

SUPERNOVA CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

Cepalgo
FILMS

Aparecida de Goiânia - GO

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	5
3. Sobre o Inquilino	6
4. Situação	7
5. Acompanhamento de Obras	8
6. Imagens	9
7. Recomendações e/ou Sugestões	12
8. Utilização do Manual Básico de Manutenções	13

1. Características do Imóvel

Localização:



Endereço: BR 153, km12 s/n - Jardim Paraíso, Aparecida de Goiânia, Anápolis - GO



Perfil da Operação:	<i>Sale and Leaseback</i>
Locatário:	Cepalço
Área de Terreno:	27.951,98 m ²
Área Construída:	10.988,35 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾ :	R\$ 207.491,16
Receita / m ² :	R\$ 18,88
Próxima Atualização Monetária:	Jan 2020

⁽²⁾ Maio 2019.

Identificação de Áreas:



- 1 Galpão 01: 3.112,28 m²
- 2 Galpão Matéria Prima: 2.082,40m²
- 3 Galpão Conversão: 4.082,40m²
- 4 Depósito de Tintas: 275,93 m²
- Outros: 1.445,34 m²

Área Total Construída: 10.998,35 m²

Área de Terreno: 27.951,98 m²

 Vagas para Carros: 33

 Vagas para Caminhões: 5

 Ano de Construção: 2006

 Pé Direito: 11 metros

 Capacidade do Piso: 6,0 ton / m²

 Tipo de Cobertura: Metálica

 Fechamento Lateral: Alvenaria e Telha Metálica

 Estrutura: Mista Pilares e Vigas em Concreto e Metálico

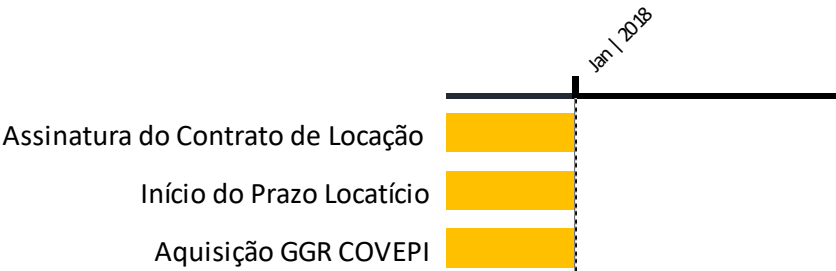
 Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Cepalgo
Prazo Total:	10 anos e 1 mês
Início do Prazo Locatício:	24 Jan 2018
Prazo Remanescente:	8 anos e 9 meses
Data de Encerramento:	Fev 2028
Locação Base:	R\$ 200.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

A Cepalgo desde sua origem aplicou todos os esforços na produção de embalagens e filmes plásticos flexíveis, e para tanto investiu consistentemente em máquinas e equipamentos. Atualmente, a Cepalgo atende quatro segmentos de mercado:

- Embalagens para a Área Medical: filmes para esterilização e empacotamento de instrumentos cirúrgicos e produtos da linha médico-hospitalar.
- Embalagens para a Indústria de Proteínas: linhas de filmes comumente utilizados no embalo de carnes, queijos, frutas, pratos prontos, entre outros.
- Embalagens para a Indústria de Alimentos: filmes flexíveis laminados e monocamada para empacotamento de alimentos da indústria de biscoitos e massas.
- Embalagens para o Mercado de Higiênicos: filmes gofrados e laminados, utilizados na fabricação de fraldas descartáveis e absorventes femininos.

Para atender todas essas linhas de produtos, a Cepalgo mantém unidades de produção localizadas no município de Aparecida de Goiânia, conhecida por estar bem ao centro do corredor Norte Sul do Brasil. São 30 mil metros quadrados de área e 15 mil metros quadrados construídos, segmentados em três unidades: a produção de filmes multicamadas, conversão de embalagens flexíveis e estrutura de armazéns e logística. Nesse espaço ainda são presentes laboratórios de análise e toda a estrutura administrativa da companhia. Além de ser uma das duas únicas empresas certificadas com FSSC (ISO) 22.000 nesta área no país, a Cepalgo conta com a certificação (ISO) 9001 e todos os certificados de regularidade sanitários e de conformidade ambiental.

O mix de produtos da companhia tem se distribuído na produção da seguinte forma, no período compreendido entre janeiro de 2014 e outubro de 2017: conversão de embalagens flexíveis com 53,9%, extrusão de polipropileno (barreiras e filmes) com 43,5% e extrusão para fraldas 2,6%. Já em vendas, a relevância das embalagens flexíveis é ainda maior, com 61,3%, seguidos pela extrusão de barreiras e filmes com 33,1%.

4. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMIÇÃO	VALIDADE	OBS
1	Outorga Poço	20/12/2013	20/12/2025	
2	Habite-se	11/01/2018	N/A	
3	Licença de Funcionamento	23/09/2016	23/09/2025	Área de Conversão

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora: POTTENCIAL

Tipo: Fiança Locatícia

Vigência: 22/01/2020

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 09/05/2019. 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	Galpão 01 - Edif. Administrativo	●			
3	Galpão 02 - Matéria Prima	●			
4	Galpão 03 - Conversão	●			
5	Depósito de Tintas	●			
6	Área Externa	●			

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Muro de Divisa	☐	☒	20/05/2019	30/06/2019	Reparo da cerca de divisa
2	Gerador	Bacia de Contenção	☒	☐	20/05/2019	30/06/2019	Bacia de contenção para fluidos
3	Cobertura	Limpeza de Calhas e Vedação de Telhas	☐	☒	20/05/2019	30/06/2019	

5. 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 de antes e depois dos trabalhos. O status abaixo compreende a visita realizada em 09/05/2019, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo
	Nenhuma Obra em Andamento	

Cronograma					
ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19

- % Concluído
- % Realizar

6. Imagens



Vista Aérea



Fachada



Recepção Administrativo



Docas Galpão



Portaria Caminhões



Circulação e Balança



Galpão – Matéria Prima



Galpão – Matéria Prima



Galpão – Estoque Filmes



Galpão – Produto Acabado



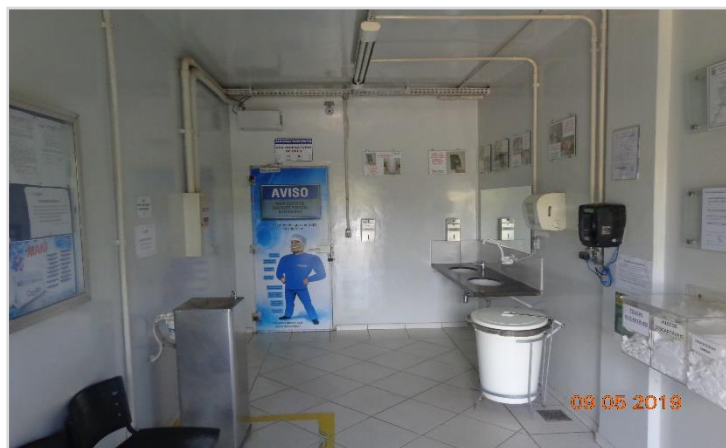
Galpão - Produção



Galpão - Produção



Galpão – Produto Acabado



Entrada Galpão - Assepsia



Prédio Adm - Refeitório

7. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas. E livro registro	Preventiva
2	Luminárias em LED	Instalação de luminárias de LED, visando uma melhor eficiência e economia.	Benfeitoria
3	Sistema Fotovoltaico	Instalação de placas fotovoltaica para geração de energia elétrica	Benfeitoria
4	Acesso	Avaliar qualidade do pavimento asfáltico após taponagem dos buracos	Preventiva
5	Telhado	Limpeza periódica de calhas para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação	Preventiva
6	Muro de Divisa	Troca dos mourões de concreto que estão avariados, devido a uma colisão de veículo	Corretiva
7	Contenção do Gerador	Necessidade de instalar uma contenção para fluídos do gerador	Preventiva

(¹) Estimativa

8. Utilização do Manual Básico de Manutenções

Com o intuito de melhor auxiliarmos 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:

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 mês ou cada uma semana em épocas de chuvas intensas	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais, calhas e canaletas.	Equipe de manutenção local
A cada 3 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
A cada 6 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
A cada 6 meses, nas épocas de estiagem, e semanalmente, nas épocas de chuvas intensas	Verificar 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 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
A cada 1 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 da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	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.