

HORUS | GGR

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO

TD **Todimo**

CUIABÁ - MT

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 Palmiro Paes de Barros nº 290, Bairro Coxipó - Cuiabá - MT



Perfil da Operação:	<i>Sale and Leaseback</i>
Locatário:	Todimo
Área de Terreno:	52.187,33 m ²
Área Construída:	23.049,68 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾ :	R\$ 280.924,28
Receita / m ² :	R\$ 12,19
Próxima Atualização Monetária:	Jan 2020

⁽¹⁾ Base Fev 2019.

Identificação de áreas:



- 1** **Portaria:** 44,08 m²
- 2** **Galpão 1:** 1.983,58 m²
- 3** **Galpão 2:** 17.244,10 m²
- Outras:** 3.777,92 m²



Vagas para Carros: 21



Vagas para Caminhões: 10



Área Total Construída: 23.049,68 m²



Área de Terreno: 52.187,33 m²



Pé Direito: 10 metros



Capacidade do Piso: 6 ton / m²



Tipo de Cobertura: Metálica



Fechamento Lateral: Alvenaria e Telha Metálica



Estrutura: Pilares em Concreto e Vigas Metálicas

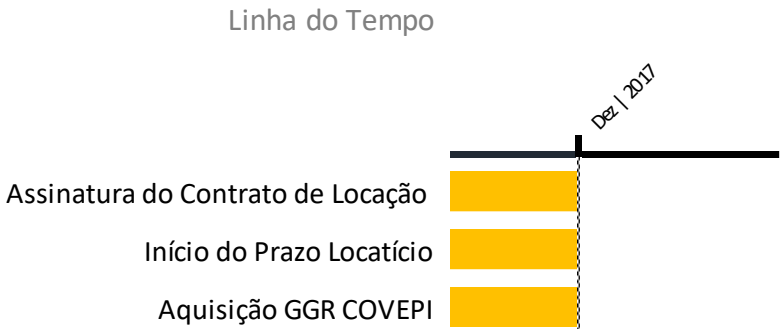


Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Todimo
Prazo Total:	10 anos
Início do Prazo Locatício:	28 Dez 2017
Prazo Remanescente:	9 anos
Data de Encerramento:	Dez 2027
Locação Base:	R\$ 270.000,00
Locação Atual:	R\$ 280.924,28
Índice de Reajuste:	IPCA



3. Sobre o Inquilino

Os principais produtos comercializados pela Todimo são materiais de construção, revestimentos, itens para banheiro e cozinha, itens elétricos e de iluminação, itens para instalação hidráulica, portas e janelas, ferramentas, e demais itens para o lar. Dos quinze tipos de produtos comercializados, os três principais grupos (construção, revestimento e banheiro/cozinha) respondem por pouco mais de 60% das vendas.

A empresa tem 21 lojas, sendo seis delas na Região Metropolitana de Cuiabá-MT, e mais dez em outras cidades do estado, seu principal mercado. Possui ainda outras quatro lojas na região de Londrina-PR, além de um outlet também em Cuiabá. Tem dois centros de distribuição, estando o principal deles em Cuiabá, atendendo às lojas de todo o estado, e um em Londrina que atende, por sua vez, às lojas da região.

O principal prestador de serviços da rede refere-se à operação logística de entrega de produtos, realizado pela Todimo Transportes, empresa do mesmo grupo econômico. Tal operação logística torna-se fundamental na medida que o estado do Mato Grosso tem grande extensão e baixa densidade populacional: a unidade mais distante atendida pela centro de distribuição de Cuiabá situa-se em Sinop-MT, a 480 km da capital; a segunda mais distante em Pontes e Lacerda-MT, a 445 km; a terceira em Lucas do Rio Verde-MT, a 388 km; e as demais (Primavera do Leste, Tangá da Serra, Nova Mutum, Cáceres e Rondonópolis) entre 200km e 250 km. A transportadora é o único prestador de serviço relevante à Todimo Materiais.

A gama de fornecedores da empresa é relativamente pulverizada; os produtos do maior fornecedor têm representado cerca de

4. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMIÇÃO	VALIDADE	OBS
1	Habite-se 01	26/05/2004	N/A	
2	Habite-se 02	23/07/2008	N/A	
3	Habite-se 03	30/06/2009	N/A	
4	AVCB	23/10/2017	23/10/2019	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora:	Tokio Marine
Tipo:	Patrimonial
Vigência:	13/03/2020

Seguros

Seguradora:	Fator
Tipo:	Fiança Locatícia
Vigência:	28/12/2019

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 13/02/2019. 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		●		1. Necessidade de reparos pontuais em fissuras do piso do galpão.
2	Prédio Adm	●			
3	Portaria	●			
4	Casa de Baterias	●			
5	Caixa d'água	●			
6	Pavimentação	●			
7	Estacionamento Carros	●			
8	Estacionamento Caminhões	●			
9	Manutenção	●			
10	ETE	●			
11	Balança	●			
12	Perímetro		●		1. Necessidade de reparos pontuais do muro de divida.

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Perímetro	Execução de novo muro em trecho do perímetro	☒	☐	11/02/2019	01/03/2019	1. Foi identificada a necessidade de reparos pontuais, mas Todimo decidiu por fazer mais um muro em trecho do perímetro para aumentar a segurança.
2	Galpão	Limpeza de Piso	☒	☐	01/02/2019	28/02/2019	Limpeza recorrente
3	Manutenção	Limpeza de Piso	☒	☐	12/02/2019	12/02/2019	Limpeza recorrente
4	ETE	Retirada de sólidos	☒	☐	01/02/2019	05/02/2019	Retirada Recorrente

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 13/02/2019, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo	Cronograma				
			jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	dez/19
1	Ampliação do Galpão	Benfeitoria	30%				
2	Construção de Novo Adm	Benfeitoria	20%				

- % Concluído
- % Realizar



Ampliação do Galpão



Construção de Novo Adm.

6. Imagens



Portaria Entrada



Acesso Portaria



Docas Carga e Descarga



Docas Carga e Descarga



Galpão Estoque Barras de Aço e Vergalhões



Galpão



Galpão



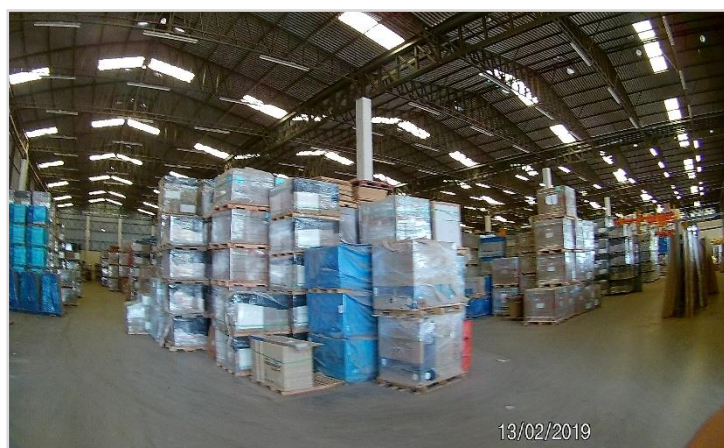
Docas Carga e Descarga



Manutenção



Manutenção



Interior Galpão



Interior Galpão



Casa de Baterias



ETE -Estação de Tratamento de Esgoto



Almoarifado



Caixa d'água



Ampliação Galpão



Ampliação Galpão e Construção de Novo Adm

7. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas. Registro das manutenções em "Livro Registro"	Preventiva
2	Linha de Vida	Instalação de Linha de Vida na Cobertura dos prédios para facilitar a realização das manutenções e limpeza.	Benfeitoria
3	Calhas	Sugerimos a Todimo limpeza periódica de calhas para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação	Preventiva
4	Vedações Telhado	Sugerimos a Todimo a realização de limpeza da cobertura e vedação de parafusos para evitar infiltrações.	Preventiva
5	Reparo de Fissuras pontuais no Piso do Galpão	Sugerimos a Todimo a realização periódica de reparos de fissuras e trincas do piso, visando evitar que o problema aumente e prejudique a operação de empilhadeiras.	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 subsois 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.