ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

Cepalgo
FILMS

Aparecia de Goiânia/GO

Índice

1. Características do Imóvel 1
1.1 Localização 1
1.2 Identificação de áreas do imóvel 2
2. Contrato de Locação 4
3. Sobre o Inquilino 5
4. Principais Produtos Comercializados 5
5. Situação 6
5.1 Controle 6
5.2 Estado de conservação do imóvel 7
6. Acompanhamento de Obras 8
7. Imagens 8
8. Recomendações e/ou Sugestões 14
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções 15

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

BR 153, km 12 s/n - Jardim Paraíso, Aparecida de Goiânia, Anápolis - GO

CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	*Sale and Leaseback*
Locatário:	Cepalgo
Área de Terreno:	27.951,98m²
Área Construída:	10.998,35m²
Receita de Locação Vigente (1):	R$ 226.203,00
Receita/m²:	R$ 20,57
Próxima Atualização Monetária:	Janeiro de 2022

(1) novembro 2021.

1.2 Identificação de áreas do imóvel

Área de Terreno 27.951,98m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Administrativo	3.112,28 m²
2	Galpão Matéria Prima/Expedição	2.082,40 m²
3	Galpão Conversão	4.082,40 m²
4	Depósito de Tintas	275,93 m²
5	Outros	1.445,34 m²
	TOTAL	**10.998,35 m²**

VAGAS

Carros	33
Caminhões	05

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Ano de Construção	2006
Pé Direito	11 metros
Capacidade do Piso	6 toneladas/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

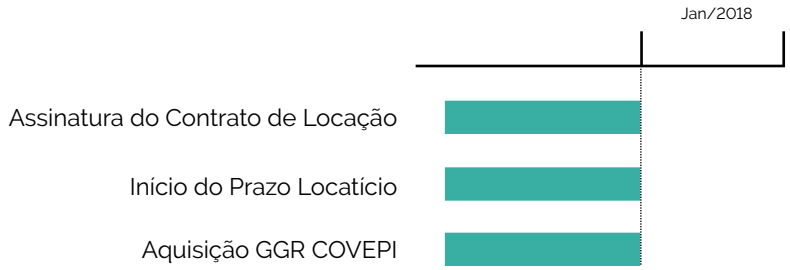
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Cepalgo
Prazo Total:	10 anos e 1 mês
Início do Prazo Locatício:	24 de janeiro de 2018
Prazo Remanescente[1]:	6 anos e 3 meses
Data de Encerramento:	fevereiro/2028
Locação Base:	R$ 200.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

(1) novembro 2021.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

A Locatária é uma empresa brasileira, especializada em filmes e embalagens flexíveis, com mais de 40 anos. Está presente nos principais fabricantes que fazem uso de embalagens flexíveis.

Ainda, a Locatária é uma empresa com certificação FSSC 22000, referente a Sistema de Gestão de Qualidade e Segurança de Alimentos, destaca-se pela implantação de extrusão (processo mecânico de produção de componentes) de filmes multicamadas pelo processo Cast, oferecendo filmes de alto desempenho.

A Locatária sempre busca manter os mais variados avanços tecnológicos, garantindo soluções para seus clientes.

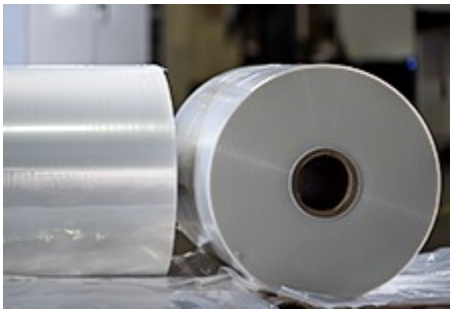
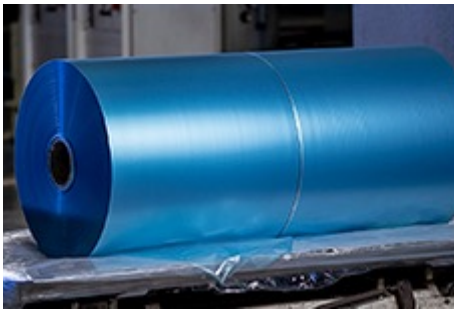
4. Principais Produtos Comercializados

A Locatária tem como base 3 (três) tipos de produções, conforme segue abaixo:

Embalagens Flexíveis/Conversão: é especialista na extrusão Cast de filmes de polipropileno (PP). Com domínio das tecnologias de impressão por Rotogravura e Flexografia, disponibilizam embalagens com estrutura monocamada ou laminada, em máquinas de empacotamento horizontal ou vertical de alta velocidade para diversos produtos, como: biscoitos, snacks, massas, café, leite em pó, balas, macarrão instantâneo, entre outros. A empresa tem como principais substratos: Bopp (transparente, metalizado, pérola e mate), PET (transparente e metalizado), PE (transparente e pigmentado) e PP (transparente e pigmentado).

Filmes Barreira: Possui tecnologia Ideal para termoformagem, que é a extrusão multicamadas Cast. Trabalham filmes tanto para tampas como para fundos, que podem inclusive ser impressos e laminados, sendo amplamente consumidos no mercado de proteínas para garantir a integridade do produto acondicionado e mantido de forma correta. Os filmes multicamadas são amplamente utilizados em produtos alimentícios processados e outros produtos que requeiram proteção do ambiente externo. Os filmes barreira podem ser produzidos em até 7 camadas, de acordo com a barreira necessária ao seu produto.

Filmes Médico-Hospitalares: desenvolveu filmes, pigmentados ou transparentes, compatíveis com todos os papéis de grau cirúrgico do mercado para fabricação de Pouches de Esterilização. Destacam-se nesses filmes a alta flexibilidade e a alta resistência à perfuração, com uma face tratada para receber laminação e com excelente desempenho em sistemas hospitalares de esterilização. Desenvolve também soluções Taylor Made para a área Médico-Hospitalar nas bases PP, PE, PA (Nylon) ou na combinação desses materiais em um mesmo filme. O filme multicamadas também pode ser usado no conceito tampa e fundo, embalando gazes e equipamentos médico-hospitalares.

Fontes: https://cepalgo.com.br/quem-somos/

5. Situação

5.1 Controle

Esse tópico visa monitorar e/ou acompanhar as documentações necessárias para autorização da operação dos locatários nos imóveis.

CONTROLE DE DOCUMENTOS

ITEM	DOCUMENTO	EMISSÃO	VALIDADE	OBS
1	**Alvará de Funcionamento**	23/09/2016	23/09/2025	
2	**Licença Ambiental**	23/09/2016	23/09/2025	
3	**Licença Sanitária**	N/A	N/A	Isento
4	**Habite-se**	11/01/2018	N/A	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora:	POTTENCIAL
Tipo:	Seguro Fiança
Vigência:	22/01/2026

***Parcelas pagas anualmente**

Seguradora:	AXA SEGUROS S/A
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	03/10/2022

***Renovado anualmente**

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 24 de novembro de 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	Portarias	●			
2	Galpão 01 - Edif. Administrativo	●			
3	Galpão 02 - Matéria Prima		●		1. Necessidade de pintura nas paredes externas do galpão.
4	Galpão 03 - Conversão	●			
5	Depósito de Tintas	●			
6	Área Externa		●		1. Necessidade de manutenção e recomposição do piso cêramico em áreas onde apresentam-se danificados.

ACOMPANHAMENTO DE MANUTENÇÕES

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INÍCIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Jardim	Limpeza em toda a área externa do jardim	☑	☐	23/10/2021	23/10/2021	
2	Fábrica	Substituição das lâmpadas	☐	☑	18/09/2021	18/09/2021	Substituição das lâmpadas queimadas das salas e galpões
3	Portaria/Área Externa	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas e livro registro	☑	☐	06/09/2021	14/09/2021	Pintura e acabamento das placas de gesso Anti-chamas no galpão da expedição/Pintura das portas contra incêndio.
4	Guarita BR-153/ Área Externa	Instalação dos refletores/Manutenção da rede elétrica da guarita/Instalação do sensor de presença e testado	☐	☐	18/10/2021	20/10/2021	
5	Fossa/Cozinha/ Sanitários	Remoção dos resíduos na fossa sépticas	☑	☐	26/10/2021	26/10/2021	Foi realizado o esgotamento de todos os resíduos da fossa sépticas, utilizando sistema móvel de vácuo.

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 comparativas. O status abaixo compreende a visita realizada em 24 de novembro de 2021.

ITEM	OBRA	TIPO
1	Bacia de contenção	Preventiva

CRONOGRAMA					
ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22

% Concluído % Realizar

Antes: 09 de maio de 2019

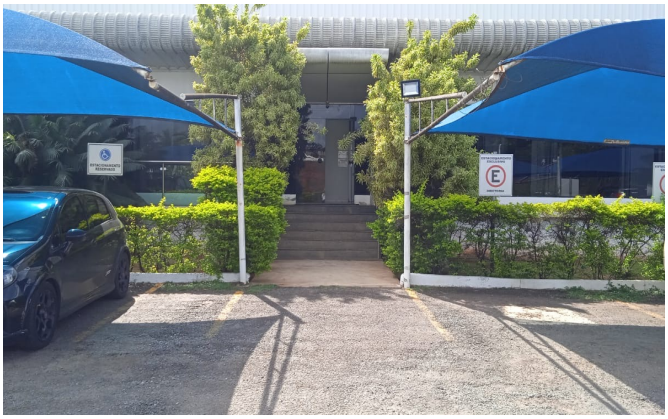
Depois: 24 de novembro de 2021

7. Imagens

Todas as imagens abaixo foram realizadas no dia 24 de novembro de 2021.

Vista Aérea

Fachada



Recepção - Administrativo

Docas Galpão Expedição

Docas Galpão Expedição

Portaria 01

Portaria 02

Circulação de veículos

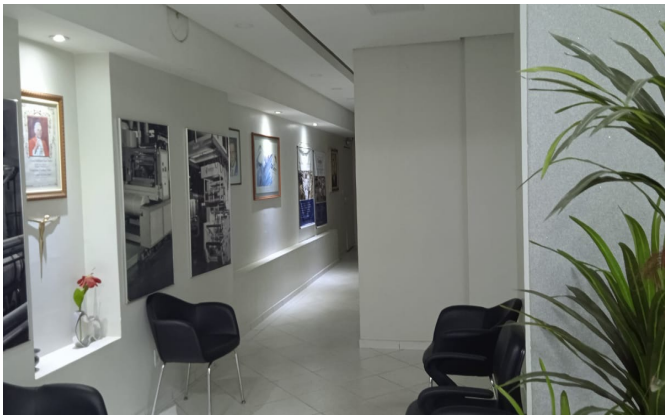
Balança

Balança

Galpão – Matéria Prima

Bacias de Contenção

Área Externa de Circulação



Administrativo - Recepção

Administrativo – Fachada

Galpão – Matéria Prima

Galpão – Matéria Prima

Galpão Conversão

Galpão Conversão

Assepsia para Acesso ao Galpão

Refeitório

Vista Aérea

Vista Aérea

Auditório

Depósito de Tintas – Armazenagem

Reservatório

Área Externa

Sistema de Fossa Séptica

Estacionamento

Área Externa

Área Externa

8. Recomendações e/ou Sugestões

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

ORIENTAÇÕES GERAIS

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Luminárias em LED	Instalação de luminárias de LED, visando uma melhor eficiência e economia.	Benfeitoria
2	Sistema Fotovoltaico	Instalação de placas fotovoltaica para geração de energia elétrica.	Benfeitoria
3	Acesso	Avaliar qualidade do pavimento asfáltico após taponagem dos buracos.	Preventiva
4	Telhado	Limpeza periódica de calhas para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação.	Preventiva
5	Cobertura	Limpeza periódica da cobertura para evitar acúmulo de água e com isso ocasionar vazamentos.	Corretiva
6	Escada Marinheiro	Instalação de escada tipo marinheiro para acesso a cobertura.	Preventiva

9. Utilização do Manual Básico de Manutenções

Para auxiliar 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	Equipe de Manutenção Local

Importante:

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