

ZAGROS

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



 São Miguel do Iguaçu/PR

Índice

1. Características do Imóvel.....	3
1.1 Localização.....	3
1.2 Identificação de áreas do imóvel.....	4
2. Contrato de Locação	6
3. Sobre o Inquilino	7
4. Principais Produtos Comercializados.....	7
5. Situação	8
5.1 Controle.....	8
5.2 Estado de conservação do imóvel.....	9
6. Acompanhamento de Obras	10
7. Imagens	11
8. Recomendações e/ou Sugestões.....	17
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções.....	18

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

[Rodovia BR-277, km 690 - São Miguel do Iguçu - PR](#)



CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	<i>Sale and Leaseback</i>
Locatário:	Moinho Iguçu
Área de Terreno:	52.663,35m ²
Área Construída:	8.602,14m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾:	R\$ 230.791,13
Receita/m²:	R\$ 26,83
Próxima Atualização Monetária:	Junho de 2022

⁽¹⁾ abril 2022.

1.2 Identificação de áreas do imóvel



 **Área de Terreno** 52.663,35m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Administrativo	350,00 m ²
2	Oficina	400,00 m ²
3	Insumos e Moega II	3.440,00 m ²
4	Depósito	650,00 m ²
5	Armazém	2.475,00 m ²
6	Outros	1.287,14 m ²
	TOTAL	8.602,14 m²

VAGAS

	Carros	15
	Caminhões	15
	Motos	6

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

	Ano de Construção	1989
	Pé Direito	12,00 metros
	Capacidade do Piso	6 toneladas/m ²
	Tipo de Cobertura	Metálica
	Fechamento Lateral	Alvenaria
	Estrutura	Misto - Metálico e Concreto
	Sistema de Combate a Incêndio	Alarme, 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 de junho de 2017
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	5 anos e 1 mês
Data de Encerramento:	junho/2027
Locação Base:	R\$ 196.373,00
Índice de Reajuste:	IPCA

(¹) abril 2022.

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 e atuando na cadeia logística completa desde a produção de sementes até a trade de grãos.

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. Apesar do Moinho Iguaçu ainda figurar como locatário do GGR Covepi, a I. Riedi passou a operar definitivamente o imóvel Cascavel Sede Administrativa de propriedade do GGR Covepi.

Fundada em 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 comercializa seus produtos em grande parte do estado do Paraná e 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: [Grupo Cavalca | Página em construção](#)

[EMPRESA - I.RIEDI \(iriedi.com.br\)](#)

4. Principais Produtos Comercializados

A I. Riedi conta com um portfólio de produtos e serviços, conforme segue abaixo:

- **Comércio de Insumos Agrícolas e Assistência Técnica;**
- **Exportação de Cereais:** o estado do Paraná é um dos maiores produtores de soja, milho e trigo do Brasil e a empresa possui mais de 50 unidades de recebimento de grãos;
- **Produção, Certificação e Comércio de Sementes:** desde 1970, a I. Riedi multiplica sementes de soja e de trigo;
- **Revista AgroCultura:** em setembro de 2011 foi publicada a primeira edição da revista que traz informações sobre agricultura, editoriais de técnica e mercado agrícola, dicas e números do campo, cultura, gastronomia, bem-estar, saúde, turismo, dentre outros ao produtor rural e público em geral;
- **Dia de Campo:** desde a década de 1990 a I. Riedi organiza o encontro técnico com clientes, fornecedores e equipe de vendas com o objetivo de mostrar ao produtor rural o portfólio da empresa e as novidades do mercado.



Comércio Insumos



Exportação Cereais



Produção



Revista AgroCultura



Dia de Campo

Fonte: [PRODUTOS & SERVIÇOS - I.RIEDI \(iriedi.com.br\)](#)

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	Habite-se	11/12/2014	N/A	
2	AVCB	28/05/2021	28/05/2022	
3	Alvará de Funcionamento	01/06/2020	N/A	O alvará tem validade mediante pagamento de taxa anual e vigência do AVCB

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora: Sompo Seguros

Tipo: Seguro Patrimonial

Vigência: 17/01/2023*

*Renovado anualmente

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 26 de abril de 2022.

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	Administrativo	●			
2	Oficina	●			
3	Galpão Insumos	●			
4	Moega II	●			
5	Depósito	●			
6	Silos		●		1. A cobertura apresenta início de oxidação.
7	Moega		●		1. A cobertura apresenta início de oxidação.
8	Armazém		●		1. A cobertura apresenta início de oxidação.
9	Pavimento		●		1. O pavimento apresenta pequenos desníveis em alguns pontos de sua extensão.

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 26 de abril de 2022.

ITEM	OBRA	TIPO
	Nenhuma Obra em Andamento	

CRONOGRAMA					
abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22

 % Concluído  % Realizar

7. Imagens



Vista Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Fachada



Prédio Adm.



Prédio Administrativo e Balança



Oficina



Moega II



Galpão Insumos



Galpão Insumos



Galpão Insumos



Moega



Moega



Moega



Silos



Armazém



Armazém



Silo



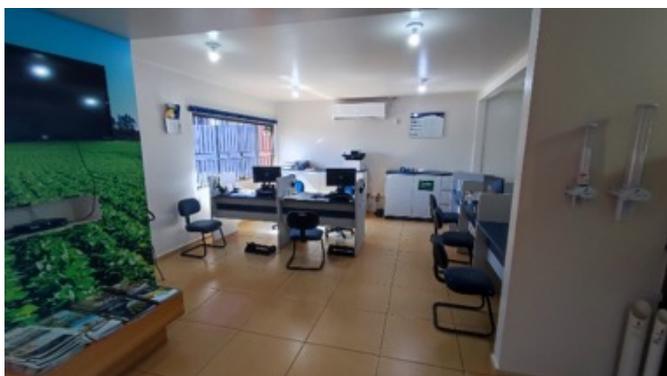
Moega



Balança



Área Externa



Prédio Adm.



Prédio Adm.

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	Plano de Manutenções	Quinzenalmente, implementar o plano de manutenções preventivas e livro registro.	Preventiva
2	Cobertura	Substituir e/ou realizar o tratamento anticorrosão das telhas danificadas pela corrosão.	Corretiva
3	Pavimentação	Sugerimos o monitoramento e preenchimento com brita graduada em todos os pontos que apresentam recalque	Preventiva
4	Calhas	Intensificar a limpeza de calhas e/ou substituição por calhas de alumínio para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação.	Preventiva
5	Drenagem	Instalar coletores e/ou sarjetões para melhor escoamento das águas pluviais.	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.	Empresa Capacitada/ Empresa Especializada

Importante:

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