

SUPERNOVA

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



São Miguel do Iguaçu - PR

AGOSTO | 2019

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	18
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	19

1. Características do Imóvel

Localização:



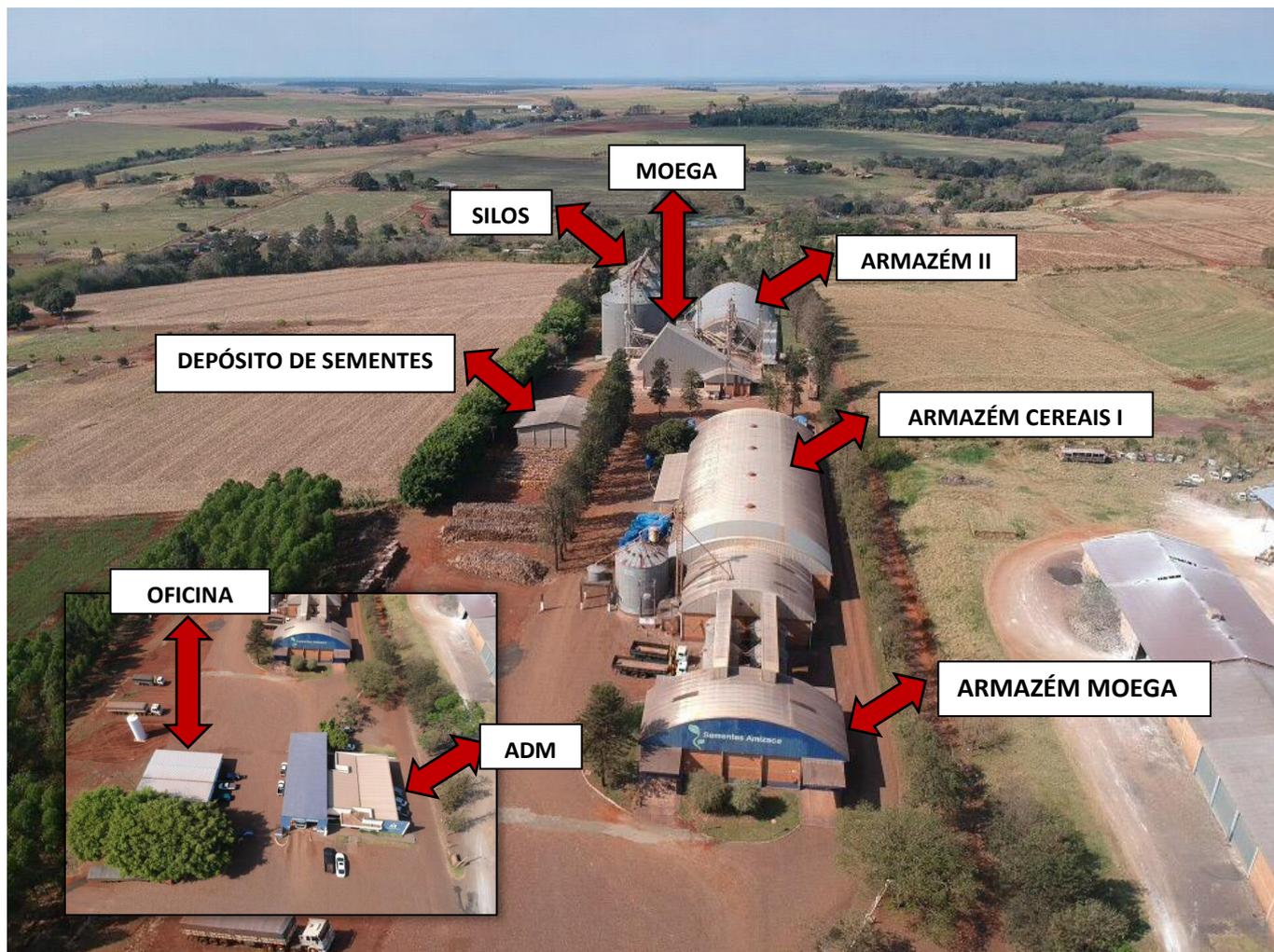
Endereço: [Rodovia BR-277, Km 690 - Parque Industrial, São Miguel do Iguaçu - PR](#)



Perfil da Operação:	<i>Sale and Leaseback</i>
Locatário:	Moinho Iguaçu
Área de Terreno:	52.663,35 m ²
Área Construída:	7.164,00 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾ :	R\$ 211.388,21
Receita / m ² :	R\$ 29,51
Próxima Atualização Monetária:	Jun 2020

⁽²⁾ Agosto 2019.

Identificação de Áreas:



QUADRO DE ÁREAS

1	Armazém I	2.961,00m ²
2	Armazém II	2.115,00m ²
3	Armazém Moega	965,00m ²
5	Depósito de Sementes	450,00m ²
4	Escritório	127,00m ²
6	ADM	215,00m ²
7	Oficina	66,00m ²
8	Grêmio Recreativo	265,00m ²
TOTAL		7.164,00m²

 Área de Terreno: 52.663,35 m²

 Vagas para Carros: 15

 Vagas para Caminhões: 15



Ano de Construção: 1989



Pé Direito: 12,00 metros



Capacidade do Piso: 6,0 ton/m²



Tipo de Cobertura: Metálica



Fechamento Lateral: Alvenaria



Estrutura: Misto – Metálico e Concreto



Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Moinho Iguaçu
Prazo Total:	10 anos
Início do Prazo Locatício:	22 Jun 2017
Prazo Remanescente:	7 anos e 9 meses
Data de Encerramento:	Jun/2027
Locação Base:	R\$ 196.373,00
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

O Moinho Iguaçu Agroindustrial foi criado em 1949, em São Miguel do Iguaçu, Paraná, pelos fundadores do Grupo Cavalca Arlindo Mosé Cavalca e sua esposa Addy Cavalca. A empresa teve origem na necessidade de atender as famílias que se instalavam na região Oeste do Paraná, comercializando e moendo os grãos que eram produzidos nas terras recém-colonizadas. O Moinho Iguaçu atua na cadeia logística completa desde a produção de sementes até a trade de grãos. Está presente em 18 unidades distribuídas na região Oeste do Paraná e conta com terminal próprio no Porto de Paranaguá.

Fonte: <https://moinhoiguacu.gupy.io/>

<https://pt.linkedin.com/company/moinho-igua%C3%A7u-agroindustrial>

4. Principais Produtos Comercializados

Defensivos	 
Herbicida de Pastagem	
Fertilizantes de Base	     
Foliar	  
Sementes	        

5. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMISSÃO	VALIDADE	OBS
1	AVCB	05/11/2019	04/11/2020	
2	Alvará de Funcionamento	05/05/2016	23/01/2020	
3	Licença Sanitária	14/05/2019	14/05/2020	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora: Chubb Seguros

Tipo: Patrimonial

Vigência: 27/12/2019

*Renovado anualmente.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 20/08/2019. 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	Moega		●		Tratar oxidações no fechamento lateral;
2	Silos	●			
3	Armazem II	●			
4	Armazém Cereais I		●		Tratar oxidações no fechamento lateral;
5	Depósito Sementes		●		Tratar oxidações no fechamento lateral e cobertura;
6	Armazém Moega	●			
7	Oficina	●			
8	Adm	●			
9	Área Externa		●		Tratar deformações do pavimento ocasionadas pelo transito de caminhões;

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Jardinagem e Limpeza	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	Periódica
2	Silos	Tratamento de Espalhador de Grãos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	15/08/2019	10/09/2019	

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 20/08/2019, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo
	Nenhuma Obra em Andamento	

Cronograma					
ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20

-  % Concluído
-  % Realizar

6. Imagens



Fachada



Fachada- Vista Aérea



Portaria – Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



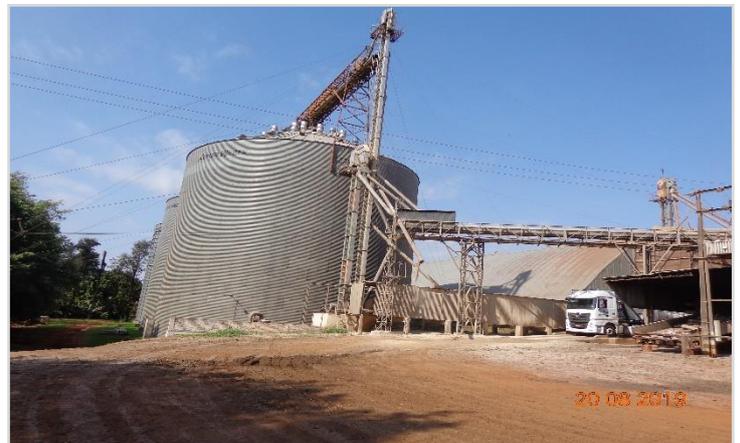
Vista Aérea



Vista Aérea



Silos



Silos



Galpão



Carregamento



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Pátio



Pátio



Pátio



Pátio



Pátio



Galpão



Silos



Galpão



Galpão



Silos



Área Adm



Área Adm



Área Adm



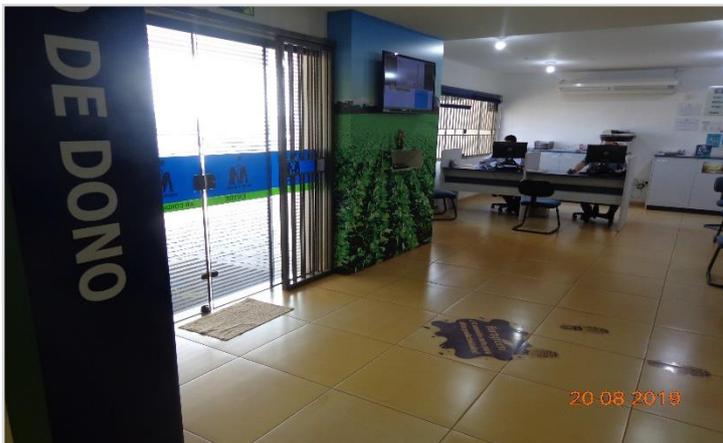
Área Adm



Área Adm



Área Adm



Área Adm



Área Adm



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Vista Aérea



Vista Aérea

7. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Cobertura	Substituir telhas danificadas pela corrosão e substituição dos selantes dos parafusos para evitar infiltrações	Corretiva
2	Calhas	Intensificar a limpeza de calhas e/ou substituição por calhas de alumínio para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação	Preventiva
3	Drenagem	Instalar coletores e/ou sarjetões para melhor escoamento de águas pluviais.	Preventiva

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:

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, reconstruindo sua integridade onde necessário	Empresa Capacitada / Empresa Especializada

Importante

Aconselhamos a leitura completa do manual antes de adotar qualquer medida.