

# ZAGROS

## CAPITAL

### RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



 **Betim/MG**

# Índice

<b>1. Características do Imóvel.....</b>	<b>3</b>
1.1 Localização.....	3
1.2 Identificação de áreas do imóvel.....	4
<b>2. Contrato de Locação .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Sobre o Inquilino .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Principais Produtos Comercializados.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Situação .....</b>	<b>8</b>
5.1 Controle.....	8
5.2 Estado de conservação do imóvel.....	9
<b>6. Acompanhamento de Obras .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Imagens .....</b>	<b>10</b>
<b>8. Recomendações e/ou Sugestões.....</b>	<b>16</b>
<b>9. Utilização do Manual Básico de Manutenções.....</b>	<b>17</b>

# 1. Características do Imóvel

## 1.1 Localização

[Alameda das Aroeiras, 195 - Casa Amarela, Betim - MG](#)



### CARACTERÍSTICAS

<b>Perfil da Operação:</b>	<i>Sale and Leaseback</i>
<b>Locatário:</b>	Jefer
<b>Área de Terreno:</b>	37.818,61m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	21.295,03m <sup>2</sup>
<b>Receita de Locação Vigente <sup>(1)</sup>:</b>	R\$ 468.047,14
<b>Receita/m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 21,98
<b>Próxima Atualização Monetária:</b>	Janeiro de 2023

<sup>(1)</sup> junho 2022.

1.2 Identificação de áreas do imóvel



 **Área de Terreno** 37.818,61m<sup>2</sup>

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria	72,80 m <sup>2</sup>
2	Galpão Estoque	4.690,00 m <sup>2</sup>
3	Galpão Produção	15.657,00 m <sup>2</sup>
4	Administrativo	377,90 m <sup>2</sup>
5	Outros	497,33 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>21.295,03 m<sup>2</sup></b>

### VAGAS

	<b>Carros</b>	80
	<b>Caminhões</b>	40
	<b>Motos</b>	20

### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

	<b>Ano de Construção</b>	2011
	<b>Pé Direito</b>	12 metros
	<b>Capacidade do Piso</b>	5 toneladas/m <sup>2</sup>
	<b>Tipo de Cobertura</b>	Metálica
	<b>Fechamento Lateral</b>	Alvenaria e Telha Metálica
	<b>Estrutura</b>	Pilares e Vigas em Concreto e Metálico
	<b>Sistema de Combate a Incêndio</b>	Hidrantes e Extintores

## 2. Contrato de Locação

### RESUMO DE CONTRATO

<b>Tipo de Contrato:</b>	Atípico
<b>Locatário:</b>	Jefer
<b>Prazo Total:</b>	10 anos
<b>Início do Prazo Locatício:</b>	23 de janeiro de 2018
<b>Prazo Remanescente<sup>(1)</sup>:</b>	5 anos e 6 meses
<b>Data de Encerramento:</b>	janeiro/2028
<b>Locação Base:</b>	R\$ 376.000,00
<b>Índice de Reajuste:</b>	IPCA

<sup>(1)</sup> junho 2022.

### LINHA DO TEMPO



### 3. Sobre o Inquilino

Fundada em 1999, a JEFER PRODUTOS SIDERÚRGICOS, é uma das principais distribuidoras independentes de produtos siderúrgicos do Brasil e uma das líderes de mercado, atuando nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste. Com sua sede em Betim, Minas Gerais tem capacidade de processamento atual de cerca de 35.000 toneladas ao mês.

Fonte: <http://jefer.com.br/quem-somos/>

### 4. Principais Produtos Comercializados

A JEFER atende os mais diversos mercados consumidores de aço carbono, produzindo e comercializando diversos produtos:

- **Fios Máquina:** matéria-prima para linha branca, construção civil, construção mecânica, ferramentas, parafusos, entre outras.
- **Tubos:** tubos de aço de Carbono industriais e estruturais, laminados a frio e a quente e galvanizados.
- **Perfis:** perfis roletados, simples e enrijecidos que são utilizados em confecções de cantoneiras, revestimentos e outros.
- **Perfis para Drywall:** perfis para o sistema Drywall, produzidos em aço galvanizado Z275.
- **Bobinas:** bobinas para linhas automotivas, construção civil, embalagem metálica, tubos e outros.
- **Telhas:** telhas onduladas, trapezoidais, coloridas e termoacústicas para cobertura e fechamento lateral, com acabamentos metálicos e fixadores.
- **Chapas:** chapa fina a frio, chapa zincada normal, chapas a quente finas e grossas e outras..



Fios Máquina



Tubos



Perfis



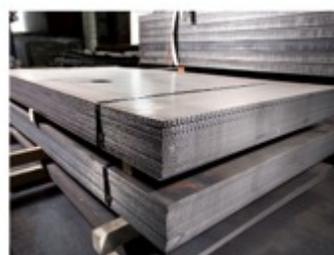
Perfis para Drywall



Bobinas



Telhas



Chapas

Fonte: [Produtos - Jefer](#)

## 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	AVCB	16/08/2021	16/08/2026	
2	Alvará de Funcionamento	26/08/2019	13/09/2022	

N/A - Não Aplicável

#### SEGURO

**Seguradora:** Mapfre Seguros

**Tipo:** Seguro Patrimonial

**Vigência:** 22/02/2023\*

\*Renovado anualmente

**Seguradora:** Pottencial

**Tipo:** Seguro Fiança Locatícia

**Vigência:** 24/01/2026

## 5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 21 de junho 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	Portaria	●			
2	Administrativo	●			
3	Vestiário	●			
4	Produção	●			
5	Refeitório	●			
6	Expedição	●			
7	Pavimento			●	1. Pavimento deteriorado na área de manobra de caminhões
8	Estacionamento	●			
9	Área Externa			●	1. Talude na área do estacionamento de carros apresenta erosão. 2. Talude na área do estacionamento de caminhões apresenta erosão.

## 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 21 de junho de 2022.

ITEM	OBRA	TIPO
	Nenhuma Obra em Andamento	

CRONOGRAMA					
jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22

● % Concluído    ● % Realizar

## 7. Imagens



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea - Cobertura



Vista Frontal Aérea



Vista Aérea



Portaria



Acesso ao imóvel



Estacionamento de Carros e Motos



Vista Frontal – Galpão



Vista Lateral do Galpão



Portaria



Refeitório



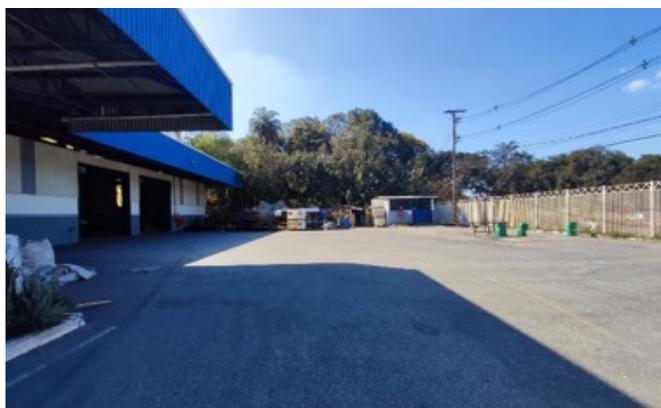
Refeitório



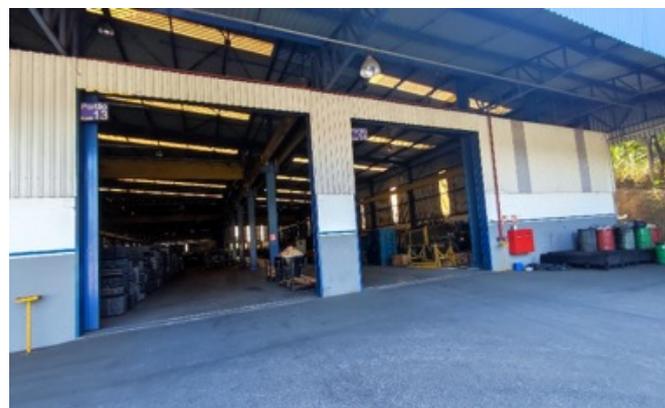
Área Externa, Bomba de Combustível



Área Externa - Pátio



Área Externa - Manobra



Galpão Produção - Área Externa



Galpão Produção



Galpão Produção



Galpão Estoque



Galpão Produção



Galpão Estoque



Galpão Estoque - 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	Área Externa	Sugerimos com urgência a estabilização dos taludes que estão erodidos.	Corretiva
2	Pavimentação	Substituição do pavimento asfáltico na parea de manobra de caminhões por pavimento de concreto para eliminar trincas, fissuras e buracos.	Corretiva
3	Calhas	Intensificar limpeza de calhas periodicamente.	Preventiva
4	Telhado	Intensificar a limpeza da cobertura, aplicação de vedações de parafusos para evitar corrosões na estrutura e vazamentos com periodicidade de no máximo 6 meses.	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.