

SUPERNOVA

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



SUZANO

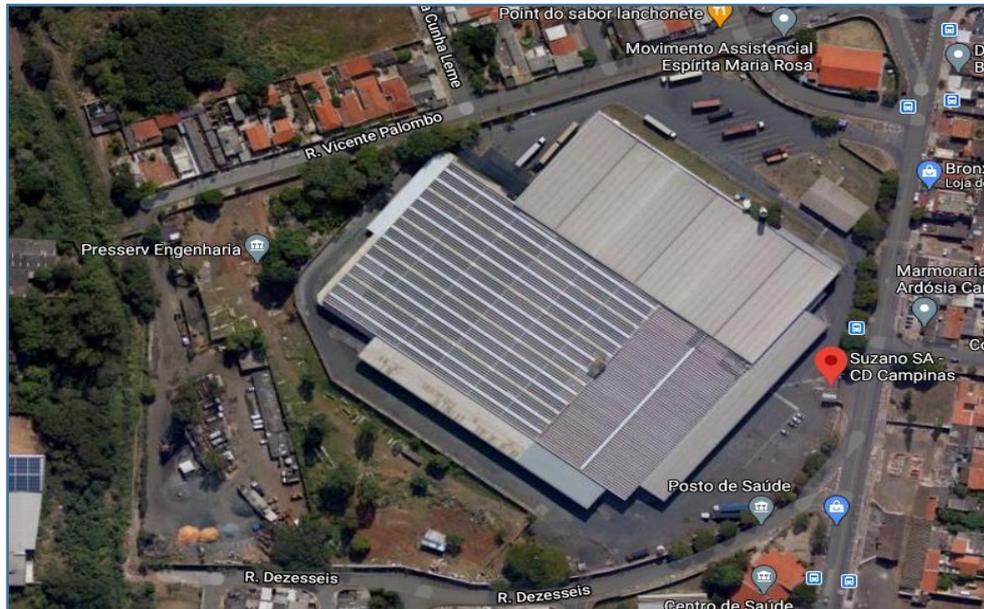
Campinas - SP

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	9
7. Imagens	10
8. Recomendações e/ou Sugestões	17
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	18

1. Características do Imóvel

Localização:



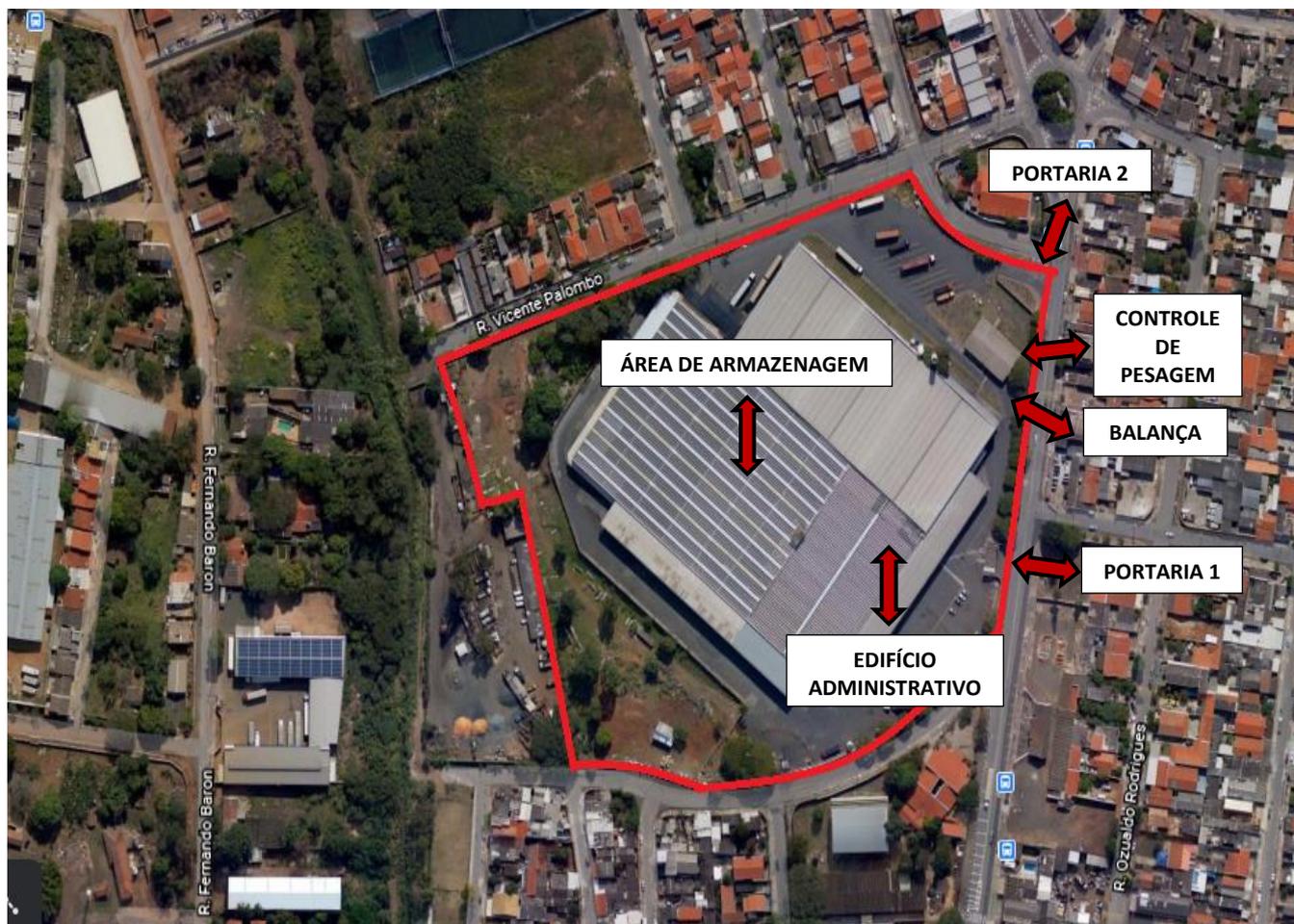
[Endereço: Avenida Maria Luísa Pompêo de Camargo, nº 215, Jd. Campineiro, Campinas - SP](#)



Perfil da Operação:	<i>Built-to-Suit</i>
Locatário:	Suzano Papel e Celulose
Área de Terreno:	64.990,00 m ²
Área Construída:	28.657,08m ²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾ :	R\$ 426.452,00
Receita / m ² :	R\$14,88
Próxima Atualização Monetária:	Jan 2021

⁽²⁾ Junho 2020.

Identificação de Áreas:



QUADRO DE ÁREAS

1	Portaria 1	18,50	m ²
2	Portaria 2	44,08	m ²
3	Controle de Pesagem	475,00	m ²
4	Edifício Administrativo	2.622,80	m ²
5	Área de Armazenagem	25.274,00	m ²
6	Outros	222,70	m ²
TOTAL		28.657,08	m²

 Área de Terreno: 64.990,00 m²
 Vagas para Carros: 48

 Vagas para Caminhões: 15



Ano de Construção: 1984



Pé Direito: 9,00 metros



Capacidade do Piso: 4,0 ton / m²



Tipo de Cobertura: Fibrocimento



Fechamento Lateral: Alvenaria



Estrutura: Pilares e Vigas em Concreto



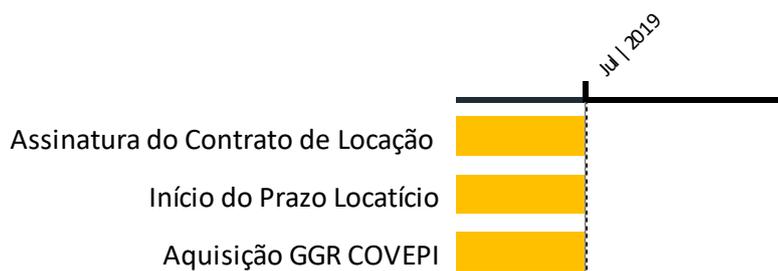
Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores.

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Suzano Papel e Celulose
Prazo Total:	5 anos e 10 meses
Início do Prazo Locatício:	03 Jul 2019
Prazo Remanescente:	4 anos e 7 meses
Data de Encerramento:	Mai /2025
Locação Base:	R\$ 260.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

Suzano Papel e Celulose é uma empresa brasileira de papel e celulose. É a maior produtora global de celulose de eucalipto e uma das 10 maiores de celulose de mercado, além de líder mundial no mercado de papel, com cerca de 60 marcas em quatro linhas: cutsize, revestidos, não revestidos e papel-cartão.

Estão presentes na vida de mais de 2 bilhões de pessoas: “nas folhas do seu livro preferido, nos documentos importantes, na fralda que protege os bebês, no copo de café que não prejudica o meio ambiente, em papéis higiênicos e na comodidade de uso de uma embalagem sustentável”.

Fonte: <https://www.suzano.com.br/a-suzano/>

4. Principais Produtos Comercializados

Feitos a partir de árvores de eucalipto cultivadas, eles oferecem alternativas de origem renovável para as necessidades das pessoas e das empresas, hoje e no futuro.

Fonte: <https://www.suzano.com.br/marcas-e-produtos/>



5. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMISSÃO	VALIDADE	OBS
1	AVCB	19/10/2020	16/10/2023	
2	Habite-se	28/05/2010		

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora: ARGO SEGUROS

Tipo: Seguro Patrimonial

Vigência: 12/11/2020*

*Renovado anualmente.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 22/09/2020. 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 Estoque	●			
2	Edifício Administrativo	●			
3	Banheiros	●			
4	Refeitório	●			
5	Portaria 1	●			
6	Portaria 2	●			
7	Prédio Controle de Pesagem	●			
8	Caixa d'água	●			
9	Pavimentação			●	1. Pavimento geral danificado com existência de buracos.
10	Estacionamento Carros	●			
11	Estacionamento Caminhões	●			
12	Área Externa Geral		●		1. Necessidade de pintura nas paredes externas do Galpão
13	Perímetro			●	1. Necessidade de construção de alguns metros do muro perimetral, próximo a portaria 2 que está danificado. Visando eliminar o risco de invasões.

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Galpão	Pintura de portas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	Periódica
2							

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 22/09/2020, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo
	Nenhuma Obra em Andamento	

Cronograma					
ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21

- % Concluído
- % Realizar

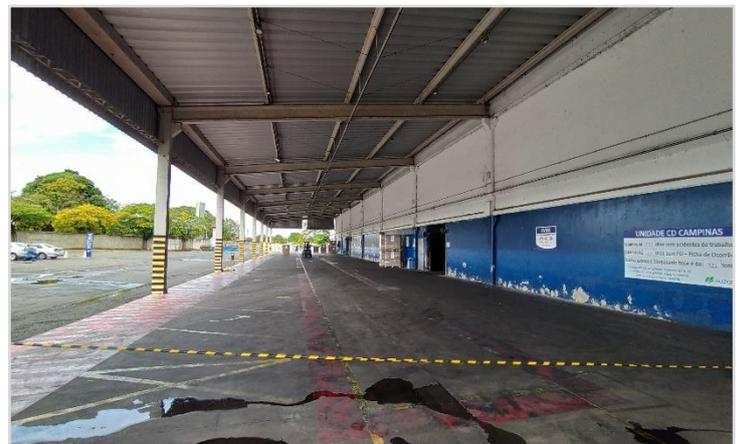
7. Imagens



Fachada – Portaria 1



Área Externa



Área Externa



Estacionamento de veículos leves



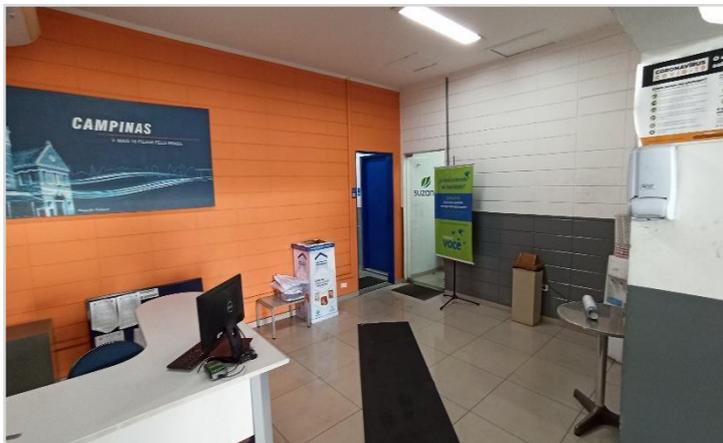
Portaria 1



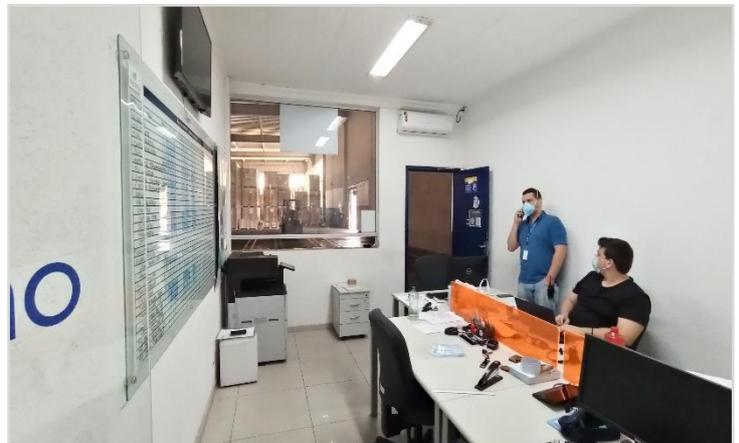
Entrada - Recepção



Entrada - Recepção



Recepção



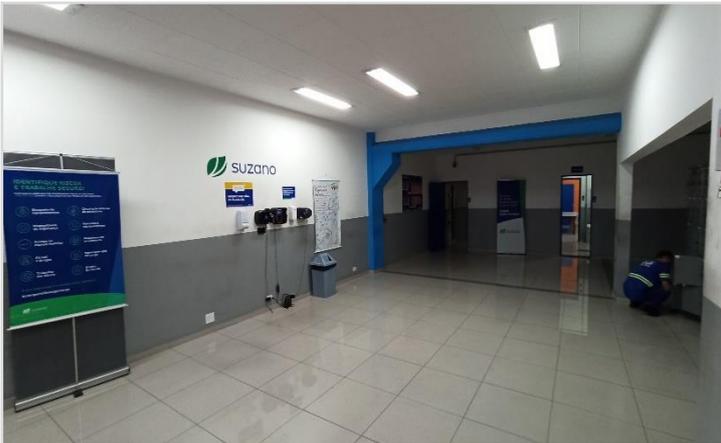
Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Copa - Edifício Administrativo



Refeitório - Edifício Administrativo



Galpão Estoque



Galpão Estoque



Galpão Estoque



Galpão Estoque



Galpão Estoque



Galpão Estoque



Área Externa



Área Externa



Área Externa - Docas



Área Externa



Área Externa - Docas



Área Externa - Docas



Estacionamento de Caminhões



Estacionamento de Caminhões



Área Externa



Área Externa



Galpão Estoque – Área Externa



Galpão Estoque – Área Externa



Área Externa



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo

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	Suzano intensificar limpeza de calhas periodicamente em função da grande quantidade de arvores próximas a cobertura.	Preventiva
3	Muro Perimetral	Necessidade de melhorar fechamento perimetral e instalação de locais faltantes, para evitar invasões e manter as instalações seguras.	Corretiva
4	Piso	Manutenção nas juntas de dilatação	Preventiva
5	Área Externa	Instalar tampas adequadas em bocas de lobo e caixas de inspeção	Preventiva
6	Área Externa	Adotar maior periodicidade na pintura das paredes externas.	Corretiva
7	Postes de Iluminação Externa	Necessidade de manutenção para evitar contato com a rede elétrica	Corretiva
8	Pátio de Manobra	Necessidade de recomposição do pavimento na área de manobra.	Corretiva

(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 solos 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.