

ZAGROS

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

ambev

 Guarulhos/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	10
8. Recomendações e/ou Sugestões.....	15
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções.....	16

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

[Rua Av. Amâncio Gaiolli, 1493 – Bairro Água Chata – Guarulhos/SP](#)



CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	<i>Built to Suit</i>
Locatário:	Ambev
Área de Terreno:	67.790,81m ²
Área Construída:	13.484,34m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾:	R\$ 698.455,11
Receita/m²:	R\$ 51,79
Próxima Atualização Monetária:	Julho de 2022

⁽¹⁾ janeiro 2022.

1.2 Identificação de áreas do imóvel



(1) O galpão tenda é um galpão temporário, feito pela Ambev. Não é propriedade do fundo GGR Covepi.



Área de Terreno 67.790,81m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria 01	265,95 m ²
2	Portaria 02	455,81 m ²
3	Administrativo/Operações	1.936,62 m ²
4	Galpão 103	8.938,50 m ²
5	Refeitório	1.887,46 m ²
	TOTAL	13.484,34 m²

VAGAS

	Carros	105
	Frota	96
	Freteiros	35
	Caminhões	7
	Motos	127

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

	Ano de Construção	2012
	Pé Direito	11 metros ⁽¹⁾
	Capacidade do Piso	5 toneladas/m ²
	Tipo de Cobertura	Metálica
	Fechamento Lateral	Alvenaria e Metálico
	Estrutura	Pré-Moldado e Metálico
	Sistema de Combate a Incêndio	Hidrantes, Extintores e <i>Sprinklers</i>

(1) Foi considerado o pé direito médio. No interior do galpão o pé direito varia entre 10m e 12m.

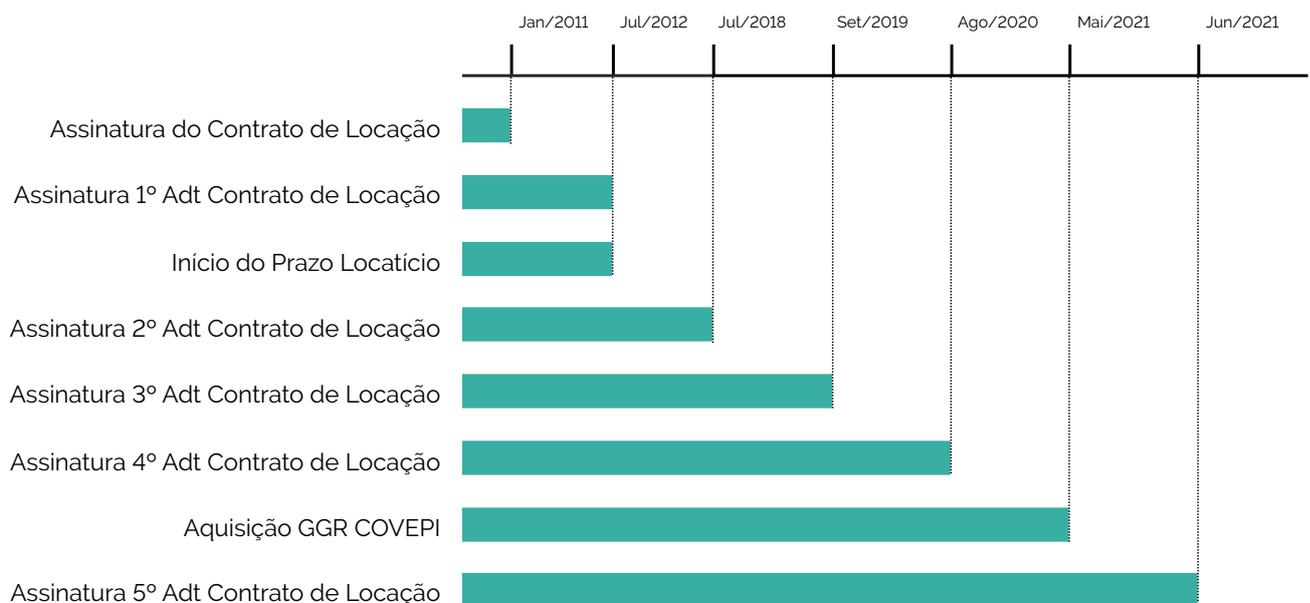
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Ambev
Prazo Total:	15 anos
Início do Prazo Locatício:	19 de julho de 2012
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	5 anos e 6 meses
Data de Encerramento:	julho/2027
Locação Base:	R\$ 421.588,57
Índice de Reajuste:	IPCA

(¹) janeiro 2022.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

A Ambev nasceu, em 1999, da união entre a Cervejaria Brahma e a Companhia Antarctica. A Antarctica foi fundada em 1885 e a Brahma em 1888, como Villiger & Cia. A Ambev é uma sociedade anônima brasileira, de capital aberto, constituída segundo as leis da República Federativa do Brasil. A empresa atua no mercado de 18 países ao redor do mundo, contendo 100 centros de distribuição. Em 2004, a Ambev uniu forças com uma cervejaria belga: a Interbrew. Foi quando surgiu a AB InBev.

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.

Em 2017, a Ambev lançou um projeto social (Águas AMA), em que todo o lucro das vendas dessa marca de água mineral, seja em supermercados, bares ou restaurantes, é revertido para diversas regiões carentes em Minas Gerais, Pernambuco e Bahia.

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: <https://ri.ambev.com.br/>

4. Principais Produtos Comercializados

Hoje, são mais de 100 rótulos e os principais produtos operados pela empresa são na área de cervejas. Além disso, possuem também operações de refrigerantes, chás, sucos, isotônicos e energéticos, os quais começaram a fazer parte do catálogo de produtos da Ambev no início dos anos 2000, quando a Ambev expandiu a parceria com a PepsiCo para incluir a fabricação, venda e distribuição desses produtos.

Atualmente a Ambev conta com 30 Cervejarias, Maltarias, Refrigeranterias, Fábrica de Rótulos, Rolha e Vidro.



Fonte: <https://www.ambev.com.br/sobre/producao/>

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	07/11/2012	N/A	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora: AIG Seguros

Tipo: Seguro Patrimonial

Vigência: 01/04/2022*

*Renovado anualmente

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 28 de janeiro de 2022.

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	Portaria 01	●			
2	Portaria 02	●			
3	Galpão Armazém	●			
4	Prédio Administrativo	●			
5	Refeitório	●			
6	Estacionamento Frota Leve	●			
7	Estacionamento Transportador	●			
8	Área Externa		●		1. Pavimento na área de circulação de veículos danificado, com desníveis aparentes.

ACOMPANHAMENTO DE MANUTENÇÕES

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INÍCIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Troca de lâmpadas no estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	21/01/2022	22/01/2022	
2	Prédio Administrativo	Reparação vazamento no vestiário feminino	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	01/12/2021	01/12/2021	
3	Galpão Armazém	Verificação da fiação da caixa de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	14/12/2021	16/12/2021	
4	Galpão Armazém	Revitalização pintura na área do extintor de incêndio	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	21/12/2021	21/12/2021	
5	Área Externa	Instalação de sistema de alarme no hidrante do retorno de rota	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17/09/2021	20/09/2021	

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 28 de janeiro de 2022.

ITEM	OBRA	TIPO
	Nenhuma Obra em Andamento	

CRONOGRAMA					
jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22

● % Concluído ● % Realizar

7. Imagens



Vista Aérea



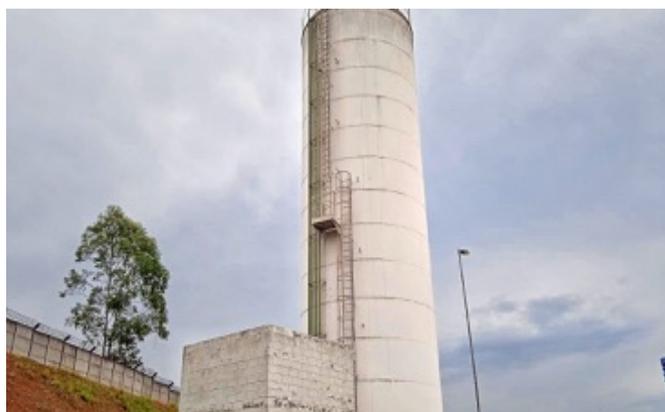
Fachada



Área Externa - Circulação de Veículos



Área Externa



Reservatório



Área Externa - Entrada Galpão Armazém



Área Externa - Entrada Prédio Administrativo



VGA



Portaria 02



Area Externa - Docas



Galpão Armazém



Galpão Armazém



Galpão Armazém



Galpão Armazém



Refeitório



Sala Matinal



Repack



Auditório



Sala de Reunião



Sala de Vendas



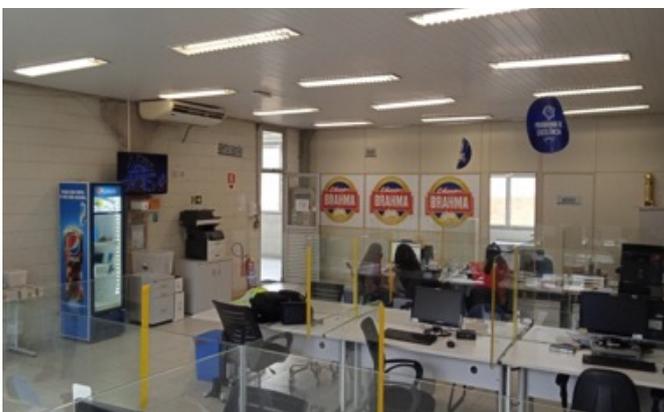
Sala de Vendas



Sala de Vendas



Prédio ADM



Sala ADM



Estacionamento

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	Plano de Manutenções	Quinzenalmente, implementar o plano de manutenções preventivas e livro registro.	Preventiva
2	Linha de Vida	Sugerimos a Ambev a instalação da linha de vida no telhado, ela tem como propósito a proteção visando atender as necessidades operacionais da Ambev em altura.	Benfeitoria
3	Pavimento Área Externa	Sugerimos a Ambev o recapeamento na área de circulação de veículos, nesta área o pavimento apresenta acúmulo de água decorrente de desníveis.	Corretiva
4	Vedações Telhado	A cada 6 meses, realizar limpeza da cobertura e vedação de parafusos para evitar infiltrações.	Preventiva
5	Circulação da Água dos Hidrantes	A cada 1 mês, promover rodízio de abertura dos hidrantes.	Preventiva
6	Telhado	A cada 6 meses, intensificar limpeza e pintura da cobertura para evitar corrosões na estrutura e vazamentos.	Preventiva

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 solos 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.