

HORUS | GGR

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO

ambev

ITAJAÍ - SC

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	5
3. Sobre o Inquilino	6
4. Situação	7
5. Acompanhamento de Obras	8
6. Imagens	9
7. Recomendações e/ou Sugestões	12
8. Utilização do Manual Básico de Manutenções	13

1. Características do Imóvel

Localização:



[Endereço: Rodovia BR 101, Km 117,5 – nº 5600, Espinheiros, Itajaí – SC.](#)



Perfil da Operação:	<i>Built to Suit</i>
Locatário:	Ambev
Área de Terreno:	41.300,00 m ²
Área Construída:	9.912,60 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾ :	R\$ 244.762,36
Receita / m ² :	R\$ 24,69
Próxima Atualização Monetária:	Out 2019

⁽¹⁾ Outubro 2018.

Identificação de áreas:



- 1 **Portaria 1:** 143,90 m²
 - 2 **Administrativo:** 994,00 m²
 - 3 **Portaria 2:** 103,09 m²
 - 4 **Galpão:** 7.331,00 m²
 - 5 **Manutenção:** 168,48 m²
- Outros:** 307,80 m²

 **Vagas para Carros:** 41

 **Vagas para Caminhões:** 40

 **Vagas para Motos:** 60

 **Área Total Construída:** 9.912,60 m²

 **Área de Terreno:** 41.300,00 m²

 **Ano de Construção:** 2015

 **Pé Direito:** 12,00 metros

 **Capacidade do Piso:** 8 ton / m²

 **Tipo de Cobertura:** Metálica

 **Fechamento Lateral:** Alvenaria e Telha Metálica

 **Estrutura:** Pilares e Vigas Metálicas

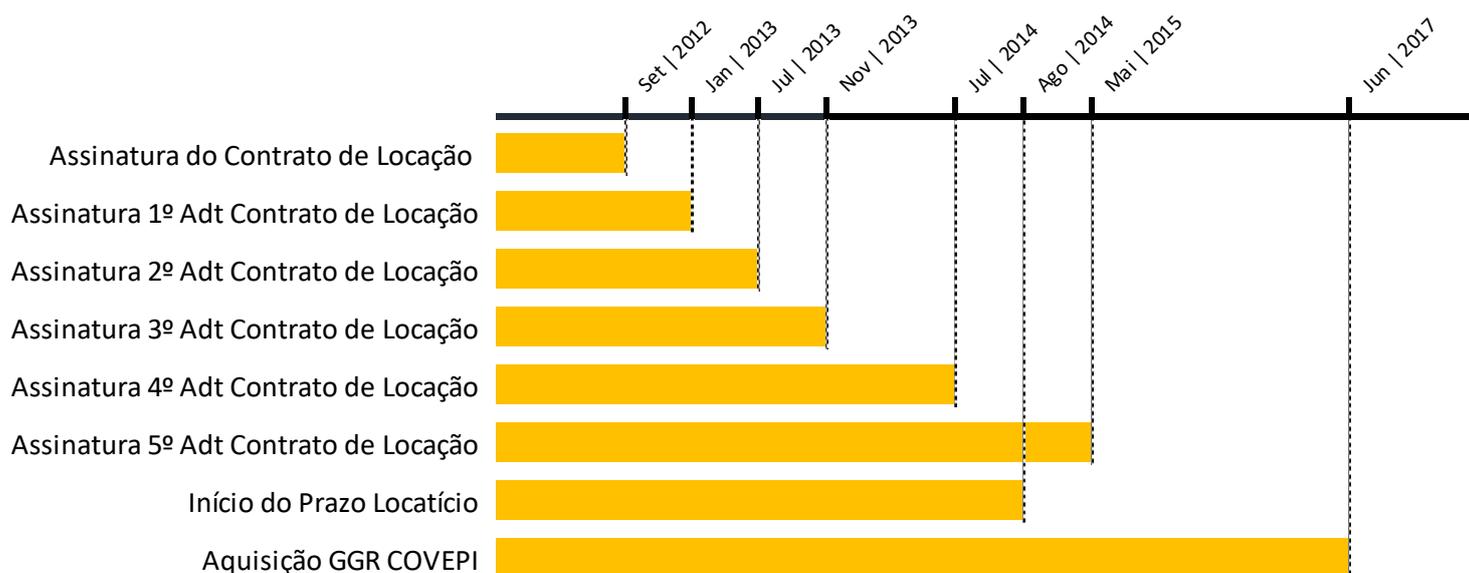
 **Sistema de Combate a Incêndio:** Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Ambev
Prazo Total:	13 anos
Início do Prazo Locatício:	31 Ago 2014
Prazo Remanescente:	10 anos
Data de Encerramento:	Ago 2027
Locação Base:	R\$ 170.000,00
Locação Atual:	R\$ 244.762,36
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

A Companhia de Bebidas das Américas - Ambev é a sucessora da Companhia Cervejaria Brahma ("Brahma") e da Companhia Antartica Paulista Indústria Brasileira de Bebidas e Conexos ("Antarctica"), duas das cervejarias mais antigas do Brasil. A Antartica foi fundada em 1885 e a Brahma em 1888, como Villiger & Cia. A marca Brahma foi registrada em 6 de setembro de 1888 e, em 1904, a Villiger & Cia. mudou sua denominação para Companhia Cervejaria Brahma. A Ambev foi constituída como Aditus Participações S.A. ("Aditus") em 14 de setembro de 1998. A Ambev é uma sociedade anônima brasileira, de capital aberto, constituída segundo as leis da República Federativa do Brasil.

Em 31 de dezembro de 2016, a Ambev concluiu uma operação de troca de ativos com a AB InBev por meio da qual a Companhia transferiu suas operações na Colômbia, Peru e Equador para a AB InBev e a AB InBev, por sua vez, transferiu a operação da SABMiller plc's no Panamá para a Companhia.

Atualmente a Ambev tem operações em 16 países: Brasil, Canadá, Argentina, Bolívia, Chile, Paraguai, Uruguai, Guatemala, República Dominicana, Cuba, Panamá, Barbados, Nicarágua, Saint Vincent, Dominica e Antigua.

Fonte: <http://ri.ambev.com.br>

4. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMIÇÃO	VALIDADE	OBS
1	Habite-se	05/02/2015	N/A	
2	AVCB	23/05/2018	23/05/2019	
3	Alvará de Funcionamento	-	31/12/2019	
4	Alvará Sanitário	30/09/2018	30/09/2019	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora:	AIG
Tipo:	Patrimonial
Vigência:	01/04/2019

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 08/08/2018. 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	●			
2	Prédio Adm	●			1. Ambev iniciou uma reforma do refeitório para atender exigências do operador.
3	Portaria 01	●			
4	Portaria 02		●		1. Central de alarme de incêndio estava acionada devido reforma do refeitório, necessidade de maior monitoramento Ambev.
5	Manutenção		●		1. Necessidade de maior periodicidade de limpeza e maior cuidado com o descarte de resíduos líquidos para evitar contaminações do solo.
6	Caixa d'água	●			
7	Oficina Empilhadeiras	●			
8	Pavimentação	●			
9	Estacionamento Carros	●			
10	Estacionamento Motos	●			
11	Estacionamento Caminhões	●			
12	Perímetro			●	1. Muro perimetral desalinhado devido problemas estruturais, garantia fora acionada e solução esta em andamento.

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Galpão	Pintura das Faixas de Pedestre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	06/08/2018	10/08/2018	Periódica
2							
3							
4							
5							

5. Acompanhamento de Obras

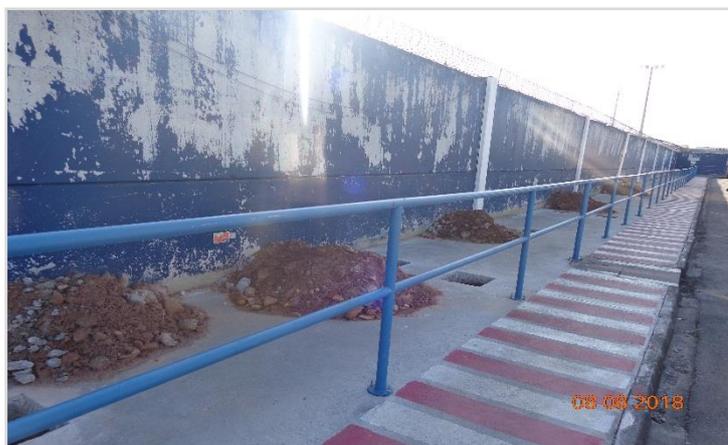
Esse tópico visa monitorar e/ou acompanhar o andamento de Obras relacionadas ao atendimento de garantias, manutenções, melhorias e/ou benfeitorias. Ao final de cada visita iremos evidenciar com fotos de antes e depois dos trabalhos. O status abaixo compreende a visita realizada em 08/08/2018, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo	Cronograma					
			ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19
1	Reforma do Refeitório	Benfeitoria	15%	85%				
2	Reparos no Muro Perimetral	Garantia	8%	92%				

- % Concluído
- % Realizar



Antes – Início da Reforma no Refeitório



Antes – Início do Reparos no muro perimetral

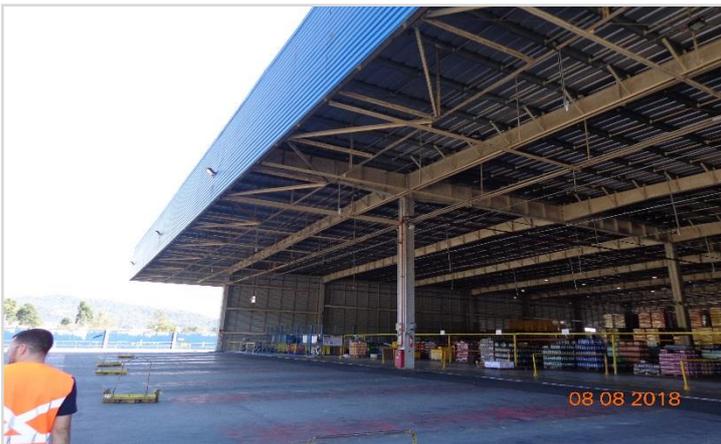
6. Imagens



Docas em Nível Galpão



Docas em Nível Galpão



Docas em Nível Galpão



Portaria 02



Acesso Caminhões e Carretas – Portaria 02



Estacionamento Caminhões e Prédio Adm



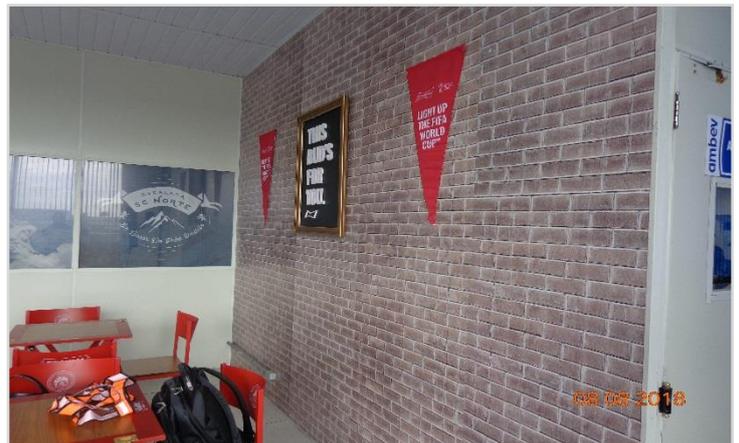
Via de Circulação Interna



Via de Circulação Interna



Prédio Adm – Sala Vendedores



Prédio Adm – Hall de descanso



Prédio Adm - Refeitório



Prédio Adm - Refeitório



Estacionamento Caminhões



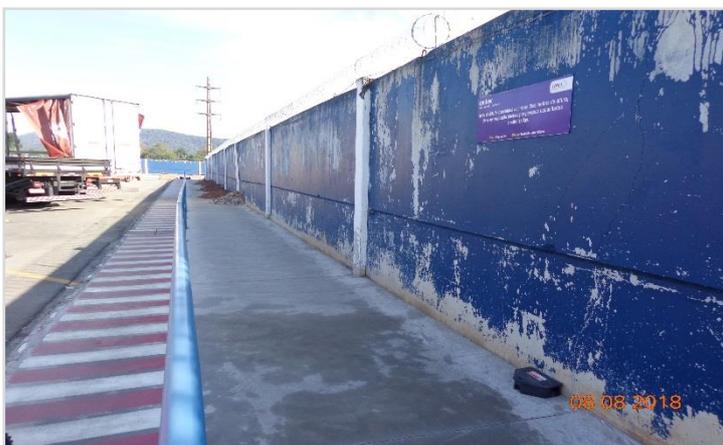
Estacionamento Caminhões



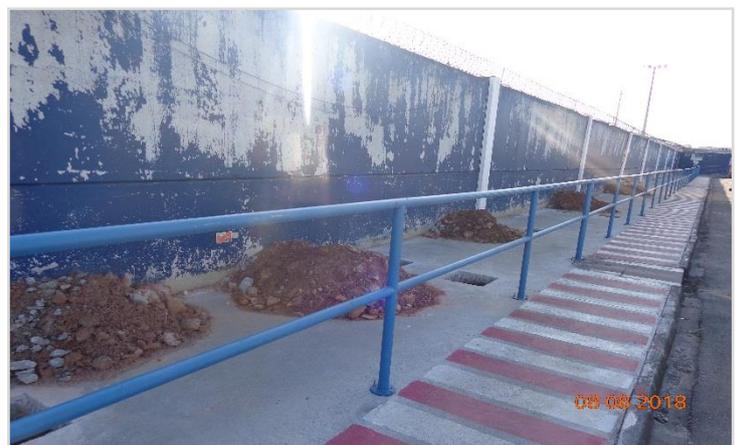
Interior Galpão



Interior Galpão



Perímetro – Muro de Divisa Início dos trabalhos de Reforço.



Perímetro – Muro de Divisa Início dos trabalhos de Reforço.

7. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas. E livro registro	Preventiva
2	Linha de Vida	Instalação de Linha de Vida na Cobertura dos prédios para facilitar a realização das manutenções e limpeza.	Benfeitoria
3	Acesso	Melhorar comunicação visual para identificação do galpão e melhorias de infra estrutura como iluminação.	Benfeitoria
4	Central de Alarme	Ambev criar rotina de verificação de pontos em alarme, tomando como base o monitoramento contínuo da repetidora na portaria.	Preventiva
5	Pintura de Muro e fachada	Ambev estabelecer periodicidade de pintura perimetral e de fachada.	Preventiva
6	Limpeza piso Galpão	Ambev Diminuir a periodicidade de limpeza do piso do galpão, dessa forma evitar o desgaste e diminuir o surgimento de buracos.	Preventiva
7	Cobertura para depósito de resíduos	Ambev solicitou verificarmos a possibilidade de execução de cobertura para o depósito de resíduos.	Benfeitoria
8	Cobertura passarela para pedestres	Para facilitar o trânsito de pedestres em dias de chuva, identificamos uma potencial melhoria para evitar que os pedestres se molhem.	Benfeitoria
9	Calhas	Sugerimos a Ambev limpeza periódica de calhas para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação	Preventiva
10	Vedações Telhado	Sugerimos a Ambev a realização de limpeza da cobertura e vedação de parafusos para evitar infiltrações.	Preventiva
11	Pingadeira Muro	Sugerimos a Ambev instalar pingadeiras no muro para aumentar a vida útil da pintura e diminuir a periodicidade de pinturas.	Benfeitoria

8. Utilização do Manual Básico de Manutenções

Com o intuito de melhor auxiliarmos 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:

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 mês ou cada uma semana em épocas de chuvas intensas	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais, calhas e canaletas.	Equipe de manutenção local
A cada 3 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
A cada 6 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
A cada 6 meses, nas épocas de estiagem, e semanalmente, nas épocas de chuvas intensas	Verificar 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 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
A cada 1 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 da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	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 ao Locatário a leitura completa do manual antes de adotar qualquer medida.