ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

AETHRA
AUTOMOTIVE SYSTEMS

São José dos Pinhais/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 9
5.1 Controle 9
5.2 Estado de conservação do imóvel 10
6. Acompanhamento de Obras 11
7. Imagens 12
8. Recomendações e/ou Sugestões 16
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções 17

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

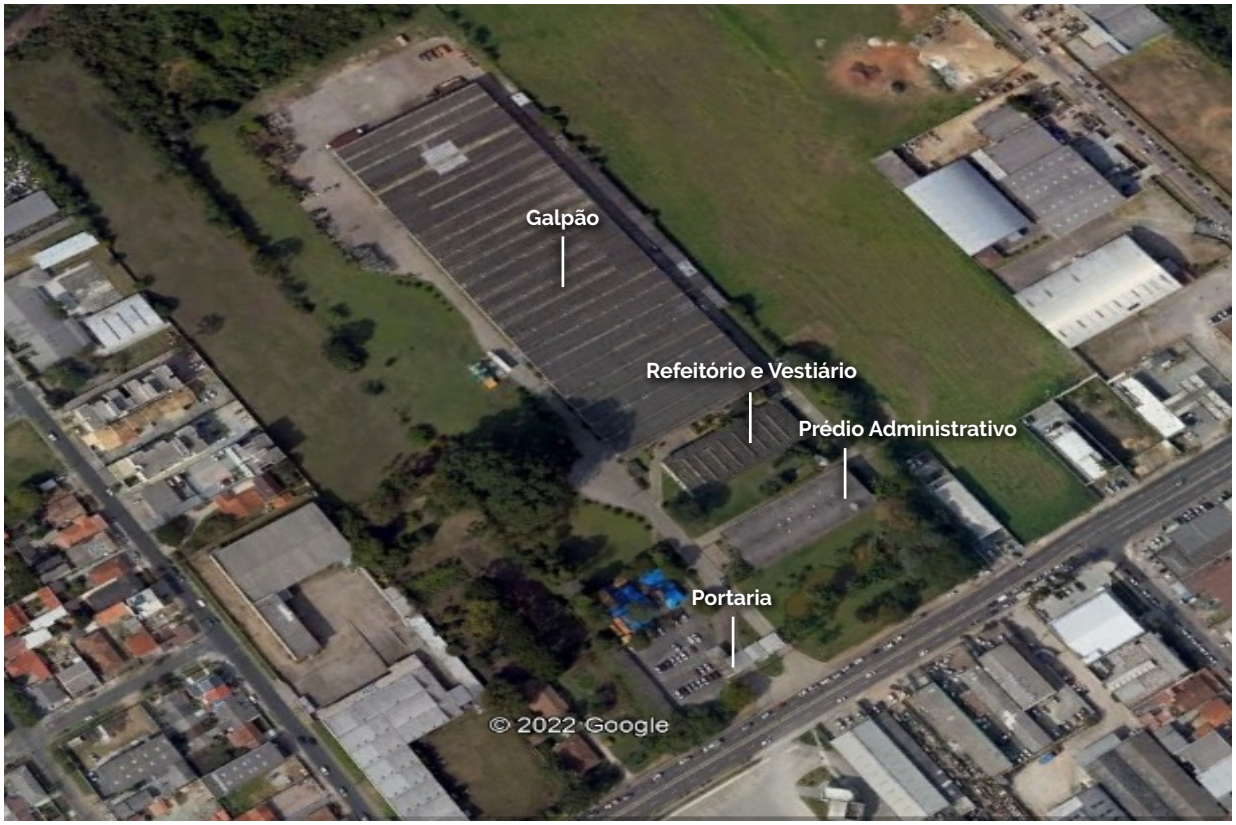
Av. Rui Barbosa, 3000 - Guatupê, São José dos Pinhais - PR

CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	*Sale and Leaseback*
Locatário:	Aethra
Área de Terreno:	130.860,37m²
Área Construída:	22.119,66m²
Receita de Locação Vigente (1):	R$ 820.004,81
Receita/m²:	R$ 37,07
Próxima Atualização Monetária:	Agosto de 2022

(1) fevereiro 2022.

1.2 Identificação de áreas do imóvel



Área de Terreno 130.860,37m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria	246,96 m²
2	Prédio Administrativo	2.464,33 m²
3	Refeitório e Vestiários	1.147,51 m²
4	Galpão	16.688,03 m²
5	Outros	1.572,83 m²
	TOTAL	**22.119,66 m²**

VAGAS

Carros	100
Caminhões	28
Motos	30

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Ano de Construção	1986
Pé Direito	8,20 metros
Capacidade do Piso	6 toneladas/m^2
Tipo de Cobertura	Concreto
Fechamento Lateral	Placa de Concreto
Estrutura	Pilares e Vigas em concreto
Sistema de Combate a Incêndio	Hidrantes e Extintores

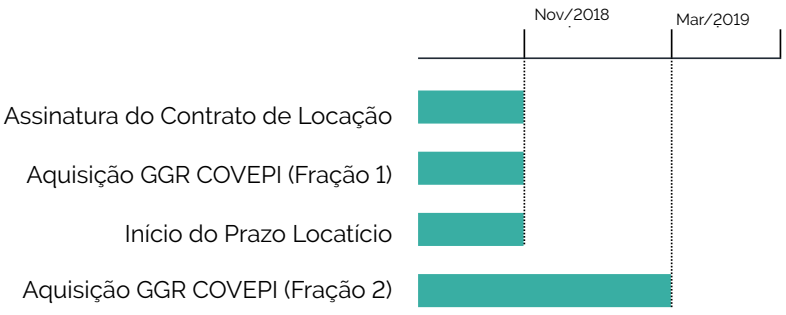
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Aethra
Prazo Total:	12 anos
Início do Prazo Locatício:	09 de novembro de 2018
Prazo Remanescente(1):	8 anos e 9 meses
Data de Encerramento:	novembro/2030
Locação Base(2):	R$ 727.504,00
Índice de Reajuste:	IPCA

(1) fevereiro 2022.
(2) R$ 500.004,00 referente à locação da Fração 1 do Imóvel, adquirida em 09/11/2018; R$ 227.500,00 referente à locação da Fração 2 do Imóvel, adquirida em 11/03/2019.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

A Aethra está presente na indústria de sistemas há mais de quatro décadas, fornecendo engenharia e produtos de alta tecnologia, autopeças e sistemas para a indústria automobilística e aeroespacial.

Na sua fundação, como Hammer Indústria de Autopeças Ltda, deu início ao fornecimento de estampados, entrando no mercado como fornecedora de autopeças. Com o aumento das demandas do mercado, a Aethra criou unidades para atender tanto o desenvolvimento de componentes automotivos de novos autoveículos, quanto a fabricação de ferramentais para a produção de componentes estampados.

As unidades da Aethra se transformaram em uma empresa de construção de ferramentarias de grande porte da América Latina, inclusive, para peças de superfície. Além de ter evoluído na fabricação de componentes estampados de pequeno para médio e grande porte, a Aethra passou a fornecer conjuntos e a desenvolver produtos, promovendo o crescimento de sua atuação na área de engenharia, ferramentaria e expansão da produção seriada.

Em 2003, a Aethra passou a incluir em sua produção a montagem de cabines completas de caminhões, sendo projetos de fabricação exclusiva. Se tornou desenvolvedora em veículos no mercado brasileiro, oferecendo desde serviços de engenharia com suas estações de CAD/CAM/CAE, como também na construção de *softtoolings*, protótipos, corte a laser 5D, desenvolvimento dos ferramentais definitivos, linhas de solda, montagem e a produção seriada com logística *Just in Time* em diversos polos automobilísticos no Brasil.

A Aethra possui as seguintes certificações de qualidade:

Fonte: Aethra - Sistemas Automotivos

AETHRA automotive systems Certificações

4. Principais Produtos Comercializados

A Aethra produz uma gama de produtos e suas atividades incluem desde o desenvolvimento e a engenharia do produto em parceria com as montadoras, a construção dos meios de produção (ferramentais), até a produção seriada de componentes automotivos para a carroceria de autoveículos:

- **Engenharia de novos produtos**: desenvolvimento de novos produtos e processos e está apta a fornecer uma vasta gama de serviços às montadoras.

- **Simulação de Estampagem**: realização de simulações de estampagem, que contam com softwares devidamente capacitados. São realizados o desenvolvimento e otimização de processos, redução de custo, estudo e compensação do retorno elástico, além da factibilidade de produto.

- **Acessórios**: fabricação de bagageiros de teto em alumínio, para a linha de veículos SW e SUV,

compreendendo todo o processo produtivo.

• **Conjuntos soldados**: carrocerias (fabricação da cabine completa de caminhões, compreendendo todo o processo produtivo) e componentes soldados (assoalhos completos, chassis do compartimento de carga para veículos leves e comerciais e subconjuntos completos da lateral do veículo).

• **Produtos estampados**: estampagem de peças de médio e grande porte, como painéis externos, peças estruturais, componentes de cabines, entre outros, com soluções em aço ou alumínio. Também oferece o serviço de conformação por rolos e estampagem à quente.

• **Engenharia de protótipos**: confecção de protótipos a partir da definição e apresentação de propostas de estilo de produtos e modelos, ou de desenhos matemáticos já executados por montadoras. A engenharia projeta e desenvolve em CAD todas as medidas funcionais e características técnicas e construtivas de um produto.

• **Sistemas de combustível**: desenvolve, testa e produz tanques de combustíveis, em aço e alumínio, voltados para sustentabilidade e inovação.

• **Sistemas de suspensão**: produção de eixos traseiros e travessas da suspensão dianteira.

• **Usinagem**: projeta, fábrica e monta modelos/protótipos para design, desenvolvimento de produtos e processos de manufatura, desenvolve e constrói modelos em diversas escalas e interface com diferentes tipos de materiais. Também fornece serviços de CAD/CAM, digitalização a laser e engenharia reversa.

• **Ferramentaria**: realiza a construção de ferramentais de produtos estampados de médio e grande porte, como portas, laterais, tetos, capôs e paralamas para veículos automotivos.

Engenharia de Protótipos

Carroceria

Ferramentais

Tanques de Combustível

Fonte: AETHRA automotive systems Engenharia de Protótipos

Aethra - Sistemas Automotivos

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**	10/03/1986	N/A	
2	**AVCB**	17/06/2021	17/06/2022	
3	**Alvará de Funcionamento**	25/03/2008	N/A	Válido enquanto o AVCB e Licença de Operação estiverem em validade.
4	**Licença de Operação**	31/07/2020	31/07/2024	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora:	Mapfre Seguros
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	21/02/2023

Seguradora:	Pottencial
Tipo:	Seguro Fiança
Vigência:	14/11/2025

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	Galpão		🟡		Juntas de vedação entre telhas ressecada, apresentando buracos e vazamentos.
2	Prédio Administrativo			🔴	Necessidade de troca de lâmpadas queimadas e instalação de lâmpadas em luminárias, Necessidade de reparos imediatos em tomadas, quadros e luminárias danificadas. Corrigir infiltração na laje e reparar paredes e forros danificados.
3	Portaria 01	🟢			
4	Portaria 02	🟢			
5	Refeitório	🟢			
6	Vestiários	🟢			
7	Cozinha	🟢			
8	Sala de Treinamento	🟢			
9	Estacionamento Carros	🟢			
10	Casa de Bombas	🟢			
11	Área Externa		🟡		Intensificar a limpeza e jardinagem da área externa.

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	CRONOGRAMA					
			fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
	Nenhuma Obra em Andamento							

% Concluído % Realizar

7. Imagens

Vista Aérea

Área Externa

Área Externa

Área Externa – Prédio Adm.

Fachada

Portaria

Refeitório

Área Externa – Prédio Adm.

Área Externa

Vestiário

Diretoria Executiva

Vestiário

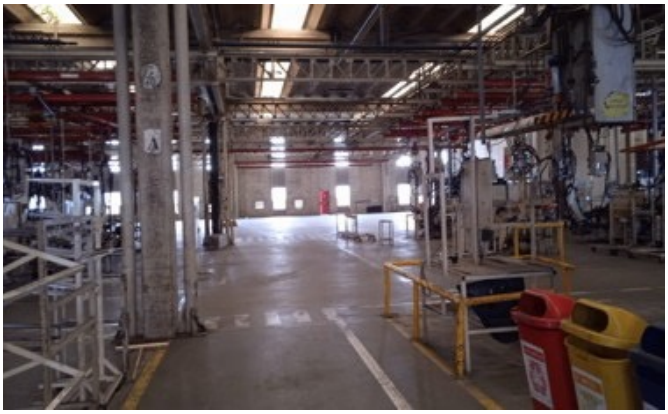
Manutenção

Galpão

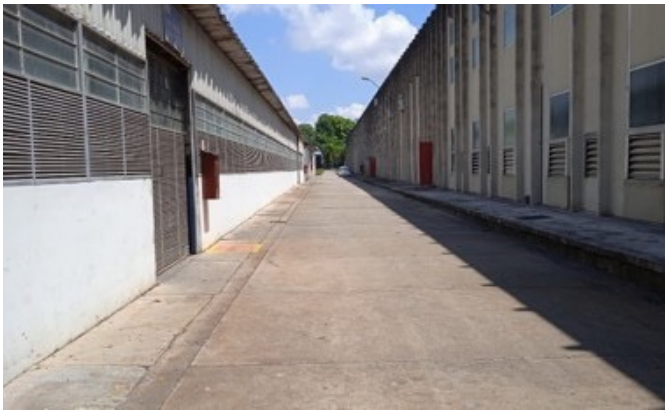
Galpão

Galpão

Galpão



Galpão



Área Externa – Via Circulação Interna

Área Externa – Via Circulação Interna

Poço Artesiano

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 imediata de troca de lâmpadas queimadas e inclusão de lâmpadas nos pontos onde não possuem. Necessidade imediata de manutenção dos pontos elétricos que estão obstruídos. Necessidade imediata de revisão da parede para eliminar infiltrações no setor administrativo e corrigir desplacamento da pintura.	Corretiva
3	Central de Alarme	Necessidade imediata de inspeção na central de alarmes para correção das 16 falhas que foram encontradas.	Corretiva
4	Poços Artesianos	Necessidade de realizar manutenção periódica anualmente ou de até 2 anos para funcionamento correto dos poços artesianos.	Corretiva
5	Quadro Elétrico	Necessidade de identificar corretamente os pontos do quadro elétrico.	Corretiva
6	Cobertura	Telhas apresentando obstruções e pequenos buracos, necessidade imediata de vedação e impermeabilização do telhado.	Corretiva
7	Sistema de prevenção de combate a Incêndio	Realocação de extintores em locais de fácil acesso.	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.

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.