LVC
Engenharia e Avaliações de imóveis

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Guarulhos / SP

Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves nº 1.555

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

1.1 *INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE*

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE: União Química Farmacêutica Nacional S/A

FINALIDADE DO LAUDO: Avaliação de Imóvel

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Operação de garantia

TIPOLOGIA DO IMÓVEL: Industrial

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves nº 1.555 Guarulhos / SP

NOME DO CLIENTE: União Química Farmacêutica Nacional S/A

LOCAL E DATA: Jundiaí, 30 de Maio de 2.018

1.2 *VALORES DE AVALIAÇÃO*

VALOR TOTAL DA MATRICULA 88.486:	**R$ 267.852.000,00**

(DUZENTOS E SESSENTA E SETE MILHÕES OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)

VALOR TOTAL DA MATRICULA 3.411:	**R$ 38.086.000,00**

(TRINTA E OITO MILHÕES OITENTA E SEIS MIL REAIS)

VALOR TOTAL DA MATRICULA 3.412:	**R$ 1.297.000,00**

(UM MILHÃO DUZENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS)

VALOR DE LIQUIDEZ MATRICULA 88.486:	**R$ 177.246.000,00**

(CENTO E SETENTA E SETE MILHÕES DUZENTOS E QUARENTA E SEIS MIL REAIS)

VALOR DE LIQUIDEZ MATRICULA 3.411:	**R$ 25.203.000,00**

(VINTE E CINCO MILHÕES DUZENTOS E TRÊS MIL REAIS)

VALOR DE LIQUIDEZ MATRICULA 3.412:	**R$ 858.000,00**

(OITOCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS)

VALOR TOTAL DE LIQUIDEZ: (88.486/ 3.411 / 3.412)	**R$ 203.307.000,00**

(DUZENTOS E TRÊS MILHÕES TREZENTOS E SETE MIL REAIS)

2. DADOS DO TRABALHO

2.1 *IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE*

• União Química Farmacêutica Nacional S/A

2.2 *OBJETIVO DA AVALIAÇÃO*

O presente trabalho tem por finalidade fornecer o valor de mercado e de garantia do imóvel industrial, situado na Avenida Presidente Tancredo de Almeida Teves Neves, 1555, Guarulhos / SP. Importante ainda destacar que de acordo com a ABNT NBR 14.653-1, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2.3 *FINALIDADE DO LAUDO*

O laudo tem como finalidade fornecer o valor de mercado e valor de garantia do imóvel.

2.4 *ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO*

Modalidade do laudo de avaliação: Modalidade Completa

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de fundamentação:

	Grau I
	Grau II
X	Grau III
	Laudo Justificado

Enquadramento do laudo de avaliação, segundo seu grau de precisão:

	Grau I
	Grau II
X	Grau III

3. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA:

PARA ELABORAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO FORAM FORNECIDOS OS SEGUINTES DOCUMENTOS:

- *Matricula sob nº 3.411 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos / SP.*
- *Matricula sob nº 3.412 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos / SP.*
- *Matricula sob nº 88.486 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos / SP.*
- *Certificado de licenciamento integrado.*
- *Projeto das construções.*

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

4.1 *CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA*

Trata-se de imóvel bem inserido na cidade localizado no bairro São Roque, a circunvizinhanha é formada por imóveis comerciais e industriais, o imóvel faz frente para 2 avenidas (Avenida Presidente de Almeida Neves - acesso principal e Avenida Monteiro Lobato) sendo uma otima referência na cidade.

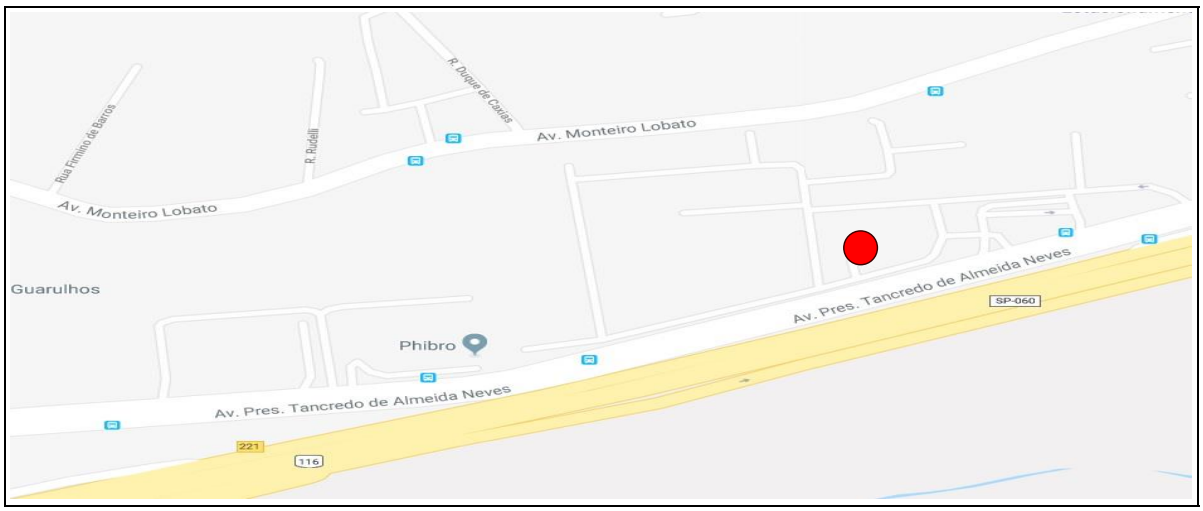
A macro-região onde o imóvel se localiza apresenta topografia plana, com densidade ocupacional alta, caracterizada por uso comercial e industrial, com padrões construtivos classificado com "Médio".

A micro região possui os seguintes melhoramentos públicos:

- Ruas pavimentadas;
- Rede de energia elétrica / telefônica;
- Rede de água potável e esgoto pluvial;
- Centro Comercial;
- Escola;
- Ônibus;
- Saúde;

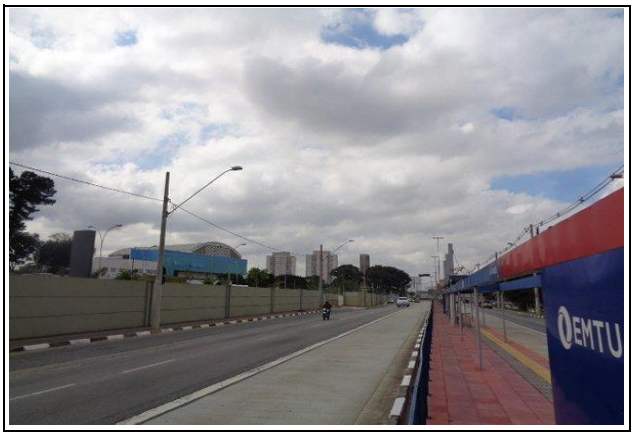
NOTA: Atualmente parte do abastecimento de água do imóvel é realizado por poços existentes no terreno.

4.2 *CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL*



LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

4.3 *RESUMO DA REGIÃO*



Vista para via de acesso do imóvel

Vista para via de acesso do imóvel

Detalhe Rodovia Presidente Dutra

Empresas em operação na região do imóvel

Empresas em operação na região do imóvel

Empresas em operação na região do imóvel

5. DESCRIÇÃO DO TERRENO:

5.1 *DIMENSÕES*

O terreno referente ao imóvel em análise apresenta formato irregular com topografia Plana, com frente para a Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves nº 1.555 e Avenida Monteiro Lobato - Guarulhos / SP perfazendo área total de 143.646,45m².

A área total do terreno corresponde a somatória das áreas informadas nas matriculas sob nº 3.411 (18.445,40m²) / sob nº 3.412 (752,72m²) / sob nº 88.486 (124.448,33m²) ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos / SP

NOTA: "Em vista de não integrar o objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações concernentes a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se o bem livre de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre o mesmo, que obstem o seu livre uso e depreciem o seu valor de mercado".

5.2 *TOPOGRAFIA E CARACTERÍSTICAS DO SOLO*

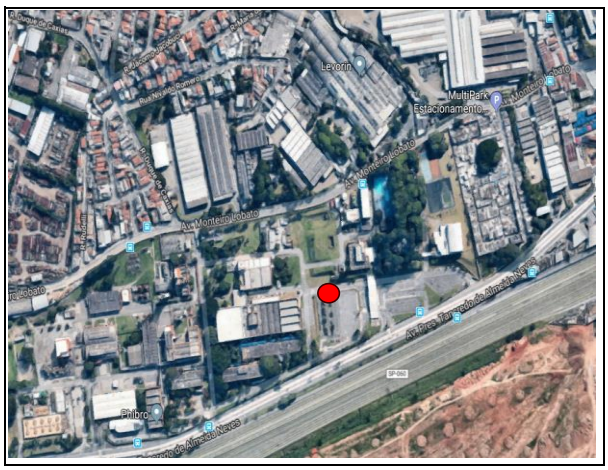
O terreno referente ao imóvel possui topografia plana.

O solo é aparentemente seco, e a circuvizinhança tem como predominância imóveis de utilização comercial e residencial, e possui comércios que oferecem risco de contaminação de solo (industrias, posto de combustível e similar).

O imóvel está inserido na lista de áreas contaminadas fornecida pela CETESB SP.

5.3 *ÁREAS DE EXPANSÃO*

O imóvel atualmente possui utilização industrial, a região possui imóveis com utilização comercial e industrial.



" Imóvel com vizinhança de predominancia industrial e comercial"

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

6. DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:

6.1 *DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE DO IMÓVEL*

• Matricula 88.486 1º cartório de registro de móveis de Guarulhos SP consta averbação da área construída de 27.322,33m².

• Matricula 3.411 1º cartório de registro de móveis de Guarulhos SP consta averbação (Av. 4/3.411) onde informa que foi constrído prédio para fins industriais, porém não quantifica área construída.

• Matricula 3.412 1º cartório de registro de móveis de Guarulhos SP consta averbação (Av. 4/3.412) onde informa que foi constrído prédio para fins industriais, porém não quantifica área construída.

• Consta informação no certificado de licenciamento integrado área construída de 37.715,04m²

Foi considerada no laudo área construída de 37.799,71m² de acordo com o projeto apresentado por estar de acordo com o verificado "in loco".

6.2 *QUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO*

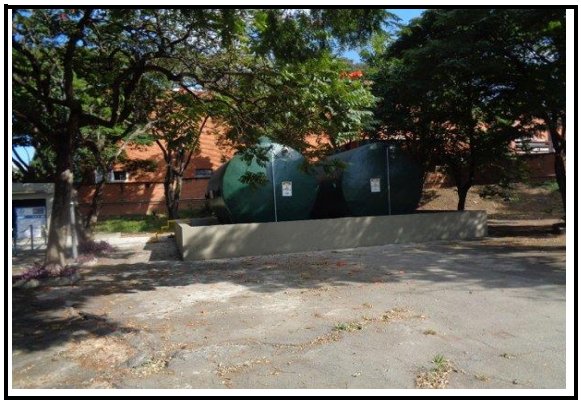
QUADRO DE ÁREAS (CONSTRUÇÕES)		
Descrição	***Área de projeção (m²)***	***Área construída (m²)***
Guarita / Cancela	75,64	75,64
Administração	1.443,18	4.448,39
Depósito de embalagem	2.792,84	2830,40
Produção farmacêutica	4.071,24	4.319,14
Dep. de Produtos acabados	1.852,90	1852,90
Restaurante / Ambulatório	2.020,55	2.020,55
Laboratório	1.309,08	2.618,16
Depósito de inflamáveis	47,93	60,35
Portaria Norte	115,20	115,20
Portaria Principal	1.010,35	1.317,98
Portaria interna	55,44	55,44
Vestiário e Limpeza	147,70	147,70
Vacinas / cobertura doca / cobertura cilindros gases	1.796,40	2.192,40
Farmácia	31,15	31,15
Manutenção	264,44	264,44
Sede do clube	4.177,30	4.422,45
Creche	450,00	450,00
Prédio 203	3.057,00	6.372,00
Substação	88,43	88,43
Prédio principal utilidades	802,60	2.170,80
Prédio de caldeiras	378,20	378,20
Prédio de apoio	201,30	201,30
Casa de bombas	166,18	166,18
Depósito de estoque	155,40	155,40
Cobertura do passeio	1.009,15	1.009,15
Armazenamento de barrica	26,86	26,86
Guarita (estac. Caminhões)	9,10	9,10
ÁREA TOTAL:	27.555,56 m²	37.799,71 m²

7. CONTAMINAÇÃO DE SOLO

7.1 *EVIDENCIAS DO IMÓVEL*

Constatamos em vistoria que há vários pontos de monitoramento de contaminação de solo no terreno.

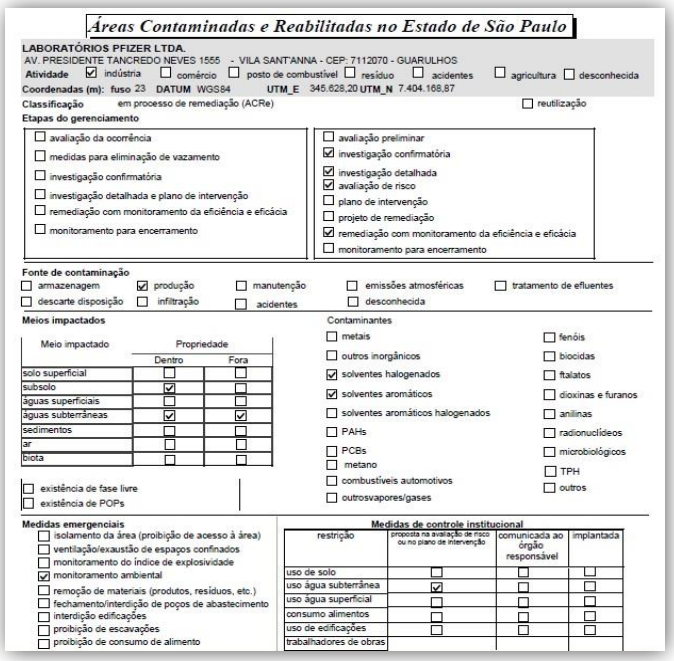
No local verificamos também que há contenções nos tanques existentes.



7.1 CONSULTA RELAÇÃO DE ÁREAS CONTAMINADAS CETESB SP

Em consulta ao site da CETESB SP (COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DO SÃO PAULO SP) verificamos que na ultima lista disponibilidada (Dezembro 2016) consta o imóvel avaliado na lista de áreas contaminadas.

Para avaliação do imóvel não foi realizada consideração com relação a remediação da contaminação existente no terreno.



Áreas Contaminadas e Reabilitadas no Estado de São Paulo

LABORATÓRIOS PFIZER LTDA.
AV. PRESIDENTE TANCREDO NEVES 1555 - VILA SANT'ANNA - CEP: 7112070 - GUARULHOS
Atividade ☑ indústria ☐ comércio ☐ posto de combustível ☐ resíduo ☐ acidentes ☐ agricultura ☐ desconhecida
Coordenadas (m): fuso 23 **DATUM** WGS84 **UTM_E** 345.628,20 **UTM_N** 7.404.168,87
Classificação em processo de remediação (ACRe) ☐ reutilização
Etapas do gerenciamento

☐ avaliação da ocorrência	☐ avaliação preliminar
☐ medidas para eliminação de vazamento	☑ investigação confirmatória
☐ investigação confirmatória	☑ investigação detalhada
☐ investigação detalhada e plano de intervenção	☑ avaliação de risco
☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia	☐ plano de intervenção
☐ monitoramento para encerramento	☐ projeto de remediação
	☑ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
	☐ monitoramento para encerramento

Fonte de contaminação
☐ armazenagem ☑ produção ☐ manutenção ☐ emissões atmosféricas ☐ tratamento de efluentes
☐ descarte disposição ☐ infiltração ☐ acidentes ☐ desconhecida

Meios impactados

Meio impactado	Propriedade	
	Dentro	Fora
solo superficial	☐	☐
subsolo	☑	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☑	☑
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☐ existência de fase livre
☐ existência de POPs

Contaminantes

☐ metais	☐ fenóis
☐ outros inorgânicos	☐ biocidas
☑ solventes halogenados	☐ ftalatos
☑ solventes aromáticos	☐ dioxinas e furanos
☐ solventes aromáticos halogenados	☐ anilinas
☐ PAHs	☐ radionuclídeos
☐ PCBs	☐ microbiológicos
☐ metano	☐ TPH
☐ combustíveis automotivos	☐ outros
☐ outrosvapores/gases	

Medidas emergenciais
☐ isolamento da área (proibição de acesso à área)
☐ ventilação/exaustão de espaços confinados
☐ monitoramento do índice de explosividade
☑ monitoramento ambiental
☐ remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
☐ fechamento/interdição de poços de abastecimento
☐ interdição edificações
☐ proibição de escavações
☐ proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

restrição	proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção	comunicada ao órgão responsável	implantada
uso de solo	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☑	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
trabalhadores de obras			

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

8.1 *REFERÊNCIAS NORMATIVAS*

A metodologia básica aplicada no presente trabalho fundamenta-se na NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 - Procedimentos Gerais e 2 - Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2.005, publicada pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Departamento de São Paulo, assim como o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002/2.007", elaborado pelo IBAPE-SP.

8.2 *METODOLOGIA APLICADA.*

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponbilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em análise.

A NBR 14.653, define métodos de avaliação no qual para avaliação foi utilizado o método tratamento por fatores.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

8.3 *VALOR DAS CONSTRUÇÕES*

O valor referente à edificação será determinado através da aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS que pode ser definido como aquele que apropria o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico ou obsoletismo
funcional das referidas benfeitorias.

Para a determinação do valor da edificação será aplicado, sobre a área construída, o custo de construção, tendo como base o padrão de acabamento da mesma, considerando-se ainda sua depreciação pela idade e estado de conservação.

9. CRITÉRIOS DE HOMOGEINIZAÇÃO DAS PESQUISAS:

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, bem como, consulta em nosso banco de dados. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local e/ou coletados em arquivo, ou opiniões fornecidas por corretores especializados, encontram-se descritos na seqüência. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

9.1 *VALOR DE MERCADO (OFERTA)*

Valor de comercialização do imóvel informado pelo responsável pela venda e divulgação da amostra utilizada como comparativo na região.

O valor de mercado é a quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

9.2 *COEFICENTE DE FRENTE E PROFUNDIDADE*

Por se tratar de imóvel industrial, não será considerada a influência das diferentes profundidades "**p**" e testadas "**t**", Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta tais fatores, pois o que importa é a adequação de suas dimensões ao layout desejado.

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos na tabela abaixo.

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste: Frente e Profundidade – Referências: Frente de Referência (F_r)	Prof. Mínima (P_{mi})	Prof. Máxima (P_{ma})	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina (C_e)	Coef de área (C_a)	Características e Recomendações: Área – Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	**7ª Zona** Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	**10ª Zona** Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

9.3 *REDUÇÃO DE OFERTA*

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta. *(IBAPE / SP)*

9.4 *CONSTRUÇÃO*

Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente. Consoante procedimento recomendado pelo IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, adotaremos a publicação "AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS DE IMÓVEIS URBANOS · VALORES DE VENDA". Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto R8N publicado mensalmente pelo SINDUSCON / SP. O valor referencial para Abril de 2018 é de R$ 1.340,97 / m². As depreciações em função de idade aparente e estado de conservação das construções serão feitas pelo critério de "Ross-Heidecke"

9.5 *FATORES APLICÁVEIS AO VALOR DAS BENFEITORIAS*

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

• Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

• Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

9.6 *FATOR ÁREA (PORTE OU ESCALA)*

O fator área utilizado é de acordo com o apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da engenharia de avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

10. *AMOSTRAS UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO*

Amostra n.º 1

Endereço:	Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves (ao lado do imóvel)				
Bairro:	São Roque	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
Estado de conservação		Idade Aparente (anos):			
A. construída (m²)		Área terreno (m²)	27.000,00		
Valor total (R$)	R$ 84.000.000,00				
Fonte/ telefone:	Luci (Imob. Steiner) - Tel.: 11 2463-2626	Status:	Oferta		
Terreno ao lado do imóvel avaliando com frente para as 2 avenidas					

Amostra n.º 2

Endereço:	Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves (ao lado do poupatempo)				
Bairro:	São Roque	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
Estado de conservação		Idade Aparente (anos):			
A. construída (m²)		Área terreno (m²)	4.472,00		
Valor total (R$)	R$ 20.150.000,00				
Fonte/ telefone:	Ricardo (Imob. Steiner) - Tel.: 11 2463-2626	Status:	Oferta		
Terreno ao lado do poupatempo					

Amostra n.º 3

Endereço:	Avenida Marginal esquina com Rua Padre Celestino				
Bairro:	São Roque	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
Estado de conservação		Idade Aparente (anos):			
A. construída (m²)		Área terreno (m²)	12.000,00		
Valor total (R$)	R$ 48.000.000,00				
Fonte/ telefone:	Araujo (M Toyota Imóveis) - Tel.: 11 2409-5571	Status:	Oferta		
Trata-se de galpão porém o valor refere-se apenas ao terreno					

Amostra n.º 4

Endereço:	Rua São Vicente de Paula				
Bairro:	São Roque	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
Estado de conservação		Idade Aparente (anos):			
A. construída (m²)		Área terreno (m²)	5.850,00		
Valor total (R$)	R$ 20.000.000,00				
Fonte/ telefone:	Carlos (Zuccaro Imóveis) - Tel.: 11 2463-7888		Oferta		
Terreno					

Amostra n.º 5

Endereço:	Avenida Benjamin Harris Hunicult (em frente ao shopping maia)				
Bairro:	Jardim Maia	Cidade:	Guarulhos	UF:	SP
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:			
Estado de conservação		Idade Aparente (anos):			
A. construída (m²)		Área terreno (m²)	8.000,00		
Valor total (R$)	R$ 32.000.000,00				
Fonte/ telefone:	Rabert (Eduardo Paixão Imov.) - Tel.: 11 2451-7000	Status:	Oferta		
Terreno em frente ao shopping maia					

11.CÁLCULOS - TERRENO E CONSTRUÇÕES

Situação Paradigma						
	Zona nº	10ª	Fr. paradigma	0,00	P.Min.	0,00
	Idade	60	exp.f =	0,00	P.Máx	0,00
	Residual	0,2	F. oferta	0,90	exp.p =	0,00

Indice Fiscal	100
R8N (Abril / 2018)	R$ 1.340,97

Amostra	Valor em R$	A. Terreno	A. Constr.	Idade	Estado de conservação	%	K	Foc	Tabela coef. Padrão	Valor unitário construção	Valor total construção	Valor tranformado (f. oferta)	Valor resíduo (terreno)	Valor unitário (terreno)
1	84.000.000,00	27.000,00	-	0	-	-	-	-	-	-	R$ 0,00	R$ 75.600.000,00	R$ 75.600.000,00	R$ 2.800,00
2	20.150.000,00	4.472,00	-	0	-	-	-	-	-	-	R$ 0,00	R$ 18.135.000,00	R$ 18.135.000,00	R$ 4.055,23
3	48.000.000,00	12.000,00	-	0	-	-	-	-	-	-	R$ 0,00	R$ 43.200.000,00	R$ 43.200.000,00	R$ 3.600,00
4	20.000.000,00	5.850,00	-	0	-	-	-	-	-	-	R$ 0,00	R$ 18.000.000,00	R$ 18.000.000,00	R$ 3.076,92
5	32.000.000,00	8.000,00	-	0	-	-	-	-	-	-	R$ 0,00	R$ 28.800.000,00	R$ 28.800.000,00	R$ 3.600,00

Amostra	Valor unitário (terreno)	Indice fiscal	Fator IF Ff-1	Frente	Fator testada Ft-1	Profunidade	Fator prof. Fp-1	Fator área	Valor unitário (Homogeinizado)
1	R$ 2.800,00	100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,658	R$ 1.843,64
2	R$ 4.055,23	100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,420	R$ 1.703,40
3	R$ 3.600,00	100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,538	R$ 1.935,41
4	R$ 3.076,92	100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,449	R$ 1.382,23
5	R$ 3.600,00	100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,486	R$ 1.748,84

Valor unitário terreno (homogeinizado)	
Média	R$ 1.722,71
Limite inferior	R$ 1.205,89
Limite Superior	R$ 2.239,52

Cálculo Terreno	A. Terreno	Valor unitário (terreno)	Indice fiscal	Fator IF Ff-1	Frente	Fator testada Ft-1	Profunidade	Fator prof. Fp-1	Valor unitário (Homogeinizado)	Valor total Terreno
Total	**143.646,45**	**R$ 1.722,71**	**100**	**1,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**R$ 1.722,71**	**R$ 247.461.000,00**
Matricula 88.486	124.448,33	R$ 1.722,71	100	1,00	-	-	-	-	R$ 1.722,71	R$ 214.388.000,00
Matricula 3.411	18.445,40	R$ 1.722,71	100	1,00	-	-	-	-	R$ 1.722,71	R$ 31.776.000,00
Matricula 3.412	752,72	R$ 1.722,71	100	1,00	-	-	-	-	R$ 1.722,71	R$ 1.297.000,00

11.1 PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO TERRENO

VALOR DE MERCADO DO TERRENO =	R$ 247.461.000,00

(DUZENTOS E QUARENTA E SETE MILHÕES, QUATROCENTOS E SESSENTA E UM MIL REAIS)

12. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

DADOS DA EDIFICAÇÃO	
Tipo do imóvel: ***Matricula 88.486***	Guaritas / Portarias
Idade Aparente (anos):	20
Estado de conservação:	c
Área de Construção (m²):	1.573,36
%	33%
K	0,753
Foc:	0,802
Tabela de coef. (padrão): Escritório padrão médio s/ elevador	1,656
Valor unitário construção (SINDUSCON / SP):	R$ 1.340,97
Valor unitário construção (homogeinizado):	R$ 1.781,85

VALOR DA CONSTRUÇÃO:	R$ 2.803.000,00

DADOS DA EDIFICAÇÃO	
Tipo do imóvel: ***Matricula 88.486***	Administrativo
Idade Aparente (anos):	20
Estado de conservação:	c
Área de Construção (m²):	9.628,60
%	33%
K	0,753
Foc:	0,802
Tabela de coef. (padrão): Escritório padrão médio c/ elevador	1,836
Valor unitário construção (SINDUSCON / SP):	R$ 1.340,97
Valor unitário construção (homogeinizado):	R$ 1.975,53

VALOR DA CONSTRUÇÃO:	R$ 19.022.000,00

DADOS DA EDIFICAÇÃO	
Tipo do imóvel: ***Matricula 88.486***	Galpões
Idade Aparente (anos):	20
Estado de conservação:	c
Área de Construção (m²):	22.175,30
%	33%
K	0,753
Foc:	0,802
Tabela de coef. (padrão): Galpão médio	1,326
Valor unitário construção (SINDUSCON / SP):	R$ 1.340,97
Valor unitário construção (homogeinizado):	R$ 1.426,77

VALOR DA CONSTRUÇÃO:	R$ 31.639.000,00

DADOS DA EDIFICAÇÃO	
Tipo do imóvel: ***Matricula 3.411***	Sede do Clube
Idade Aparente (anos):	20
Estado de conservação:	c
Área de Construção (m²):	4.422,45
%	33%
K	0,753
Foc:	0,802
Tabela de coef. (padrão): Galpão médio	1,326
Valor unitário construção (SINDUSCON / SP):	R$ 1.340,97
Valor unitário construção (homogeinizado):	R$ 1.426,77

VALOR DA CONSTRUÇÃO:	R$ 6.310.000,00

VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO TERRENO:	R$ 59.774.000,00

(CINQUENTA E NOVE MILHÕES SETECENTOS E SETENTA E QUATRO MIL REAIS)

8.12 *VALORES TOTAIS DE AVALIAÇÃO (RESUMO)*

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 247.461.000,00
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO	R$ 59.774.000,00
VALOR DE MERCADO:	R$ 307.235.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO :	R$ 307.235.000,00

(TREZENTOS E SETE MILHÕES DUZENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

13. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

CONSIDERAÇÕES:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)				Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	6.144.700,00	0,04%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	9,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração/condomínio		0,18%	ao mês	Inflação média ao ano	2,80%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,12%	ao mês	Custo financeiro	6,03%	ao ano
Total 1		**0,34%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,49%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,83% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 50 meses (Prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

Valor presente líquido no prazo de venda estimado. 66,17% **R$ 203.307.000,00**

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	R$ 203.307.000,00

(DUZENTOS E TRÊS MILHÕES TREZENTOS E SETE MIL REAIS)

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluídas as considerações realizadas com relação aos critérios utilizados para elaboração do laudo de avaliação ressaltamos informações relevantes para análise do imóvel:

• Contaminação de solo

O imóvel está na lista de área contaminadas da CETESB SP porém verificamos que há controles com relação aos descartes oriundos da produção farmaceutica e operação no imóvel.

• Liberações

Verificamos que o imóvel possui liberações de entidades públicas para pratica da atividade desenvolvida.

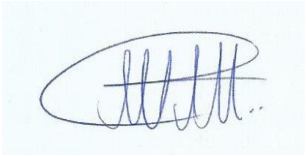
• Valores

Os valores atribuídos para o imóvel são do terreno e construções (benfeitorias) existentes não sendo considerados máquinas e equipamentos existentes no imóvel.

** Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente LAUDO, que se compõe ao todo de 38 folhas escritas de um só lado.*

Jundiaí, 30 de Maio de 2.018

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis
Luiz Viriato Martins Cabral
CREA 600832340

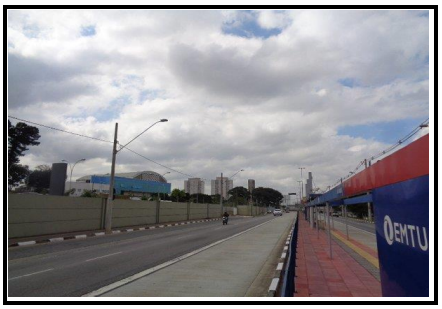


LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis LTDA
Guilherme Ailton Machado
CREA 5063093739

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

Acesso ao imóvel

Entrada do imóvel



Vista do logradouro (Lado direito)

Vista do logradouro (Lado esquerdo)

Estacionamento visitantes

Vista para portaria

Vista interna portaria

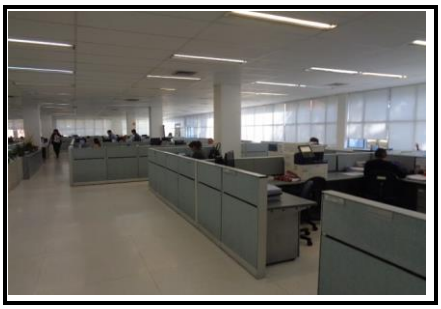
Estacionamento interno (funcionários)

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

Fachada prédio administrativo

Acesso prédio admistrativo



Salão corrido (administrativo)

Escada de acesso aos pavimentos

Hall de acesso

WC masculino (administrativo)

Salão corrido (administrativo)

Salão corrido (administrativo)

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

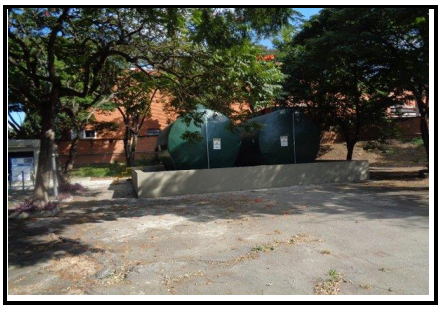
Sala de reuniões (administrativo)

Acesso ao auditório

Auditório

Vista externa

Detalhe reservátórios de tratamentos



Detalhe reservátórios de tratamentos

Fachada operações de qualidade

Hall de acesso (operações de qualidade)

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

WC operações de qualidade

Laboratório

Laboratório

Hall de acesso

Detalhe administrativo do prédio

Vista externa

Vista externa

Portaira (Avenida Monteiro Lobato)

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

Vista externa

Vista externa

Detalhe poço (captação de água)

Vista externa

Vista externa

Vista externa

Vista externa

Vista externa

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

Casa da caldeira

Casa da caldeira

Reservatórios

Sala caldeira

Sala bombas

Depósito / manutenção

Sala de manutenção

Depósito

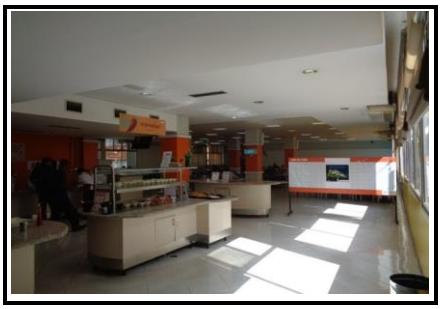
LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

Vista prédio refeitório

Vista para cozinha

Vista para cozinha



Vista interna do refeitório

Vista interna do refeitório

Detalhe vestiário

Detalhe vestiário

Vista interna ambulatório

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

Detalhe prédio produção farmaceutica

acesso ao depóstio de produtos

Depósito de produtos

Depósito de produtos

Depósito de produtos

Acesso da área de produção

Área de produção

Área de produção

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

Área de produção

Detalhe vestiário (área de produção)

Detalhe vestiário (área de produção)

Vista externa

Vista externa

Vista externa

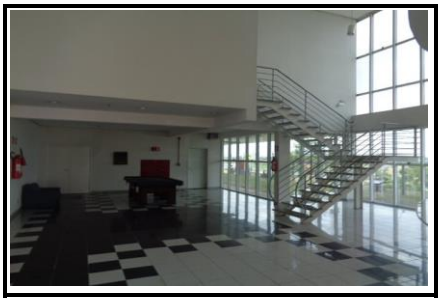
Vista externa

Vista externa

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

Vista para sede do clube



Acesso clube

Vista interna do clube

Detalhe quadra poliesportiva

Vista para piscinas

Detalhe área de churrasqueiras

Vista para o acesso da creche

Vista interna creche

LVC Engenharia e Avaliações de Imóveis Ltda
Avenida Dr. Pedro Soares de Camargo nº 465, Jundiaí, SP
engenharia@lvc.eng.br / (11) 4586-7325

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

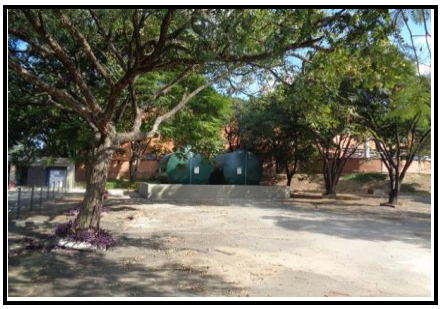
Detalhe pontos de monitoramento

Detalhe pontos de monitoramento

Detalhe pontos de monitoramento

Contenções dos reservatórios

Contenções dos reservatórios



Contenções dos reservatórios

Contenções dos reservatórios

Contenções dos reservatórios

Áreas Contaminadas e Reabilitadas no Estado de São Paulo

LABORATÓRIOS PFIZER LTDA.
AV. PRESIDENTE TANCREDO NEVES 1555 - VILA SANT'ANNA - CEP: 7112070 - GUARULHOS
Atividade ☑ indústria ☐ comércio ☐ posto de combustível ☐ resíduo ☐ acidentes ☐ agricultura ☐ desconhecida
Coordenadas (m): **fuso** 23 **DATUM** WGS84 **UTM_E** 345.628,20 **UTM_N** 7.404.168,87
Classificação em processo de remediação (ACRe) ☐ reutilização

Etapas do gerenciamento

☐ avaliação da ocorrência	☐ avaliação preliminar
☐ medidas para eliminação de vazamento	☑ investigação confirmatória
☐ investigação confirmatória	☑ investigação detalhada
☐ investigação detalhada e plano de intervenção	☑ avaliação de risco
☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia	☐ plano de intervenção
☐ monitoramento para encerramento	☐ projeto de remediação
	☑ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
	☐ monitoramento para encerramento

Fonte de contaminação
☐ armazenagem ☑ produção ☐ manutenção ☐ emissões atmosféricas ☐ tratamento de efluentes
☐ descarte disposição ☐ infiltração ☐ acidentes ☐ desconhecida

Meios impactados

Meio impactado	Propriedade	
	Dentro	Fora
solo superficial	☐	☐
subsolo	☑	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☑	☑
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☐ existência de fase livre
☐ existência de POPs

Contaminantes

☐ metais	☐ PCBs	☐ fenóis
☐ outros inorgânicos	☐ metano	☐ biocidas
☑ solventes halogenados	☐ combustíveis automotivos	☐ ftalatos
☑ solventes aromáticos	☐ outrosvapores/gases	☐ dioxinas e furanos
☐ solventes aromáticos halogenados		☐ anilinas
☐ PAHs		☐ radionuclídeos
		☐ microbiológicos
		☐ TPH
		☐ outros

Medidas emergenciais
☐ isolamento da área (proibição de acesso à área)
☐ ventilação/exaustão de espaços confinados
☐ monitoramento do índice de explosividade
☑ monitoramento ambiental
☐ remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
☐ fechamento/interdição de poços de abastecimento
☐ interdição edificações
☐ proibição de escavações
☐ proibição de consumo de alimento

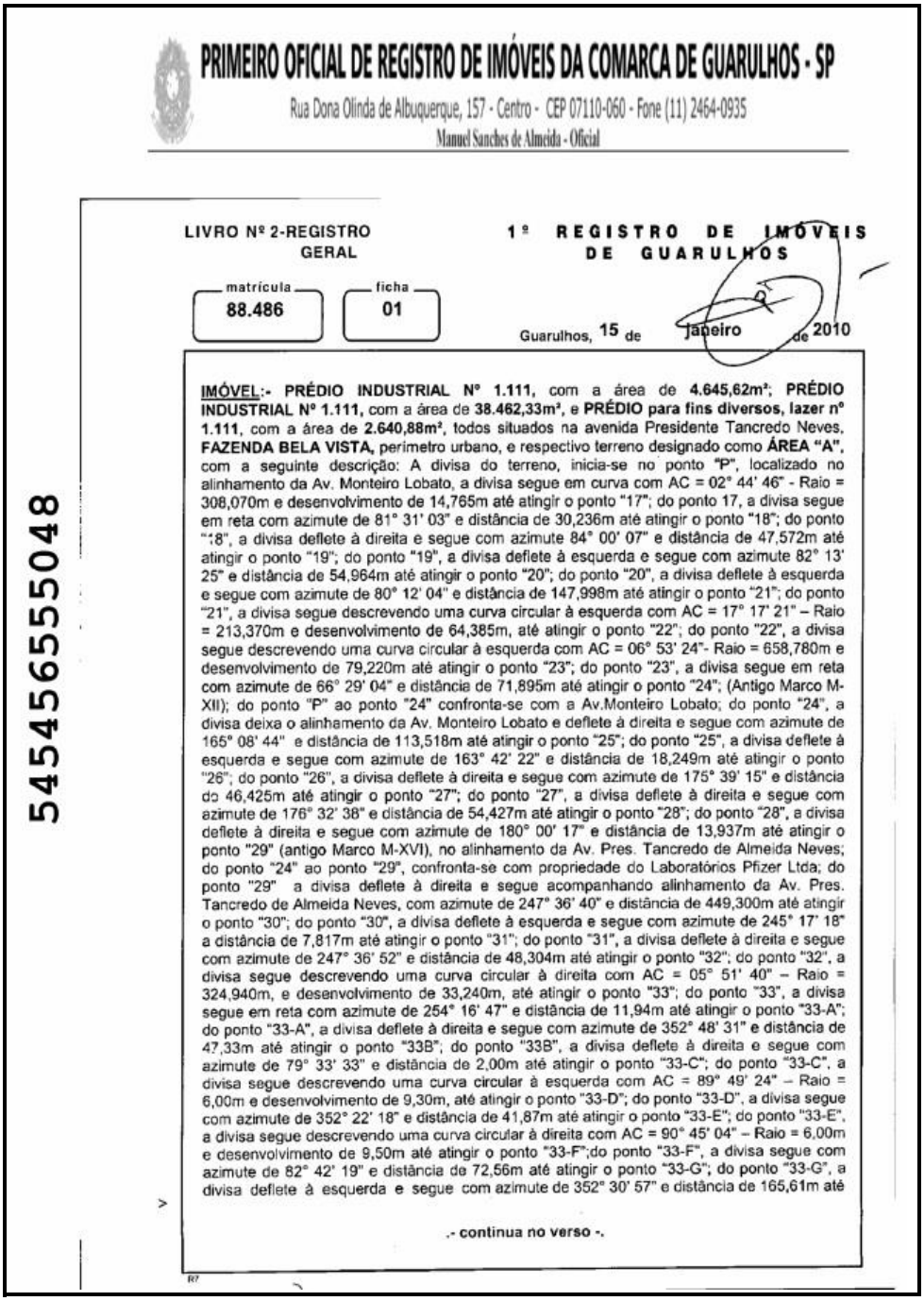
Medidas de controle institucional

restrição	proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção	comunicada ao órgão responsável	implantada
uso de solo	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☑	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
trabalhadores de obras			

CEP 7113

CETESB Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental
dezembro/2016
Página 1102 de 5662

LISTA DE ÁREAS CONTAMINADAS DA CETESB SP



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 88.486 | ficha 01

Guarulhos, 15 de Janeiro de 2010

IMÓVEL:- PRÉDIO INDUSTRIAL Nº 1.111, com a área de **4.645,62m²**; **PRÉDIO INDUSTRIAL Nº 1.111,** com a área de **38.462,33m²**, e **PRÉDIO para fins diversos, lazer nº 1.111,** com a área de **2.640,88m²**, todos situados na avenida Presidente Tancredo Neves, **FAZENDA BELA VISTA,** perímetro urbano, e respectivo terreno designado como **ÁREA "A"**, com a seguinte descrição: A divisa do terreno, inicia-se no ponto "P", localizado no alinhamento da Av. Monteiro Lobato, a divisa segue em curva com AC = 02° 44' 46" - Raio = 308,070m e desenvolvimento de 14,765m até atingir o ponto "17"; do ponto 17, a divisa segue em reta com azimute de 81° 31' 03" e distância de 30,236m até atingir o ponto "18"; do ponto "18", a divisa deflete à direita e segue com azimute 84° 00' 07" e distância de 47,572m até atingir o ponto "19"; do ponto "19", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute 82° 13' 25" e distância de 54,964m até atingir o ponto "20"; do ponto "20", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 80° 12' 04" e distância de 147,998m até atingir o ponto "21"; do ponto "21", a divisa segue descrevendo uma curva circular à esquerda com AC = 17° 17' 21" – Raio = 213,370m e desenvolvimento de 64,385m, até atingir o ponto "22"; do ponto "22", a divisa segue descrevendo uma curva circular à esquerda com AC = 06° 53' 24"- Raio = 658,780m e desenvolvimento de 79,220m até atingir o ponto "23"; do ponto "23", a divisa segue em reta com azimute de 66° 29' 04" e distância de 71,895m até atingir o ponto "24"; (Antigo Marco M-XII); do ponto "P" ao ponto "24" confronta-se com a Av.Monteiro Lobato; do ponto "24", a divisa deixa o alinhamento da Av. Monteiro Lobato e deflete à direita e segue com azimute de 165° 08' 44" e distância de 113,518m até atingir o ponto "25"; do ponto "25", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 163° 42' 22" e distância de 18,249m até atingir o ponto "26"; do ponto "26", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 175° 39' 15" e distância de 46,425m até atingir o ponto "27"; do ponto "27", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 176° 32' 38" e distância de 54,427m até atingir o ponto "28"; do ponto "28", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 180° 00' 17" e distância de 13,937m até atingir o ponto "29" (antigo Marco M-XVI), no alinhamento da Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves; do ponto "24" ao ponto "29", confronta-se com propriedade do Laboratórios Pfizer Ltda; do ponto "29" a divisa deflete à direita e segue acompanhando alinhamento da Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, com azimute de 247° 36' 40" e distância de 449,300m até atingir o ponto "30"; do ponto "30", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 245° 17' 18" a distância de 7,817m até atingir o ponto "31"; do ponto "31", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 247° 36' 52" e distância de 48,304m até atingir o ponto "32"; do ponto "32", a divisa segue descrevendo uma curva circular à direita com AC = 05° 51' 40" – Raio = 324,940m, e desenvolvimento de 33,240m, até atingir o ponto "33"; do ponto "33", a divisa segue em reta com azimute de 254° 16' 47" e distância de 11,94m até atingir o ponto "33-A"; do ponto "33-A", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 352° 48' 31" e distância de 47,33m até atingir o ponto "33B"; do ponto "33B", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 79° 33' 33" e distância de 2,00m até atingir o ponto "33-C"; do ponto "33-C", a divisa segue descrevendo uma curva circular à esquerda com AC = 89° 49' 24" – Raio = 6,00m e desenvolvimento de 9,30m, até atingir o ponto "33-D"; do ponto "33-D", a divisa segue com azimute de 352° 22' 18" e distância de 41,87m até atingir o ponto "33-E"; do ponto "33-E", a divisa segue descrevendo uma curva circular à direita com AC = 90° 45' 04" – Raio = 6,00m e desenvolvimento de 9,50m até atingir o ponto "33-F";do ponto "33-F", a divisa segue com azimute de 82° 42' 19" e distância de 72,56m até atingir o ponto "33-G"; do ponto "33-G", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 352° 30' 57" e distância de 165,61m até

.- continua no verso -.

R7

5454565550048

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

matrícula 88.486 | ficha 01 verso

5454565550048

atingir o ponto "33-H"; do ponto "33-H", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 262° 58' 59" e distância 41,65m até atingir o ponto "33-I"; do ponto "33-I", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 352° 23' 45" e distância de 5,97m até atingir o ponto "33-J"; do ponto "33-J", a divisa deflete à esquerda e segue com azimute de 262° 23' 44" e distância de 21,90m até atingir o ponto "33-L"; do ponto "33-L", a divisa deflete à direita e segue com azimute de 352° 21' 55" e distância de 41,08m até atingir o ponto **"P"**, ponto inicial desta descrição, localizado no alinhamento da Av.Monteiro Lobato, confrontando do ponto "33-A" até o ponto "P" com a Área "B", encerrando a área de 124.448,33m².

INSCRIÇÕES CADASTRAIS:- **084.50.43.1039.01.000.9 / 02.000.8 / 03.000.7 / 084.50.43.3497.00.000.1 - área maior.**

PROPRIETÁRIO:- LABORATÓRIOS PFIZER LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.070.868/0001-69, com sede na avenida Monteiro Lobato, nº 2.270, bairro do Macedo, Guarulhos-SP.

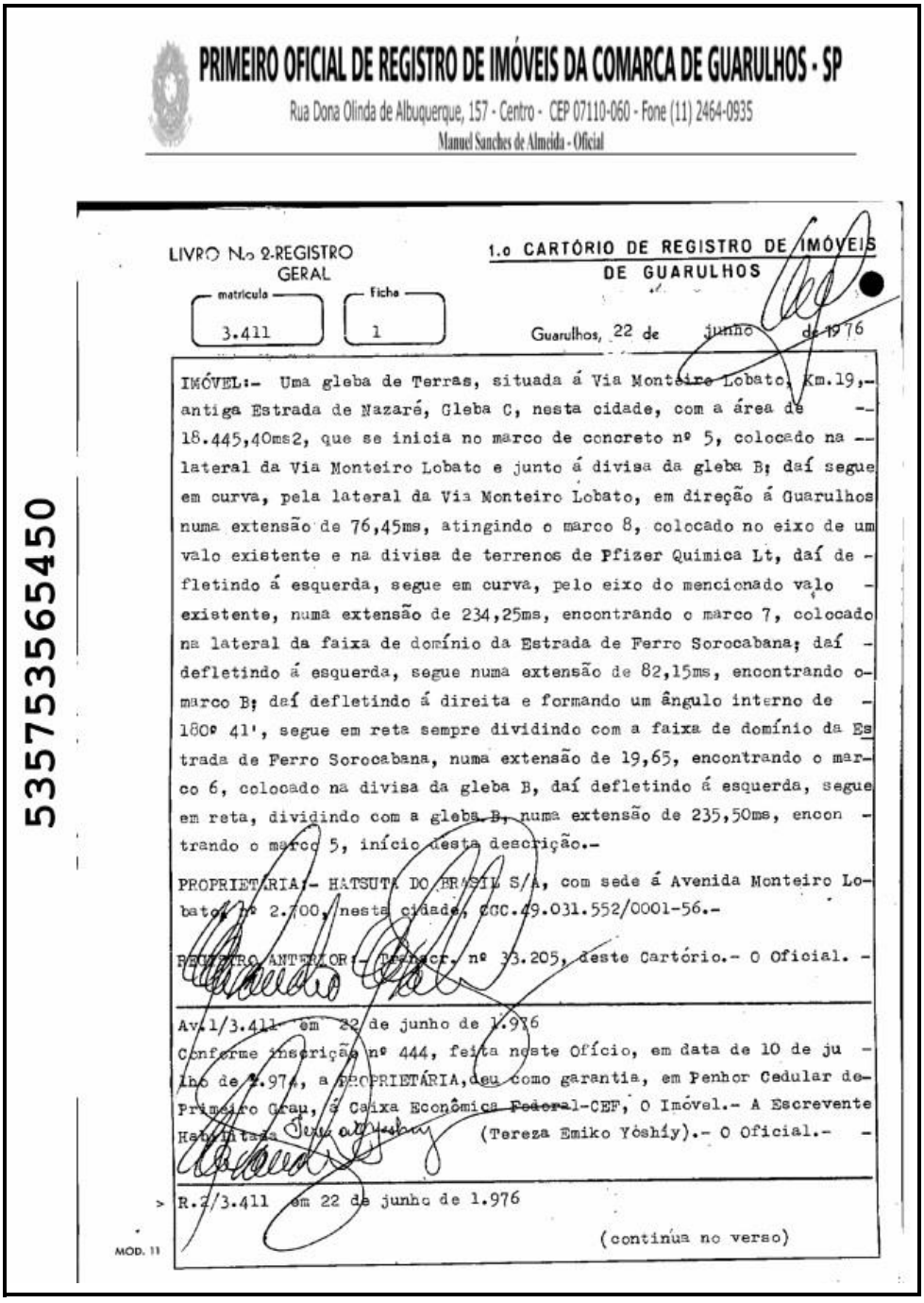
REGISTROS ANTERIORES:- **Transcrição nº 3.441** e **Matrícula nº 68.722**, deste Serviço Registral, feitas em 28/11/58 e 19/12/2000.

O Oficial Designado *Geraldo Domingues Gualandro.*

Av.1/88.486 em 15 de janeiro de 2010 (prot.208.796)
Matrícula aberta nos termos do requerimento de 01 de dezembro de 2.009.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.2/88.486 em 31 de maio de 2010 (prot.212.286)
Por requerimento de 22 de abril de 2.010, procede-se esta averbação para constar que: a) conforme certidões nºs 1.998/2010 de 29 de março de 2.010 e 22664/2010 de 6 de maio de 2.010, expedidas pela PMG, o **prédio industrial nº 1111**, com a **área construída de 4.645,62m²** é lançado como um prédio do tipo de edificação **Ed.Adm.Indus e utilizado para fins industriais, atualmente sob o nº 1.555 da avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, cadastrado sob nº 084.50.43.2637.01.000.3**, b) conforme certidões nºs 1.999/2010 de 29 de março de 2.010 e 22665/2010 de 6 de maio de 2.020, expedidas pela PMG, o **prédio industrial nº 1111**, com a área construída de **38.462,33m²**, é lançado como um prédio do tipo de edificação **galpão fechado e utilizado para fins industriais, atualmente sob o nº 1.555 da avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves**, o qual foi iniciado para efeito de pagamento do imposto predial urbano a partir de 1.961 a 1.977, com a área de 32.109,30m², na inscrição nº 33.01.59; de 1.978 a 1.982 com a área de 32.109,30m², na inscrição 084.50.43.1039.00.000; em 1.983 com a área de 32.349,30m² na 084.50.43.1039.00.000; de 1.984 a 1.989, com a área de 39.165,10m², na inscrição nº 084.50.43.1039.00.000; em 1.990 com a área de 39.276,10m², na inscrição nº 084.50.43.1039.00.000; de 1.991 a 1.993, com a área de 34.842,50m², na inscrição nº 084.50.43.1039.02.000, em face da transferência de 4.433,60m², para a inscrição 084.50.43.1039.01.000; de 1.994 a 1.995, com a área construída de 34.863,33m², na inscrição 084.50.43.1039.02.000; em 1.996 dos 34.863,33m² foram transferidos 2.640,88m² para a inscrição 084.50.43.1039.03.000 e ampliados 6.122,75m²,

.- continua na ficha 02 -.



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

53575365450

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 3.411 | Ficha 1

Guarulhos, 22 de junho de 1976

IMÓVEL:- Uma gleba de Terras, situada á Via Monteiro Lobato, Km.19,- antiga Estrada de Nazaré, Gleba C, nesta cidade, com a área de -- 18.445,40ms2, que se inicia no marco de concreto nº 5, colocado na -- lateral da Via Monteiro Lobato e junto á divisa da gleba B; daí segue em curva, pela lateral da Via Monteiro Lobato, em direção á Guarulhos numa extensão de 76,45ms, atingindo o marco 8, colocado no eixo de um valo existente e na divisa de terrenos de Pfizer Quimica Lt, daí de - fletindo á esquerda, segue em curva, pelo eixo do mencionado valo - existente, numa extensão de 234,25ms, encontrando o marco 7, colocado na lateral da faixa de domínio da Estrada de Ferro Sorocabana; daí - defletindo á esquerda, segue numa extensão de 82,15ms, encontrando o- marco B; daí defletindo á direita e formando um ângulo interno de - 180º 41', segue em reta sempre dividindo com a faixa de domínio da Es trada de Ferro Sorocabana, numa extensão de 19,65, encontrando o mar- co 6, colocado na divisa da gleba B, daí defletindo á esquerda, segue em reta, dividindo com a gleba B, numa extensão de 235,50ms, encon - trando o marco 5, início desta descrição.-

PROPRIETÁRIA:- HATSUTA DO BRASIL S/A, com sede á Avenida Monteiro Lo- bato, nº 2.700, nesta cidade, CGC.49.031.552/0001-56.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 33.205, deste Cartório.- O Oficial. -

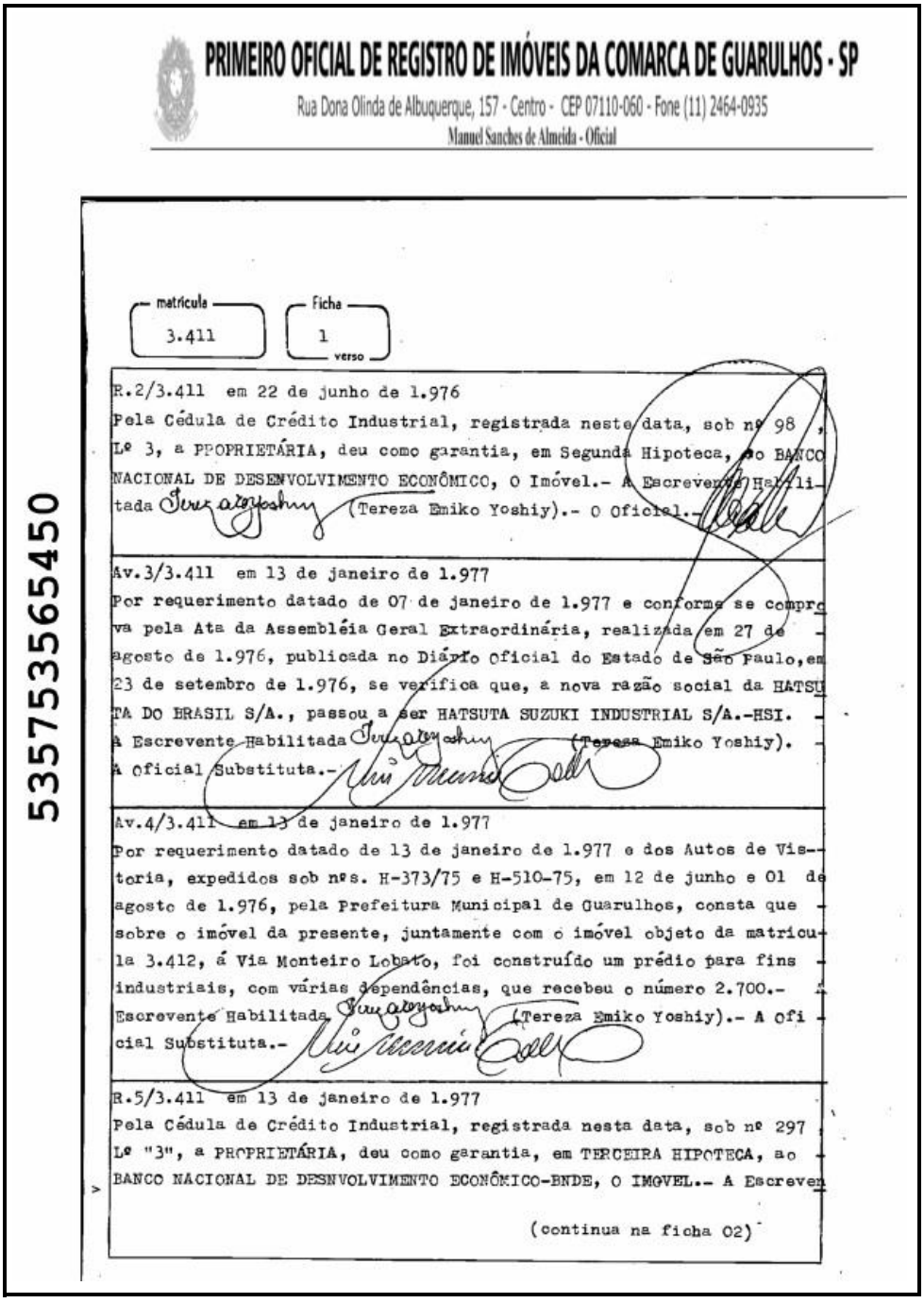
Av.1/3.411 em 22 de junho de 1.976

Conforme inscrição nº 444, feita neste Ofício, em data de 10 de ju - nho de 1.976, a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em Penhor Cedular de- Primeiro Grau, á Caixa Econômica ~~Federal~~-CEF, O Imóvel.- A Escrevente Hatsuntata (Tereza Emiko Yoshiy).- O Oficial.- -

R.2/3.411 em 22 de junho de 1.976

(continúa no verso)

MOD. 11



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

53575356545O

matrícula 3.411 | Ficha 1 verso

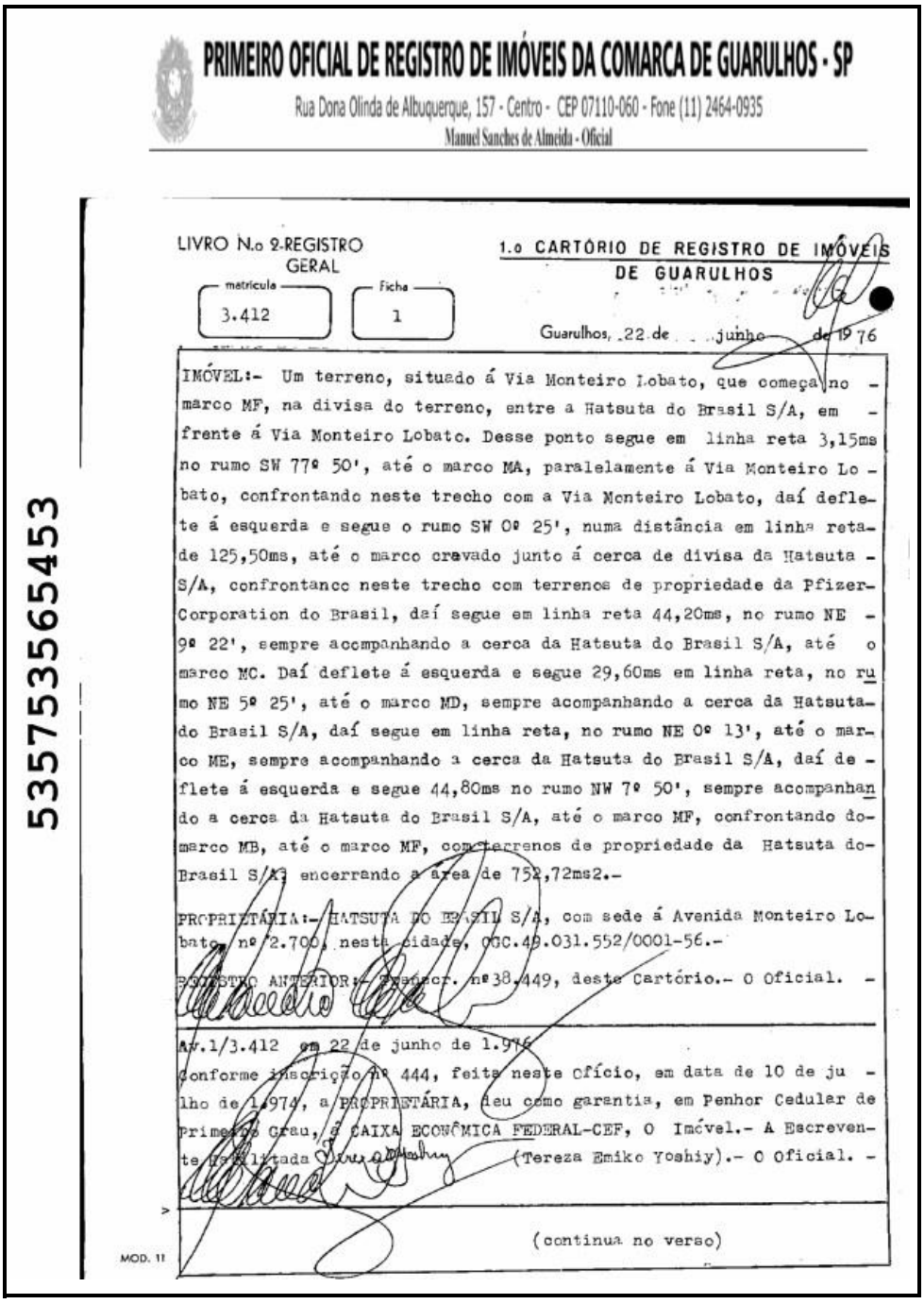
R.2/3.411 em 22 de junho de 1.976
Pela Cédula de Crédito Industrial, registrada neste data, sob nº 98 , Lº 3, a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em Segunda Hipoteca, ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, O Imóvel.- A Escrevente Habilitada (Tereza Emiko Yoshiy).- O Oficial.-

Av.3/3.411 em 13 de janeiro de 1.977
Por requerimento datado de 07 de janeiro de 1.977 e conforme se comprova pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 27 de agosto de 1.976, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 23 de setembro de 1.976, se verifica que, a nova razão social da HATSUTA DO BRASIL S/A., passou a ser HATSUTA SUZUKI INDUSTRIAL S/A.-HSI. - A Escrevente Habilitada (Tereza Emiko Yoshiy). - A Oficial Substituta.-

Av.4/3.411 em 13 de janeiro de 1.977
Por requerimento datado de 13 de janeiro de 1.977 e dos Autos de Vistoria, expedidos sob nºs. H-373/75 e H-510-75, em 12 de junho e 01 de agosto de 1.976, pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, consta que sobre o imóvel da presente, juntamente com o imóvel objeto da matricula 3.412, á Via Monteiro Lobato, foi construído um prédio para fins industriais, com várias dependências, que recebeu o número 2.700.- Escrevente Habilitada (Tereza Emiko Yoshiy).- A Oficial Substituta.-

R.5/3.411 em 13 de janeiro de 1.977
Pela Cédula de Crédito Industrial, registrada nesta data, sob nº 297 Lº "3", a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em TERCEIRA HIPOTECA, ao BANCO NACIONAL DE DESNVOLVIMENTO ECONÔMICO-BNDE, O IMOVEL.- A Escreven

(continua na ficha 02)



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

53575365453

LIVRO N.o 2-REGISTRO GERAL

1.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 3.412 | Ficha 1

Guarulhos, 22 de junho de 1976

IMÓVEL:- Um terreno, situado á Via Monteiro Lobato, que começa no marco MF, na divisa do terreno, entre a Hatsuta do Brasil S/A, em frente á Via Monteiro Lobato. Desse ponto segue em linha reta 3,15ms no rumo SW 77º 50', até o marco MA, paralelamente á Via Monteiro Lobato, confrontando neste trecho com a Via Monteiro Lobato, daí deflete á esquerda e segue o rumo SW 0º 25', numa distância em linha reta de 125,50ms, até o marco cravado junto á cerca de divisa da Hatsuta S/A, confrontando neste trecho com terrenos de propriedade da Pfizer-Corporation do Brasil, daí segue em linha reta 44,20ms, no rumo NE 9º 22', sempre acompanhando a cerca da Hatsuta do Brasil S/A, até o marco MC. Daí deflete á esquerda e segue 29,60ms em linha reta, no rumo NE 5º 25', até o marco MD, sempre acompanhando a cerca da Hatsuta do Brasil S/A, daí segue em linha reta, no rumo NE 0º 13', até o marco ME, sempre acompanhando a cerca da Hatsuta do Brasil S/A, daí deflete á esquerda e segue 44,80ms no rumo NW 7º 50', sempre acompanhando a cerca da Hatsuta do Brasil S/A, até o marco MF, confrontando do marco MB, até o marco MF, com terrenos de propriedade da Hatsuta do Brasil S/A; encerrando a área de 752,72ms2.-

PROPRIETÁRIA:- HATSUTA DO BRASIL S/A, com sede á Avenida Monteiro Lobato, nº 2.700, nesta cidade, CGC.49.031.552/0001-56.-

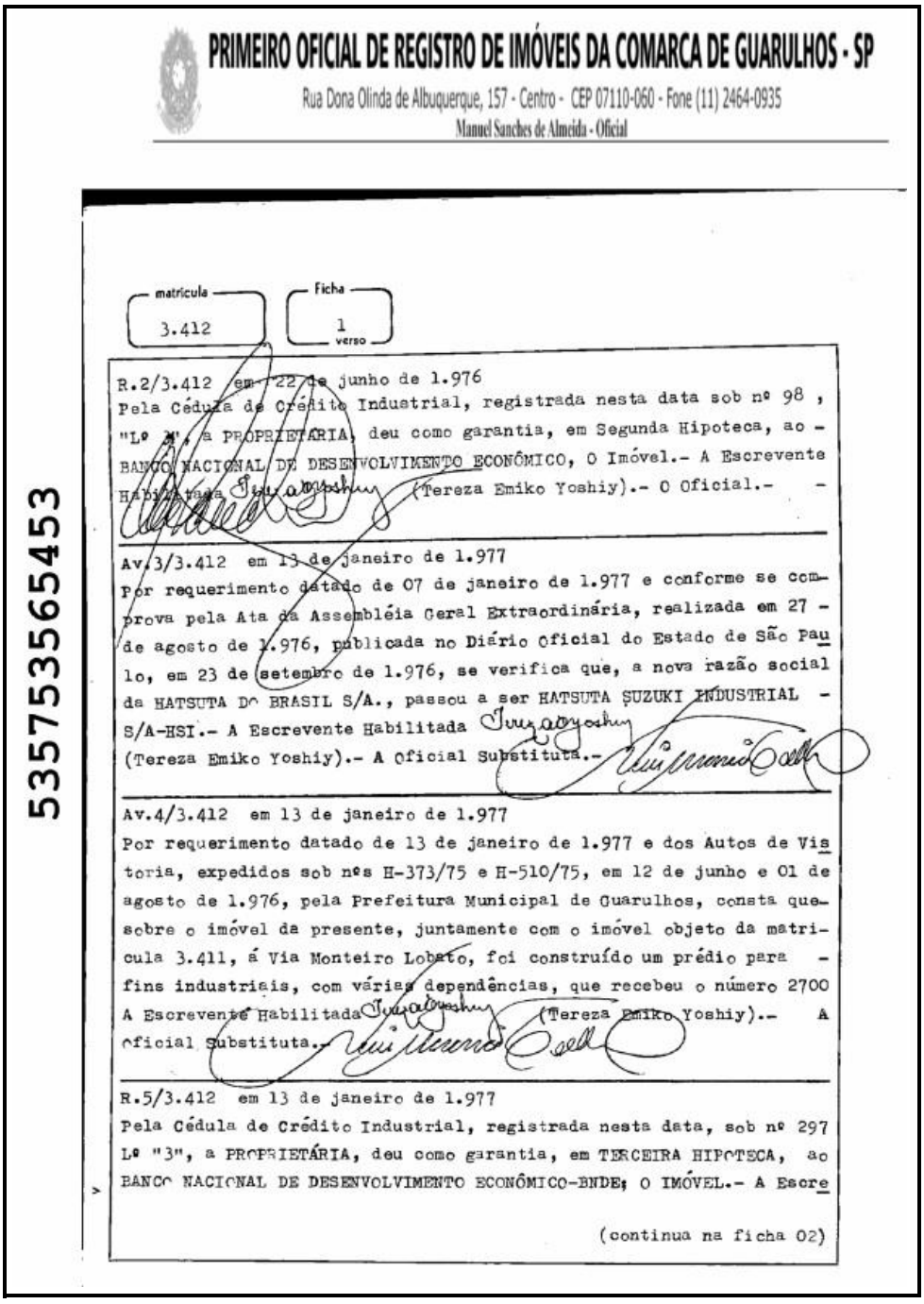
REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 38.449, deste Cartório.- O Oficial. -

Av.1/3.412 em 22 de junho de 1.976

Conforme inscrição nº 444, feita neste Ofício, em data de 10 de julho de 1.974, a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em Penhor Cedular de Primeiro Grau, á CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, O Imóvel.- A Escrevente Habilitada (Tereza Emiko Yoshiy).- O Oficial. -

(continua no verso)

MOD. 11



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

5357535654 53

matrícula 3.412 | Ficha 1 verso

R.2/3.412 em 22 de junho de 1.976
Pela Cédula de Crédito Industrial, registrada nesta data sob nº 98 , "Lº 3", a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em Segunda Hipoteca, ao - BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, O Imóvel.- A Escrevente Habilitada (Tereza Emiko Yoshiy).- O Oficial.- -

Av.3/3.412 em 13 de janeiro de 1.977
Por requerimento datado de 07 de janeiro de 1.977 e conforme se comprova pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 27 - de agosto de 1.976, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 23 de setembro de 1.976, se verifica que, a nova razão social da HATSUTA DO BRASIL S/A., passou a ser HATSUTA SUZUKI INDUSTRIAL - S/A-HSI.- A Escrevente Habilitada (Tereza Emiko Yoshiy).- A Oficial Substituta.-

Av.4/3.412 em 13 de janeiro de 1.977
Por requerimento datado de 13 de janeiro de 1.977 e dos Autos de Vistoria, expedidos sob nºs H-373/75 e H-510/75, em 12 de junho e 01 de agosto de 1.976, pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, consta que- sobre o imóvel da presente, juntamente com o imóvel objeto da matrícula 3.411, á Via Monteiro Lobato, foi construído um prédio para - fins industriais, com várias dependências, que recebeu o número 2700 A Escrevente Habilitada (Tereza Emiko Yoshiy).- A Oficial Substituta.-

R.5/3.412 em 13 de janeiro de 1.977
Pela Cédula de Crédito Industrial, registrada nesta data, sob nº 297 Lº "3", a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em TERCEIRA HIPOTECA, ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO-BNDE; O IMÓVEL.- A Escre

(continua na ficha 02)

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

Via Rápida Empresa - VRE
CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO
JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação

Prefeitura do Município de Guarulhos — Governo do Estado de São Paulo

É importante saber que:

1. Todos os dados e declarações constantes deste documento são de responsabilidade do proprietário do estabelecimento.

2. Somente as atividades econômicas contidas neste comprovante tem o funcionamento autorizado.

3. Qualquer alteração de dados e condições que determinam a inscrição nos órgãos e expedição deste documento implica na perda de sua validade e regularidade perante os órgãos, e obriga o empresário e/ou empresa jurídica a revalidar as informações e renovar sua solicitação.

4. Os órgãos envolvidos poderão a qualquer momento fiscalizar ou notificar o interessado a comprovar as restrições e/ou condições supramencionadas no documento, de forma que se não atendidas as notificações, poderá ter inicio procedimento de apuração de responsabilidades com eventual imposição de multa, interdição do imóvel ou cassação do licenciamento.

5. As taxas devidas de cada órgão deverão ser recolhidas diretamente com os envolvidos e mantidas válidas durante todo o período de vigência do estabelecimento, de acordo com as regras definidas e especificadas pelo órgão.

6. Este documento reflete a situação do licenciamento integrado na data de sua emissão e para confirmar sua validade consulte o site https://www.jucesp.sp.gov.br/VRE/Home.aspx.

DADOS DA SOLICITAÇÃO, EMISSÃO E VALIDADE DESTE DOCUMENTO:

PROTOCOLO/NÚMERO	DATA DA SOLICITAÇÃO	DATA DE EMISSÃO	DATA DE VALIDADE
1009397.2017-16	04/10/2017 12:32:24	05/10/2017 00:00:00	27/10/2018 00:00:00

DADOS DA EMPRESA

NOME EMPRESARIAL — **CNPJ**

INOVAT INDUSTRIA FARMACEUTICA LTDA. — 27.864.378/0001-90

NATUREZA JURÍDICA

206-2. Sociedade Empresária Limitada

ENDEREÇO DO ESTABELECIMENTO

Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, 1555 Macedo , Guarulhos - SP CEP 07112070

ÁREA DO ESTABELECIMENTO 37715.04m²

ÁREA DO IMÓVEL 37715.04m²

ATIVIDADES ECONÔMICAS LICENCIADAS

2121-1/01 - FABRICAÇÃO DE MEDICAMENTOS ALOPÁTICOS PARA USO HUMANO

2122-0/00 - FABRICAÇÃO DE MEDICAMENTOS PARA USO VETERINÁRIO

ATIVIDADES AUXILIARES LICENCIADAS

Sede

ANÁLISE DE VIABILIDADE

PARECER DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS

VÁLIDO PARA A INSCRIÇÃO MUNICIPAL DO IMÓVEL **DATA DE EMISSÃO:** 04/10/2017

TIPO DO IMÓVEL: Imóvel Urbano: 0845043263703000

RESTRIÇÕES AO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE NO LOCAL INDICADO:

» Atividade permitida no local indicado, considerando que está inserida em Zona de Comércio e Serviços (ZCS), de acordo com a

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

PARECER DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS

Lei de Zoneamento Municipal n° 6.253/2007 e suas alterações. O parecer da viabilidade é fornecido de acordo com as informações prestadas pelo requerente e de acordo com as legislações relativas ao uso do solo, sendo que o mesmo não habilita a empresa para o exercício da atividade sem a devida licença de funcionamento.

LICENCIAMENTO INTEGRADO

Secretaria de Estado da Saúde /Vigilância Sanitária

DATA EMISSÃO	NÚMERO DE LICENÇA	VALIDADE	CNAE
04/10/2017	351880001-212-000014-1-4	05/03/2019	2121-1/01

Secretaria de Estado do Meio Ambiente / CETESB

DATA EMISSÃO	NÚMERO DE LICENÇA	VALIDADE
11/05/2017	1009397201716	04/10/2022

Secretaria de Estado da Segurança Pública / Corpo de Bombeiros

DATA EMISSÃO	NÚMERO DE LICENÇA	VALIDADE
11/05/2017	AVCB 0000310170	27/10/2018

FORAM PRESTADAS AS SEGUINTES DECLARAÇÕES:

» Declaro que o meu estabelecimento encontra-se no interior de uma edificação Licenciada pelo Corpo de Bombeiros, conforme o tipo e o número acima descrito.

» Declaro que a atividade a ser desenvolvida no estabelecimento é compatível com a ocupação aprovada pelo Corpo de Bombeiros para a edificação como um todo.

» Declaro estar ciente de que devo manter os sistemas de segurança contra incêndio sob minha responsabilidade em condições de utilização, de acordo com o preconizado pelo Regulamento de Segurança contra Incêndio do Estado de São Paulo.

» Declaro estar ciente de que estou sujeito à fiscalização do Corpo de Bombeiros e que, além da cassação da Licença, o registro de informações inverídicas pode acarretar ao declarante o crime de falsidade ideológica, tipificado no Artigo 299 do Código Penal, com previsão de pena de um a cindo anos de reclusão e multa, sem prejuízo das providências administrativas e cíveis cabíveis.

MUNICÍPIO DE GUARULHOS

PREFEITURA

DATA EMISSÃO	NÚMERO DE LICENÇA	VALIDADE
11/05/2017	0582	05/10/2022

FORAM PRESTADAS AS SEGUINTES DECLARAÇÕES:

» Declaro, sob as penas da lei, que estou ciente da necessidade de protocolar pedido de Certificado de Conformidade de Equipamentos, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, caso minha atividade esteja instalada em imóvel onde estejam instalados equipamentos como: elevadores, pontes rolantes, monta carga, reservatório estacionário de gás, tanque/reservatório de combustível e/ou químicos, escada rolante e/ou esteira rolante, transformador de cabine de força, balança de pesagem de veículos, caldeira, central de ar condicionado, cabine primária, nos termos da Lei Municipal nº 6.046/2004 e Decreto nº 23.202/2005.

» Declaro estar ciente que, caso esteja instalado em condomínio ou edifício comercial, galeria, shopping center, mini shopping, aeroporto, a minha Licença de Funcionamento estará condicionada à validade, regularidade e existência da Licença de Funcionamento e Certificado de Conformidade dos Equipamentos do imóvel onde estou inserido. Declaro ainda estar ciente que esta Licença de Funcionamento poderá ser cassada a qualquer tempo, diante da constatação da irregularidade do Certificado de Conformidade dos Equipamentos do imóvel, e que minha atividade, nestes termos, poderá ser lacrada, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis, conforme o que determina o Decreto nº 23.202/2005.

» Declaro, sob as penas da lei, que será fornecida para cada atestado, nos termos dos anexos 7 e 8 do Decreto Municipal nº 23.202/2005, a ART/RRT devidamente quitada, de modo a garantir as condições de estabilidade da construção e segurança das instalações elétricas da edificação utilizada para exercício da(s) atividade(s) aqui tratada(s), naquilo que determina a NBR 5410/1997 - ABNT.

MUNICÍPIO DE GUARULHOS

» Declaro, sob pena de cassação do licenciamento aqui aprovado, ter ciência que a Prefeitura de Guarulhos, por meio de seus órgãos de fiscalização, poderá a qualquer tempo proceder à verificação dos documentos que comprovam as boas condições da edificação, e que deverei mantê-los dentro da validade e à disposição todo o tempo, renovando-os sempre que necessário, ainda que a apresentação destes documentos tenha sido dispensada na etapa de licenciamento desta pessoa jurídica, em razão da classificação de baixo risco das atividades aqui tratadas.

» Declaro, sob as penas da lei, estar ciente de que deverei comparecer em qualquer posto de atendimento do Fácil, no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da expedição do Certificado de Licenciamento Integrado (CLI) ou do efetivo início do exercício da atividade, para promover a inscrição mobiliária, como contribuinte, com os dados, informações e esclarecimentos necessários à fiscalização, na forma regulamentar, em especial atendimento à Lei Municipal nº 3.573/90 (Código de Posturas).

VIGILÂNCIA SANITÁRIA

DATA EMISSÃO	PROTOCOLO ISENTO	CNAE
04/10/2017		2122-0/00

FORAM PRESTADAS AS SEGUINTES DECLARAÇÕES:

» Declaro estar ciente de que a atividade que realizo não é da competência do órgao de vigilância sanitária.

Secretaria da Agricultura / Coordenadoria de Defesa Agropecuária

DATA EMISSÃO	PROTOCOLO ISENTO	CNAE
04/10/2017		2121-1/01 2122-0/00

FORAM PRESTADAS AS SEGUINTES DECLARAÇÕES:

» Declaro que as atividades que realizo para este protocolo não são de âmbito de gestão no sistema de Gestão de Defesa Animal e Vegetal (GEDAVE) pela Coordenadoria de Defesa Agropecuária (CDA) da Secretaria de Agricultura e Abastecimento (SAA).

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO