

HORUS | GGR

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO



AETHRAGROUP
AUTOMOTIVE SYSTEMS

São José dos Pinhais - PR

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	5
3. Sobre o Inquilino	6
4. Situação	7
5. Acompanhamento de Obras	9
6. Imagens	10
7. Recomendações e/ou Sugestões	13
8. Utilização do Manual Básico de Manutenções	14

1. Características do Imóvel

Localização



Endereço: [Avenida Rui Barbosa, 4563 – São José dos Pinhais - PR](#)



Perfil da Operação:	<i>Sale Leaseback</i>
Locatário:	Aethra
Área de Terreno:	130.860,37 m ²
Área Construída:	22.119,61 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾ :	R\$ 500.004,00
Receita / m ² :	R\$ 22,60
Próxima Atualização Monetária:	Jun 2020

⁽¹⁾ Janeiro 2019.

Identificação de Áreas:



- 1 **Portaria:** 246,95 m²
- 2 **Administrativo:** 2.464,32 m²
- 3 **Refeitório e Vestiários:** 1.147,50 m²
- 4 **Galpão:** 16.688,02 m²
- Outros:** 1.572,82 m²

-  **Vagas para Carros:** 100
-  **Vagas para Caminhões:** 28
-  **Vagas para Motos:** 30
-  **Área Total Construída:** 22.119,61 m²
-  **Área de Terreno:** 130.860,37 m²



Ano de Construção: 2001



Pé Direito: 8,20 metros



Capacidade do Piso: 6 ton / m²



Tipo de Cobertura: Concreto



Fechamento Lateral: Placa de Concreto



Estrutura: Pilares e Vigas em Concreto



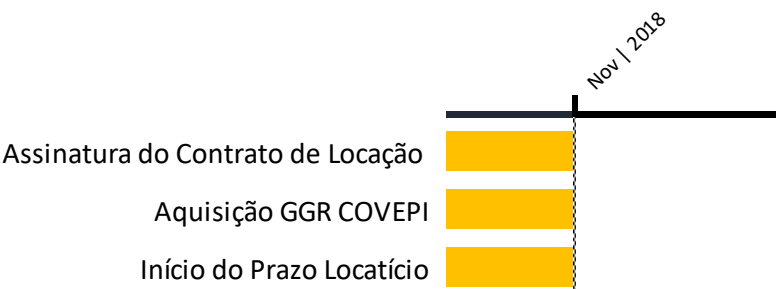
Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Aethra
Prazo Total:	12 anos
Início do Prazo Locatício:	09 Nov 2018
Prazo Remanescente:	11 anos e 10 meses
Data de Encerramento:	Nov 2030
Locação Base:	R\$ 500.004,00
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

Em 1974, nasceu a primeira empresa do Grupo AETHRA, denominada Hammer Indústria, que era voltada para a construção civil e participou da construção da planta industrial da FIAT em Betim, Minas Gerais. Já no final da década de 70, a companhia passou a atuar no ramo de estamparia, fornecendo peças às indústrias. Em 1984, iniciou a atuação no ramo de ferramentaria. A partir da década de 90, com a franca expansão do setor automobilístico no Brasil, a companhia estendeu para as áreas de engenharia e desenvolvimento, com sucessivas e significativas expansões das unidades produtivas, aumento da gama de peças. Por fim, já após 2011, a companhia consolidou sua expansão com a aquisição da Flamma Automotiva S.A., e se posicionou como um dos principais fabricantes de componentes automotivos e de ferramentais utilizados para a fabricação desses componentes.

Atualmente, o grupo permanece controlado pela família Sportelli e tem sua sede em Betim, Minas Gerais, possuindo 7 unidades de negócio de componentes automotivos, duas unidades de negócio de ferramentaria, além de 4 subsidiárias, sendo uma delas na Argentina.

4. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMIÇÃO	VALIDADE	OBS
1	AVCB	06/11/2014	31/07/2019	
2	Alvará de Funcionamento	25/03/2008	-	
3	Licença de Operação	-	29/07/2020	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora:	BANCO DO BRASIL SEGUROS
Tipo:	Patrimonial
Vigência:	21/02/2019

Seguradora:	POTENCIAL
Tipo:	Fiança Locatícia
Vigência:	13/11/2019

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 05/11/2018. Para elaboração deste documento, foram seguidas todas as diretrizes, conceitos, critérios e procedimentos relativos à inspeção predial, definidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 5674: Manutenção de Edificações – Procedimentos, conforme descritos no “check list” apresentado a seguir.

Check List Geral

ITEM	LOCAL	SITUAÇÃO			OBS
		BOA	REGULAR	INSATISFATÓRIA	
1	Portarias	●			
2	Adm	●			
3	Vestiário	●			
4	Galpão		●		1. Pequenos reparos em periféricos oxidados mostrados na central de alarme.
5	Refeitório	●			
6	Área Externa		●		1. Necessidade de ajustes pontuais na pavimentação dos fundos.
7	Casa de Bombas	●			

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Jardinagem	☒	☐	-	-	Periódica
2	Galpão	Limpeza de Piso	☒	☐	-	-	Periódica

5. Acompanhamento de Obras

Esse tópico visa monitorar e/ou acompanhar o andamento de Obras relacionadas ao atendimento de garantias, manutenções, melhorias e/ou benfeitorias. Ao final de cada visita iremos evidenciar com fotos de antes e depois dos trabalhos. O status abaixo compreende a visita realizada em 05/11/2018, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo
	Nenhuma Obra em Andamento	

Cronograma					
ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19

-  % Concluído
-  % Realizar

6. Imagens



Fachada Administrativo



Jardim Entrada



Portaria



Entrada Principal



Recepção Adm



Refeitório



Descompressão



Entrada Pedestres Galpão



Fundos Galpão



Via de Circulação Interna



Interior Galpão



Via de Circulação Interna



Expedição



Expedição



Via de Circulação



Pátio de Manobra



Via de Circulação Adm



Circulação Vestiário

7. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas e livro registro	Preventiva
2	Calhas	intensificar limpeza de calhas periodicamente.	Preventiva
3	Bombas de Incêndio	Identificado relé de acionamento de bomba principal danificado, corrigir para entrada automática. Reparar acionamento automático de bomba a diesel.	Corretiva

8. Utilização do Manual Básico de Manutenções

Com o intuito de melhor auxiliarmos os locatários na zeladoria dos imóveis, elaboramos um manual básico resumido com as principais normativas e práticas para a realização das manutenções dos itens que mais apresentam problemas nos imóveis, como cobertura, ralos, reservatórios, bombas e outros. Bem como orientações quanto à elaboração do plano de manutenções e registro.

Visando promover a utilização do manual, adotamos uma linguagem mais simplificada e objetiva, com utilização de tabelas sugestivas conforme abaixo:

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 mês ou cada uma semana em épocas de chuvas intensas	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais, calhas e canaletas.	Equipe de manutenção local
A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução)	Limpar os reservatórios de água não potável e realizar eventual manutenção do revestimento impermeável	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura (barrilete), evitando emperramento, e mantê-los em condições de manobra	Equipe de manutenção local
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local
A cada 6 meses, nas épocas de estiagem, e semanalmente, nas épocas de chuvas intensas	Verificar se as bombas submersas (esgoto e águas pluviais) não estão encostadas no fundo do reservatório ou em contato com depósito de resíduos/solo no fundo do reservatório, de modo a evitar obstrução ou danos nas bombas e consequentes inundações ou contaminações. Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o reservatório e regular a altura de posicionamento da bomba através da corda de sustentação	Equipe de manutenção local / empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar as tubulações de captação de água do jardim para detectar a presença de raízes que possam destruir ou entupir as tubulações	Empresa capacitada / empresa especializada
	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de manutenção local
	Verificar as tubulações de água servida, para detectar obstruções, perda de estanqueidade, sua fixação, reconstituindo sua integridade onde necessário	Empresa capacitada / empresa especializada

Importante

Aconselhamos ao Locatário a leitura completa do manual antes de adotar qualquer medida.