

SUPERNOVA

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



COPOBRAS

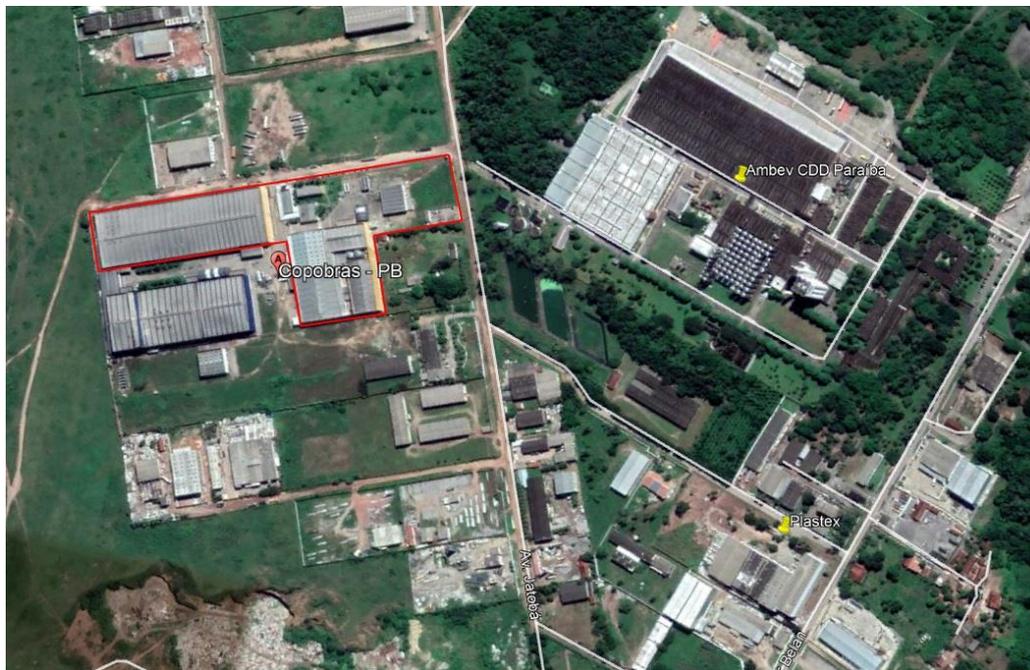
João Pessoa - PB

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	18
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	19

1. Características do Imóvel

Localização:



Endereço: [Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, nº 201 - Distrito Industrial, João Pessoa - PB](#)



Perfil da Operação:	<i>Sale and Leaseback</i>
Locatário:	Copobras
Área de Terreno:	44.061,76 m ²
Área Construída:	27.221,38 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾ :	R\$ 332.448,73
Receita / m ² :	R\$ 12,21
Próxima Atualização Monetária:	Abr 2020

⁽²⁾ Agosto 2019.

Identificação de Áreas:



QUADRO DE ÁREAS

1	Oficina	768,75	m ²
2	Posto de Abastecimento	187,00	m ²
3	Prédio Administrativo	639,64	m ²
4	Portaria	388,22	m ²
5	Refeitório	351,00	m ²
6	Galpão 103	10.500,79	m ²
7	Galpão 101	14.385,98	m ²
TOTAL		27.221,38	m ²

 Área de Terreno: 44.061,76 m²

 Vagas para Carros: 45

 Vagas para Caminhões: 5



Ano de Construção: 2008



Pé Direito: 10 metros



Capacidade do Piso: 6,0 ton/m²



Tipo de Cobertura: Metálica



Fechamento Lateral: Alvenaria e Telha Metálica



Estrutura: Mista Pilares e Vigas em Concreto e Metálico



Sistema de Combate a Incêndio: Alarme, Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Copobras
Prazo Total:	15 anos
Início do Prazo Locatício:	19 Abr 2018
Prazo Remanescente:	13 anos e 9 meses
Data de Encerramento:	Abr 2033
Locação Base:	R\$ 320.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

A Copobras foi fundada em 1991 nas proximidades de São Ludgero no estado de Santa Catarina por Aloísio Schlickmann, tendo como base a Indústria de Calçados Plim Ltda que anos mais tarde se tornaria a Incoplast também fundadas por Aloísio nos anos 70. O grupo Copobras Incoplast possui representação em todos os estados brasileiros e conta com fabricas nos estados de Santa Catarina, Paraíba, Amazonas, Minas Gerais, Pernambuco e São Paulo.

Fonte: <http://copobras.com.br/>

4. Principais Produtos Comercializados

A Copobras está presente nas mais diversas situações do dia a dia das pessoas e das empresas. Atendendo a consumidores finais e a indústria com uma linha extensa de copos plásticos, pratos, potes e tampas, bandejas, marmitas, discos, porta ovos e hamburgueiras.



5. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMISSÃO	VALIDADE	OBS
1	Alvará de Funcionamento	28/09/2009	N/A	
2	Habite-se	11/09/2017	N/A	
3	Seguro Patrimonial	31/12/2018	31/12/2019	
4	Seguro Fiança	19/04/2018	11/10/2019	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora:	POTTENCIAL
Tipo:	Fiança Locatícia
Vigência:	11/10/2019*

Seguros

Seguradora:	SOMPO
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	31/12/2019*

*Renovado anualmente.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 02/08/2019. 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	Portaria	●			
2	Prédio Adm	●			
3	Refeitório	●			
4	Galpão 101	●			
5	Galpão 103	●			
6	Posto de Combustível	●			
7	Oficina	●			
9	Caixa d'água	●			
10	Pavimentação	●			
11	Estacionamento	●			
14	Telhado (Galpões 101 e 103)			●	Há infiltração de água, devido algumas telhas danificadas
15	Área Externa Geral	●			
16	Perímetro	●			

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Galpão 101	Telhado	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	As telhas danificadas estão sendo trocadas e/ou reparadas, mas sem data de conclusão
2	Galpão 103	Telhado	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	
3	Galpão 101	Piso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	Limpeza e monitoramento
4	Galpão 103	Piso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	Limpeza e monitoramento
5	Galpão 103	Lampadas LED	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	Lampadas LED estão sendo instaladas

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 02/08/2019, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo
	Nenhuma Obra em Andamento	

Cronograma					
ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20

-  % Concluído
-  % Realizar

6. Imagens



Vista Aérea



Fachada- Vista Aérea



Portaria – Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Galpão 103



Prédio Administrativo



Refeitório



Refeitório



Docas – Galpão 103



Galpão 103 - Bandejas



Galpão 103 – Silos/Reciclagem



Galpão 103 - Bandejas



Galpão 103- Bandejas



Galpão 103/ Reservatório – Área Externa



Galpão 103 - Bandejas



Galpão 103 - Bandejas



Galpão 103 - Bandejas



Galpão 103 - Bandejas



Galpão 103 - Bandejas



Galpão 103 - Bandejas



Recepção



Galpão 101



Galpão 101- Pátio Interno



Balança



Galpão 101 - Copo



Galpão 101 - Copo



Galpão 101 - Copo



Galpão 101 - Copo



Tanques de Combustível



Portaria/Recepção/Refeitório



Posta de Abastecimento



Oficina



Muro de Divisa



Muro de Divisa



Pátio Interno



Pátio Interno - Vista Aérea



Galpão 103 - Vista Aérea



Prédio Administrativo/Portaria - Vista Aérea

7. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Cobertura	Substituir telhas danificadas pela corrosão e substituição dos selantes dos parafusos para evitar infiltrações	Corretiva
2	Calhas	Intensificar a limpeza de calhas e/ou substituição por calhas de alumínio para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação	Preventiva
3	Drenagem	Instalar coletores e/ou tarjetões para melhor escoamento de águas pluviais.	Preventiva
4	Tanque de retenção	Instalar bacia de contenção de líquidos no entorno dos tanques de combustível para evitar contaminação ambiental em caso de vazamento.	Preventiva

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:

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.