ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

Todimo
A gente nasceu para construir

Cuiabá/MT

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 16
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções 17

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

Rodovia Palmiro Paes de Barros, 290, Vista Alegre – Cuiabá/MT

CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	*Sale and Leaseback*
Locatário:	Todimo
Área de Terreno:	52.187,33m²
Área Construída:	23.049,68m²
Receita de Locação Vigente (1):	R$ 334.923,17
Receita/m²:	R$ 14,53
Próxima Atualização Monetária:	Janeiro de 2023

(1) março 2022.

1.2 Identificação de áreas do imóvel

Área de Terreno 52.187,33m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria	175,00 m²
2	Galpão	20.764,68 m²
3	Oficina	750,00 m²
4	Refeitório e Vestiário	800,00 m²
5	Outros	560,00 m²
	TOTAL	**23.049,68 m²**

VAGAS

Carros	30
Caminhões	20
Motos	25

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Ano de Construção	2009
Pé Direito	10 metros
Capacidade do Piso	6 toneladas/m^2
Tipo de Cobertura	Metálica
Fechamento Lateral	Alvenaria e Telha Metálica
Estrutura	Pilares em Concreto e Vigas Metálicas
Sistema de Combate a Incêndio	Hidrantes e Extintores

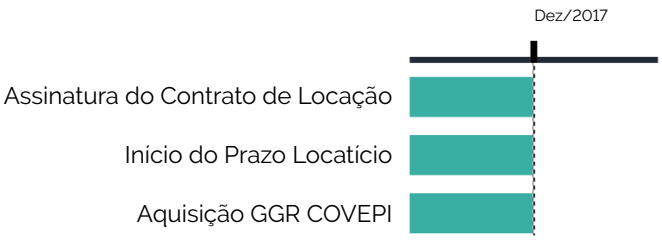
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Todimo
Prazo Total:	10 anos
Início do Prazo Locatício:	28 de dezembro de 2017
Prazo Remanescente(1):	5 anos e 8 meses
Data de Encerramento:	dezembro/2027
Locação Base:	R$ 270.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

(1) março 2022.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

A união de quatro paranaenses empreendedores, deu origem à primeira loja Todimo, em Várzea Grande, Mato Grosso, em 1983.

Há mais de 38 anos no mercado, a Todimo atua no ramo varejista de materiais para construção, nos Estados do Mato Grosso, Paraná e Mato Grosso do Sul. Hoje, possui 27 lojas e conta com mais de 1.100 colaboradores.

A Todimo tem seu plano de crescimento com vistas na liderança das regiões em que atua e expansão estratégica nas regiões no agronegócio.

Os principais produtos comercializados pela Todimo são materiais de construção, revestimentos, itens para banheiro e cozinha, itens elétricos e de iluminação, itens para instalação hidráulica, portas e janelas, ferramentas, e demais itens para o lar. Dos quinze tipos de produtos comercializados, os três principais grupos (construção, revestimento e banheiro/cozinha) respondem por pouco mais de 60% das vendas.

Fonte: http://www.todimo.com.br/Institucional/quem-somos

4. Principais Produtos Comercializados

Materiais para construção, revestimentos, itens para banheiro e cozinha, itens elétricos e de iluminação, itens para instalação hidráulica, portas e janelas, ferramentas, e demais itens para o lar.

- Piso e Porcelanato;
- Ferramentas;
- Banheiros e Cozinhas;
- Climatização;
- Elétrica e Iluminação;
- Hidráulica;
- Casa e Lazer;
- Tintas e acessórios;
- Portas e Janelas;
- Início de Obra, etc.

Fonte: https://www.todimo.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	**Habite-se**	30/06/2009	N/A	
2	**Alvará de Funcionamento**	28/01/2021	N/A	Renovação através de pagamento de taxa anual
3	**Licença Sanitária**	N/A	N/A	Isento

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora:	Tokio Marine
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	13/03/2023*

***Renovado anualmente**

Seguradora:	Pottencial
Tipo:	Seguro Fiança
Vigência:	29/12/2025

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 07 de abril 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	Manutenção	●			
3	Escritório Logística	●			
4	Galpão			●	1. O piso apresenta uma rachadura próximo à entrada lateral do galpão.
5	Prédio Administrativo	●			
6	Refeitório	●			
7	Estacionamento	●			
8	Pavimento		●		1. O pavimento apresenta pequenos desníveis em alguns pontos de sua extensão.
9	Perímetro		●		1. Todo o perímetro do galpão apresentava grama alta.

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 abril de 2022.

ITEM	OBRA	TIPO	CRONOGRAMA					
			abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22
	Nenhuma Obra em Andamento							

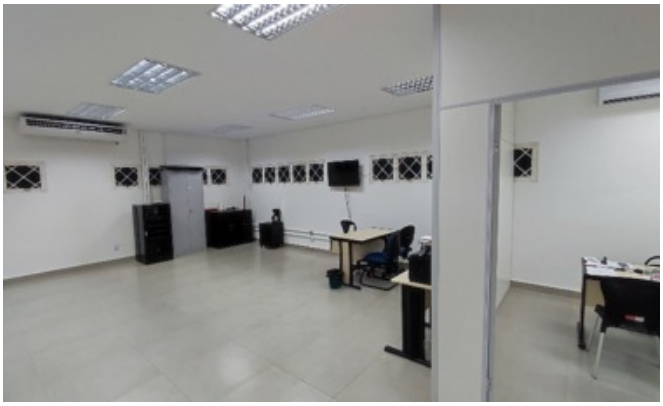
% Concluído % Realizar

7. Imagens

Vista Aérea

Fachada - Portaria

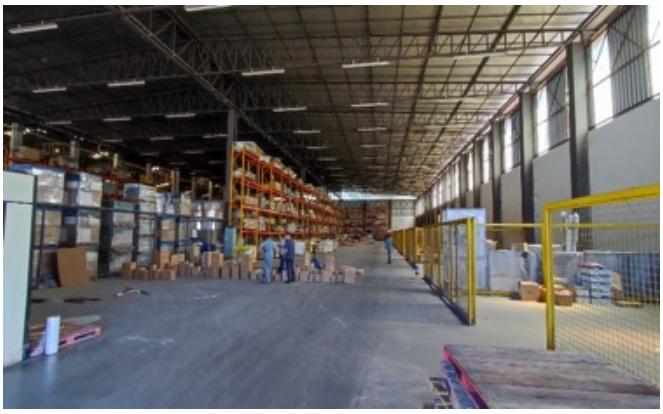
Fachada - Portaria



Administrativo – Área Interna

Administrativo – Área Externa

Galpão - Areá Externa



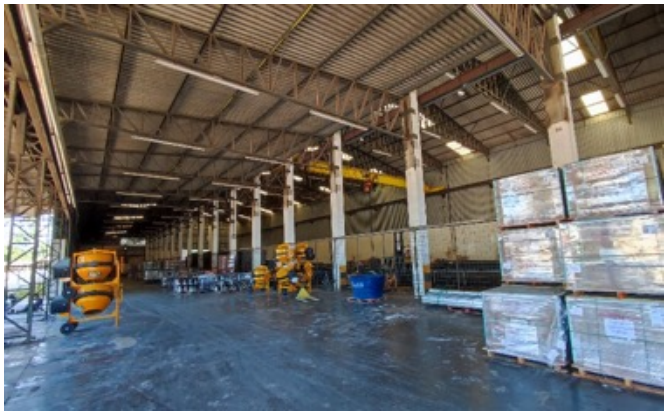
Galpão – Área Interna

Galpão – Área Interna

Piso do Galpão – Área Interna

Galpão – Área Interna

Galpão – Área Interna



Galpão

Oficina – Área externa

Área Externa – Pátio de Manobra

Portaria 2

Portaria 2

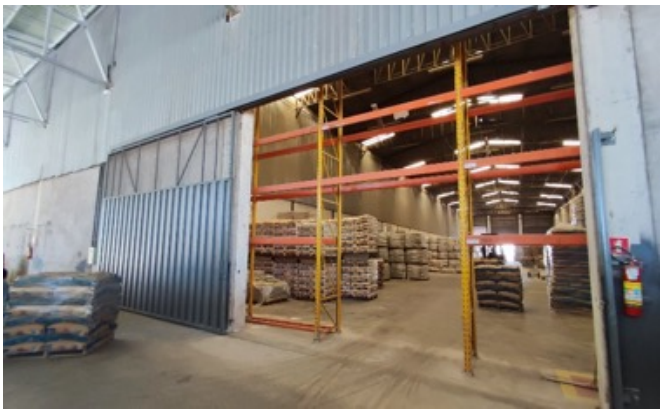
Vestiário

Refeitório

Área de descanso

Expansão

Expansão



Acesso ao Galpão Principal

Galpão Expansão

Imagem Aérea

Imagem Aérea

Imagem Aérea - Portaria

Imagem Aérea – Estacionamento

Imagem Aérea – Portaria 2

Imagem Aérea

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	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas e diáriamente enunciar atividades no livro registro.	Preventiva
2	Calhas	Sugerimos a Todimo, limpeza periódica de calhas para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação.	Preventiva
3	Piso do Galpão	Sugerimos a Todimo a realização periódica de reparos de fissuras e trincas do piso, visando evitar que o problema aumente e prejudique a operação de empilhadeiras.	Corretiva
4	Limpeza Cobertura	A cada 6 meses, intensificação da limpeza na cobertura para evitar acúmulo de resíduos e ocasionando corrosões no telhado e vazamentos.	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.