ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

COPOBRAS

Guarulhos/SP

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

Av. Moita Bonita, 266 - Pimentas, Guarulhos - SP, 07270-395

CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	*Sale and Leaseback*
Locatário:	Copobras
Área de Terreno:	63.752,84m²
Área Construída:	11.502,42m²
Receita de Locação Vigente (1):	R$ 293.946,41
Receita/m²:	R$ 25,56
Próxima Atualização Monetária:	Março de 2022

(1) janeiro 2022.

1.2 Identificação de áreas do imóvel

Área de Terreno 63.752,84m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria	18,50 m²
2	Galpão Estoque	6.345,66 m²
3	Galpão Secagem	2.560,00 m²
4	Galpão Extrusão	1.235,00 m²
5	Outros	1.343,26 m²
	TOTAL	**11.502,42 m²**

VAGAS

Carros	43
Caminhões	05

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Ano de Construção	2013
Pé Direito	9,6 metros (1)
Capacidade do Piso	4 toneladas/m²
Tipo de Cobertura	Metálica
Fechamento Lateral	Alvenaria e Telha Metálica
Estrutura	Pilares e Vigas em Concreto e Metálico
Sistema de Combate a Incêndio	Hidrantes, Extintores e *Sprinklers*

(1) Foi considerado o pé direito médio. O imóvel é formado por 3 galpões com pés direitos distintos: 8m (Galpão Produtos Acabados), 10m (Galpão Produtos Semi Acabados) e 11m (Galpão de Extrusão).

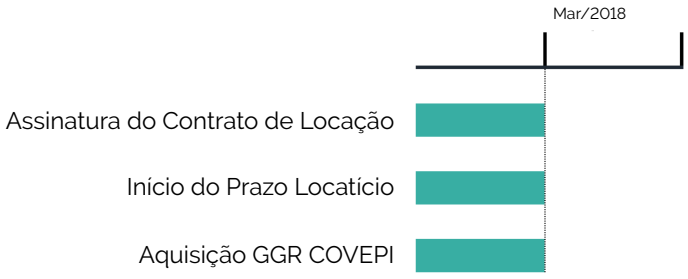
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Copobras
Prazo Total:	10 anos
Início do Prazo Locatício:	19 de março de 2018
Prazo Remanescente(1):	6 anos e 2 meses
Data de Encerramento:	março/2028
Locação Base:	R$ 260.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

(1) janeiro 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®.

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	**AVCB**	18/06/2020	17/06/2023	
2	**Alvará de Funcionamento**	11/03/2015	11/03/2023	A validade do alvará está condicionada á apresentação do AVCB vigente.
3	**Licença de Operação**	25/01/2021	25/01/2025	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora:	Tokio Marine
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	30/05/2022*

***Renovado anualmente**

Seguradora:	POTTENCIAL
Tipo:	Seguro Fiança Locatícia
Vigência:	15/09/2025

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 07 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	Galpão Extrusão	●			
2	Galpão Produtos Semi Acabados		●		Substituição imediata das lâmpadas queimadas no interior do galpão.
3	Galpão Produtos Acabados	●			
4	Prédio Administrativo	●			
5	Refeitório	●			
6	Área de Manutenção	●			
7	Estacionamento Carros e Motos	●			
8	Estacionamento Caminhões		●		Estacionamento e área de circulação dos caminhões apresenta irregularidades, necessidade de melhoria na pavimentação.
9	Área Externa		●		Pavimento da área externa apresenta buracos em diversos pontos.
10	Almoxarife	●			
11	Perímetro		●		Necessidade de corte da grama ao redor dos reservatórios e da casa de domba.
12	Portaria		●		Necessidade de instalação de lâmpadas faltantes.

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 07 de fevereiro de 2022.

ITEM	OBRA	TIPO
	Nenhuma Obra em Andamento	

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

% Concluído % Realizar

7. Imagens

Vista Aérea

Fachada - Portaria

Área Externa – Acesso Principal

Galpão Estoque

Galpão Estoque

Galpão de Secagem

Área Externa – Galpão de Secagem

Galpão Extrusão

Galpão de Estoque – Produto Acabado

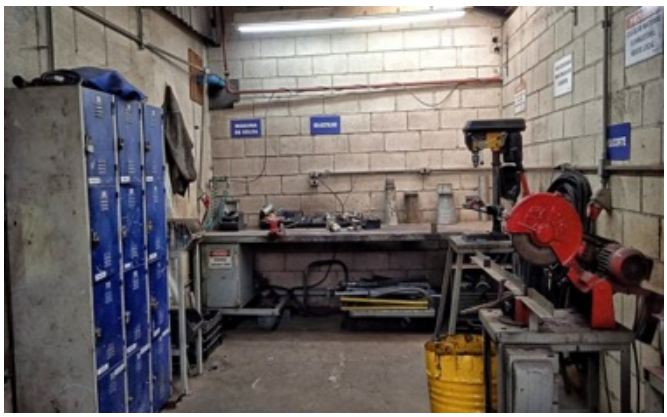
Galpão de Estoque – Produto Acabado
(Área de Produção)

Galpão de Estoque – Produto Acabado
(Área de Produção)

Galpão de Estoque – Produto Acabado
(Área de Produção)

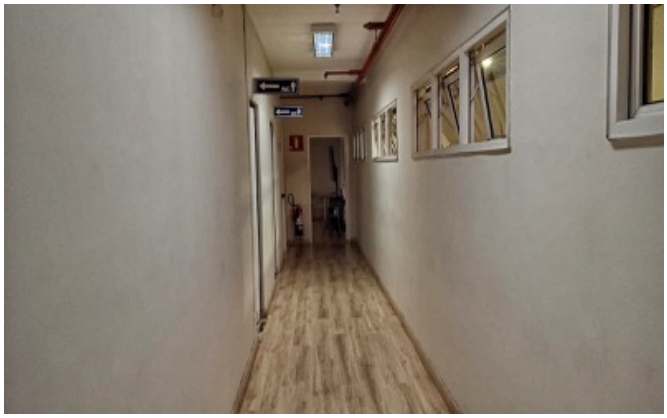
Galpão de Estoque - Área de Produção

Area de Manutenção



Almoxarife

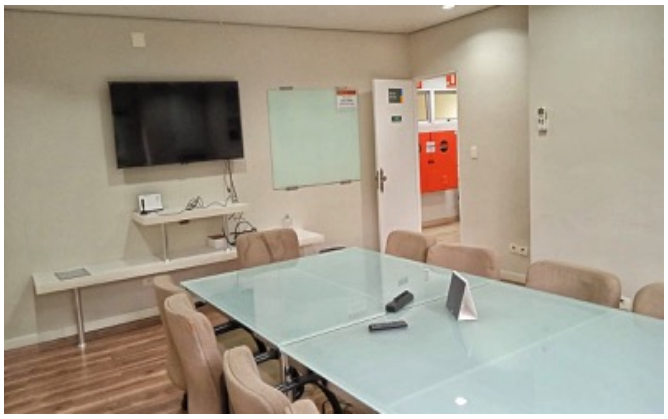
Setor Administrativo



Setor Administrativo

Setor Administrativo

Sala de Treinamento



Sala de Reunião

Reservatório de Consumo

Reservatório de Consumo

Reservatório de Combate a Incêndio

Estacionamento

Portaria

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	Plano de Manutenções	Quinzenalmente, implementar o plano de manutenções preventivas e livro registro.	Preventiva
2	Galpão de Secagem	Necessidade de substituição imediata das lâmpadas queimadas no interior do galpão.	Corretiva
3	Área Externa	Sugerimos a Copobrás-GRU a realização do corte de grama na região perto dos reservatórios	Corretiva
4	Tanque de retenção	A cada 3 meses (ou quando for detectada alguma obstrução), sugerimos intensificar a limpeza periódica do tanque de retenção, para evitar entupimentos e/ou condução inadequada da água.	Preventiva
5	Área Externa	Anualmente, sugerimos o recapeamento na área de circulação de veículos, nesta área, o pavimento apresenta acúmulo de água decorrente de desníveis.	Corretiva
6	Canaletas de Concreto	A cada 1 mês ou cada uma semana em época de chuvas intensas, Copobras intensificar limpeza periódica das canaletas de concreto utilizadas na drenagem superficial e recomposição de juntas danificadas e/ou assoreadas, para evitar entupimentos e /ou condução inadequada da água.	Preventiva

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.