

HORUS | GGR

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO



BETIM - MG

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	5
3. Sobre o Inquilino	6
4. Principais Produtos Comercializados	6
5. Situação	7
6. Acompanhamento de Obras	9
7. Imagens	10
8. Recomendações e/ou Sugestões	13
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	14

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 ⁽¹⁾ :	R\$ 376.000,00
Receita / m ² :	R\$ 17,66
Próxima Atualização Monetária:	Jan 2019

⁽¹⁾ Novembro 2018.

Identificação de áreas:



- 1 Portaria: 72,80 m²
- 2 Administrativo: 377,90 m²
- 3 Galpão Estoque: 4.690,00 m²
- 4 Galpão Produção: 15.657,00 m²
- Outros: 497,33 m²

-  Vagas para Carros: 80
-  Vagas para Caminhões: 40
-  Vagas para Motos: 20
-  Área Total Construída: 21.295,03 m²
-  Área de Terreno: 37.818,61 m²

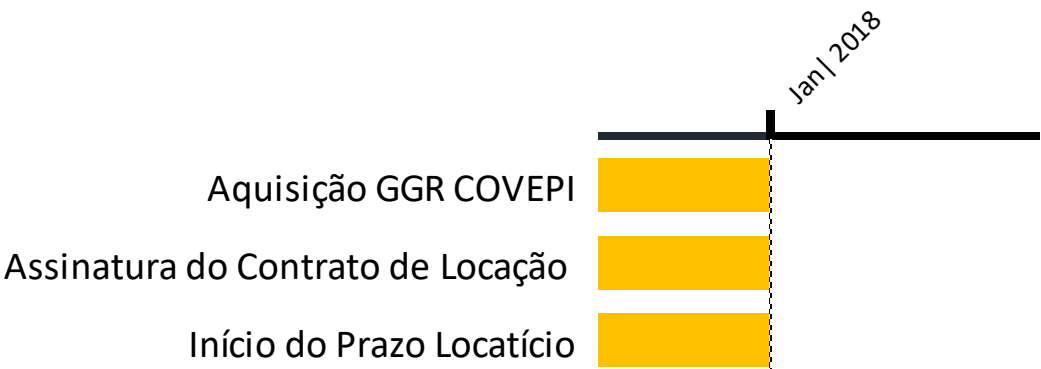
-  Ano de Construção: 2011
-  Pé Direito: 12 metros
-  Capacidade do Piso: 5 ton / m²
-  Tipo de Cobertura: Metálica
-  Fechamento Lateral: Alvenaria e Telha Metálica
-  Estrutura: Mista Pilares e Vigas em Concreto e Metálico
-  Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

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:	9 anos
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.

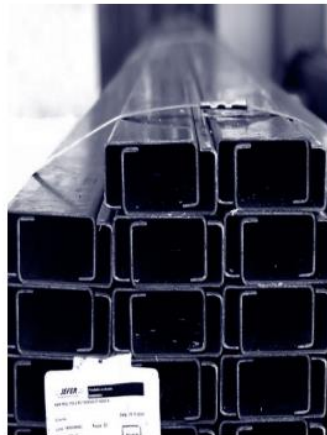
Fonte: <http://jefer.com.br/quem-somos/>

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	EMISSÃO	VALIDADE	OBS
1	AVCB	03/08/2016	04/07/2021	
2	Alvará de Funcionamento	-	13/09/2019	
3	Alvará Sanitário	-	27/12/2019	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora:	Pottencial
Tipo:	Fiança Locatícia
Vigência:	23/01/2019

Seguros

Seguradora:	Mapfre Seguros
Tipo:	Patrimonial
Vigência:	22/02/2019

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 29/11/2018. 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		●		

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Fechamento Perimetral	☒	☐	01/08/2018	31/03/2019	Periódica
2	Área Externa	Bate Rodas Estacionamento Caminhões	☒	☐	01/11/2018	31/03/2019	Periódica
3	Área Externa	Pintura Platibanda	☒	☐	15/10/2018	30/04/2019	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 29/11/2018, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo	Cronograma					
			nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19
1	Fechamento Perimetral	Manutenção	70%	30%				
2	Pintura de Fachada	Manutenção	60%	40%				
3	Instalação de Piso Tátil	Benfeitoria	80%	20%				

- % Concluído
- % Realizar



Antes – Início substituição do fechamento perimetral



Antes – Pintura parcial da platibanda da fachada

7. Imagens



Vista Interna Produção



Vista Interna Produção



Vista Aérea Galpão



Vista Aérea Galpão



Vista Aérea Estacionamento



Vista Aérea Galpão



Via de Circulação Interna



Expedição



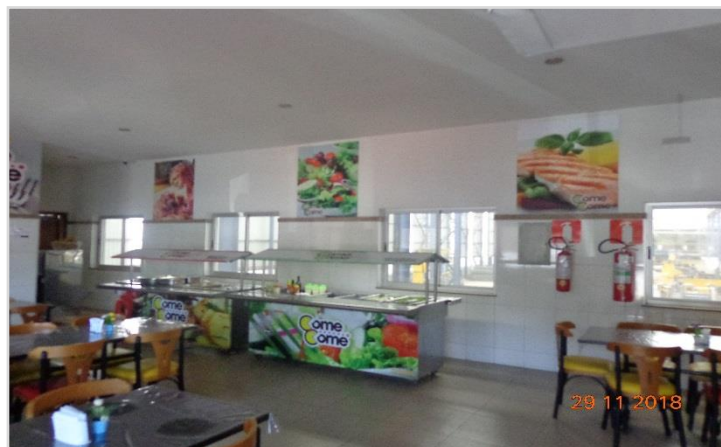
Estacionamento Caminhões



Balança Rodoviária



Refeitório



Refeitório



Estacionamento Carros



Vista Interna Expedição



Vista Interna Expedição



Vista Interna Estoque



Vista Interna Expedição



Vista Interna Produção de Perfis

8. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Utilização de livro registro para arquivar evidências das manutenções	Preventiva
2	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:

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 ao Locatário a leitura completa do manual antes de adotar qualquer medida.