

ZAGROS

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



 Colombo/PR

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	11
8. Recomendações e/ou Sugestões.....	16
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções.....	17

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

[Rod. do Contorno Norte de Curitiba, 305 - Roça Grande, Colombo - PR](#)



CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	<i>Sale and Leaseback</i>
Locatário:	Nissei
Área de Terreno:	39.978,25m ²
Área Construída:	15.993,45m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾:	R\$ 319.955,90
Receita/m²:	R\$ 20,01
Próxima Atualização Monetária:	Junho de 2022

⁽¹⁾ fevereiro 2022.

1.2 Identificação de áreas do imóvel



Área de Terreno 39.978,25m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria 01	40,15 m ²
2	Prédio Administrativo	1.600,00 m ²
3	Refeitório	398,64 m ²
4	Galpão	13.954,66 m ²
	TOTAL	15.993,45 m²

VAGAS

	Carros	75
	Freteiros	5
	Caminhões	25
	Motos	48

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção 2013



Pé Direito 9,2 metros



Capacidade do Piso 6 toneladas/m²



Tipo de Cobertura Fibrocimento com Isolante Térmico



Fechamento Lateral Alvenaria



Estrutura Pilares e Vigas em Concreto



Sistema de Combate a Incêndio Hidrantes, Extintores e *Sprinklers*

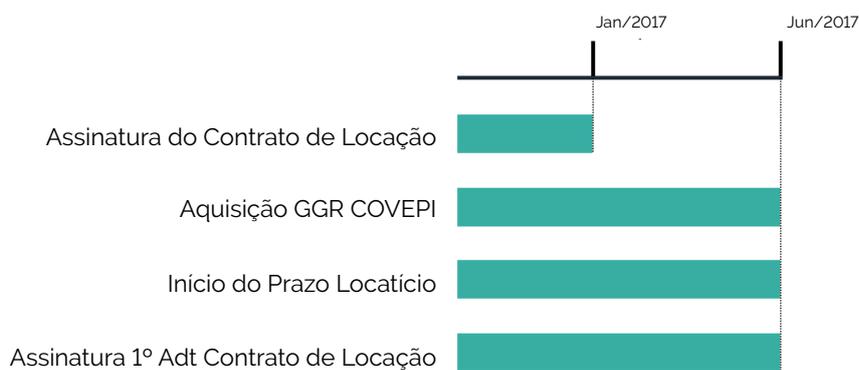
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Nissei
Prazo Total:	10 anos
Início do Prazo Locatício:	29 de junho de 2017
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	5 anos e 4 meses
Data de Encerramento:	junho/2027
Locação Base:	R\$ 270.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

(¹) fevereiro 2022.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

A Nissei foi fundada em 1986 pelo Sr. Sérgio Maeoka no estado do Paraná. Com mais de 30 anos no mercado paranaense, as lojas atuais estão localizadas em 80 cidades diferentes, nos estados do Paraná, Santa Catarina e São Paulo.

De acordo com o ranking da ABRAFARMA (Associação Brasileira de Redes de Farmácias e Drogarias), a Nissei é uma das maiores redes do setor Farmacêutico do país, em termos de receita e número de lojas. A Nissei conta hoje com mais de 300 lojas e possui um centro de distribuição com mais de 22 mil metros quadrados para dar suporte a toda esta estrutura.

Fonte: <https://www.farmaciasnissei.com.br/sobre>

4. Principais Produtos Comercializados

A Nissei conta com um mix de produtos e serviços variados, conforme segue abaixo:

Farmácias: o serviço de farmácia da Nissei oferece produtos como Medicamentos (alergias, infecções, dores, sistema nervoso, pele, gripe, pressão alta, sistema urinário, aparelho digestivo, hormônios, primeiros socorros, medicamentos especiais, redutores de peso, respiratório, vitaminas, saúde feminina); produtos para Higiene Pessoal (acessórios de banho, desodorantes, higiene bucal, higiene geriátrica e higiene íntima); produtos para Beleza (corpo, perfume, solar, rosto, maquiagem, barba, depilação); produtos Dermocosméticos (cabelos, lábios, corpo, linha solar, nutri cosméticos) e produtos Infantis (corpo e banho, cuidado bucal, cuidados do bebê, fraldas).

Farmácia Popular: a Nissei participa de um programa do Governo Federal que proporciona acesso grátis a medicamentos para Hipertensão, Asma e Diabetes. Ainda, o programa oferece descontos de até 90% para anticoncepcionais, fraldas geriátricas e vários outros produtos.

Manipulação: a Nissei possui um moderno laboratório de manipulação de medicamentos, suplementos, dermocosméticos, cremes e pomadas, shampoos, protetores solares, entre outros.



Fonte: <https://www.farmaciasnissei.com.br/>

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	17/06/2021	17/06/2022	
2	Alvará de Funcionamento	02/05/2018	N/A	Renovado através do pagamento de uma taxa anual
3	Licença Sanitária	09/12/2021	09/12/2022	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora: AXA SEGUROS

Tipo: Seguro Patrimonial

Vigência: 25/06/2022*

*Renovado anualmente

Seguradora: POTTENCIAL

Tipo: Seguro Fiança

Vigência: 30/07/2025

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 21 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	Prédio Adm		●		1- Necessidade imediata na revisão de calhas, telhas da cobertura e impermeabilização de fachadas.
3	Galpão		●		1- Central de Alarme apresentando falhas em 2 (dois) setores do galpão (Setor 15 e Setor 17). 2- Anexar próximo a central de alarme, mapa com a identificação dos setores de cobertura de alarme. 3- Necessidade imediata de verificação de <i>sprinkler</i> sobre luminária no galpão.
4	Refeitório	●			
5	Estacionamento Interno	●			
6	Estacionamento Externo		●		1- Necessidade de recapeamento em alguns pontos do estacionamento externo, que apresentam desníveis ocasionando empoçamento.
7	Área Externa		●		1- Rufo enferrujado, necessidade imediata de tratamento com antiferrugem e pintura de proteção. 2- Necessidade de imediata limpeza da rede de drenagem e desobstrução das grelhas bocas de leão e bocas de lobo para evitar empoçamentos e/ou alagamentos. 3- Necessidade imediata de tratamento de pintura do muro perimetral.

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 21 de fevereiro de 2022.

ITEM	OBRA	TIPO
1	Mudança de Layout	Benfeitoria

CRONOGRAMA		
jan/22	fev/22	mar/22
	60%	40%

● % Concluído ● % Realizar

Seguem abaixo imagens ilustrando a obra:



Prédio Administrativo – 21/02/2022



Prédio Administrativo – 21/02/2022

7. Imagens



Vista Aérea



Portaria - Fachada



Vista Aérea - Docas



Reservatórios



Pátio Interno



Vista Aérea - Pátio Interno



Docas



Área Externa - Prédio Administrativo



Vista Aérea



Pátio Interno



Galpão



Área Externa – Prédio Administrativo



Vista Aérea - Fachada



Estacionamento



Pátio Externo



Vista Aérea – Pátio Interno



Vista Aérea – Galpão



Loja de Conveniência



Prédio Administrativo - Entrada



Área de Descanso



Refeitório



Cozinha



Cozinha

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	Prédio ADM	Necessidade de imediata revisão da cobertura para eliminar infiltrações no setor administrativo e substituição de forro mineral danificado.	Corretiva
3	Pavimento Estacionamento Externo	Anualmente, sugerimos a Nissei o recapeamento na área do estacionamento externo, nesta área o pavimento apresenta acúmulo de água decorrente de desníveis.	Corretiva
4	Circulação da Água dos Hidrantes	A cada 1 mês, promover rodízio de abertura dos hidrantes.	Preventiva
5	Sistema de Prevenção de Combate a Incêndio	Necessidade imediata de pintura da tubulação aparente da rede de hidrantes/ <i>sprinklers</i> para evitar oxidação/corrosão.	Corretiva
6	Cobertura	Rufo enferrujado, necessidade imediata de tratamento com antiferrugem e pintura de proteção.	Corretiva
7	Grelhas Área Externa	Necessidade de imediata limpeza da rede de drenagem e desobstrução das grelhas bocas de leão e bocas de lobo para evitar empoçamentos e/ou alagamentos.	Corretiva
8	Pintura do Muro Perimetral	Necessidade imediata de tratamento de pintura do muro perimetral.	Corretiva
9	Pintura da Área Externa do Prédio ADM	Necessidade de pintura para correção na parte externa do prédio ADM.	Corretiva
10	Central de Alarme	Anexar próximo a central de alarme mapa com a identificação dos setores de cobertura de alarme.	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.