

ZAGROS

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



 João Pessoa/PB

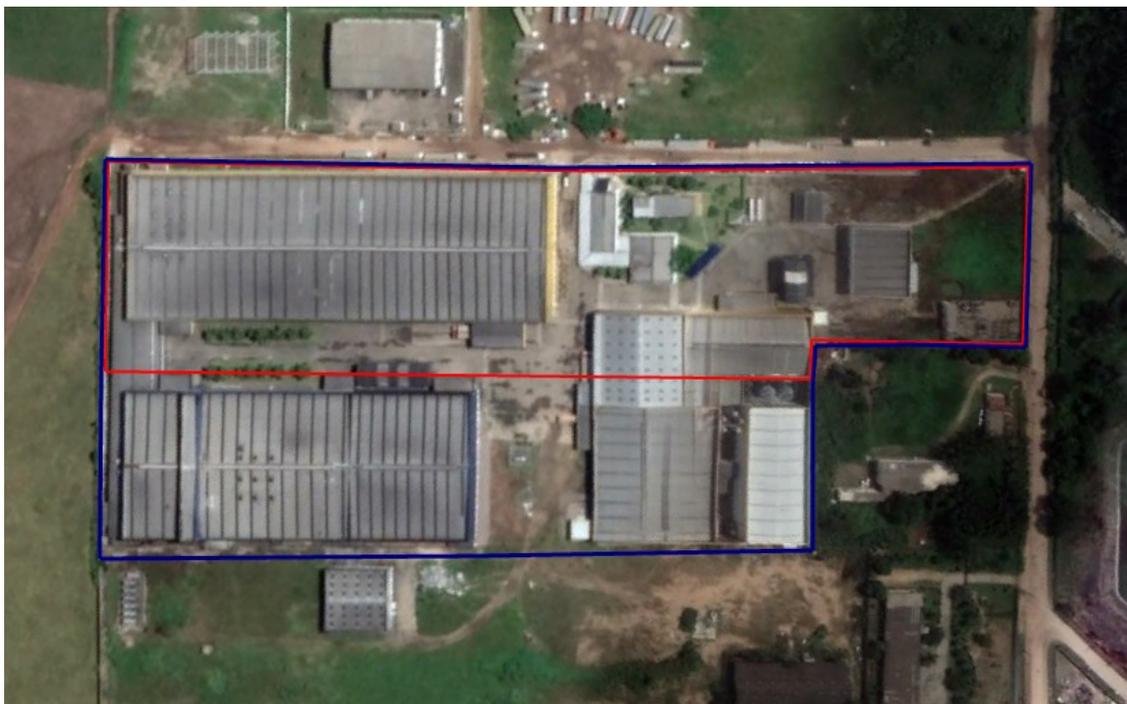
Índice

1. Características do Imóvel.....	3
1.1 Localização.....	3
1.2 Identificação de áreas do imóvel.....	4
2. Contrato de Locação	6
3. Sobre o Inquilino	7
4. Principais Produtos Comercializados.....	7
5. Situação	8
5.1 Controle.....	8
5.2 Estado de conservação do imóvel.....	9
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

1.1 Localização

[Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201 – Distrito Industrial - João Pessoa – PB](#)



LEGENDA

- Indicação do perímetro GGR COVEPI
- Indicação do perímetro do Complexo Industrial

CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	<i>Sale and Leaseback</i>
Locatário:	Copobras
Área de Terreno⁽¹⁾:	44.061,77m ²
Área Construída⁽¹⁾:	22.360,06m ²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾:	R\$ 363.727,41
Receita/m²:	R\$ 16,27
Próxima Atualização Monetária:	Abril de 2022

⁽¹⁾ Área de propriedade do GGRC

⁽²⁾ fevereiro 2022.

1.2 Identificação de áreas do imóvel


Área de Terreno 44.061,77m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria	388,22 m ²
2	Predio Administrativo	639,64 m ²
3	Galpão 101 - Copobras	14.385,98 m ²
4	Refeitório	351,00 m ²
5	Administração, Oficina e Outros	6.595,22 m ²
	TOTAL	22.360,06 m²

VAGAS

 **Carros** 45

 **Caminhões** 05

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção 2008



Pé Direito 9 metros



Capacidade do Piso 6 toneladas/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 de abril de 2018
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	11 anos e 2 meses
Data de Encerramento:	abril/2033
Locação Base:	R\$ 320.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

(¹) fevereiro 2022.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

Aloísio Schlickmann fundou em São Ludgero, no ano de 1970 a Indústria de Calçados Plim Ltda., uma pequena fábrica de sandálias plásticas infantis.

No ano de 1991, agora junto dos filhos e de um sócio, decidem investir em um novo segmento, os descartáveis termoformados. Nasce assim a Copobras, instalada nas proximidades da Incoplast em São Ludgero – SC.

Em 2005 a Copobras passou a atender o mercado nordestino e em 2017 a empresa adquiriu uma unidade de bandejas de poliestireno expandido localizada em Guarulhos-SP reforçando a presença da marca Copobras no Sudeste, em especial no mercado de São Paulo.

Fonte: <https://www.grupocopobras.com.br/institucional/>

4. Principais Produtos Comercializados

A Copobras atende a consumidores finais e a indústria com uma linha extensa de copos plásticos, pratos, potes e tampas, bandejas, marmitas, discos, porta ovos e hamburgueiras.

• **Produtos descartáveis:** copos, pratos, kits (pote e tampa), potes e tampas de polipropileno. Pensado para uso no dia a dia.

• **Produtos personalizáveis:** copos estampados, potes com Sleeve (rótulo), potes industriais impressos, tampas impressas, copos para redes de fast food e lanchonetes, etc.

• **Produtos EPS:** copos, potes, cumbucas, marmitas, hamburgueiras, porta ovos, bandejas, entre outros, fabricados a partir do poliestireno expandido, conhecido como Isopor⁽¹⁾.



Descartáveis



Personalizáveis



EPS

(1) O Isopor® é marca registrada da Knauf.

Fonte: <https://copobras.com.br/pt/produtos>

5. Situação

5.1 Controle

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

CONTROLE DE DOCUMENTOS

ITEM	DOCUMENTO	EMISSÃO	VALIDADE	OBS
1	Habite-se	11/09/2017	N/A	
2	Alvará de Funcionamento	10/03/2009	N/A	
3	Licença Sanitária	24/02/2022	18/10/2022	
4	AVCB	15/02/2021	11/02/2023	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora: Tokio Marine

Tipo: Seguro Patrimonial

Vigência: 30/05/2022*

*Renovado anualmente

Seguradora: Pottencial

Tipo: Seguro Fiança Locatícia

Vigência: 10/10/2025

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 01 de fevereiro de 2022.

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	Administrativo	●			
3	Refeitório	●			
4	Galpão Copobras		●		1. Algumas telhas da cobertura danificadas.
5	Oficina/Manutenção	●			
6	Pavimentação	●			
7	Fachada do Galpão		●		1. Necessidade de limpeza em toda fachada e laterais.

ACOMPANHAMENTO DE MANUTENÇÕES

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INÍCIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Estoques Bandejas	Verificação de lâmpadas/ reatores queimados, sensor de presença, luminárias, interruptores.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	13/12/2021	13/12/2021	
2	Estoques Bandejas	Existência e funcionamento de exaustores, filtros.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	13/12/2021	13/12/2021	
3	Estoques Bandejas	Pintura no portão do acesso à caixa d'água	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	13/12/2021	13/12/2021	Portão apresentava oxidação e deteriorado.
4	Copobrás	Estoque de produtos Acabados: Calha vazando água.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	13/12/2021	13/12/2021	
5	Incoplast	Ajuste no acesso a lavagem de peças: Ajuste na pressão da mola.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	13/12/2021	13/12/2021	

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 comparativas. O status abaixo compreende a visita realizada em 01 de fevereiro de 2022.

ITEM	OBRA	TIPO
	Nenhuma Obra em Andamento	

CRONOGRAMA					
fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22

● % Concluído ● % Realizar

7. Imagens

Todas as imagens abaixo foram realizadas no dia 01 de fevereiro de 2022.



Vista Aérea



Fachada - Portaria



Fachada - Portaria



Imagem Aérea



Area Externa - Prédio Administrativo



Área Externa - Prédio Administrativo



Prédio Administrativo



Área Externa - Manutenção



Subestação (Entrada de Energia)



Área Externa – Galpão Copobras



Área Externa – Galpão Copobras



Área Externa – Galpão Copobras



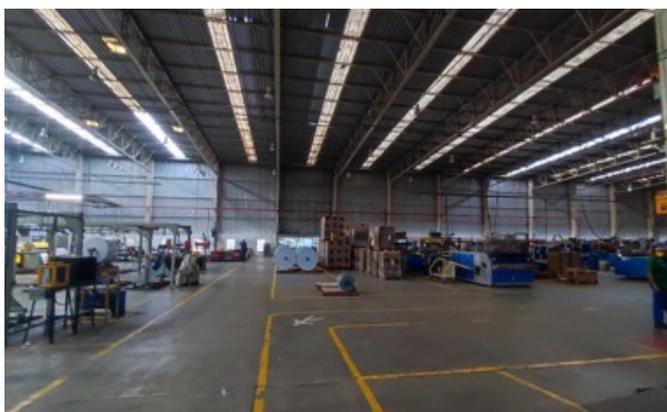
Imagem Aérea – Galpão Copobras



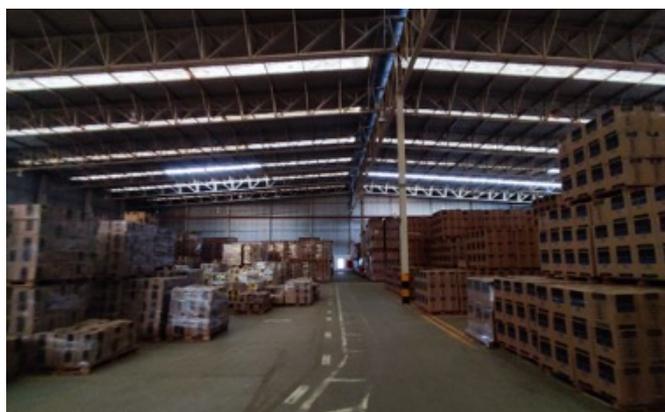
Oficina



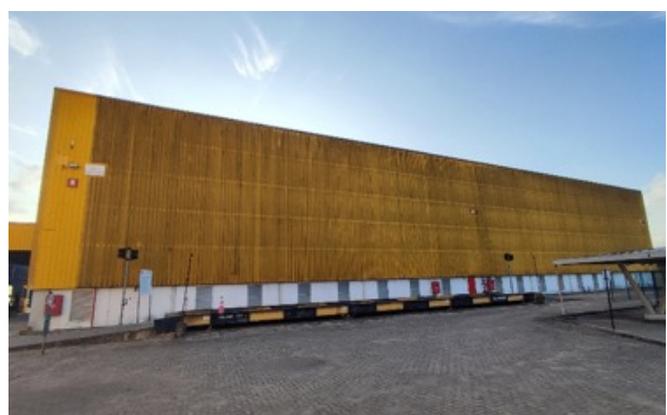
Galpão Copobras



Galpão Copobras



Galpão Copobras



Area Externa – Balança



Área Externa – Refeitório e Galpão Estoque



Refeitório



Galpão Estoque Bobinas

8. Recomendações e/ou Sugestões

Vale ressaltar que esse tópico tem o intuito de orientar os locatários a realizarem as manutenções mencionadas de forma a melhorar a utilização do imóvel e não o intuito de reportar problemas.

ORIENTAÇÕES GERAIS

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Cobertura	Substituir telhas danificadas e substituição dos selantes dos parafusos para evitar infiltrações.	Corretiva
2	Fachada	Realizar limpeza das fachadas dos galpões.	Corretiva
3	Muro Perimetral	Realizar o fechamento perimetral entre o Galpão Incoplast e o Galpão Bandejas.	Benfeitoria
4	Pavimentação	Sugerimos a Copobras pavimentar a área de estacionamento interno de caminhões.	Benfeitoria

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.

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.