

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



Guarulhos / SP

Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves nº 1.555

**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 Junho de 2022

**1.2 VALORES DE AVALIAÇÃO**

|                                                     |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VALOR TOTAL DA MATRICULA<br>88.486:                 | <b>R\$ 307.207.000,00</b><br>( TREZENTOS E SETE MILHÕES DUZENTOS E SETE MIL REAIS )                     |
| VALOR TOTAL DA MATRICULA<br>3.411:                  | <b>R\$ 43.302.000,00</b><br>( QUARENTA E TRÊS MILHÕES TREZENTOS E DOIS MIL REAIS )                      |
| VALOR TOTAL DA MATRICULA<br>3.412:                  | <b>R\$ 1.411.000,00</b><br>( UM MILHÃO QUATROCENTOS E ONZE MIL REAIS )                                  |
| VALOR DE LIQUIDEZ MATRICULA<br>88.486:              | <b>R\$ 203.288.000,00</b><br>( DUZENTOS E TRÊS MILHÕES DUZENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS )            |
| VALOR DE LIQUIDEZ MATRICULA<br>3.411:               | <b>R\$ 28.654.000,00</b><br>( VINTE E OITO MILHÕES SEISCENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS )          |
| VALOR DE LIQUIDEZ MATRICULA<br>3.412:               | <b>R\$ 934.000,00</b><br>( NOVECENTOS E TRINTA E QUATRO MIL REAIS )                                     |
| VALOR TOTAL DE LIQUIDEZ:<br>(88.486/ 3.411 / 3.412) | <b>R\$ 232.876.000,00</b><br>( DUZENTOS E TRINTA E DOIS MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA E SEIS 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            |
| X | Grau II           |
|   | 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 SEGUINTE 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 circunvizinhança 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 ótima referência na cidade.

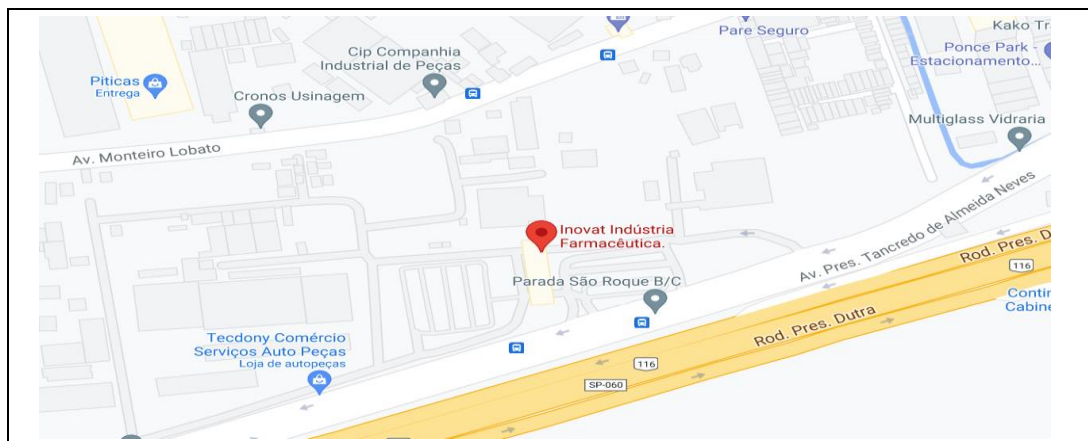
A macro-região onde o imóvel se localiza apresenta topografia plana, com densidade ocupacional alta, caracterizada por uso comercial e industrial, com padrões construtivos classificado com "Médio".

A micro região possui os seguintes melhoramentos públicos:

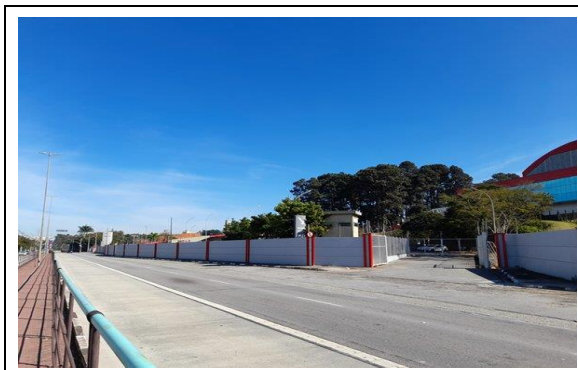
- Ruas pavimentadas;
- Rede de energia elétrica / telefônica;
- Rede de água potável e esgoto pluvial;
- Centro Comercial;
- Escola;
- Ônibus;
- Saúde;

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

#### 4.2 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



#### 4.3 RESUMO DA REGIÃO



*Vista para via de acesso do imóvel*



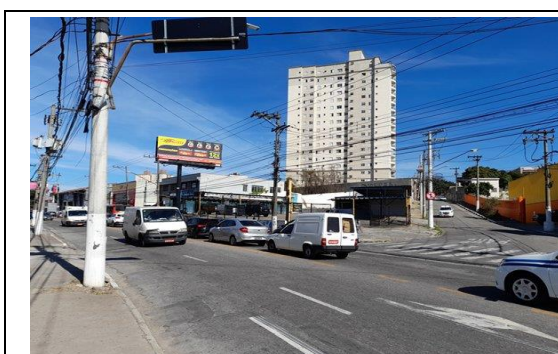
*Vista para via de acesso do imóvel*



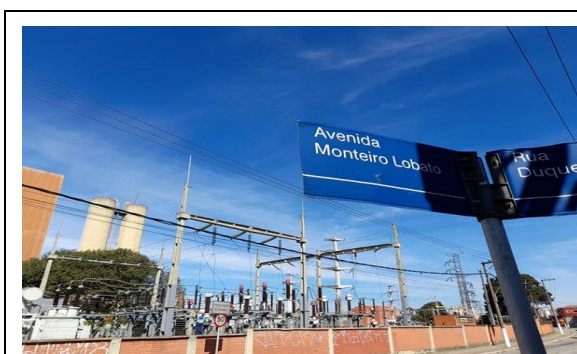
*Vista testada para Av. Monteiro Lobato*



*Vista testada Av. Monteiro Lobato*



*Vista potencial comercial Av. Monteiro Lobato*



*Vista identificação Av. Monteiro Lobato*



## 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 143.646,45m<sup>2</sup>.

A área total do terreno corresponde a somatória das áreas informadas nas matrículas sob nº 3.411 (18.445,40m<sup>2</sup>) / sob nº 3.412 ( 752,72m<sup>2</sup>) / sob nº 88.486 ( 124.448,33m<sup>2</sup>) 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

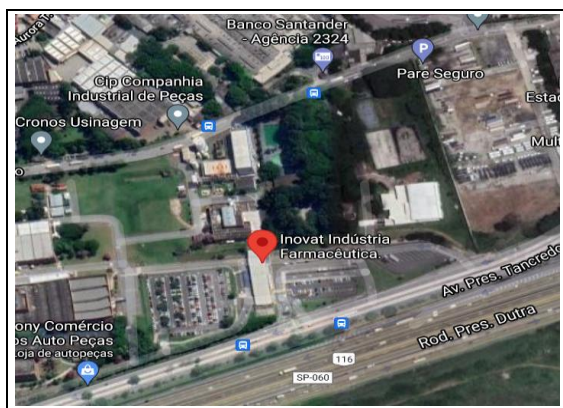
O terreno referente ao imóvel possui topografia plana.

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 ( indústrias, 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"**

## 6. DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:

### 6.1 DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE DO IMÓVEL

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

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

• Matrícula 3.412 1º cartório de registro de móveis de Guarulhos SP consta averbação ( Av. 4/3.412 ) onde informa que foi construído 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

| <b>QUADRO DE ÁREAS ( CONSTRUÇÕES )</b>               |                                |                               |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Descrição</b>                                     | <b>Área de projeção ( m² )</b> | <b>Área construída ( m² )</b> |
| 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                        |
| Deposito (Antiga 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                          |
| <b>ÁREA TOTAL:</b>                                   | <b>27.555,56 m²</b>            | <b>37.799,71 m²</b>           |

## 7. CONTAMINAÇÃO DE SOLO

### 7.1 EVIDÊNCIAS 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 disponibilizada ( 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.<br>AV. PRESIDENTE TANCREDO NEVES 1055 - VILA SANT'ANNA - CEP: 711.207-0 - GUARULHOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Atividade <input checked="" type="checkbox"/> indústria <input type="checkbox"/> comércio <input type="checkbox"/> posto de combustíveis <input type="checkbox"/> resíduos <input type="checkbox"/> acidentes <input type="checkbox"/> agricultura <input type="checkbox"/> desconhecida                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Coordenadas (m): fuso 23 DATUM WGS84 UTM_E 345.628,20 UTM_N 7.404.168,87                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Classificação em processo de remediação (ACRe) <input type="checkbox"/> reutilização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Etapas do gerenciamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| <input type="checkbox"/> avaliação da ocorrência<br><input type="checkbox"/> medidas para eliminação de vazamento<br><input type="checkbox"/> investigação confirmatória<br><input type="checkbox"/> investigação detalhada e plano de intervenção<br><input type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia<br><input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento                                                                                                                                                                                                               |                                                           | <input type="checkbox"/> avaliação preliminar<br><input checked="" type="checkbox"/> investigação confirmatória<br><input checked="" type="checkbox"/> investigação detalhada<br><input checked="" type="checkbox"/> avaliação de risco<br><input type="checkbox"/> plano de intervenção<br><input type="checkbox"/> projeto de remediação<br><input checked="" type="checkbox"/> remediação com monitoramento da eficiência e eficácia<br><input type="checkbox"/> monitoramento para encerramento |                          |
| Fonte de contaminação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| <input type="checkbox"/> armazenagem<br><input type="checkbox"/> descarte disposição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> produção<br><input type="checkbox"/> manutenção<br><input type="checkbox"/> infiltração<br><input type="checkbox"/> acidentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| <input type="checkbox"/> emissões atmosféricas<br><input type="checkbox"/> desconhecida                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                           | <input type="checkbox"/> tratamento de efluentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| Meios impactados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Meio impactado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Propriedade                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Dentro                                                    | Fora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| solo superficial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| subsolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/>                       | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| água superficial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| água subterrânea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/>                       | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| sedimentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| ar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| biota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| <input type="checkbox"/> existência de fase livre<br><input type="checkbox"/> existência de POPs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Medidas emergenciais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| <input type="checkbox"/> isolamento da área (proibição de acesso à área)<br><input type="checkbox"/> ventilação/exaustão de espaços confinados<br><input type="checkbox"/> monitoramento do índice de explosividade<br><input checked="" type="checkbox"/> monitoramento ambiental<br><input type="checkbox"/> remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)<br><input type="checkbox"/> fechamento/interdição de poços de abastecimento<br><input type="checkbox"/> interdição edificações<br><input type="checkbox"/> proibição de escavações<br><input type="checkbox"/> proibição de consumo de alimento |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Medidas de controle institucional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| restrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | proposta na avaliação de risco de no plano de intervenção | comunicada ao órgão responsável                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | implantada               |
| uso de solo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/>                       | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> |



## **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 disponibilidade, 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 obsolescência 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 HOMOGENEIZAÇÃO 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 sequência. 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 COEFICIENTE 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.



Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Tabela 2 – Grupos III e IV

|                                                     | ZONA                             | Fatores de Ajuste     | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área                   | Características e Recomendações | Observações gerais                     |                       |                                   |       |                |                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | Frente de Referência             | Frente e Profundidade | Expoente do Fator Frente     | Expoente do Fator Profundidade | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas (m²) |                       |                                   |       |                |                                                                                                                                                                                     |
|                                                     | F <sub>r</sub>                   | Referências           | Prof. Mínima                 | Prof. Máxima                   | C <sub>e</sub>                  | C <sub>a</sub>                         |                       |                                   |       |                |                                                                                                                                                                                     |
|                                                     |                                  | P <sub>ref</sub>      | P <sub>min</sub>             | P <sub>max</sub>               | f                               | p                                      |                       |                                   |       |                |                                                                                                                                                                                     |
| Grupo III:<br>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. |
| Grupo III:<br>Zonas de uso comercial ou de serviços | 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      | 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. |
| Grupo III:<br>Zonas de uso comercial ou de serviços | 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     | 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. |
| Grupo IV:<br>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                                          |
| Grupo IV:<br>Zonas industriais ou Galpões           | 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    | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área                                          |

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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 Maio de 2022 é de R\$ 1.853,41 / 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 obsolescência 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 Monteiro Lobato esquina Rua Paulo José Bazani |                        |              |         |        |
| Bairro:               |                                                       | Cidade:                | Guarulhos    | UF:     | SP     |
| Tipo:                 | Terreno                                               | Padrão de construção:  |              |         |        |
| Estado de conservação |                                                       | Idade Aparente (anos): |              |         |        |
| A. construída (m²)    |                                                       | Área terreno (m²)      | 1.650,00     |         |        |
| Valor total (R\$)     | R\$ 6.600.000,00                                      |                        |              |         |        |
| Fonte/ telefone:      | Luciene                                               | - Tel.:                | 11 2463-2626 | Status: | Oferta |
| Terreno               |                                                       |                        |              |         |        |



| Amostra n.º 2         |                               |                        |               |         |        |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------|---------------|---------|--------|
| Endereço:             | Avenida Monteiro Lobato, 1420 |                        |               |         |        |
| Bairro:               |                               | Cidade:                | Guarulhos     | UF:     | SP     |
| Tipo:                 | Galpão comercial              | Padrão de construção:  | Médio-baixo   |         |        |
| Estado de conservação | Regular                       | Idade Aparente (anos): | 40            |         |        |
| A. construída (m²)    | 2.300,00                      | Área terreno (m²)      | 5.200,00      |         |        |
| Valor total (R\$)     | R\$ 18.200.000,00             |                        |               |         |        |
| Fonte/ telefone:      | Marcos                        | - Tel.:                | 11 99984-1299 | Status: | Oferta |
| Galpão comercial      |                               |                        |               |         |        |



| Amostra n.º 3         |                       |                        |               |         |        |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|---------|--------|
| Endereço:             | Avenida Natalia Zarfi |                        |               |         |        |
| Bairro:               |                       | Cidade:                | Guarulhos     | UF:     | SP     |
| Tipo:                 | Terreno               | Padrão de construção:  |               |         |        |
| Estado de conservação |                       | Idade Aparente (anos): |               |         |        |
| A. construída (m²)    |                       | Área terreno (m²)      | 38.500,00     |         |        |
| Valor total (R\$)     | R\$ 75.000.000,00     |                        |               |         |        |
| Fonte/ telefone:      | Olipac - Eduardo      | - Tel.:                | 11 94768-0208 | Status: | Oferta |
| Terreno               |                       |                        |               |         |        |



| Amostra n.º 4         |                   |                        |               |         |        |
|-----------------------|-------------------|------------------------|---------------|---------|--------|
| Endereço:             | Rua Santa Isabel  |                        |               |         |        |
| Bairro:               |                   | Cidade:                | Guarulhos     | UF:     | SP     |
| Tipo:                 | Terreno           | Padrão de construção:  |               |         |        |
| Estado de conservação |                   | Idade Aparente (anos): |               |         |        |
| A. construída (m²)    |                   | Área terreno (m²)      | 4.000,00      |         |        |
| Valor total (R\$)     | R\$ 19.769.000,00 |                        |               |         |        |
| Fonte/ telefone:      | Claudia           | - Tel.:                | 11 99501-8358 | Status: | Oferta |
| Terreno               |                   |                        |               |         |        |



| Amostra n.º 5         |                                          |                        |              |         |        |
|-----------------------|------------------------------------------|------------------------|--------------|---------|--------|
| Endereço:             | Av. Presidente Tancredo de Almeida Neves |                        |              |         |        |
| Bairro:               |                                          | Cidade:                | Guarulhos    | UF:     | SP     |
| Tipo:                 | Terreno                                  | Padrão de construção:  |              |         |        |
| Estado de conservação |                                          | Idade Aparente (anos): |              |         |        |
| A. construída (m²)    |                                          | Área terreno (m²)      | 28.400,00    |         |        |
| Valor total (R\$)     | R\$ 85.000.000,00                        |                        |              |         |        |
| Fonte/ telefone:      | Steiner Imóveis                          | - Tel.:                | 11 2463-2626 | Status: | Oferta |
| Terreno               |                                          |                        |              |         |        |



## 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 |

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Índice Fiscal   | 100          |
| R8N             | R\$ 1.853,41 |
| ( Maio / 2022 ) |              |

| 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       | 6.600.000,00  | 1.650,00   | -          | 0     | a                     | 0%  | 0,769 | 0,815 | 0,726               | #DIV/0!                   | R\$ 0,00               | R\$ 5.940.000,00                | R\$ 5.940.000,00          | R\$ 3.600,00               |
| 2       | 18.200.000,00 | 5.200,00   | 2.300,00   | 40    | d                     | 67% | 0,662 | 0,730 | 0,726               | R\$ 981,74                | R\$ 2.258.000,00       | R\$ 16.380.000,00               | R\$ 14.122.000,00         | R\$ 2.715,77               |
| 3       | 75.000.000,00 | 38.500,00  | -          | 0     | a                     | 0%  | 0,769 | 0,815 | 0,726               | #DIV/0!                   | R\$ 0,00               | R\$ 67.500.000,00               | R\$ 67.500.000,00         | R\$ 1.753,25               |
| 4       | 19.769.000,00 | 4.000,00   | -          | 0     | d                     | 0%  | 0,769 | 0,815 | 0,726               | #DIV/0!                   | R\$ 0,00               | R\$ 17.792.100,00               | R\$ 17.792.100,00         | R\$ 4.448,03               |
| 5       | 85.000.000,00 | 28.400,00  | -          | 0     | a                     | 0%  | 0,769 | 0,815 | 0,726               | #DIV/0!                   | R\$ 0,00               | R\$ 76.500.000,00               | R\$ 76.500.000,00         | R\$ 2.693,66               |

| Amostra | Valor unitário ( terreno ) | Índice fiscal | Fator IF Ff-1 | Frente | Fator testada Ft-1 | Profundidade | Fator prof. Fp-1 | Fator área | Valor unitário ( Homogeinizado ) |
|---------|----------------------------|---------------|---------------|--------|--------------------|--------------|------------------|------------|----------------------------------|
| 1       | R\$ 3.600,00               | 110           | 1,10          | 1,00   | 1,00               | 1,00         | 1,00             | 0,339      | R\$ 1.581,59                     |
| 2       | R\$ 2.715,77               | 110           | 1,10          | 1,00   | 1,00               | 1,00         | 1,00             | 0,452      | R\$ 1.499,43                     |
| 3       | R\$ 1.753,25               | 130           | 1,30          | 1,00   | 1,00               | 1,00         | 1,00             | 0,746      | R\$ 1.833,53                     |
| 4       | R\$ 4.448,03               | 110           | 1,10          | 1,00   | 1,00               | 1,00         | 1,00             | 0,423      | R\$ 2.328,17                     |
| 5       | R\$ 2.693,66               | 110           | 1,10          | 1,00   | 1,00               | 1,00         | 1,00             | 0,691      | R\$ 2.131,13                     |

| Valor unitário terreno ( homogeinizado ) |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Média                                    | R\$ 1.874,77 |
| Limite inferior                          | R\$ 1.312,34 |
| Limite Superior                          | R\$ 2.437,20 |

| Cálculo Terreno  | A. Terreno        | Valor unitário ( terreno ) | Índice fiscal | Fator IF Ff-1 | Frente | Fator testada Ft-1 | Profundidade | Fator prof. Fp-1 | Valor unitário ( Homogeinizado ) | Valor total Terreno       |
|------------------|-------------------|----------------------------|---------------|---------------|--------|--------------------|--------------|------------------|----------------------------------|---------------------------|
| <b>Total</b>     | <b>143.646,45</b> | <b>R\$ 1.874,77</b>        | <b>100</b>    | <b>1,00</b>   | -      | -                  | -            | -                | <b>R\$ 1.874,77</b>              | <b>R\$ 269.304.000,00</b> |
| Matricula 88.486 | 124.448,33        | R\$ 1.874,77               | 100           | 1,00          | -      | -                  | -            | -                | R\$ 1.874,77                     | R\$ 233.312.000,00        |
| Matricula 3.411  | 18.445,40         | R\$ 1.874,77               | 100           | 1,00          | -      | -                  | -            | -                | R\$ 1.874,77                     | R\$ 34.581.000,00         |
| Matricula 3.412  | 752,72            | R\$ 1.874,77               | 100           | 1,00          | -      | -                  | -            | -                | R\$ 1.874,77                     | R\$ 1.411.000,00          |

### 11.1 PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO TERRENO

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| VALOR DE MERCADO DO TERRENO = | R\$ 269.304.000,00 |
|-------------------------------|--------------------|

( DUZENTOS E SESSENTA E NOVE MILHÕES TREZENTOS E QUATRO MIL REAIS )



## 12. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

| DADOS DA EDIFICAÇÃO                                             |                      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Tipo do imóvel: <b>Matricula 88.486</b>                         | 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\$ 1.853,41         |
| Valor unitário construção ( homogeneizado ):                    | R\$ 2.462,76         |

VALOR DA  
CONSTRUÇÃO:

R\$ 3.875.000,00



| DADOS DA EDIFICAÇÃO                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| Tipo do imóvel: <b>Matricula 88.486</b>                         | 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\$ 1.853,41   |
| Valor unitário construção ( homogeneizado ):                    | R\$ 2.730,46   |

VALOR DA  
CONSTRUÇÃO:

R\$ 26.290.000,00



| DADOS DA EDIFICAÇÃO                           |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Tipo do imóvel: <b>Matricula 88.486</b>       | 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\$ 1.853,41 |
| Valor unitário construção ( homogeneizado ):  | R\$ 1.972,00 |

VALOR DA  
CONSTRUÇÃO:

R\$ 43.730.000,00



| DADOS DA EDIFICAÇÃO                         |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| Tipo do imóvel: <b>Matricula 3.411</b>      | Deposito (ant. 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\$ 1.853,41          |
| Valor unitário construção (homogeneizado):  | R\$ 1.972,00          |



VALOR DA CONSTRUÇÃO: **R\$ 8.721.000,00**

VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO TERRENO:

**R\$ 82.616.000,00**

( OITENTA E DOIS MILHÕES SEISCENTOS E DEZESSEIS MIL REAIS )

### 8.12 VALORES TOTAIS DE AVALIAÇÃO ( RESUMO )

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| VALOR TOTAL DO TERRENO: | <b>R\$ 269.304.000,00</b> |
|-------------------------|---------------------------|

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO | <b>R\$ 82.616.000,00</b> |
|---------------------------|--------------------------|

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| VALOR DE MERCADO: | <b>R\$ 351.920.000,00</b> |
|-------------------|---------------------------|

VALOR DE AVALIAÇÃO :

**R\$ 351.920.000,00**

( TREZENTOS E CINQUENTA E UM MILHÕES NOVECENTOS E VINTE MIL REAIS )

### 13. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

#### CONSIDERAÇÕES:

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) |              |                     | Despesas financeiras: (taxas de mercado) |                     |               |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------|------------------------------------------|---------------------|---------------|
| IPTU                                      | 7.038.400,00 | 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        |               |
| <b>Total 1</b>                            |              | <b>0,34% ao mês</b> | <b>Total 2</b>                           | <b>0,49% ao mês</b> |               |

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\$ 232.876.000,00**

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

**R\$ 232.876.000,00**

( DUZENTOS E TRINTA E DOIS MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS )

#### 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 farmacêutica e operação no imóvel.

• **Liberações**

Verificamos que o imóvel possui liberações de entidades públicas para prática 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 37 folhas escritas de um só lado.*

Jundiaí, 30 de Junho de 2021

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

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



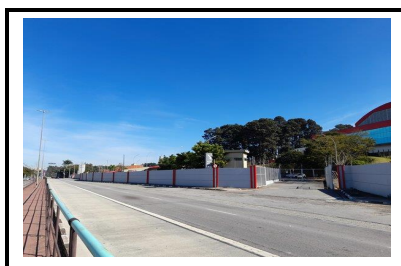
*Acesso ao imóvel*



*Vista da portaria*



*Vista do logradouro ( Lado esquerdo)*



*Vista do logradouro ( Lado direito )*



*Estacionamento visitantes*



*Vista lateral da portaria*



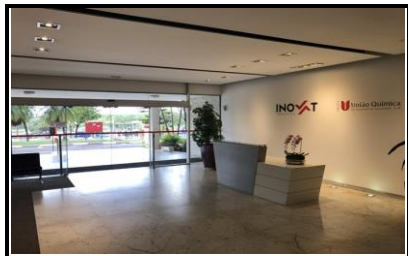
*Vista prédio administrativo*



*Vista orientação visual*



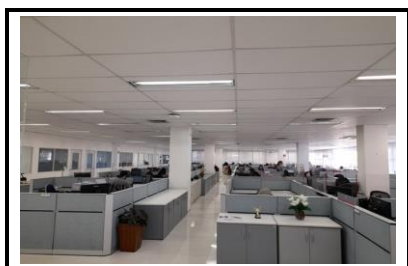
ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



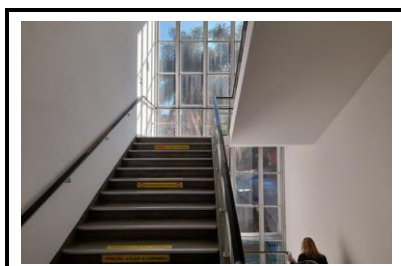
*Hall de entrada prédio administrativo*



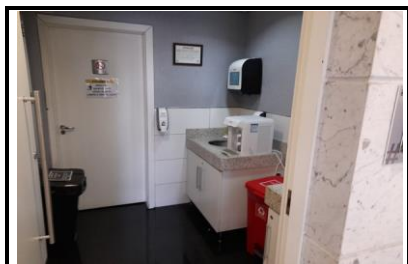
*Elevador prédio administrativo*



*Salão corrido (administrativo)*



*Escada de acesso aos pavimentos*



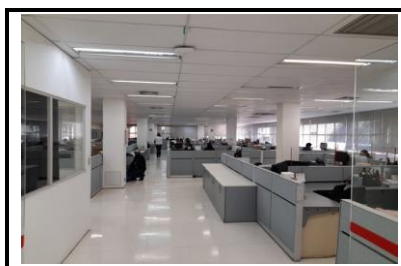
*Copa prédio (administrativo)*



*Salão corrido (administrativo)*



*Salão corrido (administrativo)*

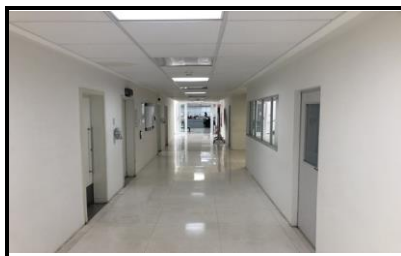


*Salão corrido (administrativo)*

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



*Sala de reuniões ( administrativo )*



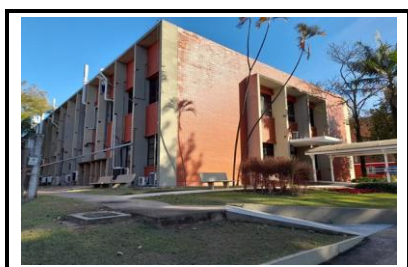
*Vista via de circulação interna*



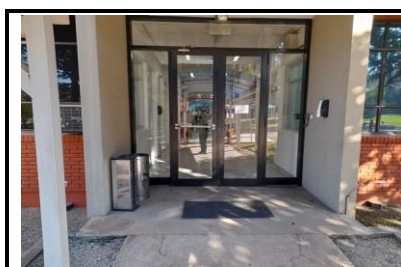
*Reservatórios de tratamento*



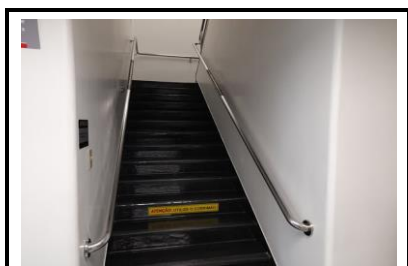
*Detalhe reservatórios de tratamento*



*Vista prédio de operações*



*Acesso ao prédio de operações*



*Escadaria acesso*



*Corredor ( operações de qualidade )*



ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



*WC operações de qualidade*



*Laboratório*



*Laboratório*



*Hall de acesso*



*Detalhe administrativo do prédio*



*Hall de acesso*

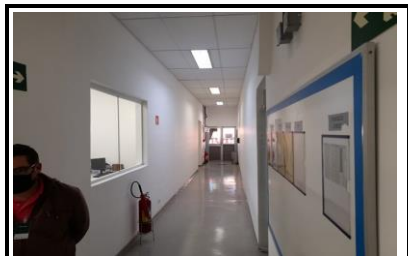


*Vista externa*



*Vista prédio armazenamento de materiais*

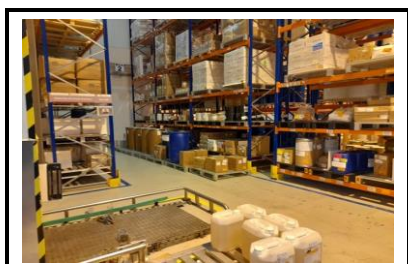
ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



*Vista corredor de circulação*



*Vista área estoque*



*Vista área estoque*



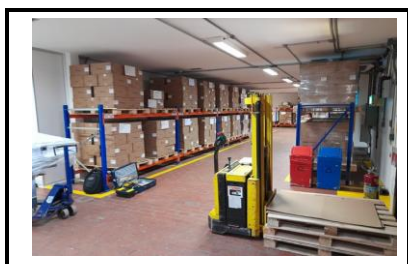
*Vista docas*



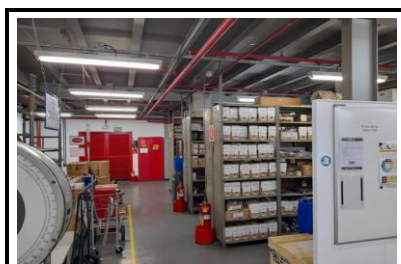
*Vista casa caldeiras*



*Vista interna casa caldeiras*



*Vista área estoque*



*Vista depósito*

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



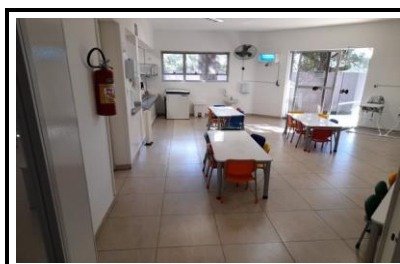
*Vista área do clube*



*Vista interna vestiários*



*Vista da creche*



*Vista interna da creche*



*Vista cozinha da creche*



*Vista área das piscinas*



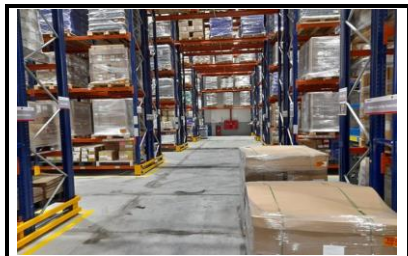
*Vista quadras de esportes*



*Depósito (antiga sede do clube)*



ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



*Vista depósito, antigo ginásio de esportes*



*Vista corredor de circulação*



*Vistasala de apoio depósito*



*Vista detalhe estacionamento funcionários*



*Vista corredor de acesso refeitório*



*Detalhe refeitório*



*Detalhe vestiário*



*Vista área restrita de produção*

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



*Detalhe pontos de monitoramento*



*Detalhe pontos de monitoramento*



*Detalhe pontos de monitoramento*



*Vista aspectos gerais*



*Vista estacionamento funcionários*



*Vista via de circulação*



*Vista gerais áreas de circulação*



*Vista aspectos gerais, portaria ao fundo*



## ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO

### 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
- ☐ medidas para eliminação de vazamento
- ☐ investigação confirmatória
- ☐ investigação detalhada e plano de intervenção
- ☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
- ☐ monitoramento para encerramento

- ☐ avaliação preliminar
- ☒ investigação confirmatória
- ☒ investigação detalhada
- ☒ avaliação de risco
- ☐ plano de intervenção
- ☐ 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   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| subsolo            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| águas superficiais | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| águas subterrâneas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| sedimentos         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| ar                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| biota              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

- ☐ 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
- ☐ outros vapores/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            | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> |
| uso água subterrânea   | <input checked="" type="checkbox"/>                       | <input type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> |
| uso água superficial   | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> |
| consumo alimentos      | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> |
| uso de edificações     | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> |
| trabalhadores de obras | <input type="checkbox"/>                                  | <input type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> |

CEP 7113



Diretoria de Controle e Licenciamento Ambiental  
dezembro/2016

Página 1102 de 5662

LISTA DE ÁREAS CONTAMINADAS DA CETESB SP

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



**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 Sanchez de Almeida - Oficial

---

**LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL**

matrícula  
**88.486**

ficha  
**01**

**1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS**

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" e 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 -.

545456555048

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO



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

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-050 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

matrícula  
**88.486**

ficha  
**01**

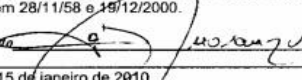
verso

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:-** Trapeciação 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 Yoshii).

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 -

545456555048

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO

**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  
Mamuel Sanchez de Almeida - Oficial

---

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matricula 3.411 ficha 1 Guarulhos, 22 de junho de 1976

**IMÓVEL:-** Uma gleba de Terras, situada à 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 à divisa da gleba B; daí segue em curva, pela lateral da Via Monteiro Lobato, em direção à 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 defletindo à 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 à esquerda, segue numa extensão de 82,15ms, encontrando o marco B; daí defletindo à direita e formando um ângulo interno de 160º 41', segue em reta sempre dividindo com a faixa de domínio da Estrada de Ferro Sorocabana, numa extensão de 19,65, encontrando o marco 6, colocado na divisa da gleba B, daí defletindo à esquerda, segue em reta, dividindo com a gleba B, numa extensão de 235,50ms, encontrando o marco 5, início desta descrição.-

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

**REGISTRO ANTERIOR:-** Matr. 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 julho de 1.976, a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em Penhor Cedral de Primeiro Grau, à Caixa Econômica Federal-CEF, o Imóvel.- A Escrevente HATSUTA YOSHII (Tereza Emiko Yoshii).- O Oficial.-

> R.2/3.411 em 22 de junho de 1.976

(continua no verso)

MOD. 11

535753565450



ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO

535753565450



**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 Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula  
3.411

ficha  
1  
verso

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

---

Av.3/3.411 em 13 de janeiro de 1.977  
Por requerimento datado de 07 de janeiro de 1.977 e conforme se comprava pela Ata da Assembleia 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* (Tereza Emiko Yoshiy).- O Oficial Substituto.- *[Assinatura]*

---

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 matrícula 3.412, á Via Monteiro Lobato, foi construído um prédio para fins industriais, com várias dependências, que recebeu o número 2.700.- A Escrevente Habilitada *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).- O Oficial Substituto.- *[Assinatura]*

---

R.5/3.411 em 13 de janeiro de 1.977  
Pela Cédula de Crédito Industrial, registrada nesta data, sob nº 297 Le "3", a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em TERCEIRA HIPOTECA, ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO-BNDE, O IMÓVEL.- A Escrevente Habilitada *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).- O Oficial Substituto.- *[Assinatura]*

(continua na ficha 02)

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO

**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 Sanchez de Almeida - Oficial

---

LIVRO N.º 2-REGISTRO GERAL

matricula 3.412      Ficha 1

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Guarulhos, 22 de junho de 1976

**IMÓVEL:-** Um terreno, situado à Via Monteiro Lobato, que começa no marco MF, na divisa do terreno, entre a Hatsuta do Brasil S/A, em frente à Via Monteiro Lobato. Desse ponto segue em linha reta 3,15ms no rumo SW 77º 50', até o marco MA, paralelamente à Via Monteiro Lobato, confrontando neste trecho com a Via Monteiro Lobato, daí deflete à esquerda e segue o rumo SW 0º 25', numa distância em linha reta de 125,50ms, até o marco cravado junto à 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 à 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 à 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 à Avenida Monteiro Lobato, nº 2.700, nesta cidade, OGC.49.031.552/0001-56.-

**POSTULO ANTERIOR:-** Penhor. 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 Censual de Primeiro Grau, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, O Imóvel.- A Escrevente qualificada Osmar Yoshiy (Tereza Emiko Yoshiy).- O Oficial. -

(continua no verso)

MOD. 11

535753565453

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COMPLETO

**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  
Mannel Sanches de Almeida - Oficial

matricula  
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,  
"L. 2", a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em Segunda Hipoteca, ao -  
BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, O Imóvel.- A Escrevente  
Habilitada *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).- 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 com-  
prova pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27 -  
de agosto de 1.976, publicada no Diário Oficial do Estado de São Pau-  
lo, 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 Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).- 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 Vis-  
toria, 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 matricu-  
la 3.411, à Via Monteiro Lobato, foi construído um prédio para -  
fins industriais, com várias dependências, que recebeu o número 2700  
A Escrevente Habilitada *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).- 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  
L. "3", a PROPRIETÁRIA, deu como garantia, em TERCEIRA HIPÓTECA, ao  
BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO-BNDE; O IMÓVEL.- A Escre-  
(continua na ficha 02)

535753565453

## ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 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 início 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 FOTOGRÁFICO COMPLETO

| PARECER DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                 |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|
| <p>Lei de Zoneamento Municipal nº 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                 |             |
| <b>LICENCIAMENTO INTEGRADO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                 |             |
| <b>Secretaria de Estado da Saúde / Vigilância Sanitária</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |                 |             |
| <b>DATA EMISSÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>NÚMERO DE LICENÇA</b> | <b>VALIDADE</b> | <b>CNAE</b> |
| 04/10/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 351880001-212-000014-1-4 | 05/03/2019      | 2121-1/01   |
| <b>Secretaria de Estado do Meio Ambiente / CETESB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                 |             |
| <b>DATA EMISSÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>NÚMERO DE LICENÇA</b> | <b>VALIDADE</b> |             |
| 11/05/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1009397201716            | 04/10/2022      |             |
| <b>Secretaria de Estado da Segurança Pública / Corpo de Bombeiros</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                 |             |
| <b>DATA EMISSÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>NÚMERO DE LICENÇA</b> | <b>VALIDADE</b> |             |
| 11/05/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | AVCB 0000310170          | 27/10/2018      |             |
| <b>FORAM PRESTADAS AS SEGUINTE DECLARAÇÕES:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                 |             |
| » 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 cinco anos de reclusão e multa, sem prejuízo das providências administrativas e cíveis cabíveis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                 |             |
| <b>MUNICÍPIO DE GUARULHOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                 |             |
| <b>PREFEITURA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                 |             |
| <b>DATA EMISSÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>NÚMERO DE LICENÇA</b> | <b>VALIDADE</b> |             |
| 11/05/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0582                     | 05/10/2022      |             |
| <b>FORAM PRESTADAS AS SEGUINTE DECLARAÇÕES:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                 |             |
| » 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                 |             |

## ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRAFICO COMPLETO

### 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 SEGUINTE DECLARAÇÕES:

» Declaro estar ciente de que a atividade que realizo não é da competência do órgão 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 SEGUINTE 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).

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