

HORUS | GGR

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO

ambev

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	5
3. Sobre o Inquilino	6
4. Situação	7
5. Acompanhamento de Obras	9
6. Imagens	10
7. Recomendações e/ou Sugestões	13
8. Utilização do Manual Básico de Manutenções	14

1. Características do Imóvel

Localização:



Endereço: [Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 9500 – Distrito Industrial – Pelotas / RS.](#)



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\$ 287.340,30
Receita / m ² :	R\$ 28,99
Próxima Atualização Monetária:	Abr 2019

⁽¹⁾ Base Fev 2019.

Identificação de áreas:



1 Portaria: 610,50 m²

2 Administrativo: 1.422,30 m²

3 Galpão: 7.240,30 m²

Outros: 639,50 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



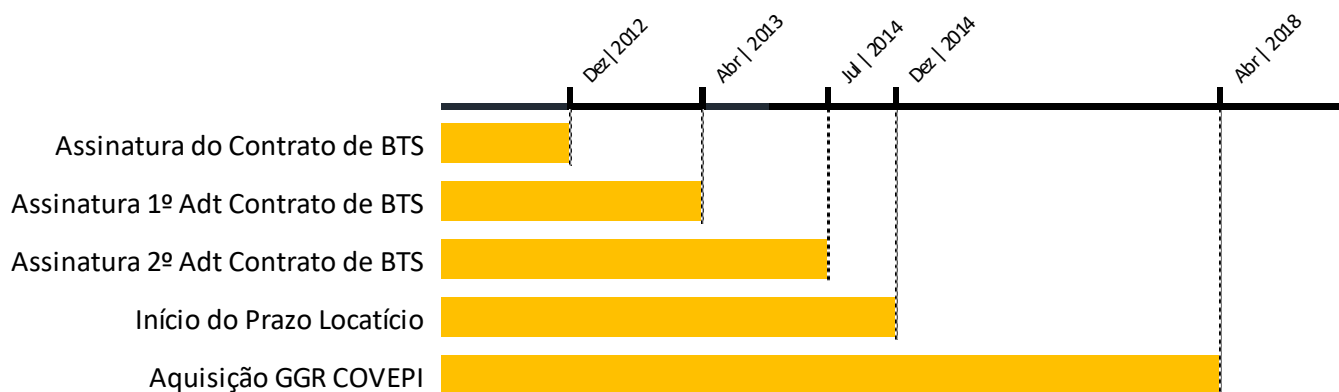
Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Ambev
Prazo Total:	10 anos
Início do Prazo Locatício:	06 Mar 2015
Prazo Remanescente:	6 anos
Data de Encerramento:	Mar 2025
Locação Base:	R\$ 210.150,00
Locação Atual:	R\$ 287.340,30
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 ("Antartica"), 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	04/02/2015	N/A	
2	AVCB	15/07/2016	16/04/2019	
3	Alvará de Funcionamento	29/09/2016	N/A	

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 04/02/2019. 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	●			
3	Portaria 01	●			
4	Caixa d'água		●		1. Verificar sistema de aterramento do gerador proximo a caixa d'agua. 2. Bomba de recalque da bacia de retenção com necessidade de reparo. 3. Necessidade de Pintura do reservatório.
5	Pavimentação	●			
6	Estacionamento Carros	●			
7	Estacionamento Motos	●			
8	Estacionamento Interno de Caminhões		●		1. Trechos da pavimentação intertravada com acúmulo de água e deformações.
9	Estacionamento Externo de Caminhões		●		1. Trechos da pavimentação intertravada com acúmulo de água e deformações.
10	Perímetro	●			

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Caixa D'água	Manutenção Bomba de Recalque da bacia de contenção	☐	☒	10/01/2019	10/02/2019	

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 04/02/2019, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo
Nenhuma Obra em Andamento		

Cronograma					
jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19

-  % Concluído
-  % Realizar

6. Imagens



Portaria Entrada



Estacionamento Carros



Estacionamento Externo de Caminhões



Docas Galpão



Via de Circulação – Rua da Puxada Galpão



Via de Circulação



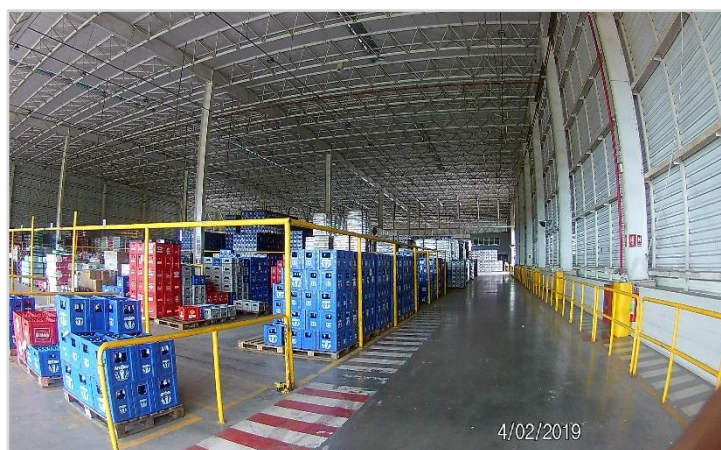
Via de Circulação



Entrada Câmara Fria



Interior Galpão



Interior Galpão



Interior Galpão



Docas Galpão



Prédio Adm



Docas Galpão



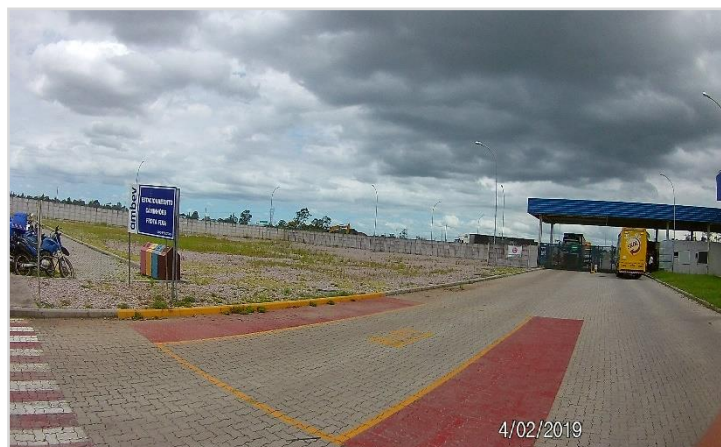
Área de Expansão



Caixa d'água



Gerador



Via de Entrada / Saída e Área de Expansão de Estacionamento de Caminhões

7. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas. Registro das manutenções em "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	Aterramento Gerador	Sugerimos a Ambev verificar com equipe de manutenção elétrica, se fora executado aterramento do gerador. De modo a evitar queima do equipamento e/ou sobrecarga.	Preventiva
4	Bomba de Recalque Bacia de contenção da Caixa D'água	Identificamos grande acumulo de água de chuva na baia de contenção da caixa d'água	Corretiva
5	Pintura de fachada	Ambev estabelecer periodicidade de pintura de fachada.	Preventiva
6	Limpeza piso Galpão	Identificamos a necessidade de intensificar limpeza do piso do galpão, dessa forma evitar o desgaste e diminuir o surgimento de buracos.	Preventiva
7	Sistema de Descida de Água Pluviais	Sugerimos a Ambev monitorar em períodos chuvosos	Preventiva
8	Cobertura passarela para pedestres	Para facilitar o transito 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	Pintura Interna de Coberturas	Sugerimos a Ambev intensificar o tratamento de pequenas oxidações, visando evitar corrosão da estrutura.	Preventiva

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.