

# ZAGROS

## CAPITAL

### RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



**suzano**



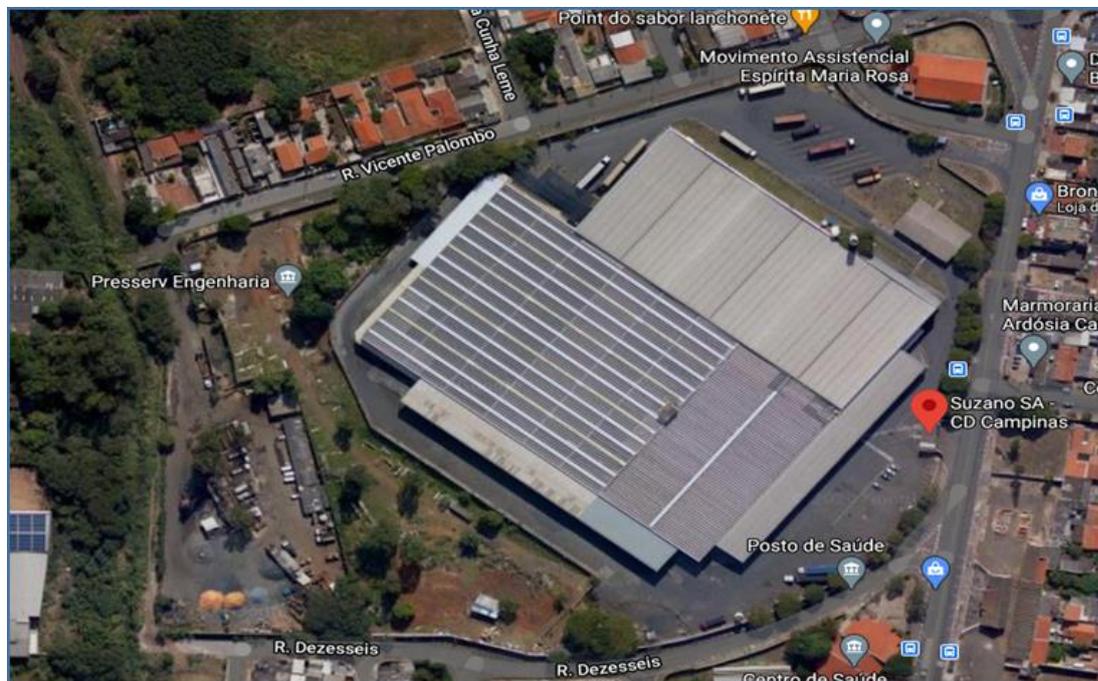
Campinas/SP

## 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.....	10
7. IMAGENS.....	10
8. RECOMENDAÇÕES E/OU SUGESTÕES.....	15
9. UTILIZAÇÃO DO MANUAL BÁSICO DE MANUTENÇÕES.....	16

## 1. Características do Imóvel

Localização:



Endereço: [Avenida Maria Luísa Pompêo de Camargo, 215 – Jd. Campineiro – Campinas/SP](#)

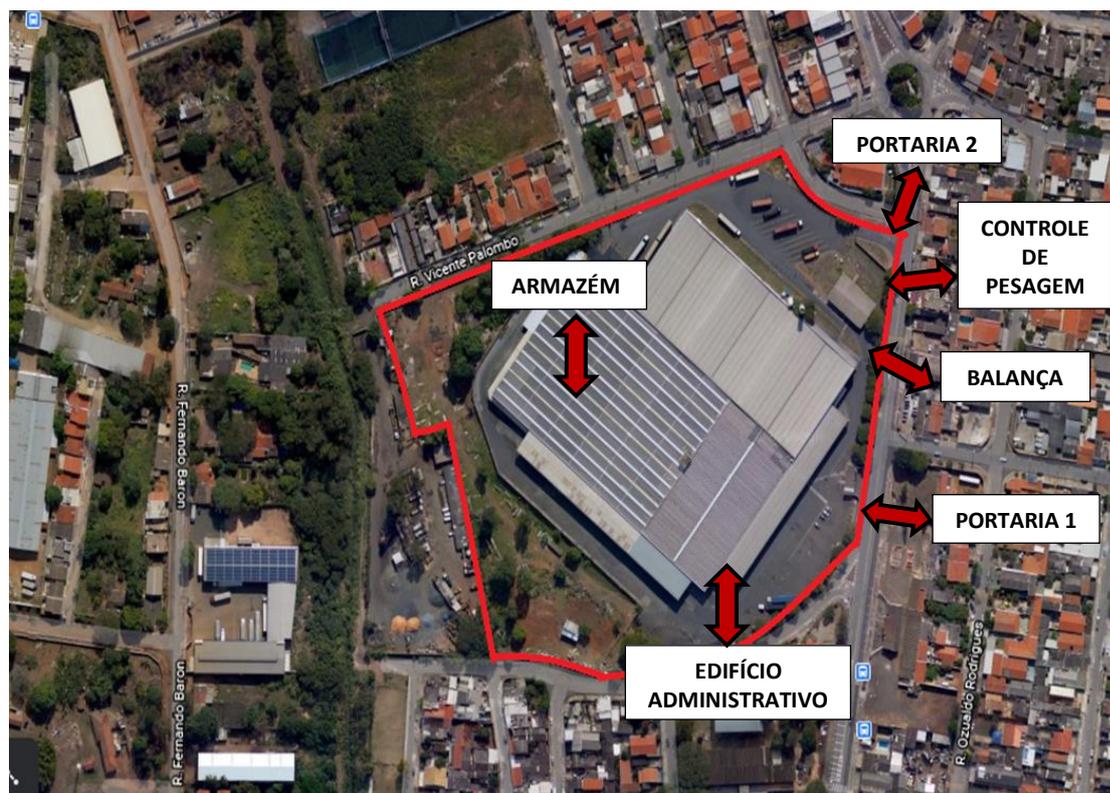
### CARACTERÍSTICAS

<b>Perfil da Operação:</b>	<i>Built to Suit</i>
<b>Locatário:</b>	Suzano Papel e Celulose
<b>Área de Terreno:</b>	64.990,00m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	28.657,08m <sup>2</sup>
<b>Receita de Locação Vigente <sup>(1)</sup>:</b>	R\$ 445.716,06 <sup>(2)</sup>
<b>Receita/m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 15,55
<b>Próxima Atualização Monetária:</b>	Janeiro de 2022

<sup>(1)</sup> janeiro 2021.

<sup>(2)</sup> valor apresentado considerando o aluguel anual recebido de R\$ 5.348.592,72, dividido por 12 meses.

Identificação de Áreas:

Área de Terreno 64.990,00m<sup>2</sup>

## QUADRO DE ÁREAS

1	Guaritas	156,57 m <sup>2</sup>
2	Controle de Pesagem	475,00 m <sup>2</sup>
3	Edifício Administrativo	2.622,80 m <sup>2</sup>
4	Área de Armazenagem	25.274,00 m <sup>2</sup>
5	Outros	222,70 m <sup>2</sup>
	TOTAL	28.657,08 m <sup>2</sup>

## VAGAS



Carros 48



Caminhões 15

## CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

**Ano de Construção**

1984

**Pé Direito**

9 metros

**Capacidade do Piso**4 toneladas / m<sup>2</sup>**Tipo de Cobertura**

Fibrocimento e Metálica

**Fechamento Lateral**

Alvenaria

**Estrutura**

Pilares e Vigas em Concreto

**Sistema de Combate a Incêndio**

Hidrantes e Extintores

## 2. Contrato de Locação

### RESUMO DE CONTRATO

<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Locatário:</b>	Suzano Papel e Celulose
<b>Prazo Total</b>	5 anos e 10 meses
<b>Início do Prazo Locatício</b>	03 Jul 2019
<b>Prazo Remanescente <sup>(1)</sup></b>	3 anos e 9 meses
<b>Data de Encerramento</b>	Mai/2025
<b>Locação Base</b>	R\$ 260.000,00
<b>Índice de Reajuste</b>	IPCA

<sup>(1)</sup> setembro 2021.

### Linha do Tempo



### 3. Sobre o Inquilino

A **Suzano Papel e Celulose** é uma empresa brasileira do Grupo Suzano, reconhecida como a maior produtora global de celulose de eucalipto, uma das 10 maiores de celulose do mercado e líder mundial no mercado de papel, com cerca de 60 marcas em quatro linhas e com operações globais em aproximadamente 60 países.

Com 94 anos de existência, 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".

A operação da Suzano divide-se em três unidades de negócio: Florestal, Celulose e Papel e possui cerca de 8.000 funcionários (de acordo com relatório de sustentabilidade de 2015) e possui no Brasil a sede administrativa em São Paulo (SP) e sete unidades industriais – três no Estado de São Paulo (Limeira e duas em Suzano), uma na Bahia (Mucuri), uma no Maranhão (Imperatriz), uma no Pará (Belém) e uma no Ceará (Fortaleza). No exterior, mantém escritório comercial na China e subsidiárias nos Estados Unidos, Suíça, Inglaterra e Argentina.

A Suzano planta e cultiva árvores e transforma essa matéria-prima renovável em bioprodutos inovadores e sustentáveis que fazem parte do dia a dia de todos.

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

### 4. Principais Produtos Comercializados

Feitos a partir de árvores de eucalipto cultivadas, áreas florestais que somam 1,3 milhão de hectares, dos quais 570 mil com florestas plantadas (áreas próprias, arrendadas e fomentadas), concentrados na Bahia, no Espírito Santo, em São Paulo, em Minas Gerais, no Maranhão, no Tocantins, no Pará e no Piauí. Cerca de 542 mil hectares são de áreas de preservação os produtos da Suzano oferecem alternativas de origem renovável para as necessidades das pessoas e das empresas, hoje e no futuro.

Os principais produtos da **Suzano Papel e Celulose** são:

**Papel:** o portfólio é composto por cinco linhas de produtos e mais de 20 marcas.

**Celulose:** a celulose da empresa é uma matéria-prima de base renovável e sustentável aplicada em diversos materiais do dia a dia, como: papel para imprimir e escrever, embalagens, livros e revistas, papel higiênico e até papéis especiais, como bobina de máquinas de cartão de crédito, papéis decorativos e muito mais. É comercializada em mais de 80 países e se espalha pelo mundo.

**Eucafluff:** A Eucafluff® é uma solução inovadora e sustentável que, aplicada a produtos absorventes de higiene, traz mais conforto e bem-estar ao consumidor, graças às características únicas da fluff de eucalipto.

**Lignina:** A lignina é o segundo polímero de fonte renovável mais abundante na natureza e está presente na madeira do eucalipto que a Suzano cultiva e planta.

**Higiene:** a linha de produtos da Suzano atende às necessidades de higiene, limpeza e cuidados com a família e com o lar.

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



## 5. Situação

### CONTROLE DE DOCUMENTOS

ITEM	DOCUMENTO	EMISSÃO	VALIDADE
1	AVCB	19/10/2020	16/10/2023
2	Alvará de Funcionamento	19/10/2020	16/10/2023
3	Licença Sanitária	06/11/2020	N/A
4	CETESB	06/11/2020	N/A
5	Habite-se	28/05/2010	N/A

N/A – Não Aplicável

Esse tópico visa monitorar e/ou acompanhar as documentações necessárias para autorização da operação dos locatários nos imóveis.

### SEGURO

<b>Seguradora</b>	TOKIO MARINE
<b>Tipo</b>	Seguro Patrimonial
<b>Vigência</b>	12/11/2021*

\*Renovado anualmente.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 10/08/2021.

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 Paisagem	●			
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 e muro.
13	Perímetro	●			

*Acompanhamento de Manutenções*

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA	
1	Galpão	Pintura de Portas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Periódica
2	Galpão	Pintura de paredes internas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 10/08/2021, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo	Cronograma				
			mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21
	Nenhuma Obra em Andamento						

- % Concluído
- % Realizar

## 7. Imagens



Fachada – Portaria 1



Area Externa



Area Externa



Area Externa - Docas



Area Externa



Area Externa



Area Externa



Entrada - Recepção



Entrada - Recepção



Entrada - Recepção



Edifício Administrativo



Copa - Edifício Administrativo



Estacionamento



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



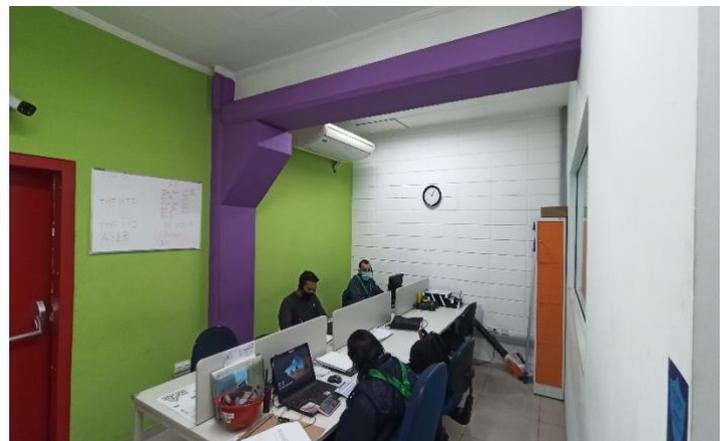
Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Armazém



Armazém



Armazém

## 8. Recomendações e/ou Sugestões

Esse tópico tem o intuito de orientar os locatários a realizarem as manutenções eventualmente mencionadas para melhorar a utilização do imóvel e não o intuito de reportar problemas.

### Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas e livro registro.	Preventiva
2	Reservatório	Adotar maior periodicidade na pintura do reservatório.	Preventiva
3	Calhas	Sugerimos a Suzano, limpeza periodica de calhas para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação	Preventiva
4	Pavimento Externo	Sugerimos a Suzano a realização de recapeamento do pavimento existente para facilitar a circulação de caminhões e automóveis..	Corretiva

## 9. Utilização do Manual Básico de Manutenções

Para auxiliar 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.

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.