



ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

EagleBurgmann[®]

a member of **EKK** and **FREUDENBERG**

 **Valinhos/SP**

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	19
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	20

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

Rua Antônio Felamingo, 990 – Macuco - Valinhos - SP

[Ver no Google Maps](#)



CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	<i>Built to Suit</i>
Locatário:	EagleBurgmann
Área de Terreno:	12.375,00m ²
Área Construída:	3.489,38m ²
Receita de Locação Vigente (¹):	R\$ 131.921,35
Receita/m²:	R\$ 37,81
Próxima Atualização Monetária:	Julho de 2024

(¹) Fevereiro de 2024.




1.2 Identificação de áreas do imóvel



	Área de Terreno Ocupado	11.475,00m ²
	Área de Terreno Futuras Ampliações	900,00m ²
	Área de Terreno Total	12.375,00m ²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria	32,71m ²
2	Subestação + Casa de Bombas + Ar Comprimido	62,43m ²
3	Utilidades + Descartes	152,55m ²
4	Área Estoque Pav. Superior	51,76m ²
5	Vestiários/Cozinha/Adm./ Ambulatório	1.011,27m ²
6	Galpão	2.176,66m ²
	TOTAL	3.489,38m²

VAGAS

	Carros	45
	Caminhões	04
	Motos	07

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

	Ano de Construção	2022
	Pé Direito	9 metros ⁽¹⁾
	Capacidade do Piso	4 toneladas/m ²
	Tipo de Cobertura	Metálica
	Fechamento Lateral	Alvenaria e Telha Metálica
	Estrutura	Pilares e Vigas Pré-Moldado
	Sistema de Combate a Incêndio	Hidrantes e Extintores

(1) Foi considerado o pé direito médio. No interior do galpão o pé direito poderá variar entre 8,5m e 10m.

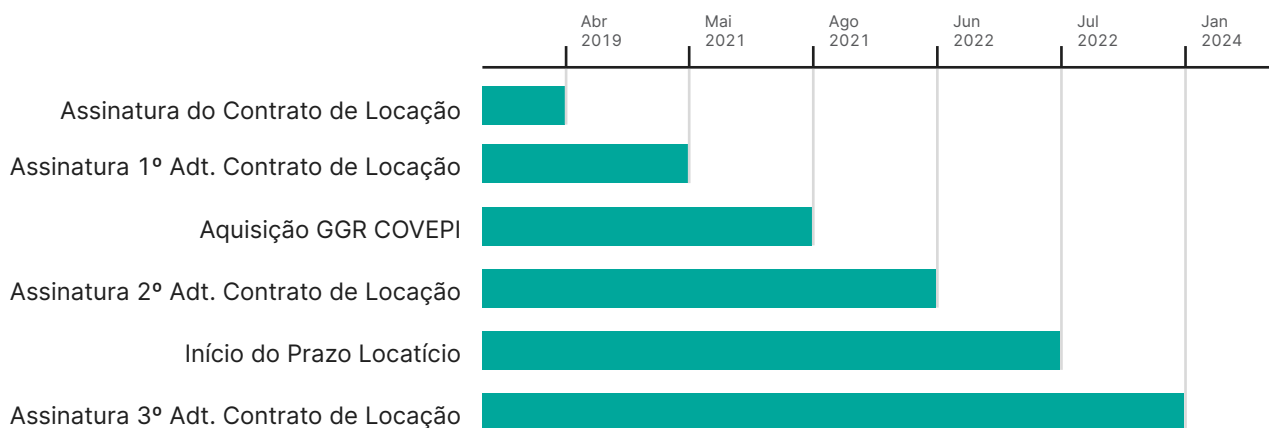
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	EagleBurgmann
Prazo Total:	15 anos
Início do Prazo Locatício:	14 de julho de 2022
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	13 anos e 4 meses
Data de Encerramento:	julho/2037
Locação Base:	R\$ 100.708,62
Índice de Reajuste:	IPCA

(¹) Fevereiro de 2024.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

A Eagleburgmann é uma empresa multinacional que iniciou suas atividades no Brasil em 1978 na cidade de Campinas, interior do Estado de São Paulo. Possui filiais de vendas nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Amazonas, além de Centros de Serviços nos estados de São Paulo, Bahia, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul e subsidiárias na Argentina e no Chile. Atualmente, a Locatária faz parte do grupo alemão Freudenberg e do grupo japonês EKK.

A atividade central da Eagleburgmann é composta pelas etapas de: (i) desenvolvimento, (ii) produção e (iii) comercialização de selos mecânicos úmidos e a gás, acoplamentos magnéticos, acessórios de selagem para bombas, compressores e demais equipamento com eixo rotativo, além de juntas de expansão, gaxetas e juntas estáticas.

A Eagleburgmann é a responsável pelo fornecimento de peças de vedação e assistência técnica especializada para diversos segmentos da indústria brasileira, com relevância nos setores de óleo e gás, refinarias, petroquímico, químico e farmacêuticos, processamento de alimentos, energia, água e saneamento, mineração, papel e celulose e aeroespacial.

Fonte: <https://www.eagleburgmann.com.br>

4. Principais Produtos Comercializados

EagleBurgmann é um dos principais fabricantes mundiais de soluções de vedação industrial. Seus principais produtos são:



Vedações mecânicas



Sistemas de fornecimento de vedação



Selos de anel flutuante de carbono



Embalagens & juntas



Acoplamentos magnéticos



API 682 4ª edição da linha de produtos



Juntas de expansão



Produtos especiais

Fonte: <https://www.eagleburgmann.com.br/en/products>

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	28/04/2022	N/A	
2	AVCB	29/03/2023	14/03/2026	
4	Alvará de Funcionamento	26/12/2023	14/03/2026	
5	Licença Sanitária	09/11/2023	09/11/2024	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora: HDI

Tipo: Seguro Patrimonial

Vigência: 31/12/2024*

*Renovado anualmente

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 21 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	●			1. Correção de goteiras no Administrativo em atendimento, conforme garantia de construção.
3	Banheiros	●			
4	Refeitório	●			
5	Portaria	●			
6	Caixa D'Água	●			
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 21 de fevereiro de 2024.

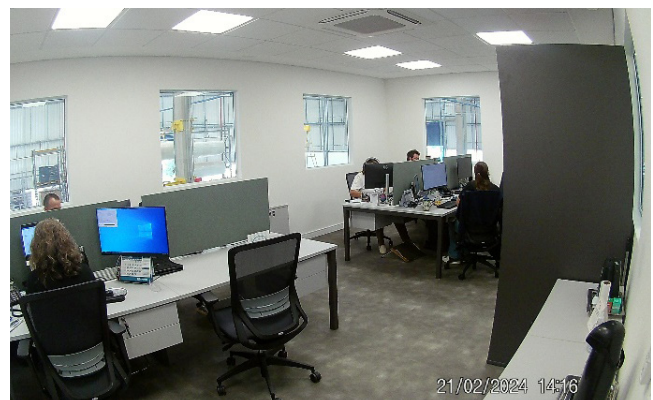
ITEM	OBRA	TIPO	CRONOGRAMA					
			mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
1	Ampliação Interior do Galpão - Mezanino	Benfeitoria	100%					

● % Concluído

Ampliação Interior do Galpão - Mezanino



Mezanino



Área Interna - Mezanino

7. Imagens



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



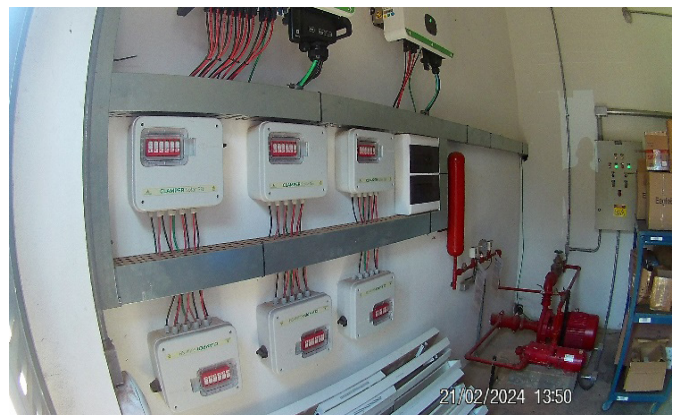
Vista Aérea



Vista Aérea



Fachada



Casa de Bombas



Acesso Caminhões e Estac. Visitantes



Estacionamento



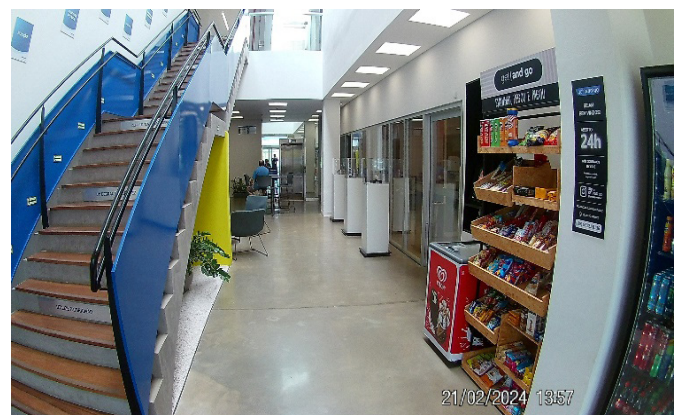
Portaria



Acesso Administrativo



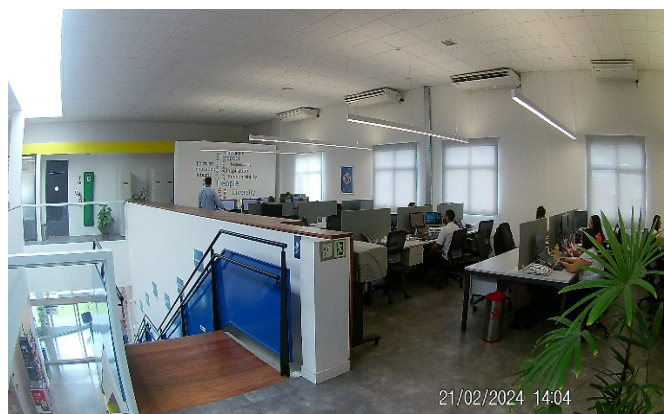
Recepção



Circulação Administrativo



Café Administrativo



Área Interna - Administrativo



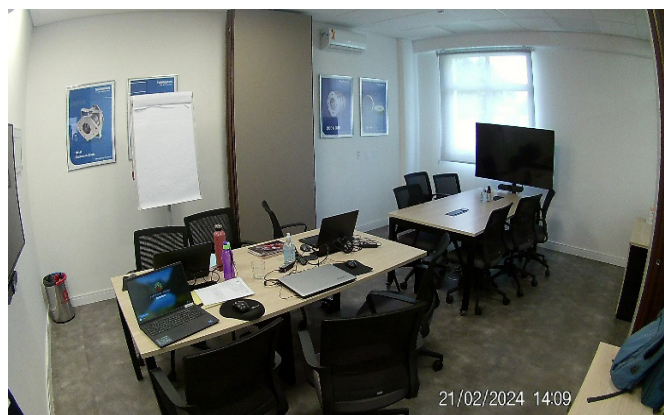
Área Interna - Administrativo



Área Interna - Administrativo



Sala da Diretoria



Sala de Reunião



Sala de Treinamento



Copa



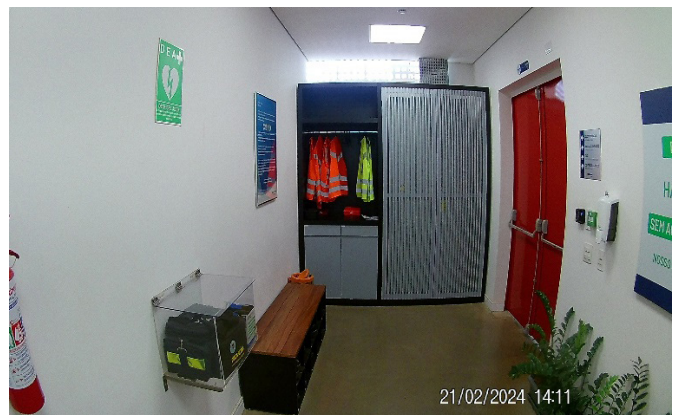
Refeitório



Cozinha



Circulação Adm.



Acesso Galpão



Área Interna Galpão



Área Interna Galpão



Almoxarifado



Área Interna Galpão



Sala de Qualidade



Área Externa Galpão



Lateral do Galpão



Corredor Circulação Externa



Sala de Compressores



Área de Ampliação



ETE



Acesso de Caminhões



Casa de Máquinas



Gerador



Subestação de Energia Elétrica



Placas Fotovoltáicas

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
4	Cobertura	Implementar plano de Deslocamento em Cobertura, para evitar danos as telhas.	Preventiva
5	Fachada	A cada 2 anos revitalizar e/ou refazer pintura de fachadas para evitar infiltrações e/ou desbotamento.	Preventiva
6	Cobertura Adm.	Revisar impermeabilização e vedações na passagem da tubulação de ar condicionado.	Corretiva

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.