

SUPERNOVA CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



Cascavel - PR

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	9
7. Imagens	10
8. Recomendações e/ou Sugestões	15
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	16

1. Características do Imóvel

Localização:



Endereço: Estrada Particular - Rodovia BR-467, Km 109,3 - Jardim Canadá, PR



Perfil da Operação:	<i>Sale and Leaseback</i>
Locatário:	Moinho Iguaçu
Área de Terreno:	18.000,00 m ²
Área Construída:	6.111,64 m ²
Receita de Locação Vigente:	R\$ 140.273,03
Receita / m ² :	R\$ 22,95
Próxima Atualização Monetária:	Jun 2021

Identificação de Áreas:



QUADRO DE ÁREAS

1	Prédio Administrativo	963,19m ²
2	Galpão Jd Canadá	1.496,00m ²
3	CD Insumos	3.652,45m ²
TOTAL		6.111,64m ²



Área de Terreno: 18.000 m²



Vagas para Carros: 70



Vagas para Caminhões: 04



Ano de Construção: 1989 (Galpão Jd. Canadá), 2012 (Adm) e 2016 (Insumos)



Pé Direito: 8 metros



Capacidade do Piso: 6 Ton



Tipo de Cobertura: Metálica e Fibrocimento



Fechamento Lateral: Alvenaria



Estrutura: Mista Aço e Concreto



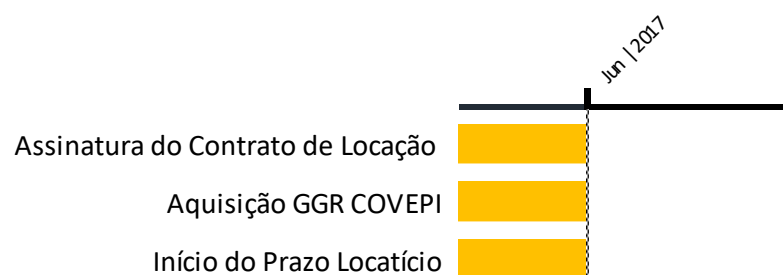
Sistema de Combate a Incêndio: Extintores e Hidrantes

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:	6 anos e 4 meses
Data de Encerramento:	Jun/2027
Locação Base:	R\$ 125.550,00
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/>

Em março de 2020 a empresa I. Riedi Grãos e Insumos anunciou a aquisição das unidades de recebimento e distribuição de insumos do Moinho Iguaçu, além das marcas "Moinho Iguaçu" e "Sementes Amizade". Não fizeram parte do negócio o CNPJ e as estruturas do Moinho Iguaçu em Paranaguá/PR e Cascavel Armazéns Gerais (Terminal Ferroviário de Cascavel/PR). Apesar do Moinho Iguaçu ainda figurar como locatário do GGR Covepi, a I.Riedi passa a operar definitivamente o imóvel Cascavel Sede Administrativa de propriedade do GGR Covepi.

Fundada 1955 por Ludovico Riedi e seus irmãos José, Ernesto e Albino Riedi, no início a I.RIEDI era um armazém de secos e molhados localizado na cidade de Palotina que supria as necessidades dos pioneiros com roupas, alimentos, ferramentas e outros materiais de subsistência. Hoje, a empresa sólida e líder no mercado, comercializa seus produtos em grande parte do estado do Paraná. Atua em mais de 90 municípios. A sede administrativa da empresa está situada na cidade de Cascavel - PR, onde ficam alocados presidência, direção e departamentos.

Fonte: <http://www.riedi.com.br/root/home/empresa.html>

4. Principais Produtos Comercializados



Comércio de Insumos

Assistência Técnica



Comércio de Máquinas

Implementos Agrícolas



Exportação de Cereais

Comércio Internacional



Revista AgroCultura

Editorial Informativo



Dia de Campo

Tendências e Novas Tecnologias



Produção e Certificação

Comércio de Sementes

5. Situação

Seguro

Seguradora: Sampo Seguros

Tipo: Patrimonial

Vigência: 20/01/2022

*Renovado anualmente.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 20/10/2020. 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	Prédio Administrativo	●			
2	Galpão Jd Canadá	●			
3	CD Insumos	●			
4	Área Externa		●		1. Monitorar a quantidade de cascalho e brita graduada em período de chuvas para evitar o acúmulo de água e formação excessiva de lama.

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Jardinagem	☒	☐	-	-	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 20/10/2020, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo	Cronograma					
			ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
1	Reforma do prédio administrativo	Benfeitoria		90%		10%		

● % Concluído
● % Realizar



Instalação de elevador para acessibilidade

NOTA: A Visita foi realizada em 20/10/20. Em fevereiro de 2021, o status da obra está 100% concluída.

7. Imagens



Fachada



Fachada- Administrativo



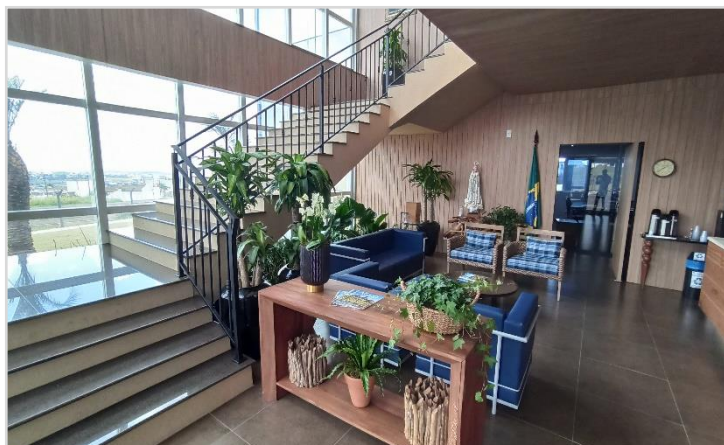
Estacionamento



Área Externa – Prédio Administrativo



Vista Aérea



Recepção – Prédio Administrativo



Prédio - Administrativo



Prédio - Administrativo



Prédio – Adm (Futuro elevador)



Galpão Insumos



Galpão Jd. Canadá



Galpão Insumos



Galpão Insumos



Galpão Insumos



Área Externa



Galpão – Jd. Canadá



Galpão – Jd. Canadá



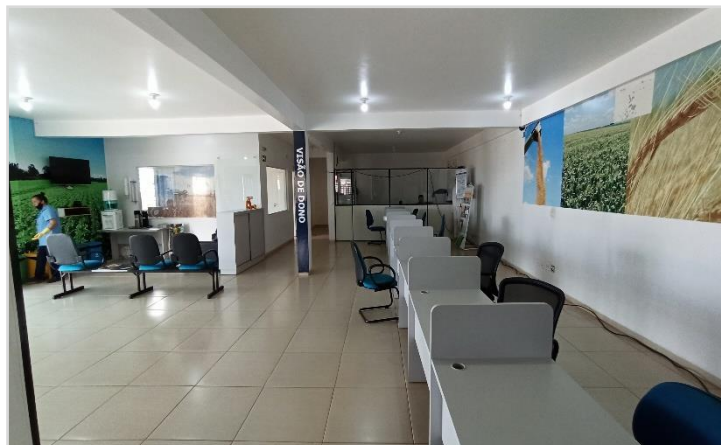
Galpão – Jd. Canadá



Galpão – Jd. Canadá



Galpão – Jd. Canadá



Galpão – Jd. Canadá



Galpão – Jd. Canadá



Galpão – Jd. Canadá



Galpão Insumos – Vista Aérea



Galpão Insumos e Galpão Jd. Canadá – Vista Aérea



Área Externa



Área Externa

8. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Calhas	Intensificar a limpeza de calhas e/ou substituição por calhas de alumínio para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação	Preventiva
2	Drenagem	Instalar coletores e/ou sarjetas para melhor escoamento de águas pluviais.	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.