



**RELATÓRIO DE
ACOMPANHAMENTO
IMOBILIÁRIO**



 **Anápolis/GO**

Índice

1. Características do Imóvel.....	1
1.1 Localização.....	1
1.2 Identificação de áreas do imóvel.....	2
2. Contrato de Locação	4
3. Sobre o Inquilino	5
4. Principais Produtos Comercializados.....	5
5. Situação	6
5.1 Controle.....	6
5.2 Estado de conservação do imóvel.....	7
6. Acompanhamento de Obras	8
7. Imagens	8
8. Recomendações e/ou Sugestões.....	12
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções.....	13

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

[BR 153, 3469 – Distrito Agroindustrial de Anápolis, Anápolis – GO](#)



CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	<i>Built to Suit</i>
Locatário:	Santa Cruz
Área de Terreno:	19.000,00m ²
Área Construída:	10.202,09m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾:	R\$ 139.888,23
Receita/m²:	R\$ 13,71
Próxima Atualização Monetária:	Agosto de 2022

⁽¹⁾ outubro 2021.

1.2 Identificação de áreas do imóvel



Área de Terreno 19.000,00m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Galpão	9.372,09 m ²
2	Portaria	40,00 m ²
3	Refeitório	247,65 m ²
4	Áreas de Apoio/Descompressão e Oficinas	542,35 m ²
	TOTAL	10.202,09 m²

VAGAS



Carros 55



Caminhões 07

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção 2017



Pé Direito 12 metros



Capacidade do Piso 6 toneladas/m²



Tipo de Cobertura Telhas Metálicas



Fechamento Lateral Alvenaria e Telhas Metálicas



Estrutura Pilares em concreto e Vigas metálicas



Sistema de Combate a Incêndio Sprinklers, Hidrantes e Extintores

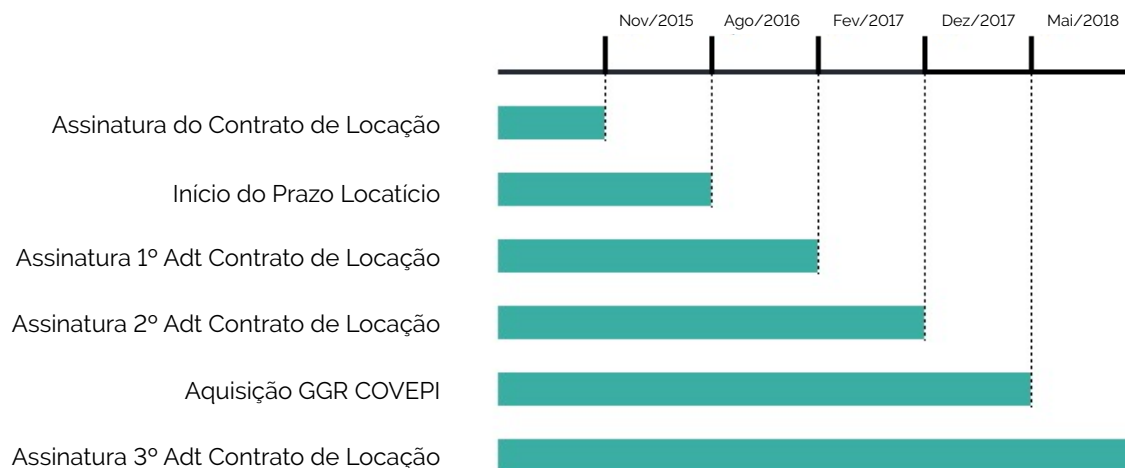
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Santa Cruz
Prazo Total:	9 anos
Início do Prazo Locatício:	01 de agosto de 2016
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	3 anos e 8 meses
Data de Encerramento:	agosto/2025
Locação Base:	R\$ 117.324,00
Índice de Reajuste:	IGPM

(¹) outubro 2021.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

O marco inicial da empresa se deu em Laranjeiras do Sul, oeste do Paraná em 1955, onde os farmacêuticos Gilberto e Hieda Mayer inauguraram a Farmácia SantaCruz. A empresa expandiu seus negócios e, na década de 80, a distribuição de medicamentos tornou-se a principal atividade.

A companhia se desenvolveu consolidando e expandindo sua área de atuação e tornando-se, em pouco tempo, uma distribuidora de referência para o mercado farmacêutico brasileiro.

Atualmente a Santa Cruz opera com 15 (quinze) Centros de Distribuição, que atua com forte relacionamento entre os fornecedores e clientes, nas regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste, além de uma sede corporativa em São Paulo.

Fonte: <http://www.stcruz.com.br/Paginas/SantaCruz/Historia.aspx>

4. Principais Produtos Comercializados

A Santa Cruz comercializa os seguintes produtos:

Conveniência: a categoria de conveniência é composta por balas, gomas de mascar, chocolates e pastilhas e oferece diversas vantagens para o varejo farmacêutico como `venda incremental, experiência de compra, margens atrativas, aumento da rentabilidade e ticket médio. A companhia trabalha com as principais marcas do segmento.

Dermocosméticos: a categoria de dermocosméticos representa produtos com ativos farmacológicos especializados em derme, que podem ser considerados intermediários entre o cosmético e o medicamento.

Genéricos: os Genéricos têm as mesmas características dos medicamentos de referência que lhe deram origem. Obedecem a rigorosos padrões de controle e qualidade, apresentando a idêntica eficácia e indicação do produto de marca originária.

Higiene e Beleza – HB: o mercado de produtos de Higiene e Beleza (HB) está em constante ascensão. A Locatária trabalha com as principais marcas, disponibilizando cerca de 2.500 (dois mil e quinhentos) itens dessa categoria. Esse segmento se caracteriza pela inovação, dessa forma, a SantaCruz apresenta constantemente os principais e mais relevantes lançamentos do segmento HB.

Nutrição: é possível encontrar os principais produtos das indústrias do mercado de nutrição.

OTC: os medicamentos isentos de prescrição médica (MIPs), também conhecidos como OTC (Over the Counter), eliminam sintomas de doenças simples e tratam desconfortos leves.

RX: os medicamentos de referência são inovadores, possuem eficácia, qualidade, segurança e biodisponibilidade comprovadas cientificamente. São registrados no órgão federal responsável pela vigilância sanitária. Esses medicamentos são parâmetros para o registro de genéricos no Brasil, assim que as patentes expiram.



Fonte: <http://www.stcruz.com.br/Paginas/Produtos%20e%20Servi%C3%A7os/Oportunidades.aspx>

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	AVCB	26/05/2021	13/04/2022	
2	Alvará de Funcionamento	-	13/04/2022	
3	Licença Sanitário	N/A	N/A	Isento
4	Outorga do Poço	21/01/2017	27/01/2029	
5	Habite-se	14/04/2017	-	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora:

AIG

Tipo:

Seguro Patrimonial

Vigência:

30/11/2022*

*Renovado anualmente

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 23 de novembro de 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	●			
2	ADM	●			
3	Portaria	●			
4	Área de Descompressão		●		1. Necessidade de manutenção e recomposição do piso cerâmico em áreas onde apresentam-se danificados.
5	Refeitório	●			
6	Casa de Bombas	●			
7	Área Externa	●			

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INÍCIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Limpeza da caixa de gordura / Caixa separadora	☐	☒	03/11/2021	03/11/2021	
2	Cobertura	Limpeza das calhas	☐	☒	23/11/2021	23/11/2021	
3	Galpão	Limpeza dos ralos e sifões	☐	☒	01/11/2021	01/11/2021	
4	Galpão	Manutenção das válvulas de descarga	☒	☒	01/11/2021	01/11/2021	

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 comparativas. O status abaixo compreende a visita realizada em 23 de novembro de 2021, na próxima visita o status será atualizado.

ITEM	OBRA	TIPO
	Nenhuma Obra em Andamento	

CRONOGRAMA					
nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22

● % Concluído

● % Realizar

7. Imagens

Todas as imagens abaixo foram realizadas no dia 23 de novembro de 2021.



Vista Aérea



Galpão Interno



Galpão Interno - Esteira de Produção



Mezanino ADM



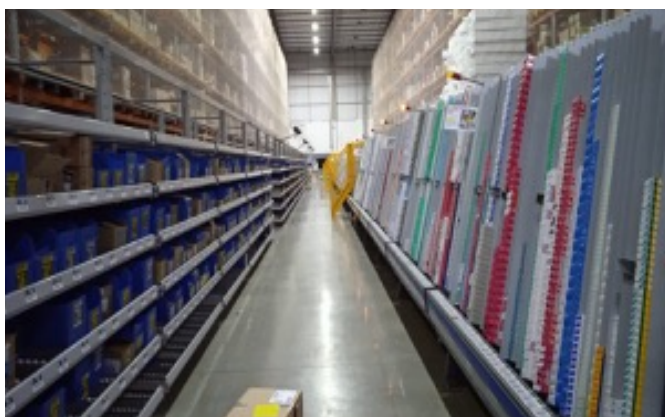
Galpão - Armazenagem



Docas Galpão



Hall de apoio - ADM



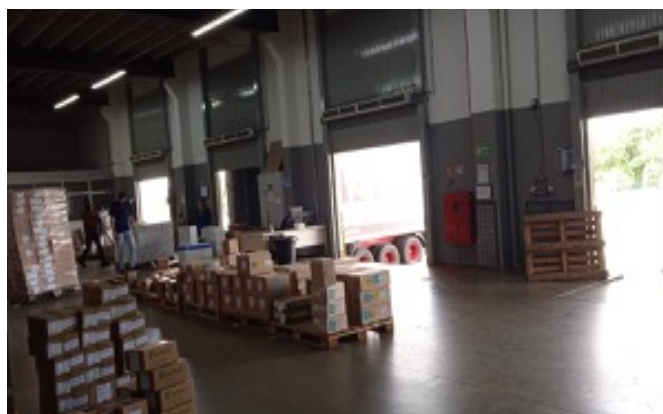
Galpão – Armazenagem



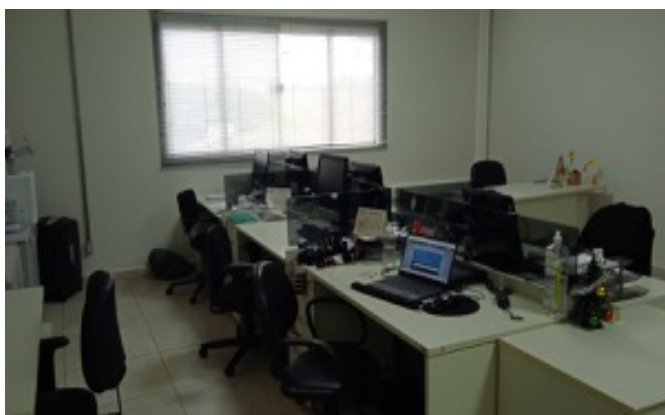
ADM - Copa



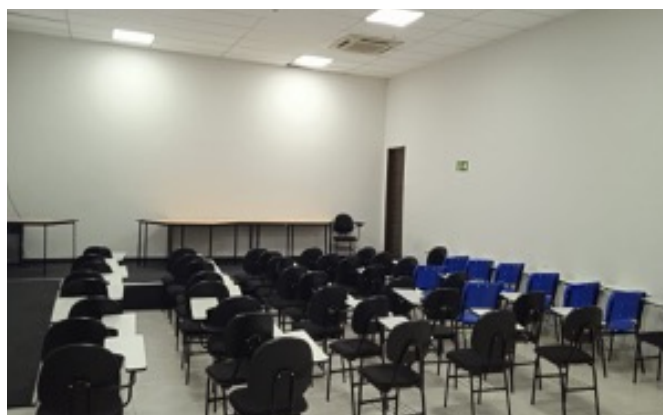
Docas - Interna



Docas - Interna



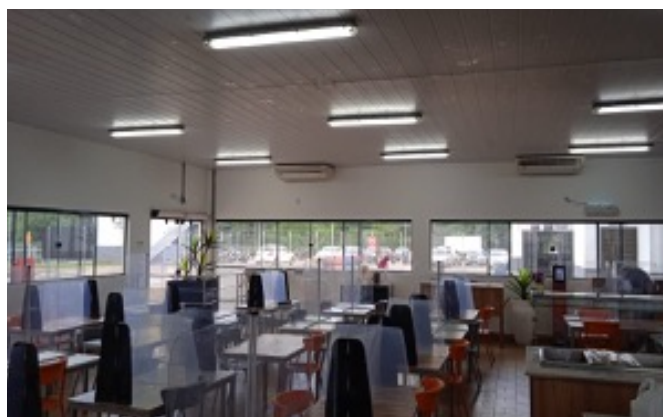
Hall de apoio ADM



Auditório



Área de descompressão



Refeitório



Estacionamento



Portaria

8. Recomendações e/ou Sugestões

Esse tópico tem o intuito de orientar os locatários a realizarem as manutenções eventualmente mencionadas para melhorar a utilização do imóvel e não o intuito de reportar problemas.

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	Calhas	Sugerimos a Santa Cruz limpeza periódica de calhas para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação.	Preventiva
4	Vedações telhado	Sugerimos a Santa Cruz a realização de limpeza de cobertura e vedação de parafusos para evitar infiltrações.	Preventiva
5	Área de descompressão	Necessidade de manutenção e recomposição do piso cerâmico em áreas onde apresentam-se danificados.	Corretiva
6	Escada Marinheiro	Instalação de escada tipo marinheiro para acesso a cobertura	Benfeitoria

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 a utilização de tabelas sugestivas conforme exposto 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	Equipe de Manutenção Local

Importante:

Aconselhamos a leitura completa do manual antes de adotar qualquer medida.