

SUPERNOVA CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

ambev

Pelotas - RS

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	6
3. Sobre o Inquilino	7
4. Principais Produtos Comercializados	7
5. Situação	8
6. Acompanhamento de Obras	10
7. Imagens	11
8. Recomendações e/ou Sugestões	20
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	21

1. Características do Imóvel

Localização:



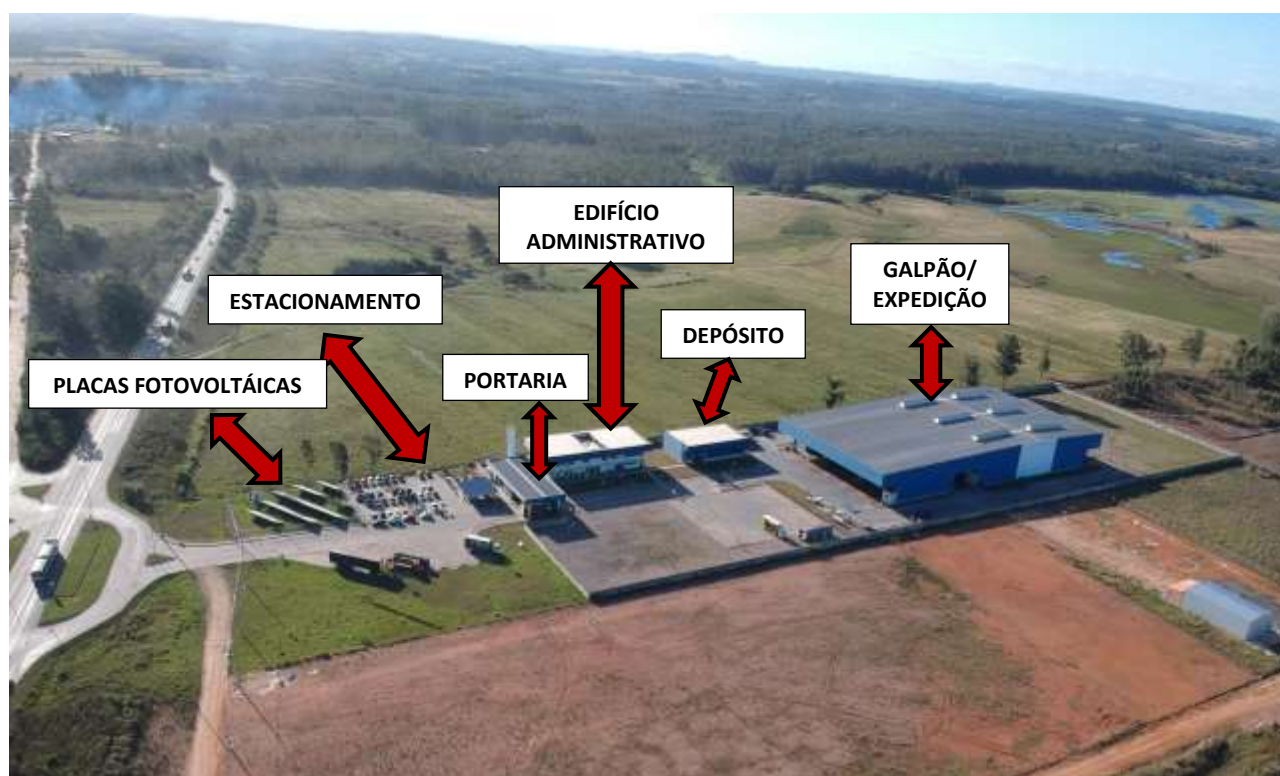
Endereço: Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 9500 – Distrito Industrial – Pelotas / RS.



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\$ 326.604,82
Receita / m ² :	R\$ 32,95
Próxima Atualização Monetária:	Fev 2022

⁽¹⁾ abril 2021.

Identificação de Áreas:



QUADRO DE ÁREAS			
1	Portaria	610,50	m ²
2	Administrativo	1.422,30	m ²
3	Galpão	7.240,30	m ²
4	Outros	639,50	m ²
TOTAL		9.912,60	m ²

↗ Área de Terreno: 41.300,00 m²

🚗 Vagas para Carros: 41

🚛 Vagas para Caminhões: 40



Ano de Construção: 2015



Pé Direito: 12 metros



Capacidade do Piso: 8 toneladas / m²



Tipo de Cobertura: Metálica



Fechamento Lateral: Alvenaria e Telha Metálica



Estrutura: Pilares e Vigas Metálicas



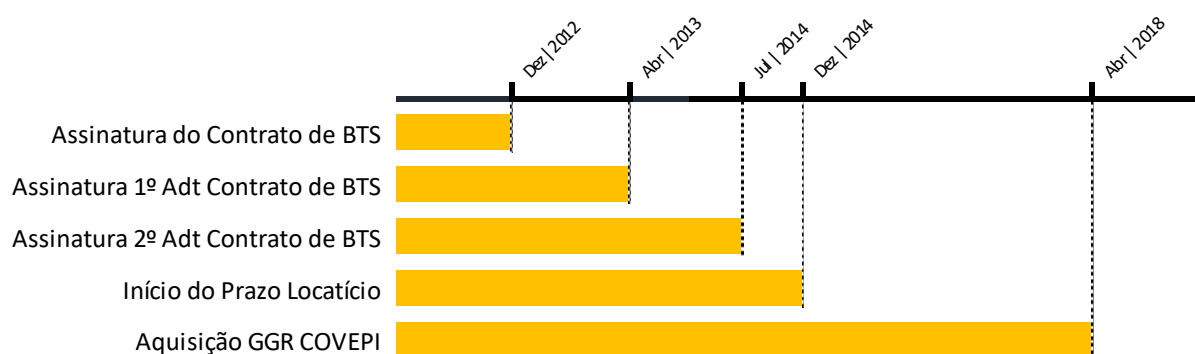
Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

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:	04 anos
Data de Encerramento:	Mar /2025
Locação Base:	R\$ 210.150,00
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 Antarctica Paulista Indústria Brasileira de Bebidas e Conexos ("Antarctica"), duas das cervejarias mais antigas do Brasil. A Antarctica 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 18 países: Brasil, Canadá, Argentina, Bolívia, Chile, Paraguai, Uruguai, Guatemala (que também abastece El Salvador, Honduras e Nicarágua), República Dominicana, Cuba, Panamá, Barbados, Saint Vincent, Dominica e Antigua.

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

4. Principais Produtos Comercializados

Hoje, são mais de 100 rótulos. Os principais produtos operados são na área de cervejas, em que a Ambev é líder em diversos mercados. Além disso, possuem também operações de refrigerantes, não alcoólicos e não-carbonatados com marcas próprias no Brasil e através de uma parceria com a PepsiCo em diversos países em que operam.

Em janeiro de 2002, expandiram a parceria com a PepsiCo para incluir a fabricação, venda e distribuição de isotônicos. Atualmente o portfólio de bebidas não alcoólicas inclui também produtos no mercado de águas com sabor e no mercado de chás gelados, também vendidos sob licença da PepsiCo.

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

5. Situação

Seguros

Seguradora:	AIG
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	01/04/2022*

*Renovado anualmente.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 28/04/2021. 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. Necessidade de manutenção nas juntas de dilatação do piso do galpão 2. Goteiras nas extremidades do galpão, oriundas das calhas.
2	Prédio Adm		●		1. Necessidade de manutenção no forro interno. 2. Necessidade de manutenção no beiral.
3	Portaria	●			
4	Caixa d'água		●		1. Bomba de recalque da bacia de retenção com necessidade de reparo.
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		●		1. Pequenas erosões no solo.

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área interna	Plano de Prevenção Contra Incêndios	☒	☐	29/07/2020	29/08/2020	
2	Área interna	Reparo nas Traves de Segurança	☐	☒	11/12/2020	11/12/2020	
3	Área externa	Limpeza de Motor de Bomba D'Água	☒	☐	11/12/2020	11/12/2020	
4	Área interna	Manutenção na Rede Elétrica	☐	☒	11/12/2020	11/12/2020	
5	Área interna	Ensaio Hidrostático Mangueiras Incêndio	☒	☐	01/03/2021	31/03/2021	
6	Área externa	Conserto de Tubulação e Limpeza de Bueiro	☐	☒	17/03/2021	17/03/2021	
7	Área externa	Reparo no Calçamento	☐	☒	17/03/2021	17/03/2021	
8	Área externa	Jardinagem	☒	☐	22/04/2021	22/04/2021	
9	Área externa	Manutenção de Poços	☒	☐	26/04/2021	26/04/2021	

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 de antes e depois dos trabalhos. O status abaixo compreende a visita realizada em 28/04/2021, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo	Cronograma					
			mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21
1	instalação de sistema fotovoltaico	Benfeitoria	35%		65%			

● % Concluído
● % Realizar



Placas fotovoltaicas



Placas fotovoltaicas



Vista Aérea Placas fotovoltaicas



Vista Aérea Placas fotovoltaicas

7. Imagens



Imagem Aérea



Portaria



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Galpão Expedição



Depósito



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Portaria



Portaria



Portaria



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



Placas Fotovoltaicas



Vista aérea



Vista aérea



Vista aérea



Vista aérea



Vista aérea



Vista aérea



Vista aérea



Vista aérea

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.

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Implementar plano de manutenções preventivas	Preventiva
2	Pintura de Fachada	Estabelecer menor periodicidade na pintura e retoques de pintura na fachada	Preventiva
3	Piso Galpão	Realizar aplicação de selante flexível nas juntas de dilatação	Preventiva
4	Sistema de Descida de Águas Pluviais	Realizar monitoramento em períodos chuvosos	Preventiva
5	Calhas	Realizar limpeza periódica de calhas para evitar corrosões e infiltrações	Preventiva
6	Vedações no Telhado	Realizar limpeza da cobertura e vedação de parafusos para evitar infiltrações.	Preventiva
7	Pintura e Limpeza Interna de Coberturas	Intensificar o tratamento de pintura e limpeza interna para evitar corrosões na estrutura	Preventiva
8	Cobertura na passarela para pedestres	Instalar cobertura na passarela de pedestres para melhor utilização em períodos de chuva	Benfeitoria
9	Circulação da Água dos Hidrantes	Promover rodízio de abertura	Preventiva

9. 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:

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.