

SUPERNOVA CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



BETIM - MG

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	6
3. Sobre o Inquilino	7
4. Principais Produtos Comercializados	7
5. Situação	8
6. Acompanhamento de Obras	10
7. Imagens	11
8. Recomendações e/ou Sugestões	20
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	21

1. Características do Imóvel

Localização:



Endereço: [Alameda das Aroeiras, 195, Casa Amarela - Betim - MG](#)



Perfil da Operação:	<i>Sale Leaseback</i>
Locatário:	Jefer
Área de Terreno:	37.818,61 m ²
Área Construída:	21.295,03 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾ :	R\$ 390.083,39
Receita / m ² :	R\$ 18,32
Próxima Atualização Monetária:	Jan 2020

⁽²⁾ Outubro 2019.

Identificação de Áreas:



QUADRO DE ÁREAS

1	Portaria	72,80 m ²
2	Administrativo	377,90 m ²
3	Galpão Estoque	4.690,00 m ²
4	Galpão Produção	15.657,00 m ²
5	Outros	497,33 m ²
TOTAL		21.295,03 m ²

↗ Área de Terreno: 37.818,61 m²

🚗 Vagas para Carros: 80

🚚 Vagas para Caminhões: 40

🏍️ Vagas para Motos: 20



Ano de Construção: 2011



Pé Direito: 12,00 metros



Capacidade do Piso: 5,0 ton/m²



Tipo de Cobertura: Metálica



Fechamento Lateral: Alvenaria e Telha Metálica



Estrutura: Mista Pilares e Vigas em Concreto e Metálico



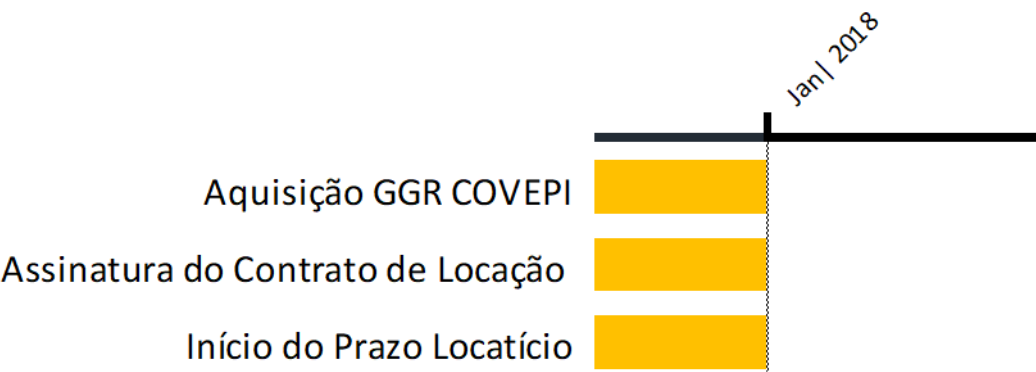
Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Jefer
Prazo Total:	10 anos
Início do Prazo Locatício:	23 Jan 2018
Prazo Remanescente:	08 anos e 3 meses
Data de Encerramento:	Jan 2028
Locação Base:	R\$ 376.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

Fundada em 1999, a JEFER PRODUTOS SIDERÚRGICOS, é uma das principais distribuidoras independentes de produtos siderúrgicos do Brasil e uma das líderes de mercado, atuando nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste. Com sua sede em Betim, Minas Gerais tem capacidade de processamento atual de cerca de 35.000 toneladas ao mês.

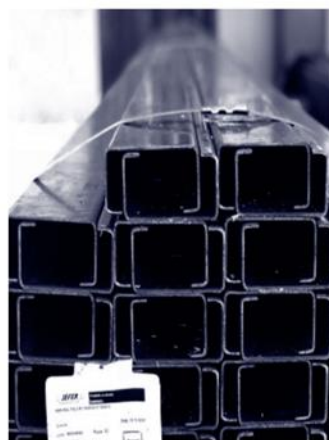
Fonte: <http://jefer.com.br/quem-somos/>

4. Principais Produtos Comercializados

A JEFER atende os mais diversos mercados consumidores de aço carbono, produzindo e comercializando aços laminados a frio, laminados a quente, chapas xadrezes, pré-pintados, fios máquina, galvanizados e aluzincos, em: blanks, slitters, perfis roletados, perfil dobrado e tubos com costura, bem como, também em bobinas.



TUBOS



PERFIS



CHAPAS



BOBINAS

5. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMIÇÃO	VALIDADE	OBS
1	AVCB	20/08/2019	04/07/2021	
2	Alvará de Funcionamento	26/08/2019	30/09/2020	
3	Licença Ambiental	05/05/2017	04/05/2027	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora: POTTENCIAL

Tipo: Fiança Locatícia

Vigência: 24/01/2020*

*Renovado anualmente.

Seguros

Seguradora: MAPFRE

Tipo: Seguro Patrimonial

Vigência: 22/02/2020*

*Renovado anualmente.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 04/10/2019. 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

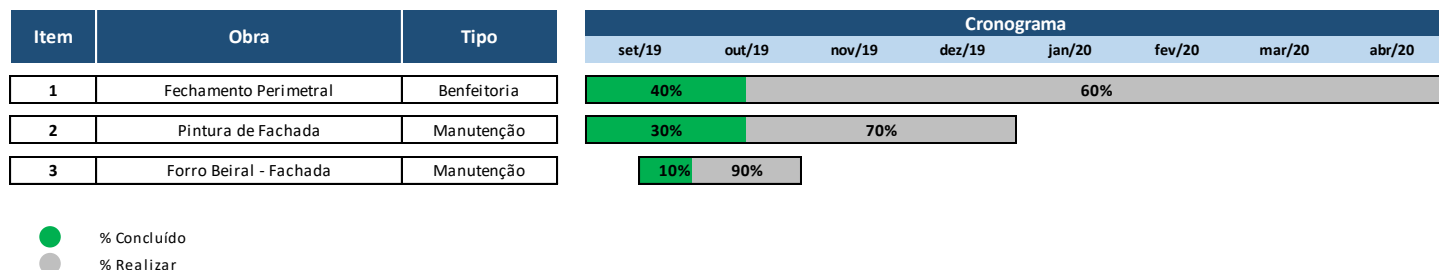
ITEM	LOCAL	SITUAÇÃO			OBS
		BOA	REGULAR	INSATISFATÓRIA	
1	Portaria	●			
2	Adm	●			
3	Vestiário	●			
4	Produção	●			
5	Refeitório	●			
6	Expedição	●			
7	Balança Rodoviária	●			
8	Área Externa		●		1. Beiral de PVC necessita de manutenção

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Fechamento Perimetral	☒	☐	01/08/2018	30/04/2020	Periódica
2	Área Externa	Pintura Parede e Platibanda	☒	☐	16/09/2019	20/12/2019	Periódica
3	Prédio Administrativo	Forro beiral	☒	☐	25/09/2019	11/10/2019	Periódica

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 de antes e depois dos trabalhos. O status abaixo compreende a visita realizada em 04/10/2019, na próxima visita o status será atualizado.



7. Imagens



Vista Aérea - Galpão



Fachada



Fachada



Pátio Externo



Pátio Externo



Pátio Externo



Pátio Externo



Pátio Externo



Galpão Produção



Galpão Produção



Galpão Produção



Galpão Produção



Galpão Produção



Galpão Produção



Bomba para abastecimento



Bomba para abastecimento



Perímetro



Carpintaria



Pátio Externo



Estacionamento de Veículos



Estacionamento de Veículos



Estacionamento de Veículos



Estacionamento de Veículos



Estacionamento de Veículos



Portaria



Portaria



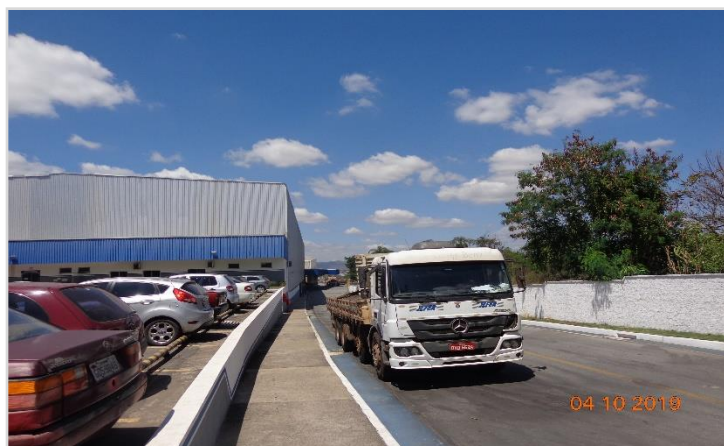
Acesso



Estacionamento



Reservatório



Circulação Interna



Circulação Interna



Galpão Estoque – Área Externa



Galpão Produção – Área Externa



Bate Rodas



Pátio para Caminhões



Pátio para Caminhões



Muro Perimetral



Galpão Produção - Externa



Pátio de Manobra



Galpão Estoque



Galpão Estoque



Galpão Estoque



Galpão Estoque



Circulação Interna



Prédio Administrativo



Adm



Refeitório



Refeitório



Adm



Adm



Adm

8. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Pavimentação	Substituição do pavimento asfáltico na área de manobra de caminhões por pavimento de concreto para eliminar trincas, fissuras e buracos.	Preventiva

9. 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:

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 solos 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.