



ZAGROS
CAPITAL

**RELATÓRIO DE
ACOMPANHAMENTO
IMOBILIÁRIO**

 **Rizobacter**

 Londrina/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	10
8. Recomendações e/ou Sugestões	17
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	18

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

Avenida Prefeito Wilson Rodrigues Moreira, 4899, Cafezal, Londrina/PR

[Ver no Google Maps](#)

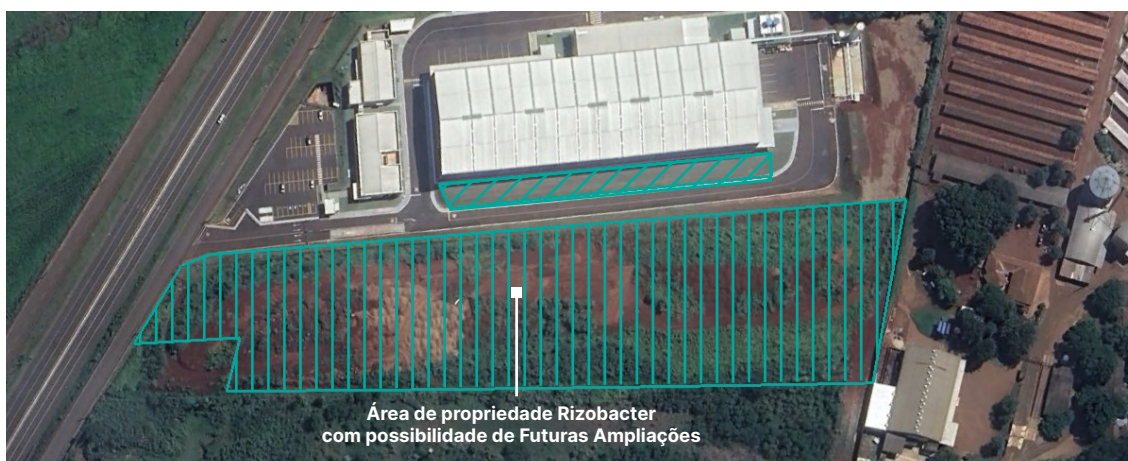






CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	<i>Built to Suit</i>
Locatário:	Rizobacter
Área de Terreno:	35.774,77m ²
Área Construída:	11.118,43m ²
Receita de Locação Vigente (¹):	R\$ 454.064,54
Receita/m²:	R\$ 40,83
Próxima Atualização Monetária:	Julho de 2024

(¹) Fevereiro de 2024.

1.2 Identificação de áreas do imóvel






	Área de Terreno Ocupado	11.118,43m ²
	Área de Terreno Futuras Ampliações	2.102,00m ²
	Área de Terreno Total	35.774,77m ²
	Área de Propriedade Rizobacter para Futuras Ampliações	26.093,93m ²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Galpão	9.299,32m ²
2	Prédio Administrativo / Restaurante / Vestiários	1.336,43m ²
3	Portarias / Sala de Segurança	30,79m ²
4	Outros	451,89m ²
	TOTAL	11.118,43m²

Google™, Google Maps™, Google Earth™ e seus logotipos são marcas comerciais da Google, Inc. nos EUA e em outros países.

VAGAS

	Carros	44
	Caminhões	11
	Motos	40

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

	Ano de Construção	2023
	Pé Direito	12 metros
	Capacidade do Piso	6 toneladas/m ²
	Tipo de Cobertura	Metálica
	Fechamento Lateral	Alvenaria e Telha Metálica
	Estrutura	Pilares em concreto e vigas metálicas
	Sistema de Combate a Incêndio	Hidrantes, Extintores e <i>Sprinklers</i>

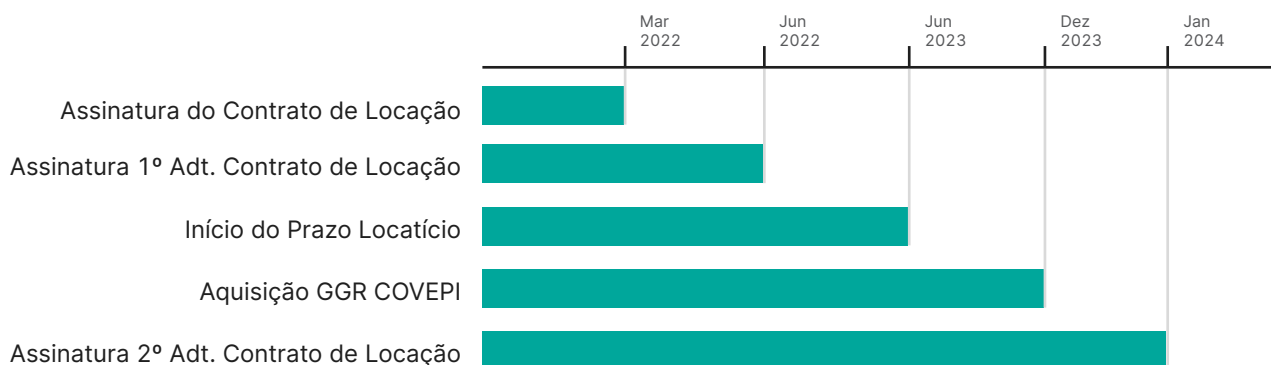
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Rizobacter
Prazo Total:	20 anos
Início do Prazo Locatício:	29 de junho de 2023
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	19 anos e 3 meses
Data de Encerramento:	junho/2043
Locação Base:	R\$ 407.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

(¹) Fevereiro de 2024.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

A Rizobacter é companhia multinacional líder em microbiologia agrícola, que desenvolve produtos de alto valor agregado com tecnologia de ponta, oferecendo soluções ao mercado agropecuário nacional e global, apoiando uma agricultura melhor em mais de 30 países e continuando a expandir sua presença com as principais linhas de produtos: inoculantes, tratamentos de sementes, bioestimulantes, adjuvantes e fertilizantes especiais e com isso tem sido uma parte vital da biotecnologia agrícola desde 1977, se empenhando em conduzir negócios e ciência de uma forma amiga do ambiente, ao mesmo tempo que cuida da saúde das pessoas e do desenvolvimento das comunidades, alcançando agricultores de todo o mundo com tecnologias de ponta que lhes permitem aumentar o potencial de rendimento.

Fonte: <https://rizobacter.com.br/>

4. Principais Produtos Comercializados

A Rizobacter busca oferecer uma grande variedade de produtos na área de microbiologia agrícola, incluindo fertilizantes, proteção de cultivos, defensivos químicos, óleos e adjuvantes.



Adjuvantes



Adjuvantes



Proteção de Cultivos



Defensivos Químicos

Fonte: <https://rizobacter.com.br/produtos/>

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	29/06/2023	N/A	
2	AVCB	28/07/2023	27/07/2024	
4	Alvará de Funcionamento	31/05/2023	N/A	
5	Licença Sanitária	06/11/2023	06/11/2026	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora: Mapfre

Tipo: Seguro Patrimonial

Vigência: 01/09/2024*

*Renovado anualmente

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 29 de fevereiro de 2024.

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	Galpão	●			1. Correção de goteiras no galpão em atendimento conforme garantia de construção.
2	Edifício Administrativo	●			
3	Banheiros	●			
4	Refeitório	●			
5	Portaria	●			
6	Caixa D'Água	●			2. Revisão pontual da impermeabilização do reservatório conforme garantia de construção.
7	Pavimentação	●			
8	Estacionamento Carros /Motos	●			
9	Estacionamento Caminhões	●			
10	Área Externa Geral	●			
11	Perímetro	●			

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 29 de fevereiro de 2024.

ITEM	OBRA	TIPO	CRONOGRAMA							
			fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	ago/24		
	Nenhuma obra em andamento.									

● % Concluído

7. Imagens



Fachada do Imóvel



Docas do Galpão



Administrativo



Portaria



Balança Rodoviária



Recepção - Administrativo



Circulação Administrativo



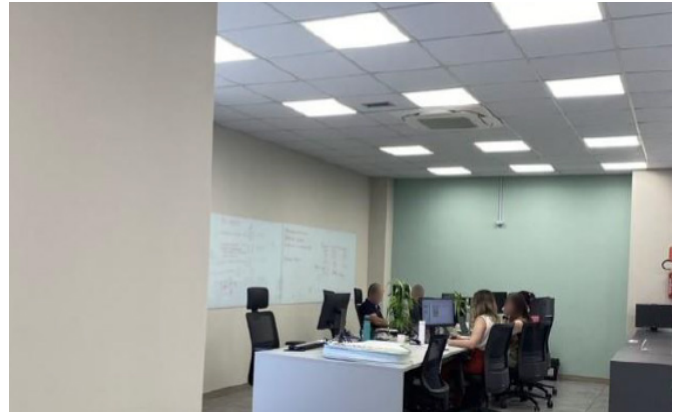
Administrativo



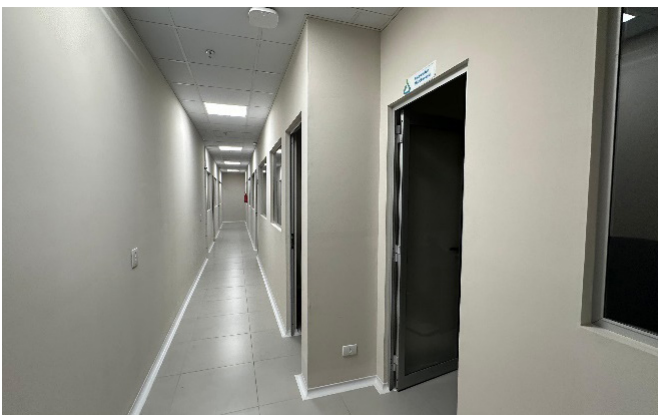
Administrativo



Copa



Administrativo



Circulação Administrativo



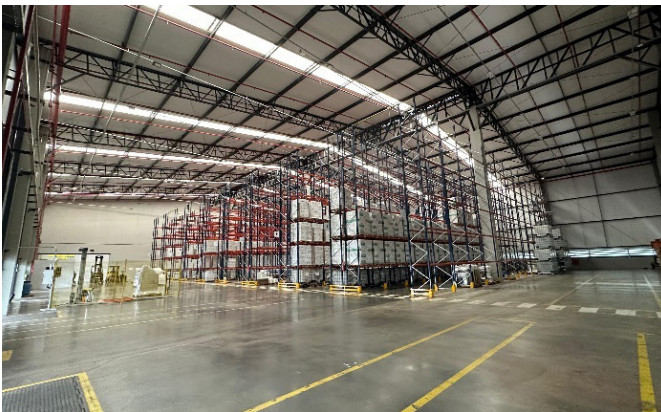
Laboratório



Administrativo



Interior do Galpão



Área de Estoque



Área de Descanso



Área externa do Galpão



Área externa do Galpão



Docas do Galpão



Estacionamento



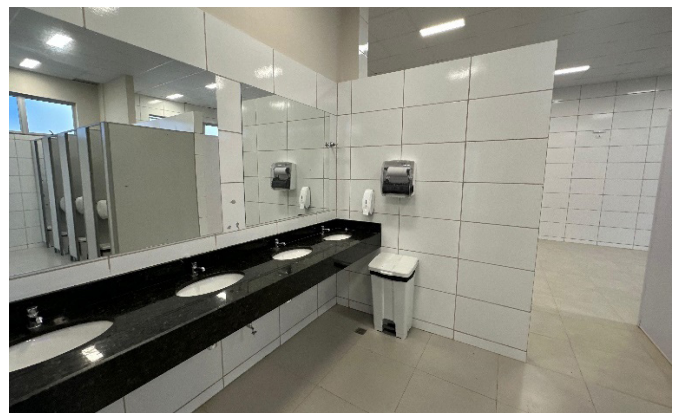
Circulação do Galpão



Área externa



Vestiário Feminino



Vestiário Masculino



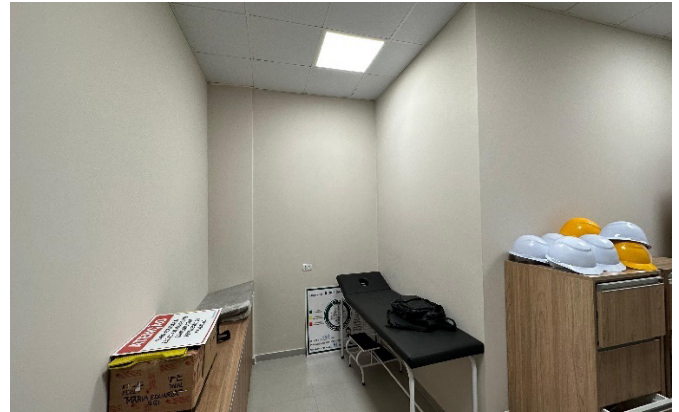
Refeitório



Refeitório



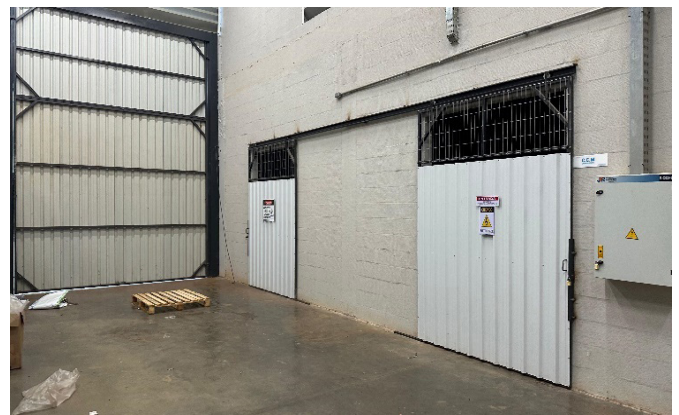
Sala de Treinamento



Ambulatório



Compressor



Sala dos Geradores



Casa de Bombas



Casa de Bombas

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	Circulação da Água dos Hidrantes	A cada 1 mês, promover rodízio de abertura dos hidrantes.	Preventiva
2	Limpeza Cobertura	A cada 6 meses, intensificar limpeza na cobertura para evitar acúmulo de resíduos, corrosões e/ou vazamentos no telhado.	Preventiva
3	Calhas	Realizar limpeza periódica de calhas para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação.	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.