

SUPERNOVA

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



CAMARGO
cia de embalagens

Tietê - SP

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	21
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	22

1. Características do Imóvel

Localização:



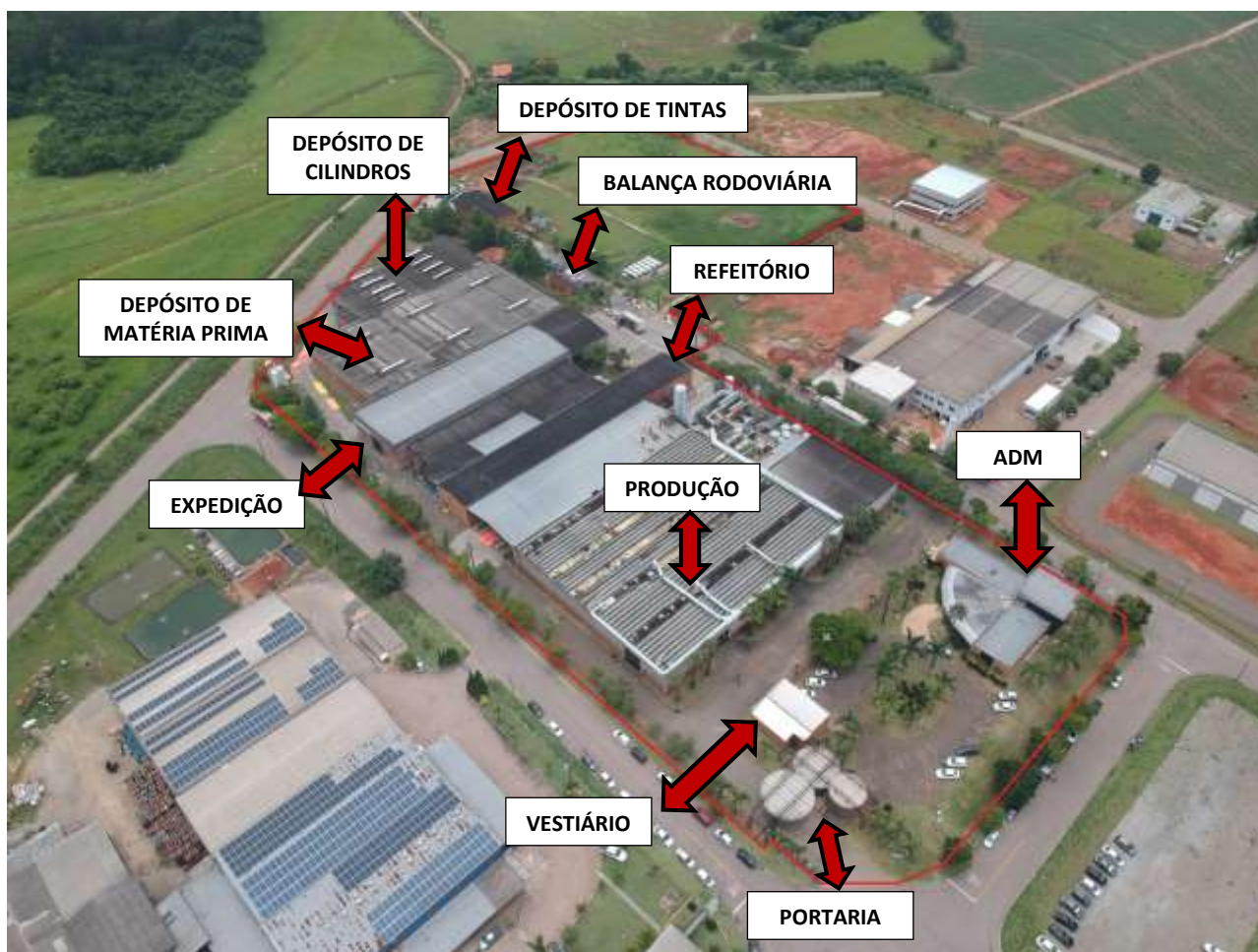
[Endereço: Rua Álvaro Camerin, nº 51, Distrito Industrial, Tietê - SP](#)



Perfil da Operação:	<i>Sale Leaseback</i>
Locatário:	Camargo Cia Embalagens
Área de Terreno:	39.775,97 m ²
Área Construída:	14.428,42 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾ :	R\$ 347.466,60
Receita / m ² :	R\$ 24,08
Próxima Atualização Monetária:	Nov 2021

⁽²⁾ abril 2021.

Identificação de Áreas:



QUADRO DE ÁREAS

1	Portaria e Vestiário	195,56	m ²
2	Administrativo	665,30	m ²
3	Galpão Produção	3.263,69	m ²
4	Refeitório	1.222,20	m ²
5	Galpão Expedição	1.399,80	m ²
6	Galpão Matéria Prima	3.904,24	m ²
7	Outros	3.777,63	m ²
TOTAL		14.428,42	m ²

Área de Terreno: 39.775,97 m²

Vagas para Carros: 43



Vagas para Caminhões: 5



Ano de Construção: 2008



Pé Direito: 8 metros



Capacidade do Piso: 5 toneladas / m²



Tipo de Cobertura: Metálica e Fibrocimento



Fechamento Lateral: Alvenaria e Placas de Concreto



Estrutura: Mista Pilares e Vigas em Concreto e Metálicas



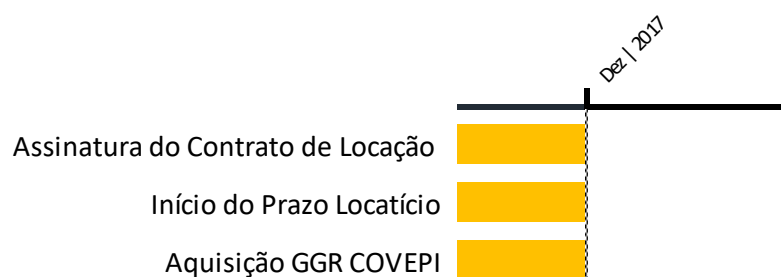
Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Camargo Cia Embalagens
Prazo Total:	15 anos e 1 mês
Início do Prazo Locatício:	28 Dez 2017
Prazo Remanescente:	11 anos e 8 meses
Data de Encerramento:	Jan /2033
Locação Base:	R\$ 310.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

A Camargo atua no segmento de embalagens laminadas flexíveis desde 2005 para diversos tipos de segmentos como: alimentício, higiene e limpeza, cosmético, farmacêutico, pet food, construção civil, entre outros para importantes clientes distribuídos por todo o Brasil.

Alguns Equipamentos usados pela Camargo Cia de Embalagens:

- Impressoras em rotogravura com reversão, troca automática e registro automático.
- Impressora Digital.
- Laminadoras Solvent Less e base de solvente.
- Máquinas de formatação-Pouch.
- Rebobinadeiras/cortadeiras de alta performance.
- Prepress e gravação de Cilindros in house.

Fonte: <http://camargociaembalagens.com.br>

4. Principais Produtos Comercializados



CAFÉ



SALGADINHOS



BISCOITOS



MASSAS



ACHOCOLATADOS



LEITE EM PÓ



SUCOS



REFRIGERANTES



FAROFAS



DIVERSOS



ACHOCOLATADOS

5. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMIÇÃO	VALIDADE	OBS
1	AVCB	10/12/2020	10/12/2021	
2	Alvará de Funcionamento	30/09/2020	30/09/2021	
3	Alvará Sanitário	01/12/2020	30/11/2021	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora:	MAPFRE
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	08/01/2022*

*Renovado anualmente.

Seguros

Seguradora:	Berkley
Tipo:	Fiança Locatícia
Vigência:	03/11/2025*

*Prêmio pago no mês 1,2,3,10,11 e 12 de cada ano até o fim da vigência da apólice.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 22/04/2021. 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	Depósito Matéria Prima	●			
8	Balança Rodoviária	●			
9	Depósito Cilindros	●			
10	Depósito de Tintas	●			

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INÍCIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Jardinagem	☒	☐	-	12/04/2021	
2	Cobertura	Limpeza de Calhas	☒	☐	-	15/03/2021	
3	Cobertura	Limpeza de Ralos e Tubos	☒	☐	-	15/03/2021	
4	Galpão	Limpeza de Canaletas e Contenção	☒	☐	-	23/03/2021	
5	Área Externa	Limpeza de Fossa	☒	☐	-	11/03/2021	
6	Galpão	Portas Automáticas	☒	☐	-	09/03/2021	
7	Galpão	Limpeza de Coifas	☒	☐	-	15/03/2021	

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 22/04/2021, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo	Cronograma					
			jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
	Nenhuma obra em andamento							

% Concluído
 % Realizar

7. Imagens



Imagem Aérea



Portaria



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa

*Galpão Expedição - Criação**Galpão Expedição - Criação**Depósito de Tintas**Depósito de Tintas**Balança Rodoviária**Galpão Expedição*



Produção



Produção



Produção



Expedição



Escritório Adm



Produção



Produção



Prédio Adm



Produção



Produção



Produção



Produção



Prédio Adm



Prédio Adm



Prédio Adm



Prédio Adm



Prédio Adm



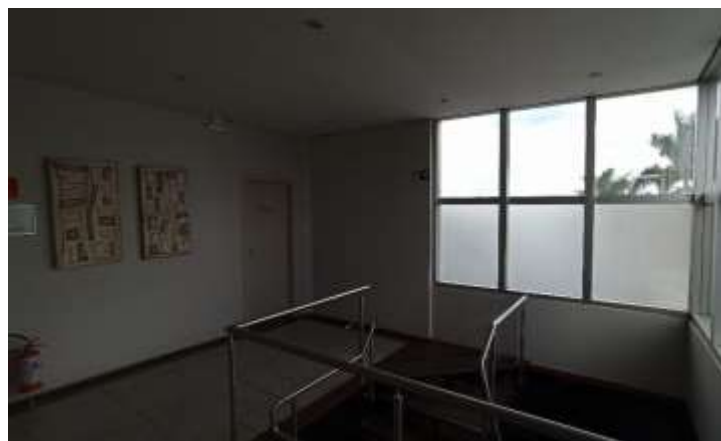
Prédio Adm



Prédio Adm



Prédio Adm



Prédio Adm



Prédio Adm



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea

8. Recomendações e/ou Sugestões

Vale ressaltar que esse tópico tem o intuito de orientar os locatários a realizar as manutenções mencionadas de forma a melhor a utilização do imóvel e não o intuito de reportar problemas.

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Área Externa	Adotar maior periodicidade na pintura das paredes e muros externos	Corretiva
2	Circulação da Água dos Hidrantes	Promover rodízio de abertura	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 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
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.