



工业与物流设施位于巴拉那州圣若泽杜斯皮尼尼市, Ipê 区, Joroslau Sochaki 街 389 至 2001 号,所有地块均具备有效的地点与运营许可证。

占地面积为 337,133.05 平方米, 已建建筑面积为 120,000.00 平方米, 并具有扩展至 134,800.00 平方米的潜力(地块登记号:83.527 至 83.530;64.581 和 13.146, 注册于圣若泽杜斯皮尼尼市第1不动产登记处)。

主要厂房配备有承重能力为 12.5 吨的行车。

场地四周围墙高度介于 3 至 5 米之间, 设有 6 个大型封闭出入口。

电力系统已获得 Copel 电力公司批准, 并配有超过 5000 kVA 的已安装变压器, 电力通过 Tradener Energia 公司在自由市场中采购。

逻辑与监控系统包括 16 台 DVR, 240 个监控摄像头(其中 5 个 PTZ 摄像头安装在 10 米高的立杆上), 光纤互联网, 2 Gbps TIM 宽带、1 Gbps Algar 专线、500 Mbps ALT 专线, 以及 1 个 SpaceX Starlink 天线。

消防系统已获认证, 正在安装中。

# 总结 构

GRUPOAIZ

## 厂房1号 - 展厅 / 工厂 / 办公楼

- 建筑面积: 约63,500平方米;
- 层高: 12米;
- 结构特点: 预制结构, 跨度25米, 每10米设一根柱, 配备行车纵梁;
- 行车: 多台, 起重能力12,500公斤;
- 办公区: 三层, 配卫生间, 可容纳300个工位。

## 厂房2号 - 设备制造车间

- 建筑面积: 约6,000平方米;
- 层高: 7.5米(行车底部高度为6米);
- 结构特点: 钢结构, 跨度25米, 每7.5米设一根柱, 配备行车纵梁;
- 行车: 起重能力12,500公斤。

## 厂房3号 - 钢板仓储区

- 建筑面积: 约4,400平方米;
- 层高: 8.5米(行车底部高度为7米);
- 结构特点: 混凝土预制结构, 跨度16米, 每6米设一根柱, 配备行车纵梁;
- 行车: 起重能力12,500公斤。

## 厂房4号 - 吊机制造车间

- 建筑面积: 约2,000平方米;
- 层高: 8.5米(行车底部高度为7米);
- 结构特点: 混凝土预制结构, 跨度16米, 每6米设一根柱, 配备行车纵梁;
- 行车: 起重能力12,500公斤。

## 厂房5号 - 切割折弯 / 车轴制造 / 技术支持车间

- 建筑面积: 约4,500平方米;
- 层高: 9米(行车底部高度为7.5米);
- 结构特点: 钢结构, 跨度为16米和18米, 每6米设柱(部分有变化), 配备行车纵梁;
- 行车: 起重能力12,500公斤。



### 厂房06号 - 零件仓库(模块加注车、洒水车、搅拌车)

- 建筑面积: 约1,800平方米
- 层高: 4.8米
- 结构特点: 钢结构, 跨度18米模块

### 厂房07号 - 行政办公楼

- 建筑面积: 约1,100平方米
- 层高: 6.5米
- 结构特点: 钢结构, 跨度18米模块
- 容纳人数: 200人
- 配备卫生间和辅助功能间

### 厂房08号 - 在用喷漆车间

- 建筑面积: 约4,400平方米
- 层高: 5米
- 结构特点: 钢结构, 跨度15米模块

### 厂房09号 - 食堂/员工休闲区(周边设有停车位)

- 建筑面积: 约1,100平方米
- 层高: 2.4米
- 结构特点: 由集装箱拼接组成, 共两层
- 容纳人数: 250人

### 厂房10号 - 成品与采购零件仓库

- 建筑面积: 约5,000平方米
- 层高: 7.5米
- 结构特点: 钢结构, 跨度15米模块

### 厂房11号 - 机加工 / 成型车间

- 建筑面积: 约2,700平方米
- 层高: 6.5米
- 结构特点: 钢结构, 跨度15米和18米模块

### 厂房12号 - 液压缸 / 钢结构车间

- 建筑面积: 约1,350平方米
- 层高: 6.5米
- 结构特点: 钢结构, 跨度12米模块

### 厂房14号 - 废弃物处理中心

- 建筑面积: 约300平方米
- 层高: 2.4米
- 结构特点: 钢结构建筑, 设有内部隔间  
用于分类存储废弃物, 配有独立防泄漏  
集液池

# 结构 - 1号楼(第1部分)

GRUPOAIZ

## 展厅 / 工厂 / 办公楼

- ❖ 建筑面积: 约63,500平方米(200x300米, 四坡屋面, 另设三层办公楼)。
- ❖ 层高: 12米。
- ❖ 结构特点: 预制结构, 跨度25米模块, 每10米设置立柱, 所有跨度均设有行车纵梁。
- ❖ 行车: 6台, 每台起重能力为12,500公斤。
- ❖ 屋面结构: 混凝土桁架、金属檩条、咬合式金属屋面板, 配有屋脊通风器以提高换气效率; 设置横向采光穹顶Domus, 自然光照强度白天阳光下可达600 lux(距地面1.5米处)。
- ❖ 地面: 抛光混凝土地面, 内设双层钢筋网, 厚度为25厘米, 配有地面管线槽盒以便公用设施布线。
- ❖ 墙体封闭: 下部为3块10cm厚的混凝土墙板(共3.75米), 上部为至12米屋面的TP40金属瓦。
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 内部设有中压配电系统, 5个分段断路器, 3台干式变压器共3000 kVA容量; 纵向设有母线槽分布(单相220V / 三相380V)。
  - ✓ 照明: 高性能LED灯具, 照度达500 Lux(作业面与人眼高度)。

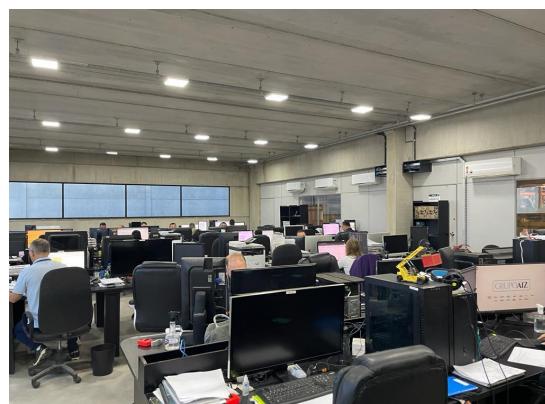
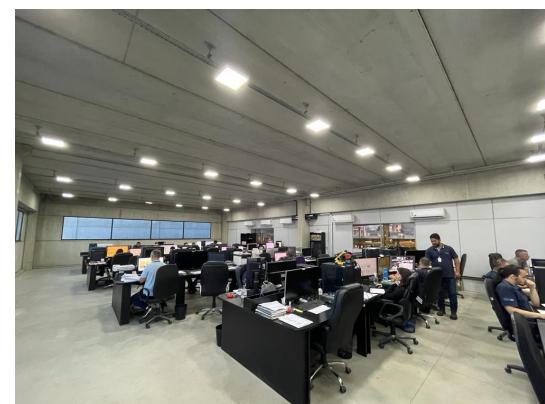
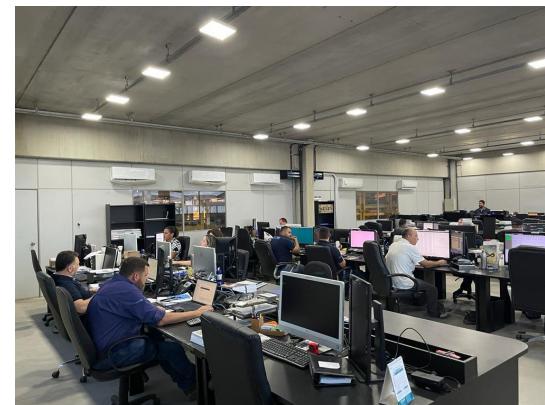


# 结构 - 1号楼(第2部分)

GRUPOAIZ

## 展厅 / 工厂 / 办公楼

- ❖ 公用设施:
- ✓ 雨水排放: 设有屋顶排水槽与落水管, 地下设有穿孔管及土工布组成的雨水收集系统, 连接至中心排水网络并引流至蓄洪池;
- ✓ 压缩空气: 半厂房区域设有铝合金压缩空气管道系统, 每个跨度设一条50mm主管;
- ✓ 监控系统: 配备48台摄像头, 接入Intelbras管理系统;
- ❖ 办公区: 地面及三层楼, 总面积超过3,500平方米, 配有两部楼梯与两个电梯井, 建设中; 正面封闭为玻璃+铝合金窗户;
- ❖ 展厅区: 约30,000平方米, 目前用于展示道路、农业、矿业与林业车辆和设备;
- ❖ 消防系统: 建筑配备消防与紧急疏散设备(应急灯、指示标识、灭火器等)。

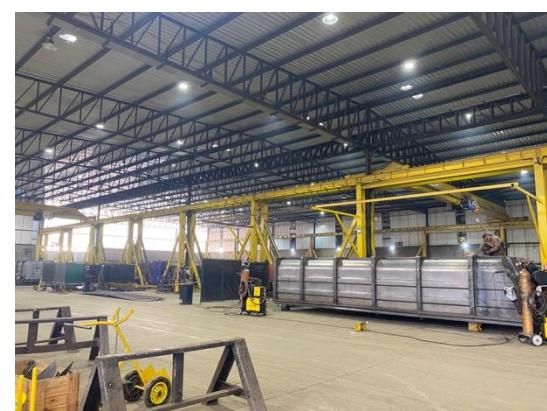
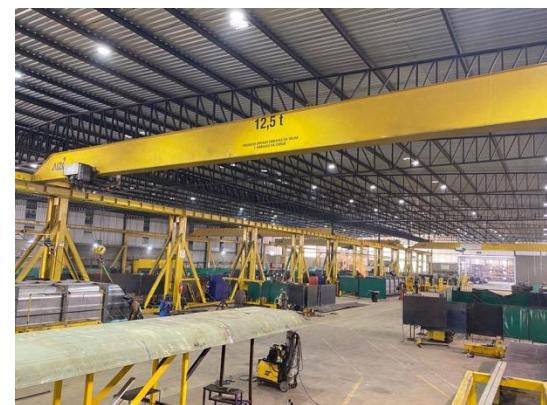


# 结构 - 2号

## 设备制造工厂 (1号)

GRUPOAIZ

- ❖ 建筑面积: 约6,150平方米(62米 x 99米)
- ❖ 层高: 7.5米(行车底部高度为6米)
- ❖ 结构特点: 钢结构, 25米跨度模块, 每7.5米设立柱, 设有用于行车的纵向梁
- ❖ 行车: 3台, 每台起重能力为12,500公斤
- ❖ 屋面结构: 金属桁架、金属檩条及夹芯屋面板, 配备48台风力通风器, 以提高空气流通和换气效率
- ❖ 地坪: 抛光工业混凝土, 双层钢筋网结构, 厚度25厘米
- ❖ 侧墙封闭: 采用TP40型镀铝锌金属屋面板直至屋顶
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 500kVA的外部封闭式变电站(单相127V / 三相220V)
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 压缩空气: 顶部布设铝合金管道及专用连接件
  - ✓ 监控: 配备23个监控摄像头, 接入Intelbras系统
- ❖ 办公区: 一层, 隔断式, 面积140平方米
  - ✓ 固定设施: 4台12,500公斤的行车
- ❖ 可拆卸设施(估值380万雷亚尔):
  - ✓ 1套抛丸设备, 配有螺旋输送器和斗式提升机的钢丸回收系统
  - ✓ 1间喷漆房, 尺寸3.5米 x 20米
- ❖ 消防: 配备应急灯、标识牌和灭火器等消防与紧急疏散设施

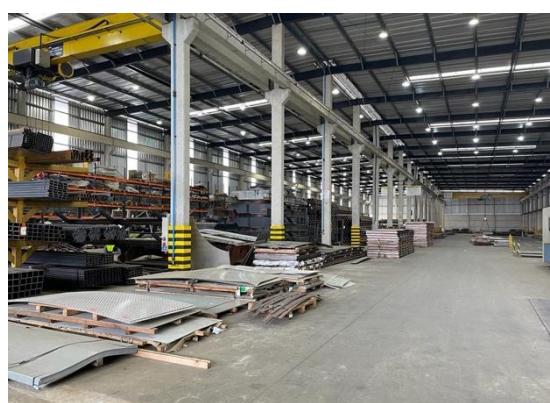
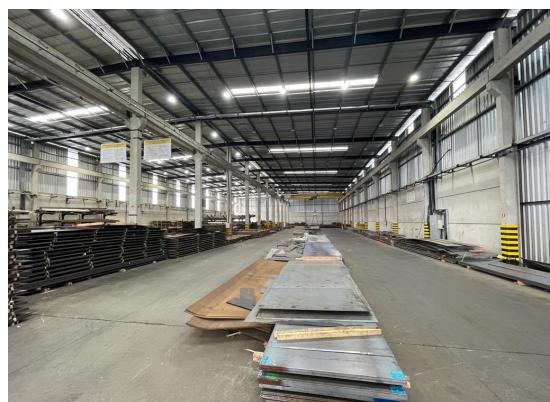


# 结构 - 3号

## 钢板仓储区

GRUPOAIZ

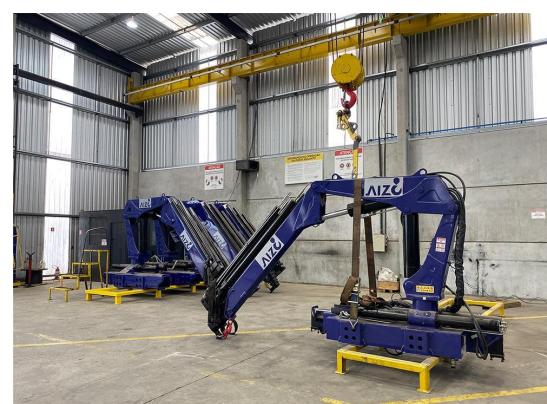
- ❖ 建筑面积: 约4,400平方米
- ❖ 层高: 8.5米(行车底部高度为7米)
- ❖ 结构特点: 混凝土预制结构, 跨度16米模块, 每6米设立柱, 设有行车纵向承重梁
- ❖ 行车: 4台起重机, 每台起重能力为12,500公斤(其中2台位于钢板仓储区, 2台位于模块加注区)
- ❖ 屋面结构: 混凝土桁架、金属檩条和TP40型镀铝锌金属屋面板。设有屋脊通风器以增强通风换气效果, 并配备横向Domus采光天窗以提升自然光照明
- ❖ 地坪: 抛光工业混凝土地面, 内置双层钢筋网, 厚度为25厘米
- ❖ 侧墙封闭: 下部由3块8cm厚混凝土墙板构成(共4.5米), 上部为TP40型金属瓦直至屋面
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 派生供电(单相220V / 三相380V)
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 压缩空气: 50mm铝合金管道与专用连接件布设于顶部
  - ✓ 监控系统: 配备25台摄像头, 由Intelbras系统统一管理
  - ✓ 消防系统: 配备应急灯、指示标志与灭火器等消防与应急疏散设施



# 结构 - 4号

## 机械制造车间

- ❖ 建筑面积: 约2,000平方米
- ❖ 层高: 8.5米(行车底部高度为7米)
- ❖ 结构特点: 混凝土预制结构, 16米跨度模块, 每6米设立柱, 配有行车纵向梁
- ❖ 行车: 4台行车, 每台起重能力为12,500公斤(其中2台位于钢板仓储区, 2台位于模块加注区)
- ❖ 屋面结构: 混凝土桁架、金属檩条、TP40型镀铝锌金属屋面板; 配有屋脊通风器提升空气流通, 并设横向Domus天窗以增强自然采光
- ❖ 地坪: 抛光混凝土地面, 双层钢筋网结构, 厚度为25厘米
- ❖ 侧墙封闭: 由3块厚度8cm的混凝土板组成, 高度为4.5米, 上部为TP40型金属瓦至屋顶
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 派生供电(单相220V / 三相380V)
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 压缩空气: 顶部布设50mm铝合金管道及专用接头
  - ✓ 监控: 配备25个摄像头, 由Intelbras系统统一管理
  - ✓ 消防系统: 配备应急灯、指示标志与灭火器等消防与紧急疏散设施

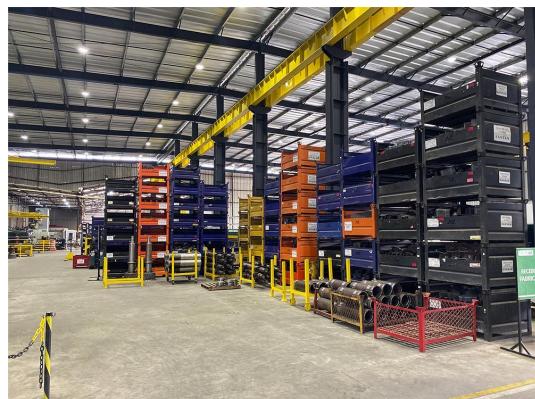
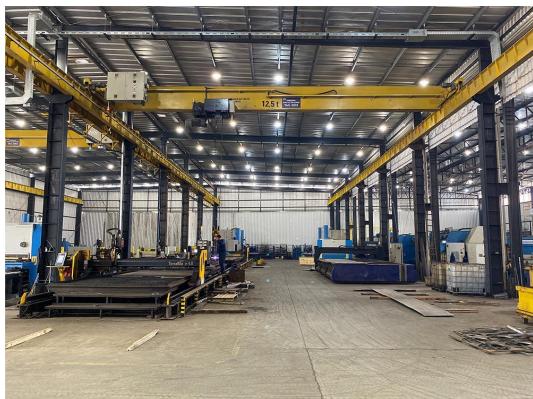


# 结构 - 5号

## 切割与折弯 / 车轴制造 / 技术支持车间

GRUPOAIZ

- ❖ 建筑面积: 约4,500平方米(35米 x 100米)
- ❖ 层高: 9米(行车底部高度为7.5米)
- ❖ 结构特点: 钢结构, 跨度为16米和18米的模块, 每6米设立柱(有部分变化), 配有用于行车的纵向梁
- ❖ 行车: 2台, 每台起重能力为12,500公斤
- ❖ 屋面结构: 金属桁架、金属檩条、咬合式金属屋面板, 设有风力通风器以提高空气流通和换气效率
- ❖ 地坪: 抛光工业混凝土地面, 双层钢筋网结构, 厚度为25厘米
- ❖ 侧墙封闭: 使用TP40型镀铝锌金属板直至屋顶
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 500kVA高架变电站(单相220V / 三相380V), 并配备备用柴油发电机(手动切换)
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 压缩空气: 顶部布设铝合金管道及专用连接件
  - ✓ 监控系统: 配备12台摄像头, 由Intelbras系统统一管理
  - ❖ 消防系统: 配备应急灯、标示牌、灭火器及消防栓等消防与紧急疏散设施

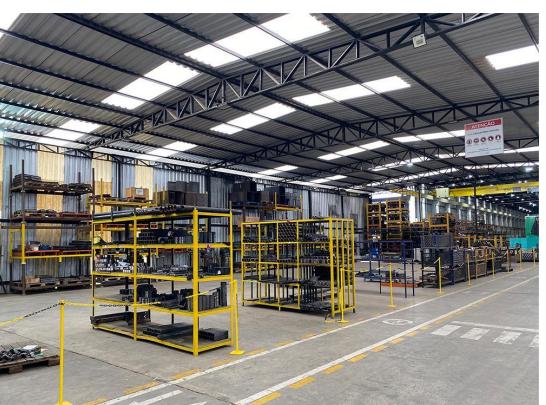


# 结构 - 6号

## 模块仓库(模块车 / 洒水车 / 混凝土搅拌车)

GRUPOAIZ

- ❖ 建筑面积: 约1,800平方米
- ❖ 层高: 4.8米
- ❖ 结构特点: 钢结构, 跨度18米模块
- ❖ 屋面结构: 金属桁架、金属檩条、TP40型镀铝锌屋面板, 配有部分采光瓦以增强自然采光
- ❖ 地坪: 抛光工业混凝土地面, 双层钢筋网结构, 厚度25厘米
- ❖ 侧墙封闭: TP40型镀铝锌金属板直至屋面
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 派生供电(单相220V / 三相380V)
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 压缩空气: 顶部布设铝合金管道及专用连接件
  - ✓ 监控系统: 配备6台摄像头, 接入Intelbras系统
  - ✓ 消防系统: 配备应急灯、标示牌、灭火器和消防栓等消防与紧急疏散设施

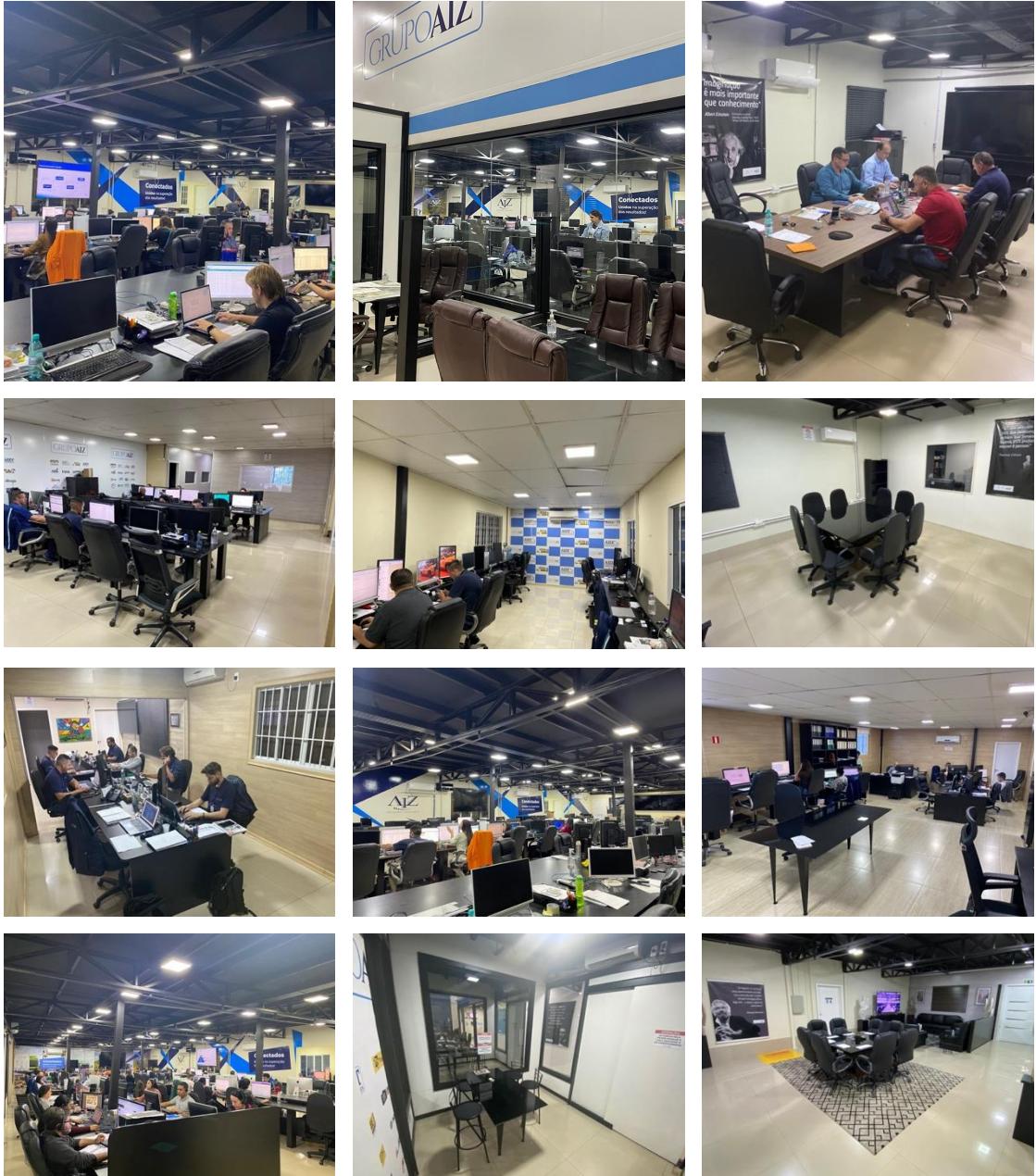


# 结构 - 7号

## 楼政办公楼(主楼)

GRUPOAIZ

- ❖ 建筑面积: 约1,100平方米
- ❖ 层高: 6.5米, 设有两层
- ❖ 结构特点: 钢结构, 跨度为15至18米的模块
- ❖ 屋面结构: 金属桁架、金属檩条和“夹芯”型TP40镀铝锌屋面板, 具备良好的隔热隔音效果
- ❖ 地坪: 两层均铺设抛光瓷砖
- ❖ 侧墙封闭: 使用TP40型镀铝锌金属板至屋顶
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 300 kVA(单相127V / 三相220V), 配备专用发电机备用
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 监控系统: 配备38台摄像头, 接入Intelbras监控系统
  - ✓ 空调: 所有空间设有空调系统
  - ✓ 配套功能: 多间会议室、厨房及专属餐厅
  - ✓ 消防系统: 配备应急灯、指示标牌、灭火器和消防栓等消防及紧急疏散设施



# 结构 - 8号

## 喷漆 / 表面处理车间

- ❖ 建筑面积: 约4,400平方米
- ❖ 层高: 5米
- ❖ 结构特点: 钢结构, 跨度15米模块
- ❖ 屋面结构: 金属桁架、金属檩条、TP40型镀铝锌屋面板, 配有采光瓦以增强自然采光
- ❖ 地坪: 铺设混凝土铺砖(Paver)
- ❖ 侧墙封闭: 采用TP40型镀铝锌金属板直至屋面
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 派生供电(单相127V / 三相220V)
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 压缩空气: 顶部布设铝合金管道及专用连接件
  - ✓ 监控系统: 配备5台摄像头, 由Intelbras系统统一管理
- ❖ 固定设施:
  - ✓ 6间喷漆房(尺寸5m x 15m), 内建于厂房结构中, 配有排风系统和辅助照明
- ❖ 消防系统: 配备应急灯、标示牌与灭火器等消防与紧急疏散设施

GRUPOAIZ

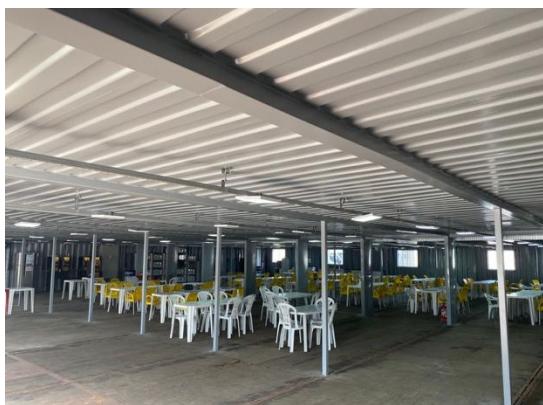


# 结构 - 9号

## 楼堂与员工休闲区(周边设有停车位)

GRUPOAIZ

- ❖ 建筑面积: 约1,100平方米, 共两层
- ❖ 层高: 2.4米
- ❖ 结构特点: 由集装箱拼接组成的双层结构
- ❖ 屋面结构: 金属桁架、金属檩条与TP40型镀铝锌屋面板
- ❖ 地坪: 计划铺设陶瓷地砖
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 派生供电(单相220V / 三相380V)
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 监控系统: 配备摄像头
  - ✓ 空调系统: 内部环境可控温
  - ✓ 消防系统: 配备应急灯、标示牌、灭火器等消防与紧急疏散设施
  - ❖ 可容纳人数: 200人



# 结构 - 10号

## 零件仓库

GRUPOAIZ

- ❖ 建筑面积: 约5,000平方米
- ❖ 层高: 5米
- ❖ 结构特点: 钢结构, 跨度15米模块
- ❖ 屋面结构: 金属桁架、金属檩条和TP40型镀铝锌屋面板, 配有部分采光瓦以增强自然采光
- ❖ 地坪: 铺设混凝土铺砖(Paver)
- ❖ 侧墙封闭: 采用TP40型镀铝锌金属板直至屋面
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 派生供电(单相127V / 三相220V)
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 压缩空气: 顶部布设铝合金管道及专用连接件
  - ✓ 监控系统: 配备5台摄像头, 由Intelbras系统统一管理
- ❖ 固定设施:
  - ✓ 900个“托盘货架”储位, 高度达6米, 每个托盘最大承重1,200公斤
  - ✓ 标准化可堆叠金属箱与容器, 用于存放自制零件
  - ✓ 消防系统: 配备应急灯、指示标识与灭火器等消防与紧急疏散设施

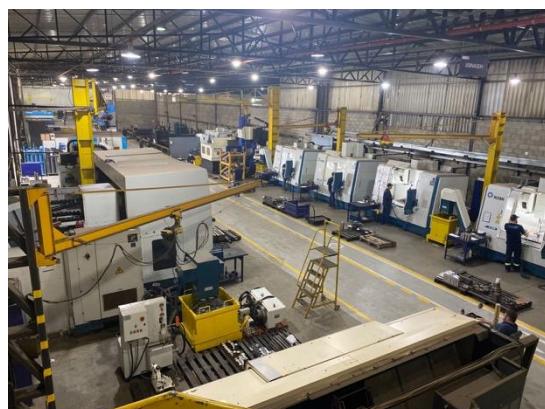


# 结构 - 11号

## 加工车间 №

- ❖ **1** 建筑面积: 约2,700平方米
- ❖ 层高: 6.5米
- ❖ 结构特点: 钢结构, 跨度15至18米的模块
- ❖ 屋面结构: 金属桁架、金属檩条、TP40型镀铝锌屋面板, 配有采光瓦以增强自然采光
- ❖ 地坪: 抛光工业混凝土地面, 双层钢筋网结构, 厚度20厘米
- ❖ 侧墙封闭: 采用TP40型镀铝锌金属板直至屋顶
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 派生供电, 单相127V / 三相220V 及 单相220V / 三相380V
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 监控系统: 配备10台摄像头, 由Intelbras系统统一管理
  - ❖ 消防系统: 配备应急灯、指示牌、灭火器和消防栓等消防与紧急疏散设施

GRUPOAIZ



# 结构 - 12号 液压缸制造车间

GRUPOAIZ

- ❖ 建筑面积: 约1,350平方米
- ❖ 层高: 6.5米
- ❖ 结构特点: 钢结构, 跨度12米模块
- ❖ 屋面结构: 金属桁架、金属檩条和TP40型镀铝锌屋面板, 配有采光瓦以增强自然采光
- ❖ 地坪: 抛光工业混凝土地面, 双层钢筋网结构, 厚度25厘米
- ❖ 侧墙封闭: 采用TP40型镀铝锌金属板直至屋顶
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力: 派生供电(单相220V / 三相380V), 并与行政楼共用备用发电机
  - ✓ 照明: LED灯具
  - ✓ 监控系统: 配备5台摄像头, 由Intelbras系统统一管理
  - ✓ 消防系统: 配备应急灯、指示标牌与灭火器等消防与紧急疏散设施

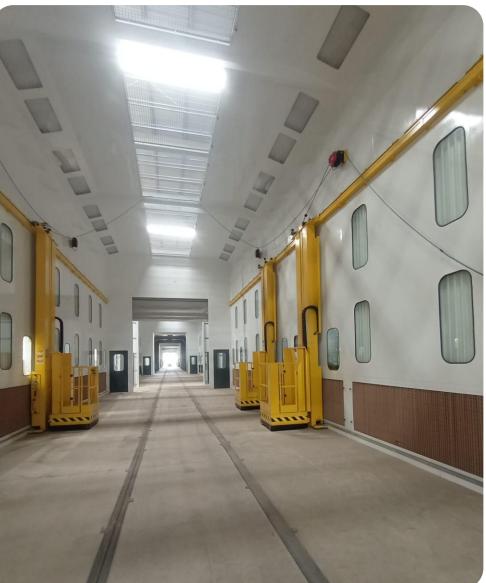


# 全新喷涂生产线

可作为配套项目纳入包  
内

- ❖ 尺寸: 内部宽度6.5米 x 长度18米 x 内部高度5.25米
- ❖ 喷漆房数量: 共14间喷漆房, 组成2条喷涂线。每条喷涂线包括以下7个工序区:
  - ✓ 带完整回收系统的钢丸喷砂舱
  - ✓ 钢丸清理区
  - ✓ 底漆准备区
  - ✓ 液体底漆喷涂舱
  - ✓ 烘干固化炉
  - ✓ 面漆前处理区
  - ✓ 面漆喷涂舱(每条线上配备4台“Wall Man”类型的升降装置)

GRUPOAIZ



# 结构 - 土地与13号 楼 扩建可能性

GRUPOAIZ

## 发货区 / 挂车停车场

- ❖ 总面积由两个地块组成,总计约148,000平方米。该不动产购自Brazul公司,总价为5,250万雷亚尔,已支付875万雷亚尔;剩余4,375万将以2期每期125万 + 40期每期100万(按IPCA指数调整)偿还。
- ❖ 建筑面积:约4,000平方米
- ❖ 层高:6米
- ❖ 结构特点:钢结构,跨度为9米和12米的模块
- ❖ 屋面结构:金属桁架、金属檩条与TP40型镀铝锌金属屋面板,配有部分采光瓦以提升自然采光
- ❖ 地坪:抛光混凝土地面,双层钢筋网结构,厚度12厘米;行政区地面铺设陶瓷地砖
- ❖ 侧墙封闭:TP40型镀铝锌金属板直至屋面
- ❖ 公用设施:
  - ✓ 电力:派生供电(单相220V / 三相380V)
  - ✓ 照明:LED灯具
  - ✓ 监控系统:配备5台摄像头,接入Intelbras系统
- ❖ 建筑使用年限:少于4年
- ❖ 空调系统:所有室内空间设有空调设备
- ❖ 消防系统:配备应急灯、标识牌、灭火器等消防与紧急疏散设施

