, balas mastigáveis, drops, pastilhas, goma de mascar, biscoitos, chocolates, sorvetes, doces, sucos, refrigerantes e refresco em pó.



➤ Cosmética

Fórmulas manipuladas, blenders, batom, creme facial, corporal e estética.



➤ Outras Finalidades

Domissanitários, solventes (desengraxantes), cigarros. Desenvolvimento de rodutos exclusivos sob consulta.



2.2. Causas da Situação Patrimonial e das Razões da Crise Econômico-Financeira

Esta crise, como é natural, resulta de inúmeras causas – mas, dentre elas, não há que se incluir, necessariamente, a má administração. Com efeito, afirma JORGE LOBO:

*“a crise da empresa pode não ser resultado apenas da má organização, da incompetência, da desonestidade, do espírito aventureiro e afoito dos administradores, da ignorância dos sócios ou acionistas, mas de uma série de causas em cadeia, algumas imprevisíveis, portanto inevitáveis, de natureza microeconômica e/ou macroeconômica”.*¹

Para explicar um pouco da crise que a Recuperanda atravessa é importante explicar sobre a origem da empresa, lembrando que a Yah Sheng Chong Comércio e Indústria LTDA, foi fundada pelo Sr. Liu Yung Chong. O fundador da empresa em questão é natural da China, vindo residir no Brasil no ano de 1951, que, por sua vez, é formado em agronomia, interessou-se pelo plantio de menta que um amigo estava iniciando no Paraná, mais especificamente em Maringá e Campo Mourão/Cascavel. A partir de então, o Sr. Liu, em conjunto com outros amigos, buscou tecnologia para a fabricação de mentol cristal, estabelecendo sua indústria em Maringá, vindo a produzir o mencionado produto (mentol cristal) e, posteriormente, óleo de menta. Contudo, entre 1975 e 1980, a soja começou a ganhar mercado no Brasil, conseqüentemente, o plantio de soja começou a ganhar espaço no território nacional. Dessa maneira, a facilidade do plantio de soja em detrimento do plantio de menta e a grande demanda da soja, acabaram por ocasionar a extinção do plantio da menta em território nacional, haja vista que o cultivo de menta ocorre de maneira manual e a sua colheita só ocorre uma vez ao ano, ao passo que o cultivo de soja permite utilização de maquinários e seus frutos podem ser colhidos mais de uma vez ao ano, ou seja, muito mais benéfico o plantio de soja do que da menta, que, por se tratar de uma planta delicada, sua colheita ocorre de maneira manual até os dias atuais. Assim com o benefício que a soja trouxe para os agricultores, a menta acabou desaparecendo do Brasil, somente sendo possível

¹ Jorge Lobo in Comentário à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. Editora Saraiva, pág. 122.



importar o mencionado produto, que, encontra 90% de sua produção na Índia e os outros 10% na China.

Vale ressaltar ainda que, antes do mencionado crescimento do mercado e plantio de soja no país, haviam aproximadamente 14 indústrias de menta espalhadas por todo Brasil, contudo, apenas a YSC sobreviveu daquela época até os dias de hoje. Contudo, apesar de a empresa Requerente ter sido a única, no ramo da indústria de menta, a sobreviver diante de tal cenário, a mesma se viu obrigada a se adequar as condições de mercado, vindo a diminuir sua capacidade de instalação além de transferir sua sede à São Paulo, já que no Paraná não havia mais plantio de menta, como já mencionado anteriormente.

A Recuperanda atendia empresas multinacionais, vendendo mais de 30 toneladas de óleo de menta por mês, nesse caso, diante de tamanha demanda, a YSC investiu mais de US\$ 1.500.000,00 (um milhão e meio de dólares) em um destilador profissional, visando atender os parâmetros estabelecidos pela indústria farmacêutica, de confeito, cosméticos e oral care. Contudo, apesar de todo esse investimento, a empresa perdeu um pouco de espaço no mercado, uma vez que seus clientes multinacionais passaram a comprar a mercadoria de importadores e distribuidores autônomos que trazem o produto diretamente da Índia e revendem, mesmo sem o processo de destilação que é realizado pela YSC.

Possível concluir que, diante do cenário de crise econômica que assola nosso país, clientes que compravam toneladas do produto oferecido pela YSC, passaram a visar um menor preço, deixando de lado a qualidade do produto. Ora, por óbvio que o produto comprado diretamente de importadores e distribuidores autônomos será mais em conta que se comprado da Recuperanda, haja vista que a Índia é a maior produtora e processadora de Menta do mundo na atualidade, sem contar que o produto chega nas mãos dos mencionados importadores e distribuidores que revendem a mercadoria, do modo como ela chega ao Brasil, sem passar pelo procedimento de destilação que é realizado pela YSC. Os mencionados importadores e distribuidores, de certa forma, tem tomado o espaço que a empresa tinha no mercado da menta, uma vez que oferecem o produto com o preço diretamente da Índia, isso sem contar que são tributados da



mesma forma que a empresa, o que não é nada justo, tendo em vista que a YSC tem instalação física, muito mais gastos que um importador autônomo, por se tratar de uma indústria.

A empresa Recuperanda deveria contar com benefícios fiscais para poder concorrer diretamente com importadores autônomos, diante de tamanhos investimentos realizados em maquinários, com o objetivo de melhor atender os parâmetros estabelecidos e exigidos pelas indústrias farmacêuticas, de cosméticos, de confeitos e de oral care. Tamanha desvantagem contra importadores autônomos também pode ser verificada na medida em que os mesmos não se submetem aos parâmetros exigidos pelas indústrias, simplesmente por não se tratarem de indústrias e não realizarem nenhum processo de industrialização do produto, apenas revendendo a mercadoria da maneira como ela chega ao país, isso sem contar com a prática do instituto de *drawback* realizado por alguns importadores, onde mencionado instituto consiste na suspensão ou eliminação de tributos incidentes sobre insumos importados para sua utilização em produto que será exportado em momento ulterior. Em resumo, a Recuperanda tem um gasto muito maior, já que possui despesas para a manutenção de sua instalação física, paga salário aos seus funcionários, tem gastos com o procedimento de industrialização da menta, realiza investimentos em tecnologia para atender parâmetros estabelecidos pelas indústrias brasileiras e, além de todos esses fatores mencionados que encarecem o valor final de seu produto, é tributada da mesma maneira que importadores e distribuidores que contam com um gasto muito inferior, o que torna-se claramente injusto.

A YSC possui instalações para produzir menta de inúmeras maneiras, de câmaras frias de cristalizações até destilações profissionais. A qualidade de seus produtos é inquestionável em todos os ramos da indústria em que atende, como, por exemplo, indústria de tabaco, cosmética, farmacêutica, indústria de bebidas alcoólicas, chicletes, oral care e etc. O mencionado processo de destilação, como já mencionado em linhas anteriores, é realizado através de seus equipamentos que, frise-se, demandaram de um investimento de mais de US\$ 1.5000.000,00 (um milhão e quinhentos mil dólares), investimento realizado para poder atender a demanda da época, já que chegou a produzir de 30 a 50 toneladas de produtos finais derivados da menta.



O valor do investimento realizado, se convertido em moeda nacional, representa cerca de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e não deixa de ser um dos motivos de sua crise circunstancial, uma vez que realizou investimento para atender uma demanda que deixou de existir quando os equipamentos ficaram prontos.

Outro fator que contribuiu com a crise pela a qual a empresa Requerente se encontra nos dias de hoje é a recessão econômica que temos enfrentado nos últimos 5 anos. A YSC é uma empresa com quase 50 anos de história nesse país, chegando a exportar produtos com valores muito interessantes no passado, contudo, com a agressividade dos empresários indianos, a Recuperanda deixou de ser competitiva no mercado externo, diante de preços muito mais baixos que os seus ofertados pelo mercado indiano. Nos dias atuais, a empresa em questão atua apenas no mercado interno e, mesmo atuando apenas no mercado nacional, vem encontrando enorme dificuldade, haja vista que os importadores autônomos vêm tomando seu espaço com preços muito inferiores, porém, com mercadoria de menor qualidade, já que não passa pelo processo de destilação que somente a YSCh possui em âmbito nacional.

Neste cenário e diante da perda de espaço das plantações de menta para o cultivo de soja no Brasil, concorrência desleal com importadores autônomos, alto investimento realizado em maquinários diante de um aumento de demanda previamente sinalizado, perda de um de seus clientes que representava o maior percentual de suas vendas, retração na economia nacional em decorrência da crise enfrentada nos últimos anos, e, por fim, parcelas de bancos com juros altíssimos, a Recuperanda se viu sem capital de giro para poder comprar matéria prima e atender a demanda de seus clientes locais, não restando-lhe outra saída senão o ajuizamento do presente pedido de Recuperação Judicial, que tem por objetivo manter no mercado uma empresa tradicional com quase 50 anos de existência, através dos mecanismos para superação da crise oferecidos pela Lei 11.101/05.

3. MERCADO DE ATUAÇÃO

Os últimos anos o Brasil enfrentou sua maior e duradoura crise, somente nos anos de 2015 e 2016 o PIB teve retrações de, respectivamente, -3,55 e -3,6.

Todavia as projeções do Banco Bradesco à longo prazo, demonstradas abaixo no quadro síntese com as principais projeções econômicas elaboradas pela sua equipe econômica. Entre os indicadores, podemos destacar o PIB crescente da indústria nacional que parou de cair em 2017 e com previsão de seguidas altas a partir de 2018. Segue o quadro:

	2015	2016	2017	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*
ATIVIDADE									
Crescimento Real do PIB (% aa.)	-3,55	-3,60	1,00	1,50	2,50	3,00	3,00	3,00	3,00
Agropecuária (%)	3,61	-6,60	13,00	0,00	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Indústria (%)	-6,32	-3,80	0,00	2,50	2,70	3,00	3,00	3,00	3,00
Serviços (%)	-2,70	-2,70	0,30	1,30	2,30	3,00	3,00	3,00	3,00
PIB Nominal (R\$ bilhões)	5.999,5	6.266,9	6.592,1	7.034,7	7.603,6	8.239,0	8.927,4	9.673,4	10.481,7
População - milhões	204,45	206,08	207,66	209,19	210,66	212,08	213,44	214,75	216,00

Fonte: Economia em Dia – Bradesco

<https://www.economiaemdia.com.br/vgn-ext-templating/v/index.jsp?vgnextoid=8f99cd1b9aace510vgnVCM1000001816de0aRCRD&vgnextfmt=default>, visto em 19/06/2018.

3.1. Óleos Essenciais

Segundo a SNA² – Sociedade Nacional de Agricultura, “as oportunidades de mercado de óleos essenciais existem e o Brasil se favorece pela biodiversidade dos recursos naturais, uma economia estável e centros de pesquisa especializados”.

A edição nº 699/2013 da Revista A Lavoura, trás a seguinte matéria sobre o assunto³:

Óleos essenciais: uma fonte de divisas a ser mais explorada no Brasil

² <http://www.sna.agr.br>

³ <http://www.sna.agr.br/oleos-essenciais-uma-fonte-de-divisas-a-ser-mais-explorada-no-brasil-2/>, visto em 19/06/2018.

O Brasil tem lugar de destaque na produção de óleos essenciais e, ao lado da Índia, China e Indonésia, é considerado um dos quatro grandes produtores mundiais. A posição do Brasil deve-se, basicamente, aos óleos essenciais cítricos, obtidos como subprodutos da indústria de sucos. É o que publicou a Revista A Lavoura, na edição nº 699/2013 (páginas 48 a 53) portanto, todos os dados e informações abaixo se referem ao ano de 2013.

O País, no entanto, sofre problemas crônicos como falta de padrão de qualidade, representatividade e baixos investimentos no setor. As oportunidades de mercado existem e o Brasil se favorece pela biodiversidade dos recursos naturais, uma economia estável e centros de pesquisa especializados. Falta uma orquestração efetiva entre governo, instituições de pesquisa, universidades e iniciativa privada, para obtenção de produtos com qualidade e preços capazes de disputar mercado. (grifei)

*Há, pelo menos, 300 óleos essenciais de interesse comercial no mundo e, entre os 18 mais importantes, o Brasil lidera a produção de dois: laranja (*Citrus sinensis*) e lima destilada (*Citrus aurantifolia*).*

De acordo com dados da Comtrade (United Nations Commodity Trade Statistics Database), os maiores consumidores de óleos essenciais no mundo são os EUA (40%) e a União Europeia (30%), sendo a França o país líder em importações.

O mercado mundial movimenta US\$ 15 bilhões por ano, apresentando crescimento aproximado de 11% por ano. Até 2004, o Brasil aparecia entre os principais fornecedores de óleos cítricos, tendo contribuído com 5% do total de óleos importados.

RENDIMENTO DOS CRÍTICOS

O óleo essencial de laranja é extraído do pericarpo do fruto e tem sido empregado na perfumaria, em produtos farmacêuticos, alimentícios e em materiais de limpeza. O rendimento máximo de extração de óleos cítricos é de 0,4%, ou seja, para cada tonelada de fruta processada, são obtidos quatro quilos de óleo.

Entre janeiro a outubro de 2013, o Brasil exportou aproximadamente 26,6 mil toneladas de óleos cítricos, conforme dados da época, divulgados pela base Aliceweb do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio.

Mas o país pode muito mais. Uma extensa análise do potencial de fontes alternativas de óleos essenciais foi realizada pelo grupo do professor Otto Richard Gottlieb ao longo dos anos 1970. Estes trabalhos foram continuados mais tarde por pesquisadores da Universidade do Pará, liderados pelo professor José Guilherme Soares Maia, e são fonte

importante de pesquisa que precisa ser melhor explorada, transformando conhecimento em riqueza.

EXPLORAÇÃO PREDATÓRIA

Vale ressaltar, no entanto, que a exploração predatória de recursos naturais tem conduzido à escassez de matérias-primas, incluindo óleos essenciais. Um caso representativo é a obtenção do óleo essencial rico em safrol, base para a síntese de butóxido de piperonila, um importante insumo para a indústria de inseticidas piretroides. As fontes originais – árvores de grande porte – já se esgotaram nos EUA e no Brasil.

Atualmente, a China é o maior exportador mundial deste óleo. Seu processo de obtenção, entretanto, é também baseado em extrativismo. A descoberta de fontes sustentáveis para a produção desta matéria-prima é extremamente relevante, principalmente considerada a tendência de aumento de consumo dos inseticidas piretroides.

*Durante estudos com óleos essenciais de espécies amazônicas, o grupo do professor Maia encontrou uma nova fonte de safrol, nativa da região, a pimenta longa (*Piper hispidinervum*). Posteriormente, pesquisas agrônomicas conduzidas na Embrapa Acre, nos anos 1990, resultaram em protocolos para o manejo e cultivo sustentável desta espécie, cujo óleo essencial apresentou teores de safrol acima de 90%.*

BIODIVERSIDADE BRASILEIRA

Por conta desse histórico e numa visão perspectiva, podemos afirmar que o Brasil sai em vantagem na disputa por mercados. A biodiversidade brasileira e as fontes renováveis de produção, dão opções para novos produtos.

A Embrapa Agroindústria de Alimentos, por exemplo, tem trabalho em parceria com outras unidades da empresa, bem como com universidades, para a prospecção, avaliação da composição e o desenvolvimento de novas aplicações para os óleos essenciais da biodiversidade brasileira, cuidando para que novas fontes de matérias-primas sejam estabelecidas em modelos de produção sustentável.

Existem outros exemplos: recentemente, a Embrapa Recursos Genéticos introduziu 29 variedades de menta no país, cujo desenvolvimento está sendo avaliado em três biomas distintos. Experimentos agrônomicos e o estabelecimento de práticas de manejo são necessários para que as espécies introduzidas possam ser cultivadas em escala comercial.

INVESTIMENTO

O investimento na seleção de matrizes, irrigação e mecanização de culturas são práticas que têm sido aplicadas com sucesso no Nordeste do país. A empresa Raros é um exemplo disso na produção de óleos essenciais como o vetiver e o patchouli.

Este panorama demonstra que a produção de óleos essenciais no Brasil é, não somente viável, mas rentável. É importante ressaltar que, além dos incentivos governamentais — necessários, mas não suficientes —, a formalização de parcerias entre centros de pesquisa, universidades e iniciativa privada, é fundamental para que técnicas modernas de cultivo, seleção e melhoramento de plantas, sejam desenvolvidas e aplicadas.

O mesmo vale para os processos agroindustriais, como forma de encontrar padrões de qualidade e preços competitivos. A produção brasileira tem potencial para conquistar mercados, mas seus atores precisam agir de forma mais estruturada e estratégica.

A APTA⁴ – Agência Paulista de Tecnologia dos Agronegócios, já destacava em 2005 que o setor é carente de dados estáticos:

Outro reflexo da desorganização do segmento é a existência de poucos dados sobre a atividade. De janeiro a setembro deste ano, a exportação de óleos essenciais foi de 56.145.151 kg, somando US\$ 71.635.648. No mesmo período, a importação foi de 1.865.846 kg, totalizando US\$ 26.851.077. Já a exportação de óleos essenciais de laranja para a safra 2004/2005 foi de 32.713 toneladas

Todavia, o simpósio realizado em 2005⁵ destaca os desafios e oportunidades do setor:

III Simpósio Brasileiro debate setor de óleos essenciais no IAC

O objetivo é dar continuidade às discussões iniciadas durante a segunda edição do evento, realizada em 2003, também no IAC. A idéia é estimular ações que contribuam para a reorganização e consolidação da cadeia produtiva dos óleos essenciais, com envolvimento de políticas públicas para o desenvolvimento do setor agroindustrial. Apesar do crescimento do mercado de cosméticos,

⁴ <http://www.aptar.sp.gov.br>

⁵ <http://www.aptar.sp.gov.br/noticias.php?id=112>, visto em 19/06/2018.

perfumaria, medicamentos e domissanitário, o setor de óleos essenciais no Brasil ainda é desarticulado. Falta interação no sentido de fortalecer os elos da cadeia — produção de matéria-prima, extração de óleo, industrialização do produto final e comercialização.

O resultado da desarticulação é que — apesar de o Brasil ser o maior produtor de óleo essencial de laranja, sub-produto da indústria cítrica — o País importa a maior parte dos óleos essenciais, justamente em razão do menor preço, qualidade e disponibilidade do produto. “Além desses fatores temos também que considerar a falta de política agroindustrial para o setor e a expansão do uso de produtos sintéticos nas formulações,” diz a pesquisadora do IAC e integrante da comissão organizadora do Simpósio, Márcia Ortiz.

No Brasil, o principal estado produtor de óleos essenciais é São Paulo, em razão da forte atividade citrícola. Segundo Márcia Ortiz, além dos produtores de citros, há algumas indústrias de porte médio e pequenos produtores de plantas aromáticas e óleos essenciais no Estado, que produzem, principalmente, óleo essencial de citronela, gengibre e eucalipto. Outro reflexo da desorganização do segmento é a existência de poucos dados sobre a atividade. De janeiro a setembro deste ano, a exportação de óleos essenciais foi de 56.145.151 kg, somando US\$ 71.635.648. No mesmo período, a importação foi de 1.865.846 kg, totalizando US\$ 26.851.077. Já a exportação de óleos essenciais de laranja para a safra 2004/2005 foi de 32.713 toneladas. (grifei)

De acordo com pesquisadora, o Brasil continua exportando óleos essenciais de pau-rosa, eucalipto, citronela, limão, laranja e outros. Atualmente, observa-se maior procura por parte das indústrias, em especial as de perfumaria, por novos óleos essenciais. “É uma boa oportunidade para o Brasil, que detém a maior diversidade genética vegetal do planeta”, avalia a pesquisadora do IAC, órgão da Agência Paulista de Tecnologia dos Agronegócios, da Secretaria de Agricultura e Abastecimento.

Na área das pesquisas vem ocorrendo um maior esforço para agregar valor aos óleos essenciais de plantas tradicionalmente cultivadas. Vê-se também atividades como a avaliação da atividade farmacológica para uso farmacêutico, a realização de inventários de óleos essenciais de plantas nativas da flora nacional, com vistas a oferecer novos produtos ao mercado consumidor dos diversos segmentos —

cosmético, alimentício, perfumaria e farmacêutico. A movimentação do setor destina-se também à implantação de agroindústrias, envolvendo a domesticação, o cultivo, a extração e a comercialização de óleos essenciais.

Nesse contexto, o III Simpósio Brasileiro de Óleos Essenciais vem ampliar o intercâmbio técnico-científico entre pesquisadores, estudantes e demais profissionais do setor público-privado. Com palestrantes do Brasil, da Suíça e da Itália, o evento irá abordar aspectos nas áreas de química, atividade biológica, cultivo, controle de qualidade, utilização e mercado de óleos essenciais. Os temas serão desenvolvidos por meio de conferências, mesas-redondas e apresentação de painéis. Todas as informações estão no site do Simpósio - www.iac.sp.gov.br/sboe.

Aromas e fragrâncias, pesquisa e desenvolvimento, produção agroindustrial, políticas públicas para o agronegócio, perfumaria e cosmética, melhoramento genético e técnicas de extração e análise de óleos, inovação e propriedade intelectual — todo o universo que envolve os óleos essenciais será debatido durante os três dias do evento.

Mais presente do que se imagina

*Os óleos essenciais estão muito presentes no dia-a-dia do brasileiro e é bem provável que a população nem tenha idéia da freqüente companhia. Desde o despertar, está lá o contato com óleos essenciais ou substâncias derivadas — pode ser no café da manhã, com chás de camomila, erva-doce, erva-cidreira. **Na higiene pessoal, há presença forte das essências, seja no creme dental, com mentol, ou nos sabonetes, perfumes e cosméticos.** Nas refeições, os condimentos utilizados estão no prato de cada dia: manjeriço, orégano, cominho, gengibre, cúrcuma e tantos outros. De acordo com a pesquisadora Márcia Ortiz, um dos segmentos que utilizam com freqüência em suas formulações os óleos essenciais cítricos é a indústria de bebidas, como a de licores e refrigerantes. **(grifei)***

Se alguém não está bem de saúde, novamente pode ter a companhia dos óleos, presentes em medicamentos como pomadas para contusões, com substâncias provenientes de óleos essenciais como a cânfora, ou pastilhas para garganta, que têm eucaliptol na composição. Ocupando vários espaços na vida das pessoas, além



dos usos tradicionais, a aplicação de óleos vem crescendo no setor de aromaterapia e na fabricação de produtos para aromatizar ambientes como velas, sachês e outros.

Saiba quais são as principais plantas fontes de óleos essenciais e as indústrias que as utilizam

- preparação de perfumaria: pau-rosa (Aniba roseodora) , capim limão (Cymbopogon citratus), limão (Citrus limon), palmarosa (Cymbopogon martini), vetiver (Vetiveria zizanoides), bergamota (Citrus auratium ssp bergamia).

- aromatizantes para a indústria alimentícia: limão (Citrus limon, citrus aurantifolia l. swingle), laranja, bergamota (Citrus auratium), mandarina (Citrus reticulata blanco - var. "mandarin").

- indústria farmacêutica : eucalipto (Eucalyptus globulus), **menta (Mentha arvensis, Mentha piperita)**, camomila (Chamomilla recutita). **(grifei)**

- Produtos de Domissanitários: eucalipto (Eucalyptus citriodora) , pinus (Pinus sp), citronela (Cymbopogon nardus), palmarosa (Cymbopogon martini).

- Indústria cosmética: dentre vários, destaca-se a camomila (Chamomilla recutita).

-Repelente de insetos: citronela (Cymbopogon nardus).



4. O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Com o intuito de atingir seu objetivo de retomar o caminho de sua plena recuperação econômico-financeira a Recuperanda, ante seu pedido de Recuperação Judicial, adotou várias medidas administrativas e operacionais necessárias para equilibrar a receita e despesas da Empresa, visando à melhoria de sua lucratividade e capacidade de geração de caixa, necessárias para alcançar um estado de equilíbrio financeiro capaz de superar a crise atual e possibilitar sua reestruturação mercadológica.

As medidas adotadas pela empresa no intuito de sua recuperação estão baseadas em premissas, perspectivas de mercado e expectativas de seus sócios, administradores e gestores, priorizando encontrar soluções coletivas nas negociações que atendam, da melhor maneira, todos os envolvidos no processo.

A Recuperanda entende como transitório seu abalo financeiro quando observado seu histórico de anos de ininterrupta atuação inspirando total e absoluta confiança e respeito no mercado, tudo levando a crer que essa situação de crise é passageira e será superada.

4.1. Meios de Recuperação

O meio adotado para fazer frente à situação de liquidez insustentável foi o alongamento dos prazos de pagamento aos credores.

A Recuperanda sempre buscou o crescimento perante o mercado adquirindo conceito e respeito, não só por pautar suas atuações dentro de rigorosos princípios éticos, mas também pela política de eficiência e qualidade controlada, mesmo enfrentando agressiva competitividade.

Após o requerimento da recuperação judicial, a direção da empresa pôde se reorganizar e desenvolver um plano de ação que deverá, em breve, apresentar resultados.

4.1.1. Plano de Ação de Reestruturação

- ✓ Rever os processos internos e implantar um efetivo controle de custos, reduzindo desperdícios;
- ✓ Rever o planejamento logístico, assegurando cumprimento de prazos de entrega aos clientes;
- ✓ Atualizar controles sobre dados administrativos e financeiros, indicadores de desempenho e relatórios de monitoramento e acompanhamento dos resultados, visando à otimização de recursos e redução de despesas financeiras;
- ✓ Formar as novas diretrizes de administração e dar suporte à área comercial através da análise SWOT (Strengths-forças, Weaknesses-fraquezas, Opportunities-oportunidades e Threats-ameaças);
- ✓ Rever todos os contratos de prestação de serviços de terceiros, reduzindo-os ao nível estritamente necessário;
- ✓ Rever a política comercial e ser pró-ativo nas vendas para ocupação da capacidade existente, recuperando participação perdida nos últimos meses.

No período de Recuperação Judicial, poderão ser oportunas as alternativas previstas no Artigo 50 da Lei 11.101/2009, abaixo relacionadas, desde que proporcionem posicionamento melhor para a Empresa visando o cumprimento de suas obrigações conforme Plano de Recuperação Judicial aprovado.

“Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

- I – concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;*
- II – cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;*
- III – alteração do controle societário;*
- IV – substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos;*

- V – concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar;*
- VI – aumento de capital social;*
- VII – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;*
- VIII – redução salarial, compensação de horários e redução de jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;*
- IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;*
- X – constituição de sociedade de credores;*
- XI – venda parcial dos bens;*
- XII – equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;*
- XIII – usufruto da empresa;*
- XIV – administração compartilhada;*
- XV – emissão de valores mobiliários;*
- XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.”*

A adoção de tais alternativas, quando for o caso, conforme a Lei, será feita mediante autorização do Juiz ou de Assembleia Geral de Credores, ou ainda pela ciência do Administrador Judicial.

A recuperação da atividade da Empresa preservará postos de trabalho, proporcionará maior giro de operações aos credores, produzirá retorno para os sócios, incentivando a atividade econômica e permitirá que a Empresa continue a desempenhar o seu papel na economia e função social.

A preservação da atividade da Recuperanda deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar uma empresa em termos de viabilidade econômica, financeira e social.

4.2. Administração do Patrimônio

A capacidade de pagamento da dívida está direta e inexoravelmente atrelada ao desempenho comercial da Recuperanda. Os equipamentos possuem tecnologia eficaz, o que traz viabilidade à operação e segurança aos credores de que a Empresa tem condições de atender os seus clientes.

A Empresa não tem a intenção de alienar seus ativos operacionais para o pagamento do passivo, eliminando também dezenas de postos de trabalho. Inclusive a alienação de ativos para liquidação da dívida, é uma controvérsia ao objetivo da Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, conforme seu artigo 47:

“Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”

4.3. Atualização de Equipamentos e Ativos Obsoletos

Grande parte de seus credores (fornecedores) são conhecedores dos valores de mercado dos seus ativos, todos relacionados na inicial desta Recuperação Judicial.

Não há neste momento intenção da empresa em vender qualquer destes bens, mas aguarda que seja permitida, com a aprovação do plano (e tendo em vista a disposição legal de que o devedor não perde a livre administração de sua empresa), que a direção da empresa possa **vender ativos inservíveis**, desde que por valor aproximado ao de mercado até 60% (sessenta por cento) menor, tendo em vista estar em recuperação judicial, o que afastam interessados, devendo em seguida informar a venda ao administrador judicial, para que conste de seus relatórios mensais.

Deste modo, ficaria garantida à empresa a plena e ágil gerência de seus ativos, restando autorizado, com a aprovação do plano, a alienação de ativos inservíveis, ou



cuja alienação não implique em redução das atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outro bem equivalente ou mais moderno. Da mesma forma, fica permitida a disponibilização dos bens para arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

4.4. Laudo de Avaliação dos Ativos

No mesmo ato da entrega deste plano de recuperação, está sendo protocolada a avaliação dos bens e ativos da Recuperanda, subscrito por profissional legalmente habilitado.



5. ESTUDO DA VIABILIDADE ECONÔMICA

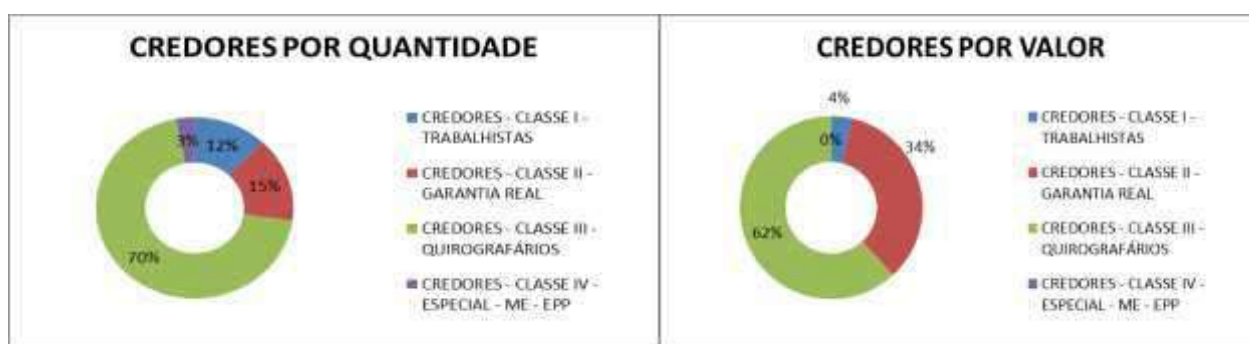
A análise financeira dos resultados projetados foi elaborada levando-se em consideração a lei de recuperação de empresas e reestruturação financeira por ela propiciada, preservando a Empresa, além da importante reestruturação operacional e comercial e as metas de resultados a alcançar com tais ações.

A projeção de faturamento demonstra a capacidade de pagamento da dívida e a retomada dos investimentos para um crescimento sustentável da Recuperanda, conforme demonstrado no anexo “B”.

5.1. Quadro de Credores

Conforme Relação de Credores apresentadas na inicial do processo, cujo detalhamento encontra-se no “Anexo A”.

QUADRO GERAL DE CREDITORES	VALOR R\$	%	CREDITORES	%
CREDITORES - CLASSE I - TRABALHISTAS	675.440,10	4%	4	12%
CREDITORES - CLASSE II - GARANTIA REAL	6.300.489,19	34%	5	15%
CREDITORES - CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	11.295.885,44	62%	23	70%
CREDITORES - CLASSE IV - ESPECIAL - ME - EPP	1.718,00	0%	1	3%
TOTAL CREDITORES	18.273.532,73	100%	33	100%



Os valores acima representam a relação de credores informada pela Recuperanda nas Classes I, II, III e IV, Trabalhista, Garantia Real, Quirografia e Privilégio Especial - ME – EPP, respectivamente, na data do requerimento de sua recuperação judicial. Contudo, conforme artigo 7º da Lei 11.101 de 09 de Fevereiro de 2005, Seção II - Da Verificação

e da Habilitação de Créditos, o administrador judicial apresentará uma nova relação de credores que poderá alterar os valores e classes acima descritas.

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 neste Plano, 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 ao pagamento das dívidas. Por outro lado, a Recuperanda discute perante as Sedes Competentes a existência e valor de dívidas que poderão vir a ser consideradas sujeitas ao processo de recuperação. Caso a devedora reste sucumbente naquelas ações, e estes valores habilitados, provoquem alterações substanciais ao passivo delimitado neste plano, ainda assim os parcelamentos ora previstos se manterão nas mesmas condições, podendo, eventualmente, os prazos máximos de pagamento, restarem alongados, se necessário.

5.2. Créditos Tributários

O “Plano” contempla o pagamento das obrigações fiscais, mediante apropriação de 2% aplicados sobre as receitas líquidas de vendas.



Alternativamente, a Empresa poderá buscar, junto às autoridades competentes, outras formas de parcelamento de seus débitos tributários, de modo a não comprometer o cumprimento do presente plano, nos termos do artigo 68 da Lei 11.101/05, que segue abaixo:

Art. 68. As Fazendas Públicas e o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS poderão deferir, nos termos da legislação específica, parcelamento de seus créditos, em sede de recuperação judicial, de acordo com os parâmetros estabelecidos na Lei no 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional.

5.3. Premissas Utilizadas no Planejamento

Para a elaboração deste plano foram considerados os dados históricos da empresa, as políticas vigentes e futuras, implantadas 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. Utilizou-se no período demonstrado a taxa real de crescimento de 2,5% (dois e meio por cento) ao ano, durante todo o período das projeções.

Os valores utilizados para este estudo: receitas, despesas e custos têm como base dados históricos de 2016 e 2017, bem como o planejamento orçamentário 2018 considerando um 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 resultado, obrigação de qualquer empresa que almeja a recuperação econômico-financeira e perpetuação 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 nonagésimo 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.

5.4. 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 17 (*dezesete*) 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 projetado demonstra o equilíbrio entre as entradas e saídas de recursos oriundos da atividade operacional 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 nas projeções foram:

- ✓ O faturamento projetado está coerente com a probabilidade de consecução das metas referentes às áreas comercial (volumes e preços), administrativa e financeira. Também foi considerada uma pequena sobra de caixa, para eventuais contingências;
- ✓ Ao longo de todo o período, os saldos acumulados de caixa estejam positivos, confirmando a capacidade de recuperação da empresa;
- ✓ Os custos foram calculados considerando-se a média de 2017, com as melhorias de processo implementadas e recuperação de preços;
- ✓ Todos os números projetados são considerados para inflação “zero”; e,



- ✓ 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 B” deste Plano.

RESUMO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO					
Ano	Saldo Inicial	Entradas	Reservas Contingências	Pagamento aos Credores	Saldo Exercício
Ano 01	0	951.835	-100.168	-675.440	176.227
Ano 02	176.227	981.579	-102.672	-220.845	834.289
Ano 03	834.289	1.009.534	-105.239	-479.234	1.259.350
Ano 04	1.259.350	1.220.806	-107.870	-503.196	1.869.090
Ano 05	1.869.090	1.246.734	-110.566	-528.356	2.476.902
Ano 06	2.476.902	1.284.410	-114.436	-554.774	3.092.102
Ano 07	3.092.102	1.323.054	-118.441	-582.512	3.714.203
Ano 08	3.714.203	1.362.679	-122.587	-611.638	4.342.656
Ano 09	4.342.656	1.403.293	-126.877	-642.220	4.976.852
Ano 10	4.976.852	1.444.909	-131.318	-674.331	5.616.112
Ano 11	5.616.112	1.487.533	-135.914	-708.048	6.259.683
Ano 12	6.259.683	1.543.049	-211.007	-743.450	6.848.275
Ano 13	6.848.275	1.588.126	-218.392	-780.437	7.437.572
Ano 14	7.437.572	1.634.247	-226.036	-819.459	8.026.324
Ano 15	8.026.324	1.681.411	-233.947	-860.432	8.613.357
Ano 16	8.613.357	1.676.296	-242.135	-903.453	9.144.064
Ano 17	9.144.064	1.723.682	-250.610	-948.626	9.668.510
Total		20.163.199	-2.165.471	-9.384.372	

6. PROPOSTA DE PAGAMENTO

O plano de pagamento apresentado a seguir assegura aos credores, que os pagamentos sejam efetivamente realizados no tempo possível na situação presente e no planejamento do futuro da Empresa, sendo observadas as seguintes premissas:

- ✓ Cumprimento da Determinação da Legislação vigente nas áreas do Direito Comercial e do Direito Empresarial;
- ✓ Viabilidade Financeira do Plano; e,
- ✓ Fazendo prevalecer o espírito da Lei, assegurando o cumprimento dos compromissos, e ao mesmo tempo a preservação da Empresa.

6.1. Credores Trabalhistas – Classe I

- ✓ Pagamento integral do valor nominal do crédito, sem deságios, juros ou correção, em até 12 (doze) meses, após a publicação no Diário Oficial da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

6.2. Credores Garantia Real – Classe II

- ✓ Sobre o valor dos créditos, haverá deságio de 70% (setenta por cento), sendo que após o deságio incidirão juros e atualização monetária pela Taxa referencial – TR, com teto de 5% ao ano.
- ✓ Início dos pagamentos do principal e atualização monetária, após carência de 18 meses, a contar do nonagésimo dia após da data da publicação no Diário Oficial da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- ✓ Após a carência, os valores serão pagos em 60 (sessenta) parcelas.
- ✓ Pagamentos em parcelas trimestrais e consecutivas.

6.3. Credores Quirografários – Classe III

- ✓ Sobre o valor dos créditos, haverá deságio de 60% (sessenta por cento), sendo que após o deságio incidirão juros e atualização monetária pela Taxa referencial – TR, com teto de 5% ao ano.
- ✓ Início dos pagamentos do principal e atualização monetária, após carência de 18 meses, a contar do nonagésimo dia após da data da publicação no Diário Oficial da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- ✓ Após a carência, os valores serão pagos em 60 (Sessenta) parcelas.
- ✓ Pagamentos em parcelas trimestrais e consecutivas.

6.4. Credores ME e EPP – Classe IV

- ✓ Sobre o valor dos créditos, haverá deságio de 40% (quarenta por cento), sendo que após o deságio incidirão juros e atualização monetária pela Taxa referencial – TR, com teto de 5% ao ano.
- ✓ Início dos pagamentos do principal e atualização monetária, após carência de 18 meses, a contar do nonagésimo dia após da data da publicação no Diário Oficial da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- ✓ Após a carência, os valores serão pagos em 42 (Quarenta e duas) parcelas.
- ✓ Pagamentos em parcelas trimestrais e consecutivas.

6.5. Otimizando os Pagamentos aos Credores

Visando reduzir os custos operacionais com os pagamentos da recuperação judicial, tais como, juros, custo de emissão de cheques, DOC e TED foi planejado pagamento com parcelas mínimas no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) para cada credor até o limite do seu crédito. Tal medida visa também, proporcionar um alívio social para os menores credores.



6.6. Procedimentos Gerais

Os Credores devem informar à Empresa suas respectivas contas bancárias para esse fim, o que pode ser realizado através de carta registrada entregue na sede da Empresa.

Os pagamentos não realizados em razão dos credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como evento de descumprimento do Plano, e ficarão no caixa da empresa até que o credor se apresente. Sobre esses valores, não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios. Após um ano sem que o credor se comunique com a Recuperanda para receber seu crédito, será considerado remisso, dando quitação das respectivas parcelas à Recuperanda. Comparecendo e informando a sua conta, os valores ainda a vencer serão pagos nos termos do plano.

7. CREDOR COLABORADOR E LEILÃO REVERSO

7.1. Credor Colaborador

Todos os fornecedores de produtos e serviços e instituições financeiras com créditos inseridos na lista de credores da recuperação judicial que concederem novas operações de crédito, prazo nas vendas de mercadorias e/ou prestação de serviços após a data do pedido de recuperação judicial serão considerados "Credores Colaboradores" e terão seus créditos liquidados de forma diversa da prevista inicialmente no Plano de Recuperação Judicial, a ser estabelecida de comum acordo entre as partes, independentemente dos demais credores.

Para que ocorra o efetivo enquadramento em referida condição, os credores interessados deverão fomentar a recuperanda com a liberação de operação(ões) de crédito (s) ou fornecimento (s) de matéria prima e/ou serviços, bastando, para tanto, a aceitação pela Recuperanda do fornecimento do crédito e/ou produtos e serviços. As condições de pagamento dos créditos sujeitos a Recuperação Judicial deverão ser formalizadas em instrumento específico e informadas ao administrador judicial.

Todo limite de crédito concedido será dotado de natureza extraconcursal, conforme previsto na Lei 11.101/2005 – Lei de Recuperação de Empresas e Falências – em seu artigo 67.

Para fins de base de cálculo para a amortização será utilizado o seguinte critério:

7.1.1. Fornecedores de Produtos e Serviços

Fornecimentos com prazo de pagamento mínimo médio de 60 (sessenta) dias poderá ser efetuado o pagamento correspondente de até 5% (cinco por cento) do valor do fornecimento, ou prestação de serviço, eventualmente realizado, na data prevista para o pagamento e de acordo com a negociação celebrada entre o Credor e Recuperanda.



O pagamento correspondente de até 5% será utilizado para amortização do crédito sujeito à recuperação judicial.

7.1.2. Instituições Financeiras

Na abertura de novas linhas de crédito, em condições de custo e garantias similares aquelas anteriores ao deferimento da recuperação judicial, poderá ser efetuado o pagamento de até 5% (cinco por cento) do valor do crédito oferecido, eventualmente realizado, na data prevista para o pagamento e de acordo com a negociação celebrada entre Credor e Recuperanda.

O pagamento correspondente de até 5% será utilizado para amortização do crédito sujeito à recuperação judicial.

7.2. Leilão Reverso dos Créditos

A Recuperanda poderá, a qualquer momento, desde que esteja cumprindo com as obrigações previstas no presente Plano de Recuperação Judicial, e, respeitada sua necessidade de liquidez e capital de giro para manutenção das operações, promover Leilão Reverso dos Créditos. Tal procedimento consiste no pagamento antecipado dos Credores que oferecerem os seus créditos com a maior taxa de deságio.

O Leilão Reverso dos Créditos, sempre será precedido de um comunicado da Recuperanda a todos os seus Credores, informando o valor que estará disponível para quitação dos créditos e o deságio mínimo admitido, bem como a indicação do local, data e horário para sua realização.

Os Credores interessados na participação do Leilão Reverso dos Créditos deverão encaminhar proposta para a Recuperanda através de carta registrada, com aviso de recebimento (AR).



Serão vencedores, os Credores que oferecerem a maior taxa de deságio na data do Leilão Reverso dos Créditos.

Caso o valor reservado para o pagamento dos créditos em leilão seja inferior ao valor do crédito do Credor vencedor do leilão, a Recuperanda poderá efetuar o pagamento parcial da dívida.

Caso o Leilão Reverso de Créditos seja vencido por mais de um Credor e a soma dos respectivos créditos for superior ao valor destinado para o pagamento antecipado do crédito, será efetuado um rateio entre os Credores vencedores, considerando-se como critério de rateio o número de cabeças dos Credores vencedores, independentemente do valor do seu crédito.

Não havendo Credores interessados em participar dos Leilões, os valores reservados ao pagamento antecipado dos créditos sujeitos a Recuperação Judicial, retornarão ao fluxo normal das operações da Recuperanda.

8. APROVAÇÃO DO PLANO – EFEITOS

A aprovação do plano de recuperação e demais deliberações aprovadas em Assembleia Geral de Credores e “homologadas” pelo Juízo da Recuperação Judicial obrigarão a Recuperanda e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, ou que tiverem aderido aos termos deste Plano, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, e implicarão em novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial e daqueles cujos credores tenham aderido ao Plano, respeitadas às condições do disposto no artigo 58 da Lei de Falências e Recuperação de Empresas nº 11.101 de 09/02/2005.

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.

§ 1o O juiz poderá conceder a recuperação judicial com base em plano que não obteve aprovação na forma do art. 45 desta Lei, desde que, na mesma assembleia, tenha obtido, de forma cumulativa:

I – o voto favorável de credores que representem mais da metade do valor de todos os créditos presentes à assembleia, independentemente de classes;

II – a aprovação de 2 (duas) das classes de credores nos termos do art. 45 desta Lei ou, caso haja somente 2 (duas) classes com credores votantes, a aprovação de pelo menos 1 (uma) delas;

III – na classe que o houver rejeitado, o voto favorável de mais de 1/3 (um terço) dos credores, computados na forma dos §§ 1o e 2o do art. 45 desta Lei.

§ 2o A recuperação judicial somente poderá ser concedida com base no § 1o deste artigo se o plano não implicar tratamento diferenciado entre os credores da classe que o houver rejeitado.

Aprovado o plano, ficam suspensas as execuções contra os avalistas da Recuperanda, sendo que em caso de descumprimento deste Plano de Recuperação, os credores com garantia recuperam a integralidade dos seus direitos de cobrança contra estes terceiros, somente sendo descontados eventuais valores pagos.

8.1. Novação de Dívidas do Passivo e Outras Avenças

Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial ora proposto, automaticamente, todas as dívidas serão consideradas novadas, para todos os efeitos.

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

§ 1o Os credores do devedor em recuperação judicial conservam seus direitos e privilégios contra os coobrigados, fiadores e obrigados de regresso.

e

Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 desta Lei.

§ 1o A decisão judicial que conceder a recuperação judicial constituirá título executivo judicial, nos termos do art. 584, inciso III, do caput da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

§ 2o Contra a decisão que conceder a recuperação judicial caberá agravo, que poderá ser interposto por qualquer credor e pelo Ministério Público.

8.2. Quitação

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano de Recuperação, os respectivos créditos serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja com relação aos créditos previstos e descritos neste plano.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS, CONCLUSÃO E RESUMO DO PLANO

O presente **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei Nº 11.101/05), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da Recuperanda e foi elaborado dentro de uma filosofia conservadora, de forma simples e de fácil compreensão.

As projeções apresentadas foram elaboradas tendo como parâmetro um panorama de estabilidade no setor e suas possibilidades para os próximos anos.

O pedido de recuperação judicial foi uma medida conservadora adotada pela Empresa num momento de enormes incertezas do mercado.

A reestruturação da Empresa e sua nova postura, aliada ao alongamento da dívida proposto por este Plano de Recuperação Judicial, assegura uma gestão financeira e econômica mais conservadora a partir deste momento, preparando a recuperanda para um caminho próspero e sólido.

Além dos casos previstos em lei, em caso de descumprimento do Plano, por qualquer motivo, como brusca alteração das condições de mercado, o devedor, o administrador judicial, e os próprios credores, poderão requerer a convocação de uma nova Assembleia Geral de Credores, mesmo após o encerramento do processo de recuperação, para fins de deliberar pela falência da empresa, que poderá ocorrer de maneira racional e que proteja ao máximo os seus ativos, bem como debater e aprovar alteração do Plano, se esta for a vontade das partes. Esta eventual alteração do Plano será feita nos termos da lei e obrigará todos os Credores Concursais, inclusive os dissidentes, como já prevê a Lei de Recuperação e Falências - LRF.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor



dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se o caso, carta de anuência especialmente em caso de títulos protestados. Os credores também concordam com a imediata suspensão da publicidade dos protestos, enquanto a recuperação estiver sendo cumprida.

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano, estarão desobrigados de responder pelos créditos originais seus avalistas, fiadores e coobrigados.

A APTAR Serviços em Recuperação de Empresas LTDA., que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que implementadas, possibilitará que a Recuperanda se mantenha como empresa viável e rentável. Também acredita que os Credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega risco adicional algum.

A YSC acredita que a aprovação do seu Plano de Recuperação Judicial permitirá a efetiva recuperação da empresa, viabilizando a continuidade de sua atividade econômica, garantindo assim, os interesses de seus credores.

Diadema, 10 de julho 2018.

YAH SHENG CHONG COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA



MENDES & BICHARA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Dr. Alexandre Mendes Pinto

APTAR SERVIÇOS EM RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS LTDA.

Julio Cesar Teixeira de Siqueira
CRC-SP nº 1SP307553/O-5 - CNPC nº 000.531
CRA-SP nº 110.797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DE5.



“ANEXO A”

Detalhamento dos créditos consolidado por nome e em ordem alfabética:

Credores Trabalhistas – Classe I:

CREDORES TRABALHISTAS

No	Nome	Valor
1	FUJIO HARA	144.300,00
2	JOSE CARLOS FLORESTA	515.986,32
3	REINALDO NUNES SANTOS	8.917,02
4	ROBSON DOMINGUES	6.236,76
4	Total	675.440,10

Credores com Garantia Real – Classe II:

CREDORES COM GARANTIA REAL

No	Nome	Valor
1	BANCO BRADESCO S.A.	1.386.557,83
2	BANCO BRADESCO S/A-CONSORCIO	15.922,35
3	BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL AS	6.407,00
4	BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL AS	3.006.168,76
5	ITAU UNIBANCO S.A.	1.885.433,25
5	Total	6.300.489,19

Credores Quirografários – Classe III:

No	Nome	Valor
1	ADMINISTRADORA CARAM LTDA	1.045,50
2	BIESTERFELD DO BRASIL IND COM PRODUTOS QUIMICOS LTDA	97.177,00
3	BRADESCO SAUDE S/A	16.522,41
4	COMERCIAL INTER-LINK LTDA	1.324,20
5	GEROMA DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	73.392,48
6	JKM SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA	35.096,11
7	LIRA ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIA	39.671,00
8	MAHLER ENGENHARIA PROD. SERVIÇOS LTDA	5.000,00
9	RUDNIK COMERCIO DE PRODUTOS QUIMICOS LTDA	268.237,46
10	SUL AMERICA COMPANHIA DE SEGURO SAUDE	20.115,33
11	V. GOSTA DECORACOES EIRELI	860.000,00
12	ANDRE VIE HSAN LIU	511.393,52
13	LIU YUNG CHONG	1.270.190,00
14	MILLY KAI MUI KIUNG LIU	25.000,00
15	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	60.695,64
16	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	1.341.334,52
17	ANHUI GREAT NATION ESSENTIAL OILS CO., L	582.039,23
18	ANHUI YINFENG PHARMACEUTICAL CO.,LTD	1.171.521,34
19	ARORA AROMATICS	244.569,78
20	BIESTERFELD INTERNATIONAL GMBH	2.436.212,96
21	JINDAL DRUGS LTD	2.056.330,20
22	K.V.AROMATICS PRIVATE LTD	119.733,00
23	UNITED COCOA PROCESSOR INC	59.283,76
23	Total	11.295.885,44

Credores Privilégio Especial – Micro Empresas e EPP's – Classe IV

No	Nome	Valor
1	FLEET INFORMATICA LTDA - ME	1.718,00
1	Total	1.718,00



“ANEXO B”

Fluxo de Caixa Projetado por 17 (Dezessete) anos.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO	Meses	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180	192	204	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	17º ano	
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2,5%	6.658	6.825	6.995	7.170	7.350	7.607	7.873	8.149	8.434	8.729	9.034	9.351	9.678	10.017	10.367	10.730	11.106	146.072
Média Mensal faturamento		555	569	583	598	612	634	656	679	703	727	753	779	806	835	864	894	925	12.173
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		(1.650)	(1.691)	(1.733)	(1.777)	(1.821)	(1.885)	(1.951)	(2.019)	(2.090)	(2.163)	(2.239)	(2.317)	(2.398)	(2.482)	(2.569)	(2.659)	(2.752)	(36.197)
Impostos sobre Vendas	-24,8%	(1.650)	(1.691)	(1.733)	(1.777)	(1.821)	(1.885)	(1.951)	(2.019)	(2.090)	(2.163)	(2.239)	(2.317)	(2.398)	(2.482)	(2.569)	(2.659)	(2.752)	(36.197)
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	100,0%	5.008	5.134	5.262	5.393	5.528	5.722	5.922	6.129	6.344	6.566	6.796	7.034	7.280	7.535	7.798	8.071	8.354	109.875
Custo das Operações	-50,0%	(2.504)	(2.567)	(2.631)	(2.697)	(2.764)	(2.861)	(2.961)	(3.065)	(3.172)	(3.283)	(3.398)	(3.517)	(3.640)	(3.767)	(3.899)	(4.036)	(4.177)	(54.938)
LUCRO BRUTO	50,0%	2.504	2.567	2.631	2.697	2.764	2.861	2.961	3.065	3.172	3.283	3.398	3.517	3.640	3.767	3.899	4.036	4.177	54.938
DESPESAS OPERACIONAIS	-34,1%	(1.707)	(1.752)	(1.787)	(1.566)	(1.589)	(1.623)	(1.657)	(1.690)	(1.723)	(1.755)	(1.787)	(1.802)	(1.831)	(1.859)	(1.885)	(1.980)	(2.006)	(29.998)
LUCRO OPERACIONAL	15,9%	797	815	844	1.130	1.175	1.238	1.304	1.375	1.449	1.528	1.611	1.715	1.809	1.908	2.014	2.055	2.171	24.939
(-) Impostos	-3,3%	(166)	(170)	(177)	(245)	(256)	(271)	(286)	(303)	(321)	(340)	(359)	(384)	(406)	(430)	(455)	(465)	(493)	(5.528)
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO	12,6%	631	645	667	885	920	967	1.018	1.071	1.128	1.188	1.252	1.331	1.402	1.478	1.558	1.590	1.679	19.412
FLUXO DE CAIXA GERADO PELAS OPERAÇÕES		952	982	1.010	1.221	1.247	1.284	1.323	1.363	1.403	1.445	1.488	1.543	1.588	1.634	1.681	1.676	1.724	23.563
PRJ - Pagamento Classe Trabalhista		(675)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(675)
PRJ - Plano de Pagamento Classe II - Garantia Real		-	(65)	(141)	(148)	(156)	(164)	(172)	(180)	(189)	(199)	(209)	(219)	(230)	(242)	(254)	(266)	(280)	(3.114)
PRJ - Plano de Pagamento Classe III - Quirografários		-	(156)	(338)	(355)	(372)	(391)	(411)	(431)	(453)	(475)	(499)	(524)	(550)	(578)	(607)	(637)	(669)	(7.445)
PRJ - Plano de Pagamento Classe IV - Priv.Especial - ME e EPP		-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	-	-	-	-	(1)
Passivo Tributário	2%	(100)	(103)	(105)	(108)	(111)	(114)	(118)	(123)	(127)	(131)	(136)	(211)	(218)	(226)	(234)	(242)	(251)	(2.658)
Reserva para Investimentos																			-
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO		176	658	425	610	608	615	622	628	634	639	644	589	589	589	587	531	524	
SALDO ACUMULADO DE CAIXA		176	834	1.259	1.869	2.477	3.092	3.714	4.343	4.977	5.616	6.260	6.848	7.438	8.026	8.613	9.144	9.669	



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Local do Imóvel:

Rua Guarani, nº 1.020
 Bairro Serraria - Diadema - SP
 Matrícula nº 47.406 – CRI Diadema - SP
Lat.: -23°42'05"S Long.: -46°36'38"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valores de Venda

Solicitante:



Yah Sheng Chong

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:



0ANCC-ZGP90-SWVI6-VGTOG



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_V):

O valor de mercado sugerido para o imóvel situado na Avenida Guarani, nº 1.020, correspondente aos lotes 03,04, 05 e 28 da Quadra "6", objeto da Matrícula Imobiliária nº 47.406 do CRI da Comarca e Município de Diadema, Estado de São Paulo, conforme solicitação do Grupo YSC – Yah Sheng Chong Comércio e Indústria Ltda., CNPJ nº 60.675.865/0008-56, com área de terreno de 3.782,92 m² (três mil, setecentos e oitenta e dois metros quadrados e noventa e dois décimos quadrados) e 1.860,16 m² (um mil oitocentos e sessenta metros quadrados e dezesseis décimos quadrados) de área construída, é de:

Terreno = R\$ 4.918.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 1.367.000,00
Valor de Venda (V_V) = R\$ 6.285.000,00
(seis milhões duzentos e oitenta e cinco mil reais)
<u>Obs.: Valores referentes ao mês de maio de 2018.</u>
Ressaltamos que o valor foi apurado no mercado em condições normais de oferta e procura, considerando ainda que não recaem sobre o imóvel ônus adicionais referentes a penhoras, pendências judiciais, litígios ou passivos ambientais.

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 2.200,00 e R\$ 1.100,00. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, frente/esquina e de zoneamento, chegou-se ao valor médio de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) como o mais adequado para o metro quadrado de terreno.

Com relação às construções e benfeitorias, o Item 03 do laudo colocam claramente as características e seu estado de conservação, conforme demonstrado no Item 4.2., aplicando-se o recomendado no "Estudo Valores de Venda", publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para imóvel situado na Avenida Guarani, nº 1.020, correspondente aos lotes 03,04, 05 e 28 da Quadra “6”, objeto da Matrícula Imobiliária nº 47.406 do CRI da Comarca e Município de Diadema, Estado de São Paulo, conforme solicitação do Grupo YSC – Yah Sheng Chong Comércio e Indústria Ltda., CNPJ nº 60.675.865/0008-56, com área de terreno de 3.782,92 m² (três mil, setecentos e oitenta e dois metros quadrados e noventa e dois décimos quadrados) e 1.860,16 m² (um mil oitocentos e sessenta metros quadrados e dezesseis décimos quadrados) de área construída.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram fornecidas pelos contratantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana do município de Diadema, no bairro Serraria. O imóvel avaliado situa-se na Rua Guarani, nº 1.020. O acesso ao imóvel se dá pelas Avenidas Dr. Ulysses Guimarães e Caramuru, principais vias que interligam o bairro Serraria. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°42'05" S e -46°36'38" O.



2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno com construção, com perfil destinado a atividades industriais e de logística, que segue o perfil da região onde se situa. No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado por atividades industriais do contratante.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada nos autos, o imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 47.406 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema (ANEXO 01)**, sendo que a área de terreno perfaz o total **3.782,92 m² (três mil, setecentos e oitenta e dois metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados)**, constando ainda que o imóvel acha-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Diadema para fins de tributação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sob nº 00000.33.007.022.00 e 00000.33.007.021.02.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel perfaz o total de **3.782,92 m² (três mil, setecentos e oitenta e dois metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados)**, tendo 60,00 metros de testada para a Rua Guarani e 20,00 metros de testada para a Avenida José Bonifácio, com as seguintes divisas e confrontações:

IMÓVEL: PREDIOS INDUSTRIAIS sob ns. 1.000 e 1.020 da Rua Guarani, respectivamente com área construída de 464,00m² e 1.008,00m², e o seu respectivo terreno, consistente nos lotes 03 (três), 04 (quatro), 05 (cinco) e 28 (vinte e oito), da quadra 06 (seis), da "VILA CONCEIÇÃO", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto 1A, de coordenadas Y=7.377.965,85 e X=335.829,55, situado no alinhamento par da Rua Guarani, distante 40,00m da confluência da Rua Guarani com a Rua Tibiriçá. Deste ponto, segue pelo alinhamento da Rua Guarani, com azimute 170°31'59", numa distância de 60,00m, até o ponto 2. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.907,02 e X=335.839,36, deflete à direita, e segue com azimute 259°09'28", numa distância de 93,50m, até o ponto 3, confrontando com os lotes 06 e 27, objeto das matrículas ns. 15.561 e 15.557. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.889,40 e X= 335.747,36, deflete à direita, e segue com azimute 349°01'35", numa distância de 20,00m até o ponto 3A, confrontando com a Rua José Bonifácio. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.909,03 e X=335.743,55, deflete à direita, e segue com azimute 79°09'41", numa distância de 47,00m, até o ponto 3B, confrontando com o lote 29, objeto da matrícula n. 13.138. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.917,80 e X=335.789,36, deflete à esquerda, e segue com azimute 349°58'58", numa distância de 40,00m, até o ponto 3C, confrontando com o lote 29, objeto da matrícula n. 13.138, e com o lote 30, objeto da matrícula n. 12.183. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.956,92 e X=335.782,45, deflete à direita, e segue com azimute 79°15'52", numa distância de 47,30m, até o ponto 1A, onde teve início a presente descrição, confrontando com os lotes 01 e 02, objeto da matrícula n. 42.499, encerrando uma área de 3.782,92m².

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui área com topografia plana.



2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas bem localizadas, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada. A região onde se situa o imóvel possui característica de uso predominantemente industrial e de logística.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do terreno:

De acordo com a Lei Municipal Complementar nº 273 de 08/07/2008 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Diadema), o imóvel avaliado situa-se em Zona Estratégica para Desenvolvimento Econômico – ZEDE, que corresponde às áreas com predominância de atividades industriais, devendo nelas serem observadas as seguintes diretrizes:

- Manutenção e potencialização da atividade industrial e demais atividades correlatas a este uso;
- Incentivo à diversificação de atividades econômicas;
- Restrição aos usos residencial e misto.

Parâmetros Urbanísticos:

- Lote Mínimo: 500,00 m²;
- Testada Mínima: 10,00 m²;
- Coeficiente de Aproveitamento: Básico 1.5, Máximo 3.0;
- Taxa de Ocupação: 0.70 (70%)

2.5. Benfeitorias e Construções:

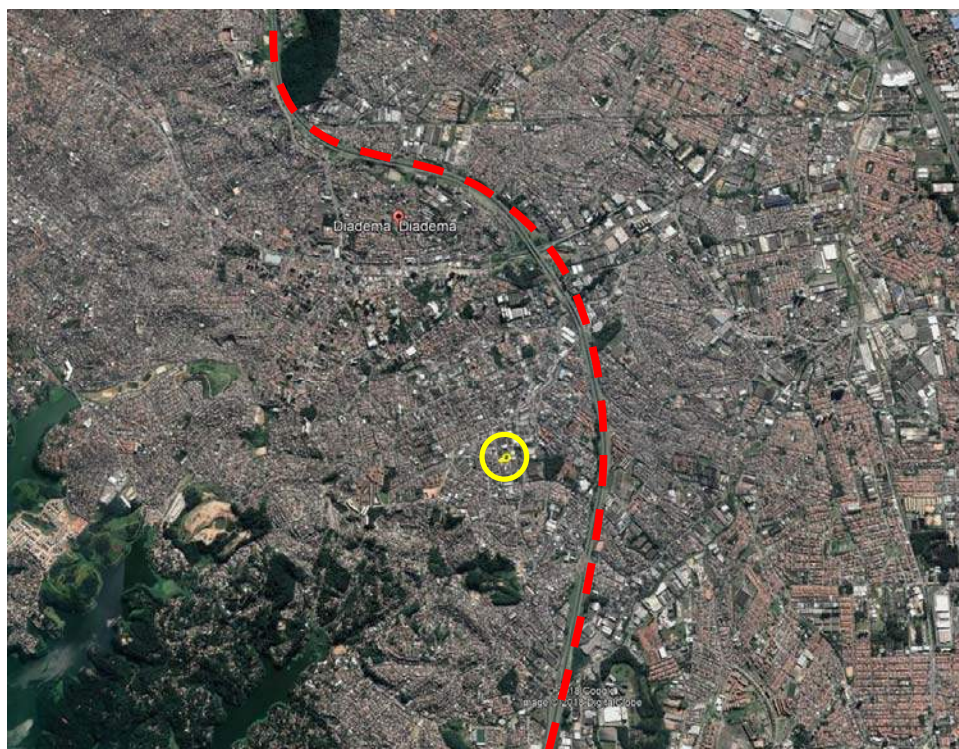
No imóvel avaliado consta a área total construída de 1.860,16 m² (um mil oitocentos e sessenta metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados), consistente em três galpões em alvenaria, portaria e edificações auxiliares, cujas características serão demonstradas no item 3 deste laudo.

2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno com construções de perfil industrial e logístico e, dadas as suas características e enquadramento na lei de zoneamento, as possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio prazo o aproveitamento da edificação se restringem a este segmento.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, foi vistoriado e realizado levantamento fotográfico no local em 18/04/2018. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado. Assim sendo, segue relatório fotográfico:



Fotografia 01 – Localização do imóvel (em amarelo) em relação ao município de Diadema, com o traçado da Rodovia dos Imigrantes (em vermelho).



Fotografia 02 – Aspecto da área objeto da Matrícula Imobiliária nº 47.406 do CRI de Diadema (em amarelo).



Fotografia 03 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Guarani.



Fotografia 04 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado e as características de suas ocupações.



Fotografia 05 – Aspecto interno do imóvel e as construções existentes.



Fotografia 06 – Aspecto interno do imóvel e as construções existentes.



Fotografia 07 – Aspecto interno do imóvel e as construções existentes.



Fotografia 08 – Aspecto interno do imóvel e as construções existentes.



Fotografia 09 – Aspecto interno do imóvel e as construções existentes.



Fotografia 10 – Aspecto interno do imóvel e as construções existentes.



Fotografia 11 – Aspecto interno do imóvel e as construções existentes.



Fotografia 12 – Aspecto interno do galpão 01.



Fotografia 13 – Aspecto interno do galpão 01.



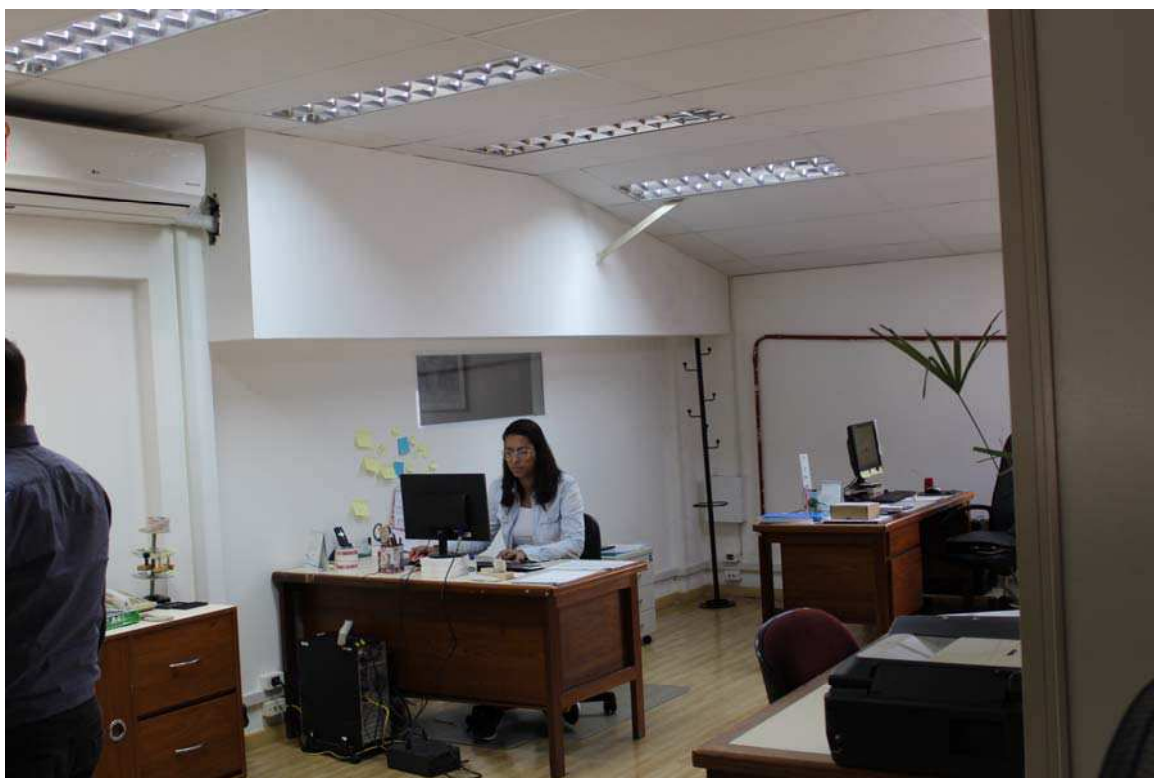
Fotografia 14 – Aspecto interno do galpão 01 (laboratório).



Fotografia 14 – Aspecto interno do galpão 01 (escritório).



Fotografia 15 – Aspecto interno do galpão 01 (escritório).



Fotografia 16 – Aspecto interno do galpão 01 (escritório).



Fotografia 17 – Aspecto interno do refeitório.



Fotografia 17 – Aspecto interno da sala de descanso.



Fotografia 18 – Aspecto externo do galpão 02 e 03.



Fotografia 19 – Aspecto interno do galpão 02 e 03.



Fotografia 20 – Aspecto interno do galpão 02 e 03.



Fotografia 21 – Aspecto interno do galpão 02 e 03.



Fotografia 22 – Aspecto externo das edificações auxiliares.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor do Terreno Nu (V_{TN}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Esta pesquisa focou no bairro Serraria e Conceição, na região onde se situa o imóvel. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "**OFERTA**", com fator de **0,90**.
- b) **FATOR ESQUINA:** Considerou as ofertas comparativas com uma ou mais frentes ou aquelas situadas em esquinas, em detrimento daquelas com uma única frente.

Esquina ou duas frentes – 1,10

Uma frente ou meio de quadra – 1,10

- c) **FATOR ZONEAMENTO:** Considerou o enquadramento das ofertas e do imóvel avaliado perante a lei de zoneamento do município de Diadema, analisando seu coeficiente de aproveitamento e possibilidades de uso. Assim temos:

Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico – ZEDE – 1,00

Eixo Estruturador Local – EEL1 – 1,10

Zona de Recuperação Ambiental - ZAR – 1,00

Fatores do imóvel Avaliado:

Fatores:

Oferta: 0,90

Frente / Esquina: 1,10

Zoneamento: 1,00

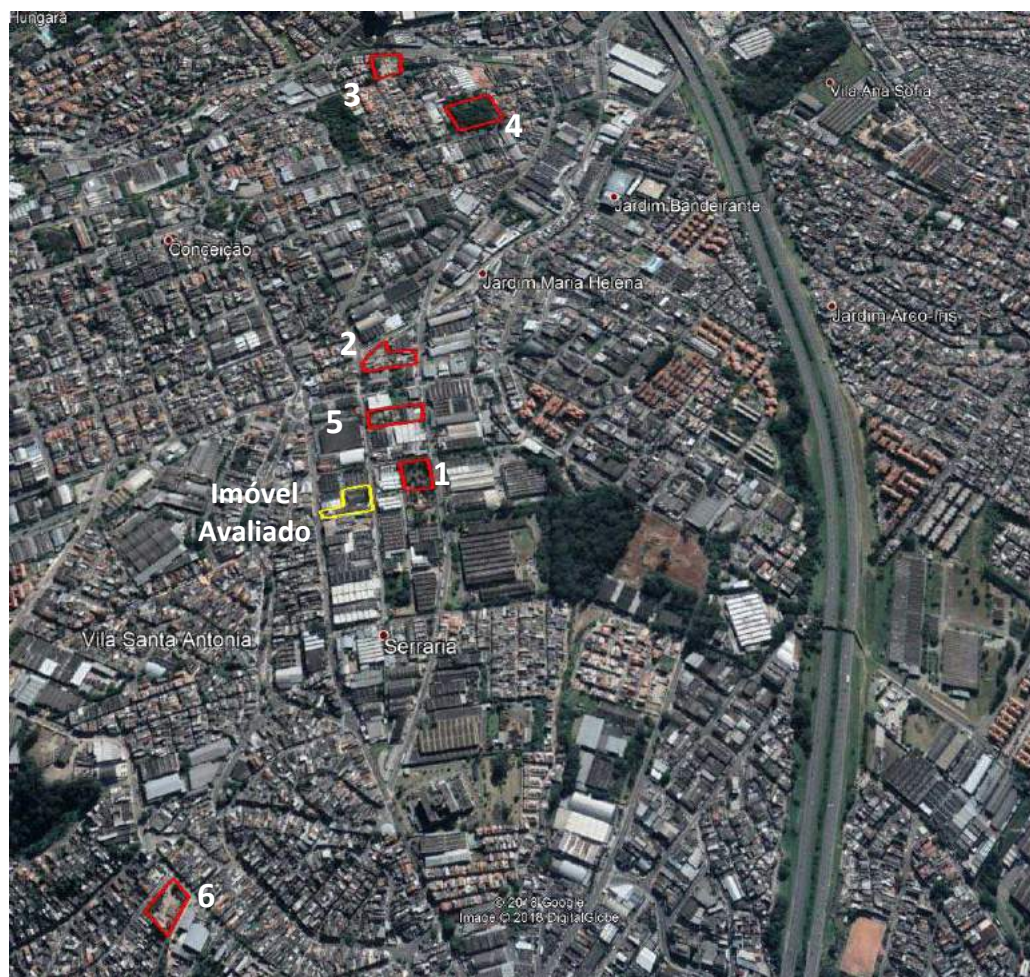
Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terreno que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



Pesquisa de Terrenos



SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO E DAS OFERTAS COMPARATIVAS



Elemento Comparativo 01	Rua Tibiriçá, altura nº 271 – Bairro Serraria
Elemento Comparativo 02	Rua Álvares Cabral - Serraria
Elemento Comparativo 03	Rua Caramuru, altura nº 1.075 - Bairro Serraria
Elemento Comparativo 04	Avenida Dom Pedro I
Elemento Comparativo 05	Rua Guarani - Vila Conceição
Elemento Comparativo 06	Avenida Afonso Monteiro da Cruz - Serraria



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Rua Tibiriçá, altura nº 271 – Bairro Serraria

Área M²

Valor:

5.420,00 m²

R\$ 9.000.000,00

Zoneamento:

Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico - ZEDE

Fonte de Informação:

A Moderna Imóveis & Arquitetura

Tel. (011) 4178-1817

Fatores:

Oferta: 0,90

Frente / Esquina: 1,10

Zoneamento: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Rua Álvares Cabral - Serraria

Área M²

Valor:

4.570,00 m²

R\$ 8.500.000,00

Zoneamento:

Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico - ZEDE

Fonte de Informação:

Ballarin Imóveis

Tel. (011) 2106-7300

Fatores:

Oferta: 0,90

Frente / Esquina: 1,10

Zoneamento: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Rua Caramuru, altura nº 1.075 - Bairro Serraria

Área M²

4.485,00 m²

Valor:

R\$ 10.000.000,00

Zoneamento:

Eixo Estruturador Local 1 – EEL1

Fonte de Informação:

Conquista Imóveis

Tel. (011) 3593-6177

Fatores:

Oferta: 0,90

Frente / Esquina: 1,10

Zoneamento: 1,10



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Avenida Dom Pedro I

Área M²

7.500,00 m²

Valor:

R\$ 9.000.000,00

Zoneamento:

Eixo Estruturador Local 1 – EEL1

Fonte de Informação:

Ballarin Imóveis

Tel. (011) 2106-7300

Fatores:

Oferta: 0,90

Frente / Esquina: 1,00

Zoneamento: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Rua Guarani - Vila Conceição

Área M²

4.032,00 m²

Valor:

R\$ 5.950.000,00

Zoneamento:

Zona Estratégica de Desenvolvimento Econômico - ZEDE

Fonte de Informação:

Ballarin Imóveis

Tel. (011) 2106-7300

Fatores:

Oferta: 0,90

Frente / Esquina: 1,10

Zoneamento: 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Avenida Afonso Monteiro da Cruz - Serraria

Área M²

2.508,00 m²

Valor:

R\$ 2.800.000,00

Zoneamento:

Zona de Recuperação Ambiental - ZRA

Fonte de Informação:

Disk Galpões

Tel. (011) 5625-2525

Fatores:

Oferta: 0,90

Frente / Esquina: 1,15

Zoneamento: 1,00



Relatório de Avaliação (software Avalurb 5.0)

Valienge Consultoria Ltda**Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****1) Ident:** YSC DIADEMA**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** GRUPO YSC**Lograd.:** Rua Guarani**Nº:** 1020**Complemento:****Bairro:** Serraria**Cidade:** Diadema**Estado:** São Paulo**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	9.000.000,00	5.420,00	1.660,52	0,90	1,00	1,00	1.494,46
2	8.500.000,00	4.570,00	1.859,96	0,90	1,00	1,00	1.673,96
3	10.000.000,00	4.485,00	2.229,65	0,90	1,00	0,90	1.806,02
4	9.000.000,00	7.500,00	1.200,00	0,90	0,90	1,10	1.069,20
5	5.950.000,00	4.032,00	1.475,69	0,90	1,00	1,00	1.328,13
6	2.800.000,00	2.508,00	1.116,43	0,90	1,00	1,00	1.004,78

F1: Oferta**F2:** Frente**F3:** Zoneamento

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.004,78
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.806,02
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	8.376,56
Amplitude total (R\$/m2):	801,24
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	200,31
Média aritmética (R\$/m2):	1.396,09
Mediana (R\$/m2):	1.411,29
Desvio médio (R\$/m2):	262,055989
Desvio padrão (R\$/m2):	322,344079
Variância (R\$/m2) ^ 2:	103.905,705316

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2139

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2717

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 23,09

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 1.201,86$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.396,09$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.590,33$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 13,91$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 13,91$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.186,68$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.396,09$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.605,51$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 3.782,92$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 1.300,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 4.917.796,00$$

quatro milhões, novecentos e dezessete mil, setecentos e noventa e seis reais

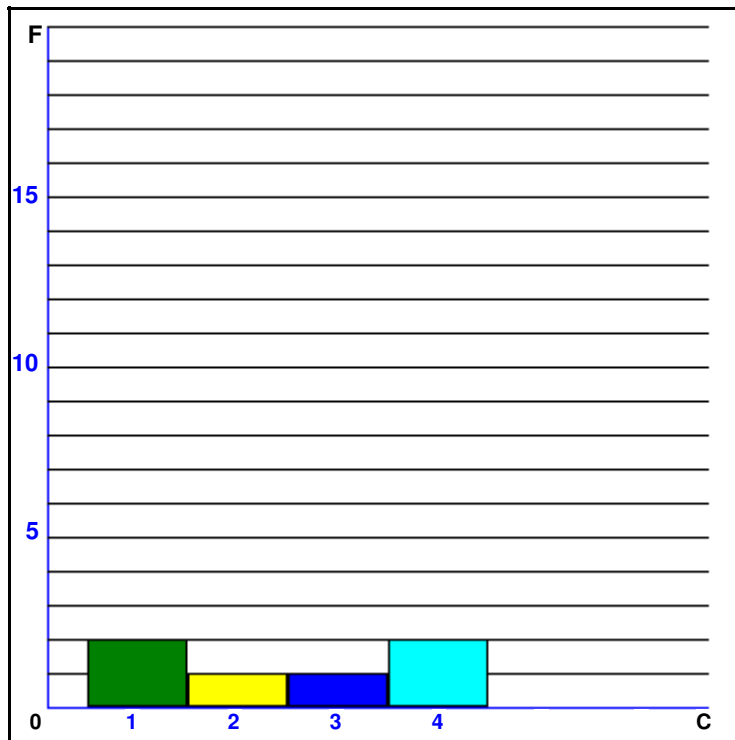
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: R\$ 4.918.000,00 (quatro milhões, novecentos e dezoito mil reais)

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

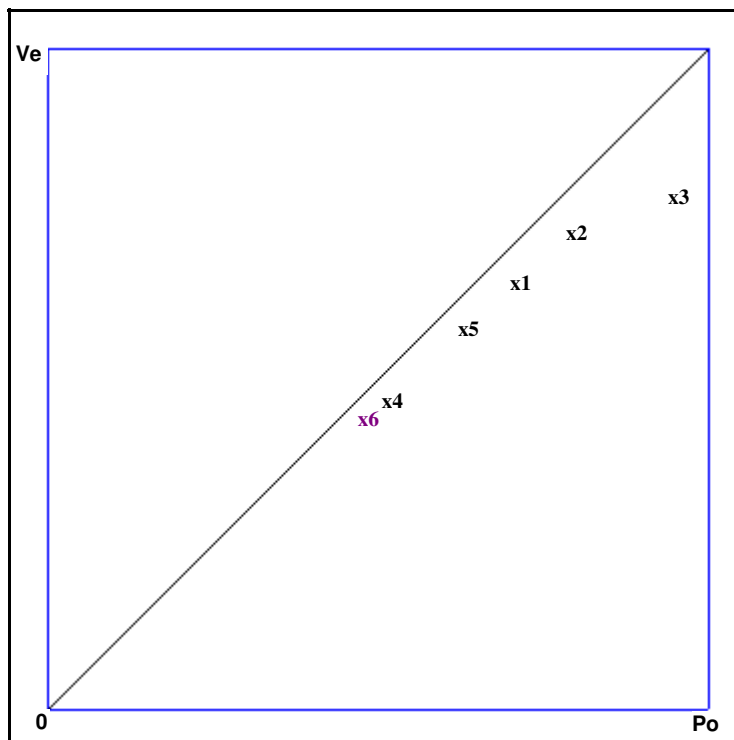


INTERVALO

Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.004,78	1.205,09	2
2	1.205,09	1.405,40	1
3	1.405,40	1.605,71	1
4	1.605,71	1.806,02	2

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

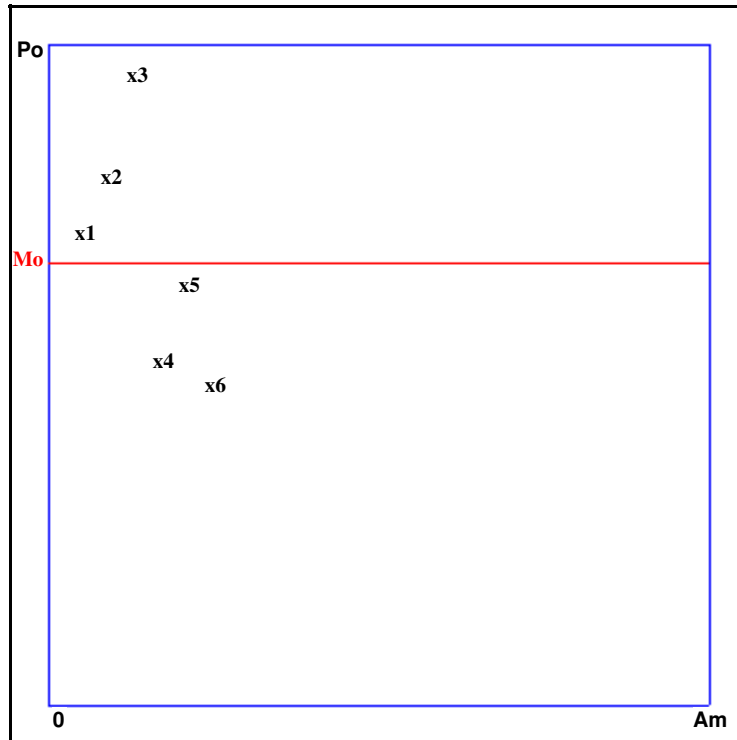
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.660,52	1.494,46	0,90
2 -	1.859,96	1.673,96	0,90
3 -	2.229,65	1.806,02	0,81
4 -	1.200,00	1.069,20	0,89
5 -	1.475,69	1.328,13	0,90
6 -	1.116,43	1.004,78	0,90

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



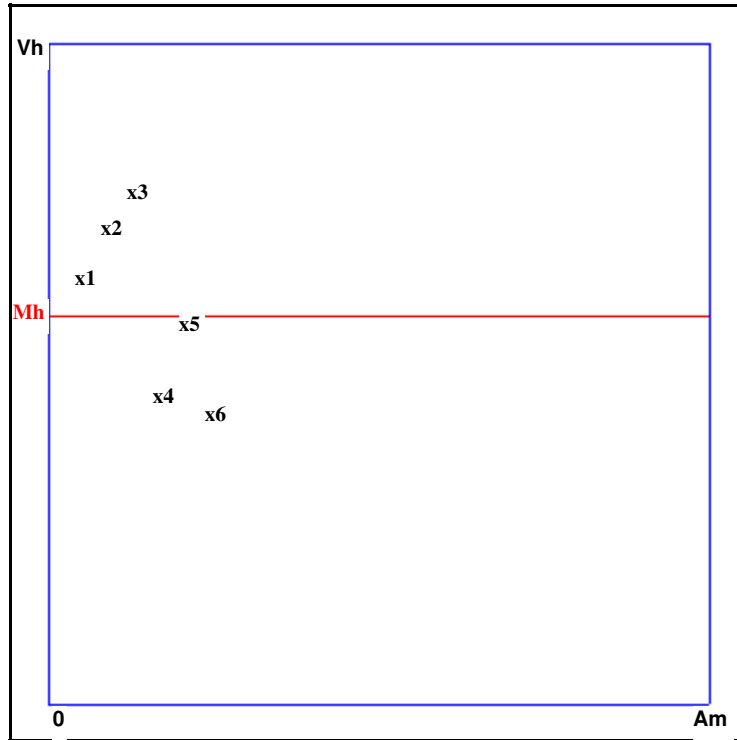
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.660,52	70,142	4,41
2 -	1.859,96	269,581	16,95
3 -	2.229,65	639,280	40,20
4 -	1.200,00	390,375	24,55
5 -	1.475,69	114,680	7,21
6 -	1.116,43	473,947	29,80

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.396,09

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.494,46	98,372	7,05
2 -	1.673,96	277,868	19,90
3 -	1.806,02	409,928	29,36
4 -	1.069,20	326,893	23,41
5 -	1.328,13	67,968	4,87
6 -	1.004,78	391,308	28,03

Data: / / _____



4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_{CB}):

De acordo com vistoria “in loco” e informações dos documentos fornecidos pelo contratante, o imóvel avaliado tem a área total construída de **1.860,16 m² (um mil oitocentos e sessenta metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados)**, consistente em três galpões em alvenaria, portaria e edificações auxiliares, cujas características serão demonstradas no item 3 deste laudo.

O valor da construção é dado pela expressão de cálculo a seguir:

$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$, sendo:

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice **q_c = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON SP denominado **“CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL”**, adotando-se os valores publicados em Abril de 2018 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2018	
	R\$/m ²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	821,90
Material	476,32
Despesas Administrativas	42,75
Total	1.340,97

(*) Encargos Sociais: 175,57%

A partir do metro quadrado das construções padrão R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, conforme preconizado no Estudo “Valores de Venda de Edificações” publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo - IBAPE-SP. Para o conjunto de edificações objeto desta avaliação, consideramos o padrão (Galpão Padrão Simples), com idade de 35 anos e estado de conservação enquadrado na alínea “d” do referido estudo (entre regular e necessitando de reparos simples), conforme as tabelas a seguir:



CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,890			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,490			
2 - COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL		2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
	2.1.2 - Padrão Simples		Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
	2.1.3 - Padrão Médio		Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
	2.1.4 - Padrão Superior		Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4 - Padrão Superior	Acima de 1,690			
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



Ac = área construída considerada em m²: 1.860,16 m²

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
b	Entre nova e regular	0,32	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>
c	Regular	2,52	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
i	Sem Valor	100,00	<i>Edificação em estado de ruína.</i>



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



Assim, classificamos as edificações existentes no imóvel conforme segue:



Edificações:

- Área construída: 1.860,16 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Médio
- Índice Tabela EVV Ibape: 0,726
- Valor R8 – N /m²: R\$ 1.340,97 (Ref. CUB Sinduscon SP Abril 2018)
- Idade: 35 anos (Vida Útil Restante = 25 anos)
- Estado de conservação: Regular a Necessitando Reparos Simples
- Fator depreciação: $=0,2+0,694 \times (1-0,2) = 0,755$

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR R\$ PADRÃO R82N	ÍNDICE	DEPRECIAÇÃO	TOTAL
Galpões e Edificações Auxiliares	1.860,16	R\$ 1.340,97	0,726	0,755	R\$ 1.367.265,75
TOTAL					R\$ 1.367.265,75

$$V_c = R\$ 1.367.265,75 \text{ ou } R\$ 1.367.000,00$$

4.3. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. CONCLUSÕES

VALOR DE VENDA (V_V):

O valor de mercado sugerido para o imóvel situado na Avenida Guarani, nº 1.020, correspondente aos lotes 03,04, 05 e 28 da Quadra “6”, objeto da Matrícula Imobiliária nº 47.406 do CRI da Comarca e Município de Diadema, Estado de São Paulo, conforme solicitação do Grupo YSC – Yah Sheng Chong Comércio e Indústria Ltda., CNPJ nº 60.675.865/0008-56, com área de terreno de 3.782,92 m² (três mil, setecentos e oitenta e dois metros quadrados e noventa e dois décimos quadrados) e 1.860,16 m² (um mil oitocentos e sessenta metros quadrados e dezesseis décimos quadrados) de área construída, é de:

Terreno = R\$ 4.918.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 1.367.000,00
Valor de Venda (V_V) = R\$ 6.285.000,00
(seis milhões duzentos e oitenta e cinco mil reais)
<u>Obs.: Valores referentes ao mês de maio de 2018.</u>
Ressaltamos que o valor foi apurado no mercado em condições normais de oferta e procura, considerando ainda que não recaem sobre o imóvel ônus adicionais referentes a penhoras, pendências judiciais, litígios ou passivos ambientais.

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 2.200,00 e R\$ 1.100,00. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, frente/esquina e de zoneamento, chegou-se ao valor médio de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) como o mais adequado para o metro quadrado de terreno.

Com relação às construções e benfeitorias, o Item 03 do laudo colocam claramente as características e seu estado de conservação, conforme demonstrado no Item 4.2., aplicando-se o recomendado no “Estudo Valores de Venda”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 43 (quarenta e três) páginas digitadas somente no anverso, 22 (vinte e duas) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

Assim sendo vai o presente laudo de avaliação devidamente assinado pelo responsável técnico deste trabalho e as demais rubricadas.

São Paulo, 18 de maio de 2018.

**DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART 92221220161190436**

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19**



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

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Cargo ou Função
92221220161190436

1. Responsável Técnico

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2602009725

Registro: 0601320850-SP

2. Contratante

Contratante: **VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP**

CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

Endereço: Rua ATÍLIO PIFFER

Nº: 271

Complemento: 53

Bairro: Casa Verde

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 02516000

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: SEDE

Endereço: Rua ATÍLIO PIFFER

Nº: 271

Complemento: 53

Bairro: Casa Verde

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 02516000

Data de Início: 08/09/2016

Previsão de Término: 07/09/2018

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação do Cargo/Função: RESPONSÁVEL TÉCNICO

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS NOS TERMOS DA CLAUSULA 1ª DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS REGISTRADO SOB Nº 3.623.894 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

6. Declarações

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo, 02 de NOVEMBRO de 2016

Local

data

de 2016

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 076.415.178-97

VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP - CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confear.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$74,37

Registrada em: 03/11/2016

Valor Pago R\$ 74,37

Nosso Número: 92221220161190436

Versão do Sistema

Impresso em: 08/11/2016 10:46:40

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 44º SUBDISTRITO - LIMÃO
 AV. MANDUAQUÊ, 93 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3855-5400
 OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGÓ

Reconheço, por semelhança, as firmas de: MARCELO GARNELLI LEMOS e ANA CLAUDIA PAES GARNELLI, em documento sem valor econômico, dou fé.
 São Paulo, 18 de janeiro de 2017.
 Em Teste da verdade. Cód. [2015669811502800105314]

STIANU ANDRÉ DA SILVA - ESCRIVENTE (Qtd 2: Total R\$ 11,40)

SP - 44º SUBDISTRITO LIMÃO

UBDISTRITO DO LIMÃO

1091AA0323161

122796

FIRMA

21º Tabelião de Notas
 São Paulo - Capital
 Luiz Afonso Spagnuolo Medina - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONOMICO de: DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR, a qual confere com original depositado em cartório.
 São Paulo, 21/11/2016 - 14:17:43
 Seg: 61899384 Em Testemunho da verdade.
 Total R\$ 5,35

ROBERTO LIMA - ESCRIVENTE

R. Libero Barão, 336 - CEP: 01008-000 - Centro - São Paulo - SP
 Tel: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501

21º TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO - CAPITAL

ROBERTO LIMA ESCRIVENTE AUTORIZADO

112292

FIRMA

1084AA0706089

Luiz Afonso Spagnuolo Medina



VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 01
Matrícula Imobiliária nº 47.406
Cartório de Registro de Imóveis
Diadema – SP

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp> através do código 0ANCC-ZGP90-SWVI6-VGTOG

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

página 46 de 55

Rua Atílio Piffer, nº 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WPDAA18700771082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DEC.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DEC.

127.066

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

11980-0-AA

173204

11980-0-150031-175000-0315

matrícula
47.406

ficha
01

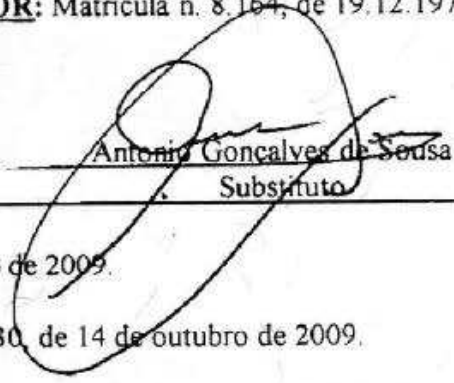
Diadema, 10 de setembro de 2009

IMÓVEL: PREDIOS INDUSTRIAIS sob ns. 1.000 e 1.020 da Rua Guarani, respectivamente com área construída de 464,00m² e 1.008,00m², e o seu respectivo terreno, consistente nos lotes **03** (três), **04** (quatro), **05** (cinco) e **28** (vinte e oito), da quadra **06** (seis), da "VILA CONCEIÇÃO", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto 1A, de coordenadas Y=7.377.965,85 e X=335.829,55, situado no alinhamento par da Rua Guarani, distante 40,00m da confluência da Rua Guarani com a Rua Tibiriçá. Deste ponto, segue pelo alinhamento da Rua Guarani, com azimute 170°31'59", numa distância de 60,00m², até o ponto 2. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.907,02 e X=335.839,36, deflete à direita, e segue com azimute 259°09'28", numa distância de 93,50m, até o ponto 3, confrontando com os lotes 06 e 27, objeto das matrículas ns. 15.561 e 15.557. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.889,40 e X= 335.747,36, deflete à direita, e segue com azimute 349°01'35", numa distância de 20,00m até o ponto 3A, confrontando com a Rua José Bonifácio. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.909,03 e X=335.743,55, deflete à direita, e segue com azimute 79°09'41", numa distância de 47,00m, até o ponto 3B, confrontando com o lote 29, objeto da matrícula n. 13.138. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.917,80 e X=335.789,36, deflete à esquerda, e segue com azimute 349°58'58", numa distância de 40,00m, até o ponto 3C, confrontando com o lote 29, objeto da matrícula n. 13.138, e com o lote 30, objeto da matrícula n. 12.183. Deste ponto, de coordenadas Y=7.377.956,92 e X=335.782,45, deflete à direita, e segue com azimute 79°15'52", numa distância de 47,30m, até o ponto 1A, onde teve início a presente descrição, confrontando com os lotes 01 e 02, objeto da matrícula n. 42.499, encerrando uma área de 3.782,92m².

CONTRIBUINTES: 3300702100 e 330702200.

PROPRIETÁRIA: YAH SHENG CHONG COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, inscrita no CNPJ(MF) n. 60.675.865/0001-80, com sede na Rua Altino Arantes n. 32, sala 02, Jardim Canhema, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 8.164, de 19.12.1978, deste Registro.


Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.01 - Em 16 de outubro de 2009.

Ref. prenotação n. 103.730, de 14 de outubro de 2009.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela Cédula de Crédito Bancário (Mútuo) n. 004265675, emitida em 04 de setembro de 2009, por ALL FLAVORS LTDA, inscrita no CNPJ(MF) n. 03.075.548/0001-99, com sede na Rua Guarani n. 1.000, nesta cidade, instruída por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, firmado em São Paulo-SP, em 04 de setembro de 2009, a proprietária ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula ao BANCO SAFRA S/A, inscrito no CNPJ(MF) n.


cont.no.verso

Continua na página 02

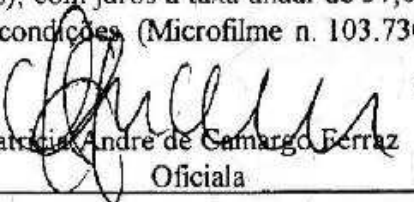
matrícula
47.406ficha
01

verso

58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista n. 2.100, São Paulo- SP, para garantia de um crédito no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), contraído pela emitente, a ser amortizado em 12 (doze) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no dia 05 de outubro de 2009, no valor de R\$ 43.539,57 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e sete centavos), a segunda no dia 03 de novembro de 2009, no valor de R\$ 43.539,56 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos), a terceira no dia 03 de dezembro de 2009, no valor de R\$ 43.539,56 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos), a quarta no dia 04 de janeiro de 2010, no valor de R\$ 43.539,56 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos), a quinta no dia 01 de fevereiro de 2010, no valor de R\$ 43.539,57 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e sete centavos), a sexta no dia 03 de março de 2010, no valor de R\$ 43.539,56 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos), a sétima no dia 05 de abril de 2010, no valor de R\$ 43.539,56 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos), a oitava no dia 03 de maio de 2010, no valor de R\$ 43.539,56 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos), a nona no dia 01 de junho de 2010, no valor de R\$ 43.539,56 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos), a décima no dia 01 de julho de 2010, no valor de R\$ 43.539,56 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos), a décima primeira no dia 02 de agosto de 2010, no valor de R\$ 43.539,56 (quarenta e três mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos) e a décima segunda no dia 30 de agosto de 2010, no valor de R\$ 808.262,56 (oitocentos e oito mil duzentos e sessenta e dois reais e cinquenta e seis centavos), com juros à taxa anual de 37,048011%, e mensal de 2,661135%, constando do título outras cláusulas e condições. (Microfilme n. 103.730).



Rogério Ribera de Oliveira
Escrevente



Patrícia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.02 – Em 28 de maio de 2010.

Ref. prenotação n. 107.076, de 30 de abril de 2010.

ADITAMENTO: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Aditamento a Contrato/Cédula de Crédito/Nota de Crédito n. 004268208, firmado em São Paulo-SP, em 15 de abril de 2010, credor, devedor e terceiro garantidor, de comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário objeto do R.01 supra, a fim de ficar constando que o saldo devedor importa, na data do título, em R\$ 973.355,14 (novecentos e setenta e três mil trezentos e cinquenta e cinco reais e catorze centavos), a ser amortizado em 12 (doze) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no dia 14 de junho de 2010, no valor de R\$ 40.866,56 (quarenta mil oitocentos e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos), a segunda no dia 14 de julho de 2010, no valor de R\$ 41.196,34 (quarenta e um mil cento e noventa e seis reais e trinta e quatro centavos), a terceira no dia 16 de agosto de 2010, no valor de R\$ 41.562,17 (quarenta e um mil quinhentos e sessenta e dois reais e dezessete centavos), a quarta no dia 14 de setembro de 2010, no valor de R\$ 41.886,35 (quarenta e um mil oitocentos e oitenta e seis reais e trinta e cinco centavos), a

cont.na.ficha.02

Continua na página 03



matrícula

47.406

ficha

02

Diadema, 28 de maio de 2010

quinta no dia 14 de outubro de 2010, no valor de R\$ 42.224,36 (quarenta e dois mil duzentos e vinte e quatro reais e trinta e seis centavos), a sexta no dia 16 de novembro de 2010, no valor de R\$ 42.599,32 (quarenta e dois mil quinhentos e noventa e nove reais e trinta e dois centavos), a sétima no dia 14 de dezembro de 2010, no valor de R\$ 42.920,09 (quarenta e dois mil novecentos e vinte reais e nove centavos), a oitava no dia 14 de janeiro de 2011, no valor de R\$ 43.278,03 (quarenta e três mil duzentos e setenta e oito reais e três centavos), a nona no dia 14 de fevereiro de 2011, no valor de R\$ 43.638,96 (quarenta e três mil seiscentos e trinta e oito reais e noventa e seis centavos), a décima no dia 14 de março de 2011, no valor de R\$ 43.967,55 (quarenta e três mil novecentos e sessenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), a décima primeira no dia 14 de abril de 2011, no valor de R\$ 44.334,23 (quarenta e quatro mil trezentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos) e a décima segunda no dia 16 de maio de 2011, no valor de R\$ 849.409,78 (oitocentos e quarenta e nove mil quatrocentos e nove reais e setenta e oito centavos), com juros à taxa efetiva anual de 39,665464%, e mensal de 2,823114%, constando do título outras cláusulas e condições, permanecendo inalteradas as demais cláusulas constantes da "Cédula de Crédito Bancário". (Microfilme n. 107.076).

Rogério Ribera de Oliveira
Escrivente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.03 - Em 28 de novembro de 2011.

Ref. prenotação n. 116.710, de 18 de novembro de 2011.

ADITAMENTO: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Aditamento a Contrato/Cédula de Crédito/Nota de Crédito n. 004273465, firmado em São Paulo-SP, em 16 de maio de 2011, que o credor, devedor e terceiro garantidor, de comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário objeto do R.01 supra, para ficar constando que o saldo devedor importa, na data do título, em R\$ 805.085,55 (oitocentos e cinco mil oitenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), a ser amortizado em 12 (doze) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no dia 14 de junho de 2011, no valor de R\$ 47.655,70 (quarenta e sete mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e setenta centavos), a segunda no dia 14 de julho de 2011, no valor de R\$ 47.563,16 (quarenta e sete mil quinhentos e sessenta e três reais e dezesseis centavos), a terceira no dia 15 de agosto de 2011, no valor de R\$ 47.464,65 (quarenta e sete mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos), a quarta no dia 14 de setembro de 2011, no valor de R\$ 47.372,49 (quarenta e sete mil trezentos e setenta e dois reais e quarenta e nove centavos), a quinta no dia 14 de outubro de 2011, no valor de R\$ 47.280,50 (quarenta e sete mil duzentos e oitenta reais e cinquenta centavos), a sexta no dia 14 de novembro de 2011, no valor de R\$ 47.185,65 (quarenta e sete mil cento e oitenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), a sétima no dia 14 de dezembro de 2011, no valor de R\$ 47.094,02 (quarenta e sete mil noventa e quatro reais e dois centavos), a oitava no dia 16 de janeiro de 2012, no valor de R\$ 46.993,44 (quarenta e seis mil novecentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos), a nona no dia 14 de fevereiro de 2012, no valor de R\$ 46.905,23 (quarenta e seis mil novecentos e cinco reais e vinte e três centavos), a décima no dia 14 de março de 2012, no valor de R\$ 46.817,19 (quarenta e seis mil oitocentos e dezessete reais e dezenove centavos), a décima primeira no dia

Continua no verso.

Continua na página 04

127.066
11980-0-AA-173205
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DEC. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DEC. Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

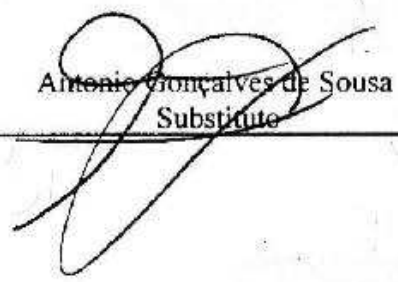
Comarca de Diadema - SP

matricula
47.406

ficha
02
verso

16 de abril de 2012, no valor de R\$ 46.717,20 (quarenta e seis mil setecentos e dezessete reais e vinte centavos), e a décima segunda no dia 14 de maio de 2012, no valor de R\$ 509.083,93 (quinhentos e nove mil oitenta e três reais e noventa e três centavos), com juros à taxa efetiva anual de 39,289178%, e mensal de 2,800000%, constando do título outras cláusulas e condições, permanecendo inalteradas as demais cláusulas constantes da "Cédula de Crédito Bancário". (Microfilme n. 116.710).


Antonio Santos do Nascimento
Escrevente

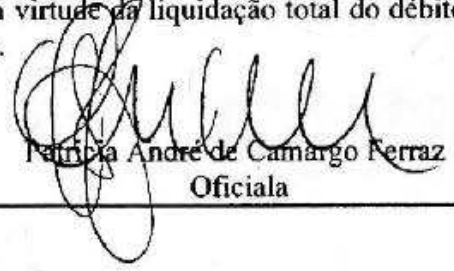

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.04 – Em 27 de setembro de 2012.

Ref. prenotação n. 123.183, de 24 de setembro de 2012.

CANCELAMENTO: Averba-se, a Requerimento devidamente formalizado, firmado pelo credor em São Paulo-SP, em 21 de setembro de 2012, o CANCELAMENTO do R.01 supra, e aditamentos constantes da AV.03 e AV.04, referentes à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em virtude da liquidação total do débito, nos termos do art. 25 § 2º da Lei 9.514/97. (Microfilme n. 123.183).


Antonio Santos do Nascimento
Escrevente


Patrícia André de Camargo Ferraz
Oficiala

R.05 – Em 29 de outubro de 2012.

Ref. prenotação n. 123.802, de 25 de outubro de 2012.

HIPOTECA CEDULAR: Pela Cédula de Crédito Industrial n. 2012041330104061000102, emitida em São Paulo-SP, em 22 de outubro de 2012, a proprietária deu o imóvel desta matrícula, em hipoteca cedular de primeiro grau ao BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 92.702.067/0001-96, com sede na Rua Capitão Montanha n. 177, 5º andar, Centro, Porto Alegre-RS, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser paga em 48 (quarenta e oito) parcelas, mensais e sucessivas, vencíveis nos dias 05 (cinco) de cada mês, acrescida dos juros e da variação do CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro), divulgado pelo CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos), vencendo-se a primeira em 05.12.2012, e a última em 05.11.2016, com a taxa efetiva de juros, capitalizados mensalmente, de 0,88% (zero vírgula oitenta e oito por cento) ao mês, equivalente a uma taxa de 11,09% (onze vírgula zero nove por cento) ao ano, incidente sobre o saldo devedor, e exigível mensalmente, juntamente com o pagamento das parcelas, no vencimento ou liquidação do título, constando do título outras cláusulas e condições. A devedora apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DEC.



matrícula
47.406

ficha
03

Diadema, 29 de outubro de 2012

Previdenciárias e às de Terceiros n. 000592012-21034865, emitida em 25.10.2012; e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n. 7A00.B0F6.DC10.5B2E, emitida em 29.04.2012. (Microfilme n. 123.802).

Antonio Santos do Nascimento
Antonio Santos do Nascimento
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.06 – Em 14 de julho de 2015.

Ref. prenotação nº 138.397, de 08 de julho de 2015.

ADITAMENTO: Averba-se, nos termos do segundo aditamento mencionado na averbação anterior, que emitente e credor, de comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Industrial e Primeiro Aditamento, para constar que as cláusulas Forma de Pagamento, Juros, Variação do CDI, Carência e Vencimento Final, passam a ter as seguintes redações: **FORMA DE PAGAMENTO:** A emitente reconhece dever ao BANRISUL no dia 03.07.2019, o valor de R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais) e pagará o valor da dívida em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, calculadas através do Sistema de Amortização Constante - SAC, acrescida dos juros e da variação do CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro), divulgado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, vencendo-se a primeira em 03.02.2016, comprometendo-se a liquidar com a última parcela em 03.07.2019, todas as obrigações decorrentes do título; **JUROS:** A emitente pagará ao BANRISUL a taxa de juros de 0,80% ao mês, que capitalizada mensalmente corresponde a uma taxa efetiva de 10,03% ao ano, considerando, para tanto, os dias úteis do mês, incidente sobre o saldo devedor, e exigível mensalmente, juntamente com o pagamento das parcelas, no vencimento ou liquidação deste instrumento; **VARIAÇÃO DO CDI:** O saldo devedor, acrescido dos juros, será atualizado com base na variação do CDI - Certificado de Depósitos Interfinanceiro, divulgado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, calculados sempre a partir da data de vencimento da parcela anterior até seu respectivo vencimento, exceto na primeira parcela, quando se utiliza a data da contratação para o início do cálculo, exigível mensalmente junto com as parcelas previstas neste instrumento; **Parágrafo 1º.** - Para fins de cálculo será considerado o CDI da data de contratação ou data do último pagamento de parcela e excluído o CDI referente à respectiva data de vencimento ou liquidação da operação. No caso de extinção do CDI, será utilizado em substituição, índice similar que preserve o valor real da moeda, determinado pela autoridade monetária competente; **CARÊNCIA:** O prazo de carência será de 06 (seis) meses, contado

Continua no verso.

Continua na página 06



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DEC. 127.066

matricula


47.406

ficha

03

verso

da data do registro do presente aditamento. Durante a carência a EMITENTE pagará juros mensais, acrescidos da variação do CDI sobre o saldo devedor da operação conforme previstos na Cédula. O não pagamento dos juros no prazo da carência importará o vencimento antecipado da presente operação de crédito, podendo o credor exigir a totalidade do saldo devedor; e que o vencimento final passa para 03 de julho de 2019, ficando a cédula rerratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste instrumento, constando do título outras cláusulas e condições. (Microfilme nº 138.397).


Antonio Santos do Nascimento
Escrevente


Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.07 – Em 20 de janeiro de 2016.

Ref. prenotação nº 141.569, de 15 de janeiro de 2016.

ADITAMENTO: Averba-se, nos termos do Terceiro Aditamento à Cédula de Crédito Industrial, firmado em São Paulo-SP, em 04 de janeiro de 2016, que emitente e credor, de comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Industrial e Primeiro e Segundo Aditamentos, para constar que as cláusulas Forma de Pagamento, Juros, Variação do CDI, Carência e Vencimento Final, passam a ter as seguintes redações: **FORMA DE PAGAMENTO:** A emitente reconhece dever ao BANRISUL no dia 04.01.2016, o valor de R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais) e pagará o valor da dívida em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, calculadas através do Sistema de Amortização Constante - SAC, acrescida dos juros e da variação do CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro), divulgado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, vencendo-se a primeira em 04.08.2016, comprometendo-se a liquidar com a última parcela em 04.01.2020, todas as obrigações decorrentes do título; **JUROS:** A emitente pagará ao BANRISUL a taxa de juros de 0,85% ao mês, que capitalizada mensalmente corresponde a uma taxa efetiva de 10,69% ao ano, considerando, para tanto, os dias úteis do mês, incidente sobre o saldo devedor, e exigível mensalmente, juntamente com o pagamento das parcelas, no vencimento ou liquidação deste instrumento; **VARIAÇÃO DO CDI:** O saldo devedor, acrescido dos juros, será atualizado com base na variação do CDI - Certificado de Depósitos Interfinanceiro, divulgado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, calculado sempre a partir da data de vencimento da parcela anterior até seu respectivo vencimento, exceto na primeira parcela, quando se utiliza a data da contratação para o início do cálculo, exigível mensalmente junto com as parcelas previstas neste instrumento; **Parágrafo 1º,** - Para fins de cálculo será considerado o CDI da data de contratação ou data do último pagamento de parcela e excluído o CDI referente à respectiva data de vencimento ou liquidação da operação. No caso de extinção do CDI, será utilizado em substituição, índice similar que preserve o valor real da moeda, determinado pela autoridade monetária competente; **CARÊNCIA:** O prazo de carência será de 06 (seis) meses, contado da data do registro do presente aditamento. Durante a carência a EMITENTE pagará juros mensais, acrescidos da variação do CDI sobre o saldo devedor da operação conforme previstos na Cédula. O não pagamento dos juros no prazo da carência importará o vencimento

Continua na ficha 04

Continua na página 07



matrícula

47.406

ficha

04

Diadema, 20 de janeiro de 2016

antecipado da presente operação de crédito, podendo o credor exigir a totalidade do saldo devedor; e que o vencimento final passa para 17 de dezembro de 2019, ficando a cédula rerratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste instrumento, constando do título outras cláusulas e condições. (Microfilme nº 141.569).

Antonio Santos do Nascimento
Escrivente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.08 - Em 25 de julho de 2016.

Ref. prenotação nº 144.879, de 22 de julho de 2016.

ADITAMENTO: Averba-se, nos termos do Quarto Aditamento à Cédula de Crédito Industrial, firmado em São Paulo-SP, em 14 de julho de 2016, que emitente e credor, de comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Industrial e Primeiro, Segundo e Terceiro Aditamentos, para constar que as cláusulas Forma de Pagamento, Juros, Variação do CDI, Carência e Vencimento Final, passam a ter as seguintes redações: **FORMA DE PAGAMENTO:** A emitente reconhece dever ao BANRISUL no dia 14.07.2016, o valor de R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais) e pagará o valor da dívida em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, calculadas através do Sistema de Amortização Constante - SAC, acrescida dos juros e da variação do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro, divulgado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, vencendo-se a primeira em 13.02.2017, comprometendo-se a liquidar com a última parcela em 13.07.2020, todas as obrigações decorrentes do título; **JUROS:** A emitente pagará ao BANRISUL a taxa de juros de 1,05% ao mês, que capitalizada mensalmente corresponde a uma taxa efetiva de 13,35% ao ano, considerando, para tanto, os dias úteis do mês, incidente sobre o saldo devedor, e exigível mensalmente, juntamente com o pagamento das parcelas, no vencimento ou liquidação deste instrumento; **VARIAÇÃO DO CDI:** O saldo devedor, acrescido dos juros, será atualizado com base na variação do CDI - Certificado de Depósitos Interfinanceiro, divulgado pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, calculado sempre a partir da data de vencimento da parcela anterior até seu respectivo vencimento, exceto na primeira parcela, quando se utiliza a data da contratação para o início do cálculo, exigível mensalmente junto com as parcelas previstas neste instrumento; **Parágrafo 1º,** - Para fins de cálculo será considerado o CDI da data de contratação ou data do último pagamento de parcela e excluído o CDI referente à respectiva data de vencimento ou liquidação da operação. No caso de extinção do CDI, será utilizado em substituição, índice similar que preserve o valor real da moeda, determinado pela autoridade monetária competente; **CARÊNCIA:** O prazo de carência será de 06 (seis) meses, contado da data do registro do presente aditamento. Durante a carência a EMITENTE pagará juros mensais, acrescidos da variação do CDI sobre o saldo devedor da operação conforme previstos na Cédula. O não pagamento dos juros no prazo da carência importará o vencimento antecipado da presente operação de crédito, podendo o credor exigir a totalidade do saldo devedor; e que o vencimento final passa para 13 de julho de 2020, ficando a cédula rerratificada em todos os seus termos,

Continua no verso.

Continua na página 08

11980-0-150031-175020-0856
11980-0-AA-173207
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DEC. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DEC. 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082

matrícula
47.406

ficha
04
verso

cláusulas e condições não expressamente alterados neste instrumento, constando do título outras cláusulas e condições. (Microfilme nº 144.879).


Antonio Santos do Nascimento
Escrevente

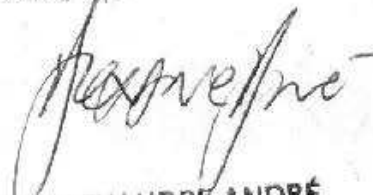

Patrícia André de Camargo Ferraz
Oficiala

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 13/03/2017, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário R\$ 29,93
Ao Estado R\$ 8,51
A Cart. Serv. R\$ 4,39
Ao Reg. Civil R\$ 1,58
Ao Trib. de Jus. R\$ 2,05
Ao MP R\$ 1,44
Ao ISS R\$ 0,59
TOTAL R\$ 48,49

Certidão expedida às 13:04 horas do dia 15/03/2017.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d")
Protocolo nº.127.066

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.


ALEXANDRE ANDRÉ
Substituto

127.066

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DEC.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S) DIGITAL(IS)

Este é um documento assinado eletronicamente pelas partes. O documento eletrônico é garantido pela medida provisória 2200-2, de 24 de agosto de 2001, que estabelece que todo documento em forma eletrônica tem assegurada a autenticidade, integralidade e validade jurídica desde que utilize certificados digitais padrão ICP-Brasil.

Data de emissão do Protocolo: 18/05/2018

Dados do Documento

Tipo de Documento Proposta Técnica e Comercial
Referência Grupo Yah Sheng Chong - YSC
Situação Vigente / Ativo
Data da Criação 18/05/2018
Validade 18/05/2018 até 18/05/2019
Hash Code do Documento 9E6AD32CB4AD6BF655E2FC187C394B1F1024D49EEB3B1A8E9984D2617C3AFC7A

Assinaturas / Aprovações / Aceites

Papel (parte)	Representantes							
Relacionamento	11.129.545/0001-19 - VALIENGE CONSULTORIA							
Representantes	CPF	Assinado?	Aprovado?	Aceito?	SMS?	Data/Hora	Serial Certificado	ICP-Brasil?
MARCELO SARNELLI LEMOS	082.029.608-27	✓				18/05/2018 15:38:48	7CB0F6C33E70B98D	✓



Toda assinatura contida neste documento possui carimbo de tempo baseado na Hora Legal Brasileira, emitido pela autoridade de Carimbo de Tempo Qualisign, ACT homologada pelo observatório nacional - ON/MCTI

A autenticidade, validade e detalhes de cada assinatura deste documento podem ser verificadas através do endereço eletrônico <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp>, utilizando o código de acesso (passcode) abaixo:

Código de Acesso (Passcode): **0ANCC-ZGP90-SWVI6-VGTOG**



Os serviços de assinatura digital deste portal contam com a garantia e confiabilidade da **AR-Qualisoft**, Autoridade de Registro vinculada à ICP-Brasil.



Localização dos Equipamentos:
 Unidade Industrial YSC
 Rua Guarani, nº 1.020
 Bairro Serraria - Diadema - SP
Lat.: -23°42'05"S Long.: -46°36'38"O

Finalidade da Avaliação:
 Apuração de Valores de Venda

Solicitante:



Yah Sheng Chong

Número do Laudo:



G00B5-JYXLF-CUXJF-MQOAI

**RESUMO CONCLUSIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O valor total de venda sugerido para os equipamentos industriais existentes na unidade industrial do Grupo YSC – Yah Sheng Chong Comércio e Indústria Ltda., CNPJ nº 60.675.865/0008-56, situado na Avenida Guarani, nº 1.020, Bairro Serraria, Município de Diadema – SP, Estado de São Paulo, considerados os parâmetros desta avaliação, é de:

R\$ 5.520.216,00

(Cinco milhões quinhentos e vinte mil e duzentos e dezesseis reais)

Valores referentes ao mês de junho de 2018.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o **valor de venda para os equipamentos industriais existentes na unidade industrial do Grupo YSC – Yah Sheng Chong Comércio e Indústria Ltda., CNPJ nº 60.675.865/0008-56, situado na Avenida Guarani, nº 1.020, Bairro Serraria, Município de Diadema – SP, Estado de São Paulo.**

A avaliação dos equipamentos industriais levaram em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) O valor do equipamento em estado novo, baseado em cotações de mercado.
- b) Cálculo de depreciação, considerando o estado de conservação do equipamento vistoriado.
- c) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653, Parte 05 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que todas as informações dos equipamentos foram fornecidas pelo proprietário e checadas em vistoria “in loco”, cabendo ressaltar que o presente trabalho se restringe única e exclusivamente estimar um valor econômico para os mesmos.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

Nas vistorias e diligências datadas de **18/04/2018** visando caracterizar os bens (máquinas e equipamentos industriais) objeto desta avaliação, fomos acompanhados por um representante da empresa contratante, que nos indicou os equipamentos que, relacionados, resultaram em 68 (sessenta e oito) equipamentos a seguir discriminados.

3. DETERMINAÇÃO DOS VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

3.1. Vistoria

Os bens avaliados foram vistoriados a fim de se levantar todos os dados necessários à sua perfeita caracterização, além da verificação de seu estado de conservação.

Para subsídio dos trabalhos, foi fornecida pelos representantes da empresa uma listagem com todos os itens catalogados e sua respectiva localização. De posse destas informações, iniciamos um trabalho de conferência dos itens ali relacionados para sua respectiva avaliação.



3.2. Avaliação dos Equipamentos Industriais

Com base nos dados levantados e conferidos “in loco” durante a vistoria foram efetuadas cotações para a aferição do valor de reposição novo e cálculos do valor atual. No caso de existência de bens como ferramentas, dispositivos, gabaritos ou equipamentos de fabricação interna, foram obtidos junto ao mercado para composição de seus custos.

A planilha de avaliação seguiu os seguintes conceitos:

- **MOEDA**: Considerou os valores em Reais (R\$).
- **VALOR NOVO UNITÁRIO**: Valor unitário do equipamento novo, de acordo com orçamentos e estimativas junto a fabricantes e revendedores.
- **VALOR TOTAL NOVO**: Valor total do equipamento novo multiplicado pelas unidades existentes.
- **VALOR TOTAL ATUAL EM USO**: Valor total do equipamento existente considerando a depreciação física decorrente do desgaste causado pelo uso, idade, quebra, condições de manutenção, regime de trabalho ou agentes externos, além da obsolescência tecnológica. Considera também o valor do equipamento agregado à unidade industrial, sem desmonte ou reaproveitamento.

Para cálculo do fator depreciação, utilizamos o estudo “Novos Conceitos de Depreciações para Máquinas e Equipamentos”, do Engenheiro Osório Accyoli Gatto, onde sugere os seguintes fatores de depreciação para máquinas e equipamentos em bom estado de conservação, conforme segue:



i/v	Depreciação Estado Regular
0,00	0,95
0,05	0,91
0,10	0,87
0,15	0,83
0,20	0,79
0,25	0,76
0,30	0,72
0,35	0,68
0,40	0,65
0,45	0,62
0,50	0,58
0,55	0,55
0,60	0,52
0,65	0,49
0,70	0,47
0,75	0,44
0,80	0,41
0,85	0,39
0,90	0,36
0,95	0,34
1,00	0,32
1,05	0,29
1,10	0,27
1,15	0,26
1,20	0,24
1,25	0,22
1,30	0,20
1,35	0,19
1,40	0,17
1,45	0,16
1,50	0,15
1,55	0,14
1,60	0,13
1,65	0,12
1,70	0,11
1,75	0,10
1,80	0,10
1,85	0,10
1,90	0,10
1,95	0,10
2,00	0,10



Planilha Resumo de Valores de Equipamentos Industriais



VALIENGE CONSULTORIA

**QUADRO RESUMO DE VALORES DE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS
GRUPO YAH SHENG CHONG YSC - DIADEMA / SP**

EQUIP. Nº	SETOR / LOCAL	DESCRIÇÃO / ESPECIFICAÇÃO DO EQUIPAMENTO	VALOR DOS EQUIPAMENTOS NOVOS	VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIÇÃO	VALOR DE MERCADO DOS EQUIPAMENTOS NO ESTADO QUE SE ENCONTRAM
	Laboratório	Balança Gehaka	R\$ 6.100,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 3.172,00
	Laboratório	Balança Shimadzu	R\$ 10.600,00	25	5	BOM	0,79	R\$ 8.374,00
	Laboratório	Manta de Aquecimento Quimis	R\$ 2.100,00	25	1	BOM	0,91	R\$ 1.911,00
	Laboratório	Manta de Aquecimento Fisatom	R\$ 2.100,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.092,00
	Controle de Qualidade	Cromatógrafo HP 5890 Serie II (com sistema)	R\$ 43.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 22.360,00
	Controle de Qualidade	Ponto de Fusão Uni-melt	R\$ 1.500,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 780,00
	Laboratório II	Rotação Óptica	R\$ 2.800,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.456,00
	Laboratório II	Refratômetro	R\$ 3.200,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.664,00
	Laboratório II	Microscópio Optom	R\$ 8.000,00	25	5	BOM	0,79	R\$ 6.320,00
10	Laboratório II	Moto evaporadora Fisaton	R\$ 32.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 16.640,00
11	Laboratório II	Microscópio Acadêmico Coleman	R\$ 3.100,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.612,00
12	Laboratório II	EHL Unidade de Água Gelada	R\$ 78.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 40.560,00
13	Laboratório II	Agitador Logen	R\$ 2.300,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.196,00
14	Produção	Balança Filizola 1Ton	R\$ 5.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 2.600,00
15	Produção	Balança Cortbal 250Kg	R\$ 3.800,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.976,00
16	Produção	Balança Filizola 1Ton	R\$ 5.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 2.600,00
17	Produção	Autoclave ***	R\$ 22.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 11.440,00
18	Produção	Coluna de Destilação Cacau (1)	R\$ 380.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 197.600,00
19	Produção	Coluna de Destilação Menta (2)	R\$ 380.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 197.600,00
20	Produção	Coluna de Destilação Menta (3)	R\$ 450.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 234.000,00
21	Produção	Coluna de Destilação Menta (4)	R\$ 1.510.000,00	25	4	BOM	0,83	R\$ 1.253.300,00
22	Produção	Coluna de Destilação Óleo de Cravo (5)	R\$ 135.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 70.200,00
23	Produção	Bomba Centrífuga Filtro Sparkler (1)	R\$ 2.300,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.196,00
24	Produção	Bomba de Recirculação DM-04 (2)	R\$ 3.500,00	25	4	BOM	0,83	R\$ 2.905,00
25	Produção	Bomba de Recirculação DM-04 (3)	R\$ 3.500,00	25	4	BOM	0,83	R\$ 2.905,00
26	Produção	Bomba Centrífuga Filtro de Água de Cravo (4)	R\$ 2.300,00	25	1	BOM	0,91	R\$ 2.093,00
27	Produção	Bomba de Refluxo DM-02 (5)	R\$ 2.500,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.300,00
28	Produção	Bomba Centrífuga Circulação de Água Torre 1 (6)	R\$ 3.500,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.820,00
29	Produção	Bomba Centrífuga Circulação de Água Torre 1 (7)	R\$ 3.500,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.820,00
30	Produção	Bomba Centrífuga Circulação de Água Torre 2 (8)	R\$ 9.000,00	25	4	BOM	0,83	R\$ 7.470,00
31	Produção	Bomba Centrífuga Circulação de Água Processo Cravo (9)	R\$ 3.500,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.820,00
32	Produção	Empilhadeira	R\$ 88.000,00	25	7	BOM	0,76	R\$ 66.880,00
33	Produção	Filtro tipo Sparkler (1)	R\$ 80.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 41.600,00
34	Produção	Filtro tipo Sparkler (2)	R\$ 80.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 41.600,00
35	Produção	Filtro tipo cartucho - Água de Cravo (3)	R\$ 60.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 31.200,00
36	Produção	Filtro tipo prensa (4)	R\$ 72.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 37.440,00
37	Produção	Centrifuga Mentol Cru (1)	R\$ 350.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 182.000,00

Documento assinado eletronicamente por ALEXANDRE MENDES PINTO, em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DFD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DFD.



VALIENGE CONSULTORIA

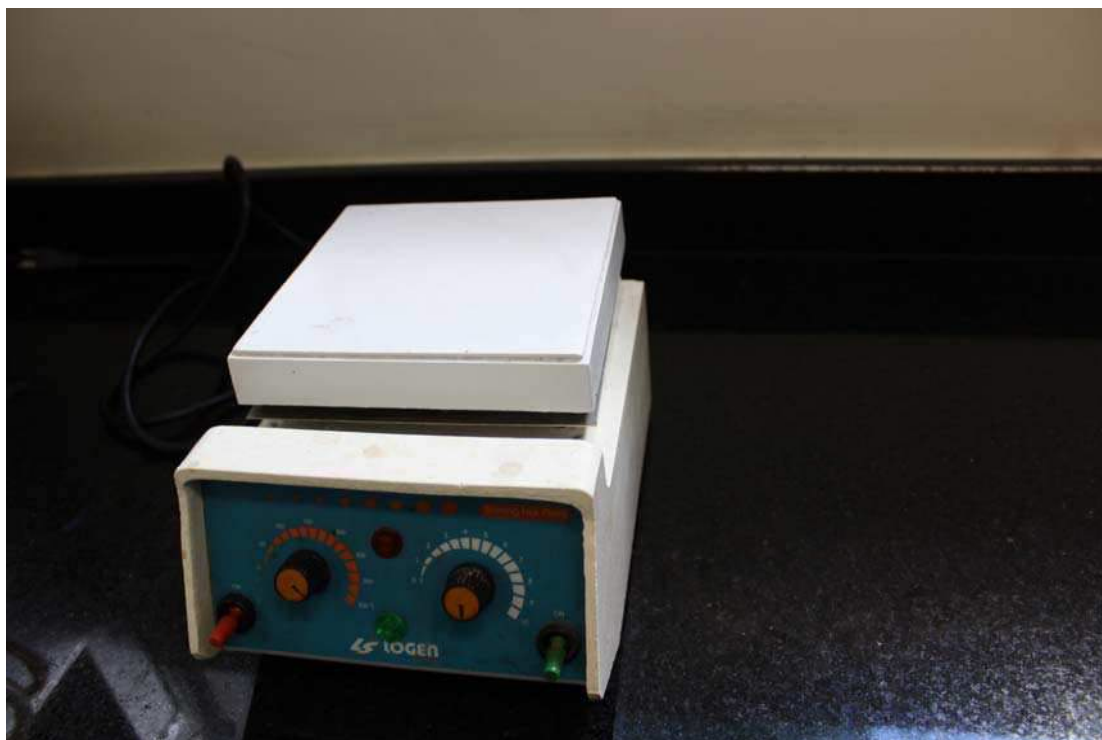
**QUADRO RESUMO DE VALORES DE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS
GRUPO YAH SHENG CHONG YSC - DIADEMA / SP**

EQUIP. N°	SETOR / LOCAL	DESCRIÇÃO / ESPECIFICAÇÃO DO EQUIPAMENTO	VALOR DOS EQUIPAMENTOS NOVOS	VIDA ÚTIL (ANOS)	IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIÇÃO	VALOR DE MERCADO DOS EQUIPAMENTOS NO ESTADO QUE SE ENCONTRAM
08	Produção	Centrífuga Mentol Cru (2)	R\$ 350.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 182.000,00
09	Produção	Centrífuga desativada (3)	R\$ 350.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 182.000,00
10	Produção	Torre de Resfriamento (1)	R\$ 65.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 33.800,00
11	Produção	Torre de Resfriamento (2)	R\$ 170.000,00	25	4	BOM	0,83	R\$ 141.100,00
12	Produção	Estufa de secagem para tambores	R\$ 95.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 49.400,00
13	Produção	Estufa de secagem para Óleo 80	R\$ 120.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 62.400,00
14	Produção	Estufa de Secagem para Grãos (Desativada)	R\$ 160.000,00	25	15	REGULAR	0,42	R\$ 67.200,00
15	Produção	Aquecedor de Óleo Térmico Tenge (1)	R\$ 430.000,00	25	4	BOM	0,83	R\$ 356.900,00
16	Produção	Gerador de Vapor Tenge (1)	R\$ 150.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 78.000,00
17	Produção	Bomba de Engrenagem Transferência de Óleo	R\$ 2.900,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.508,00
18	Produção	Bomba de Engrenagem Filtro Sparkler	R\$ 2.900,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 1.508,00
19	Produção	Bomba de Engrenagem (desativada)	R\$ 2.900,00	25	15	REGULAR	0,42	R\$ 1.218,00
20	Produção	Compressor de Ar	R\$ 120.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 62.400,00
21	Produção	Tanque Misturador (1)	R\$ 130.000,00	25	3	BOM	0,87	R\$ 113.100,00
22	Produção	Tanque Misturador (2)	R\$ 450.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 234.000,00
23	Produção	Tanque Misturador com Aquecimento (1)	R\$ 150.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 78.000,00
24	Produção	Tanque Misturador com Aquecimento (2)	R\$ 530.000,00	25	4	BOM	0,83	R\$ 439.900,00
25	Produção	Tanque Misturador com Aquecimento (3)	R\$ 200.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 104.000,00
26	Produção	Tanque de Armazenamento de Água Gelada	R\$ 230.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 119.600,00
27	Produção	Tanque de Armazenamento de Água (desativado)	R\$ 230.000,00	25	15	REGULAR	0,42	R\$ 96.600,00
28	Produção	Tanque de Armazenamento de Óleo (desativado)	R\$ 230.000,00	25	15	REGULAR	0,42	R\$ 96.600,00
29	Produção	Chiller (1)	R\$ 150.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 78.000,00
30	Produção	Chiller (2)	R\$ 280.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 145.600,00
31	Produção	Câmara Fria (1)	R\$ 80.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 41.600,00
32	Produção	Câmara Fria (2)	R\$ 80.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 41.600,00
33	Produção	Câmara Fria (3)	R\$ 80.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 41.600,00
34	Produção	Câmara Fria (4)	R\$ 80.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 41.600,00
35	Produção	Câmara Fria (5)	R\$ 80.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 41.600,00
36	Produção	Câmara Fria (6)	R\$ 80.000,00	25	15	REGULAR	0,42	R\$ 33.600,00
37	Produção	Câmara Fria (7)	R\$ 80.000,00	25	15	REGULAR	0,42	R\$ 33.600,00
38	Produção	Paleta	R\$ 8.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 4.160,00
39	Produção	Elevador de Tambor	R\$ 15.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 7.800,00
40	Laboratório	Bomba de Vácuo	R\$ 11.000,00	25	15	BOM	0,52	R\$ 5.720,00
VALOR TOTAL								R\$ 5.520.216,00

Documento assinado eletronicamente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DFD.



Relatório Fotográfico dos Equipamentos Industriais



















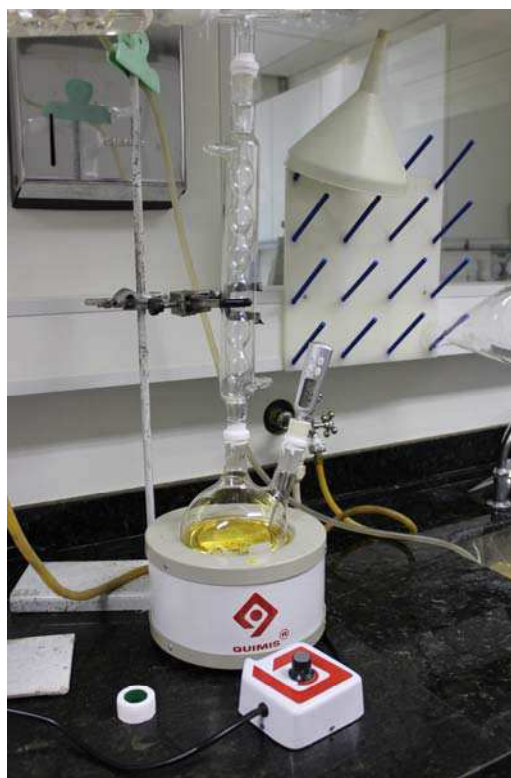












































3.3. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-5 da ABNT, procedemos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.	1
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.	2
3	Fontes de Informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares. Para valor de mercado, no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições devem estar relatadas no laudo.	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares. Para valor de mercado, no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições devem estar relatadas no laudo.	Para custo de reedição: uma cotação direta do bem novo similar. Para valor de mercado, um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.	1
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada.	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos os itens no mínimo no Grau I

Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



4. CONCLUSÕES

O valor total de venda sugerido para os equipamentos industriais existentes na unidade industrial do Grupo YSC – Yah Sheng Chong Comércio e Indústria Ltda., CNPJ nº 60.675.865/0008-56, situado na Avenida Guarani, nº 1.020, Bairro Serraria, Município de Diadema – SP, Estado de São Paulo, considerados os parâmetros desta avaliação, é de:

R\$ 5.520.216,00

(Cinco milhões quinhentos e vinte mil e duzentos e dezesseis reais)

Valores referentes ao mês de junho de 2018.

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo com 41 (quarenta e uma) páginas digitadas somente no averso e 62 (sessenta e duas) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria aos equipamentos avaliados, indo o presente laudo de avaliação devidamente datado e assinado pelo responsável técnico deste trabalho.

O presente laudo foi assinado eletronicamente e sua autenticidade poderá ser verificada no site <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp> através do código G0OB5-JYXLF-CUXJF-MQOAI.

São Paulo, 29 de junho de 2018.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



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

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Cargo ou Função
92221220161190436

1. Responsável Técnico

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2602009725**

Registro: **0601320850-SP**

2. Contratante

Contratante: **VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP**

CPF/CNPJ: **11.129.545/0001-19**

Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER**

Nº: **271**

Complemento: **53**

Bairro: **Casa Verde**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **02516000**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **SEDE**

Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER**

Nº: **271**

Complemento: **53**

Bairro: **Casa Verde**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **02516000**

Data de Início: **08/09/2016**

Previsão de Término: **07/09/2018**

Tipo de Vínculo: **Prestador de serviço**

Identificação do Cargo/Função: **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS NOS TERMOS DA CLAUSULA 1ª DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS REGISTRADO SOB Nº 3.623.894 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

6. Declarações

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo *02* de *NOVEMBRO* de *2016*
 Local data

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 076.415.178-97

VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP - CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$74,37

Registrada em: 03/11/2016

Valor Pago R\$ 74,37

Nosso Número: 92221220161190436

Versão do Sistema

Impresso em: 08/11/2016 10:46:40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MENDES PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2018 às 10:57, sob o número WDDA18700771082. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005851-78.2018.8.26.0161 e código 3746DFD.

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 44º SUBDISTRITO - LIMÃO
 AV. MANDUAQUÊ, 93 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3855-5400
 OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGÓ

Reconheço, por semelhança, as firmas de: MARCELO GARNELLI LEMOS e ANA CLAUDIA PAES GARNELLI, em documento sem valor econômico, dou fé.
 São Paulo, 16 de janeiro de 2017.
 Em Teste da verdade. Cód. [2015669811502800105314]

STIANU ANDRÉ DA SILVA - ESCRIVENTE (Qtd 2: Total R\$ 11,40)

SP - 44º SUBDISTRITO LIMÃO

UBDISTRITO DO LIMÃO

1091AA0323161

122796

FIRMA

21º Tabelião de Notas
 São Paulo - Capital
 Luiz Afonso Spagnuolo Medina - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONOMICO de: DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR, a qual confere com original depositado em cartório.
 São Paulo, 21/11/2016 - 14:17:43
 Seg: 61899384 Em Testemunho da verdade.
 Total R\$ 5,35

ROBERTO LIMA - ESCRIVENTE

R. Libero Barão, 336 - CEP: 01008-000 - Centro - São Paulo - SP
 Tel: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501

TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

COLÉGIO NOTARIAL DO PAERL

112292

FIRMA

1084AA0706089

TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO

ROBERTO LIMA

ESCRIVENTE AUTORIZADO

Luiz Afonso Spagnuolo Medina

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S) DIGITAL(IS)

Este é um documento assinado eletronicamente pelas partes. O documento eletrônico é garantido pela medida provisória 2200-2, de 24 de agosto de 2001, que estabelece que todo documento em forma eletrônica tem assegurada a autenticidade, integralidade e validade jurídica desde que utilize certificados digitais padrão ICP-Brasil.

Data de emissão do Protocolo: 03/07/2018

Dados do Documento

Tipo de Documento Proposta Técnica e Comercial
Referência Avaliação Equipamentos Industriais - Grupo YSC
Situação Vigente / Ativo
Data da Criação 03/07/2018
Validade 03/07/2018 até 03/07/2019
Hash Code do Documento 071544C7739CA0EDCE031C39A7920F4EEB06A652639EA458F75CFC8E36FB62F7

Assinaturas / Aprovações / Aceites

Papel (parte)	Representantes							
Relacionamento	11.129.545/0001-19 - VALIENGE CONSULTORIA							
Representantes	CPF	Assinado?	Aprovado?	Aceito?	SMS?	Data/Hora	Serial Certificado	ICP-Brasil?
MARCELO SARNELLI LEMOS	082.029.608-27	✓				03/07/2018 09:26:56	7CB0F6C33E70B98D	✓



Toda assinatura contida neste documento possui carimbo de tempo baseado na Hora Legal Brasileira, emitido pela autoridade de Carimbo de Tempo Qualisign, ACT homologada pelo observatório nacional - ON/MCTI

A autenticidade, validade e detalhes de cada assinatura deste documento podem ser verificadas através do endereço eletrônico <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp>, utilizando o código de acesso (passcode) abaixo:

Código de Acesso (Passcode): **G0OB5-JYXLF-CUXJF-MQOAI**



Os serviços de assinatura digital deste portal contam com a garantia e confiabilidade da **AR-QualiSign**, Autoridade de Registro vinculada à ICP-Brasil.