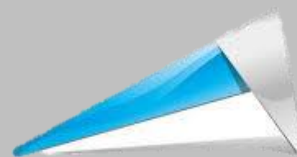


SUPERNOVA

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



AETHRA

São José dos Pinhais - PR

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	6
3. Sobre o Inquilino	7
4. Principais Produtos Comercializados	7
5. Situação	8
6. Acompanhamento de Obras	10
7. Imagens	11
8. Recomendações e/ou Sugestões	23
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	24

1. Características do Imóvel

Localização:



Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 4563 - São José dos Pinhais - PR



Perfil da Operação:	Sale Leaseback
Locatário:	Aethra
Área de Terreno:	130.860,37 m²
Área Construída:	22.119,61 m²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾ :	R\$ 727.504,00
Receita / m²:	R\$ 32,89
Próxima Atualização Monetária:	Jun 2020

(²) Agosto 2019.

Identificação de Áreas:



QUADRO DE ÁREA

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
5	Outros	1.572,82	m²
TOTAL		22.119,61	m²

- ↗ Área de Terreno: 130.860,37 m²
- 🚗 Vagas para Carros: 100
- 🚚 Vagas para Caminhões: 28
- 🏍️ Vagas para Motos: 30



Ano de Construção: 2001



Pé Direito: 8,20 metros



Capacidade do Piso: 6,0 ton/m²



Tipo de Cobertura: Concreto



Fechamento Lateral: Placa de Concreto



Estrutura: Pilares e Vigas em Concreto



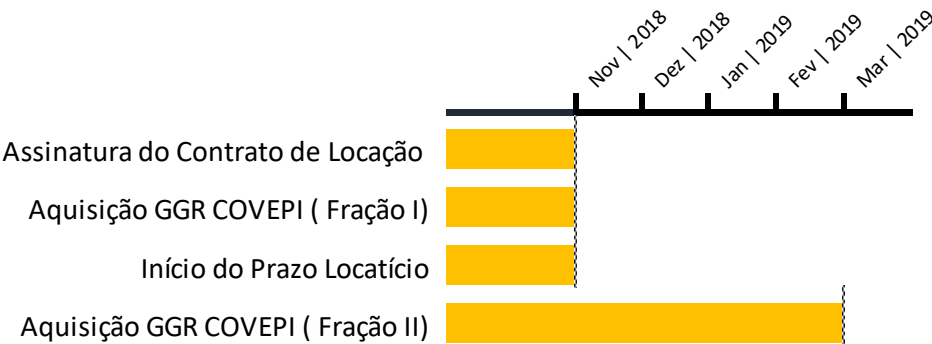
Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

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 2 meses
Data de Encerramento:	Nov 2030
Locação Base:	R\$ 727.504,00
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

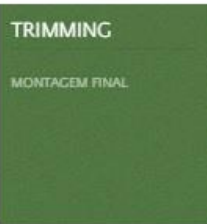
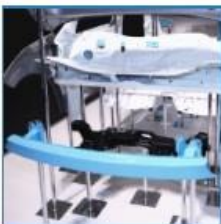
Em 1974, nasceu a primeira empresa do Grupo AETHRA, denominada Hammer Indústria, que era voltada para a construção civil e participou da construção da planta industrial da FIAT em Betim, Minas Gerais. Já no final da década de 70, a companhia passou a atuar no ramo de estamparia, fornecendo peças às indústrias. 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.

<http://www.aethra.com.br/br/a-aethra/historia/>

4. Principais Produtos Comercializados

São mais de 25 anos desenvolvendo e co-desenvolvendo o que há de mais avançado no mercado automotivo e aeroespacial.

	CABINES COMPLETAS		CONJUNTOS SOLDADOS CROSSBEAM PAVIMENTO PORTAS BARRAS LATERAIS		PINTURA PINTURA DE CARROCERIA PINTURA KTL DE COMPONENTES	
	ESTAMPADOS DEFLETOR DE CALOR LATERAIS PARALAMAS CAPO TETO PORTAS		ROLLFORMING		TRIMMING MONTAGEM FINAL	
	SISTEMAS DE SUSPENSÃO TRAVESSA EIXO TRASEIRO		SISTEMAS DE COMBUSTÍVEL TANQUE DE COMBUSTÍVEL BOCAL METÁLICO		FERRAMENTAIS PRENSAS DE 2000 TON ENGENHARIA REVERSA COM LASER MAIOR FRESADORA CNC REALIDADE VIRTUAL 3D	
	BAGAGEIROS		PARA-CHOQUES		PROTÓTIPOS MODELAGEM VALIDAÇÕES PROJETOS E MODIFICAÇÕES	

5. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMISSÃO	VALIDADE	OBS
1	Habite-se	17/04/2017	N/A	
2	Licença de Operação	30/03/2019	29/07/2020	

N/A - Não Aplicável

Seguros

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

Seguros

Seguradora:	BANCO DO BRASIL SEGUROS
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	21/02/2020*

*Renovado anualmente.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 29/08/2019. 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	Galpão	●			
2	Edifício Administrativo	●			
3	Portaria 1	●			
4	Portaria 2	●			
5	Refeitório	●			
6	Vestiários	●			
7	Cozinha	●			
8	Sala de Treinamento	●			
9	Manutenção	●			
10	Entrada de Energia	●			
11	Jardim	●			
12	Lago	●			
13	Pavimentação Interna	●			
14	Estacionamento Carros	●			
15	Casa de Bombas	●			
16	Casa de Maquinas	●			
17	Sala de Transformadores	●			
18	Área Externa	●			
19	Fachadas	●			
20	Drenagem	●			

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
3	Adm	Limpeza	☒	☐	-	-	Periódica

6. 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 29/08/2019, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo	Cronograma					
			ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20
	Nenhuma Obra em Andamento							

- % Concluído
- % Realizar

7. Imagens



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Fachada



Portaria



Recepção Adm



Prédio Administrativo



Refeitório



Refeitório



Refeitório



Refeitório - Cozinha



Refeitório



Auditório



Auditório



Auditório



Vestiário



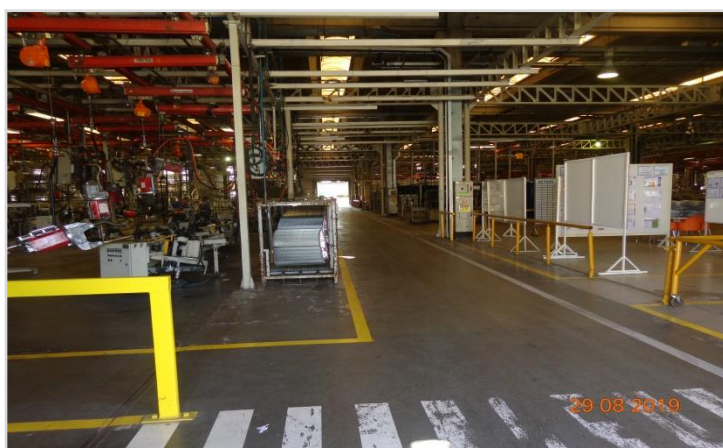
Vestiário



Via de Circulação Interna



Via de Circulação Interna



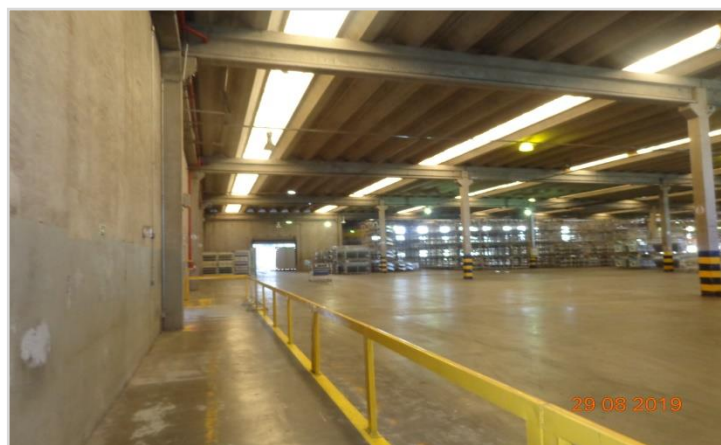
Galpão



Galpão



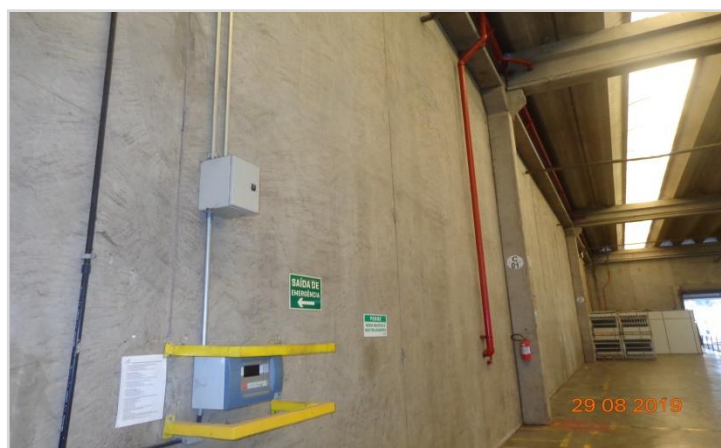
Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Entrada de Pedestres para o Galpão



Galpão



Diretoria Executiva



Diretoria Executiva



Diretoria Executiva



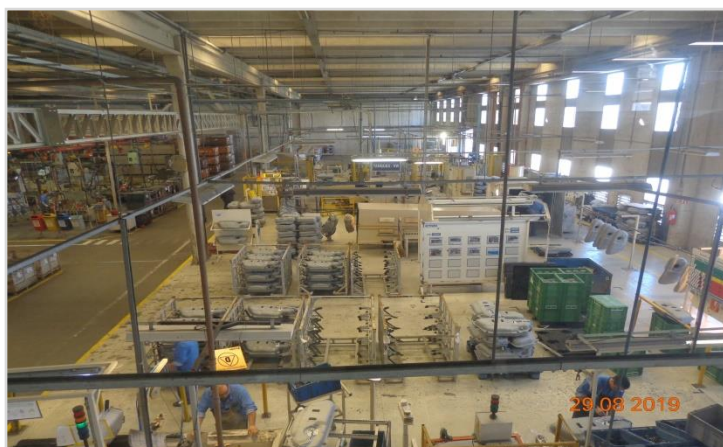
Diretoria Executiva



Diretoria Executiva



Diretoria Executiva



Vista Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



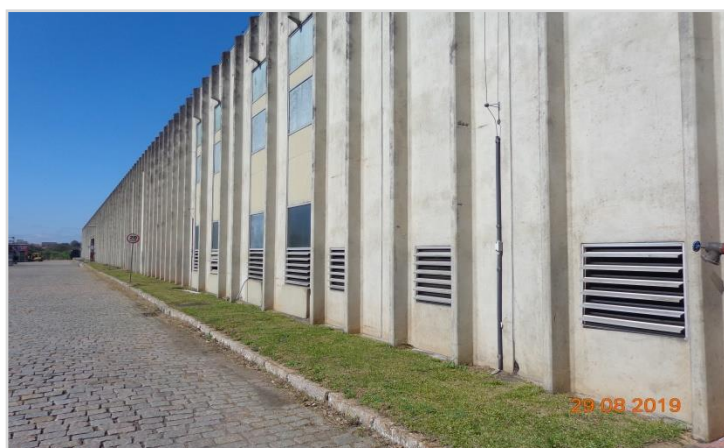
Galpão



Via de Circulação Interna



Via de Circulação Interna



Via de Circulação Interna



Poço Artesiano



Expedição



Pátio Lateral



Expedição



Via de Circulação Interna



Pátio - Fundos



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Via de Circulação Interna



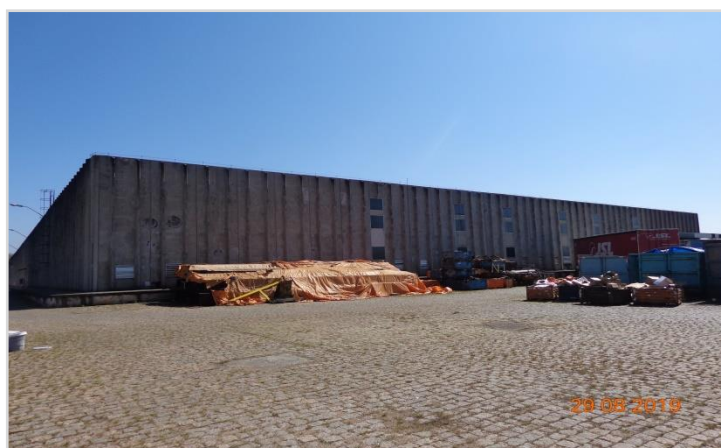
Pátio - Fundos



Poço Artesiano



Pátio - Fundos



Vista dos Fundos do Galpão



Via de Circulação Interna



Almoxarifado



Manutenção



Manutenção



Manutenção



Via de Circulação Interna

8. 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	Via de Circulação Interna	Avaliar qualidade do pavimento após taponagem dos buracos	Preventiva

(¹) Estimativa

9. 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:

ITEM	PERIODICIDADE	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
1	Uma vez por mês ou uma vez por semana em períodos de chuvas intensas	Vistoriar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais, calhas e canaletas.	Equipe de Manutenção Local
2	Uma vez a cada três 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
3	Uma vez a cada seis 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
4	Uma vez a cada seis meses em períodos de estiagem e semanalmente em períodos de chuvas intensas.	Vistoriar 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 e/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
5	Uma vez por 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 das válvulas de descarga, torneiras automáticas e torneiras eletrônicas.	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 a leitura completa do manual antes de adotar qualquer medida.