

ZAGROS

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

BENTELER 

 Igarassu/PE

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.....	16
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções.....	17

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

[Rodovia BR-101—Norte, S/N - Zona Industrial, Pasmado - Igarassu/PE](#)



CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	<i>Built to Suit</i>
Locatário:	Benteler
Área de Terreno:	33.852,25m ²
Área Construída:	14.988,27m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾:	R\$ 565.207,93
Receita/m²:	R\$ 37,71
Próxima Atualização Monetária:	Julho de 2022

⁽¹⁾ fevereiro 2022.

1.2 Identificação de áreas do imóvel



Área de Terreno 33.852,25m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Galpão	13.361,57 m ²
2	Administrativo	746,14 m ²
3	Escritório de Logística	73,32 m ²
4	Portaria	179,12 m ²
5	Manutenção	180,00 m ²
6	Outros	448,12 m ²
	TOTAL	14.988,27 m²

VAGAS

 Carros	75
 Caminhões	04
 Motos	20

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

	Ano de Construção	2020
	Pé Direito	14 metros
	Capacidade do Piso	5 toneladas/m ²
	Tipo de Cobertura	Metálica
	Fechamento Lateral	Metálico
	Estrutura	Pré-Moldado
	Sistema de Combate a Incêndio	Alarme, Hidrantes e Extintores

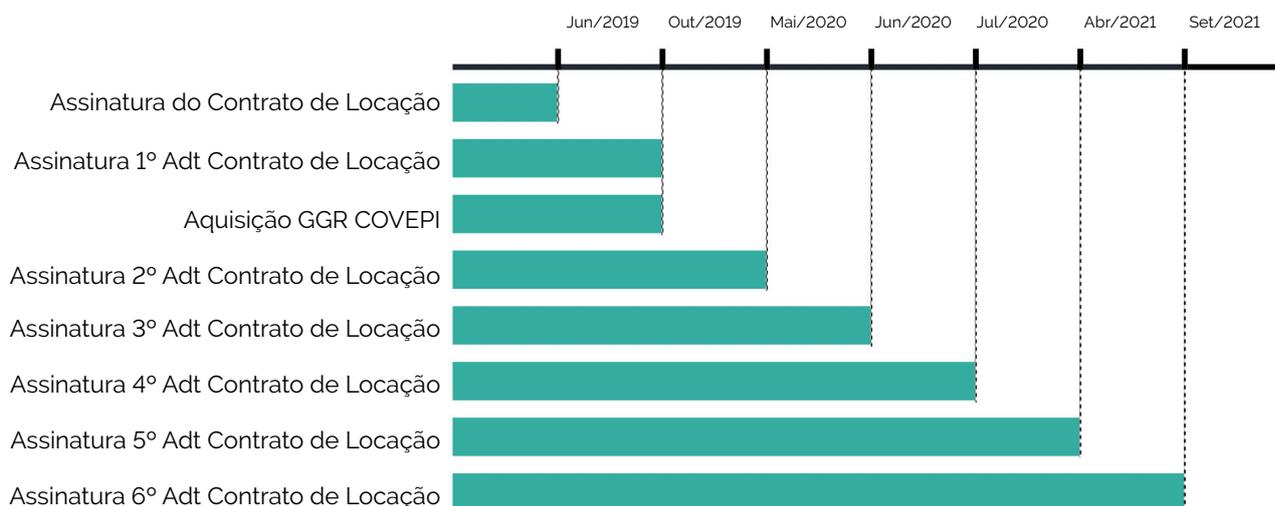
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Benteler
Prazo Total:	10 anos
Início do Prazo Locatício:	01 de junho de 2020
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	8 anos e 4 meses
Data de Encerramento:	junho/2030
Locação Base:	R\$ 432.362,00
Índice de Reajuste:	IPCA

(¹) fevereiro 2022.

LINHA DO TEMPO



3. Sobre o Inquilino

A Benteler é uma empresa alemã que fabrica peças para veículos de grandes marcas do setor automotivo. Fundada em 1876, ela está presente em 28 países, empregando mais de 27 mil colaboradores. No Brasil, a empresa atualmente conta com 5 plantas e fornece produtos para a maioria das montadoras com operações no país.

Fonte: <https://www.benteler.com/en/benteler-at-a-glance>

4. Principais Produtos Comercializados

A Benteler atua no mercado global de desenvolvimento para a indústria automobilística, desenvolvendo soluções de sistemas complexos, .

- **Produtos automotivos:** componentes e módulos para chassis, carrocerias, aplicações de motores e escapamentos e soluções modulares de sistemas de mobilidade elétrica.
- **Produtos em aço:** produção de tubos em aço para a indústria automotiva, setor de energia e setor industrial.
- **Engenharia mecânica:** produção de máquinas especializadas para tarefas especiais, focada em 3 setores, construção de máquinas de vidro, construção de plantas e construção de ferramentas.
- **Equipamento de processamento de vidro:** desenvolve e implementa sistemas para os setores arquitetônico, automotivo e técnico da indústria de vidro.



Produtos automotivos



Produtos em aço



Engenharia mecânica



Equipamento de processamento de vidro

Fonte: <https://www.benteler.com/en/products-services/>

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	30/04/2020	N/A	
2	Licença Sanitária	06/02/2021	26/02/2022	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora: AXA XL Seguros

Tipo: Seguro Patrimonial

Vigência: 31/12/2022*

*Renovado anualmente

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 02 de fevereiro 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				
2	Manutenção				
3	Escritório Logística				
4	Galpão				1. O piso apresenta uma trinca próximo a entrada lateral do galpão
5	Prédio Administrativo				
6	Refeitório				
7	Estacionamento				
8	Pavimento				1. O pavimento de bloquete apresenta pequenos desníveis em alguns pontos de sua extensão.
9	Perímetro				

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 02 de fevereiro 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 - Portaria



Fachada - Galpão



Administrativo - Área Externa



Galpão - Área Externa



Escritório Logística - Área Externa



Oficina



Área de Descarte



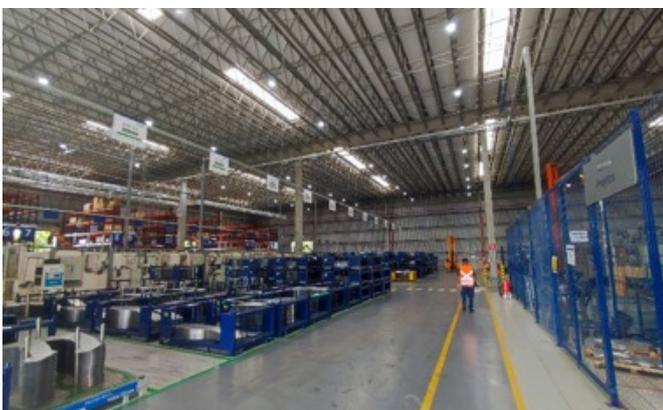
Galpão – Área Externa



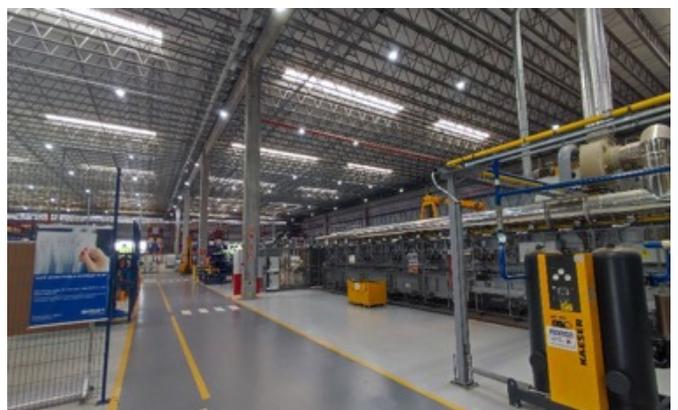
Escritório Logística



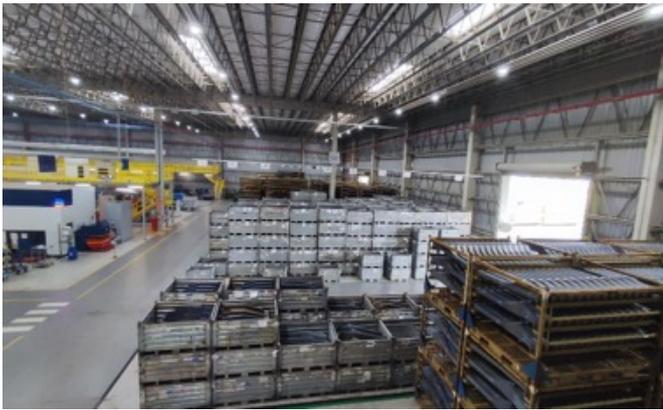
Galpão



Galpão



Galpão



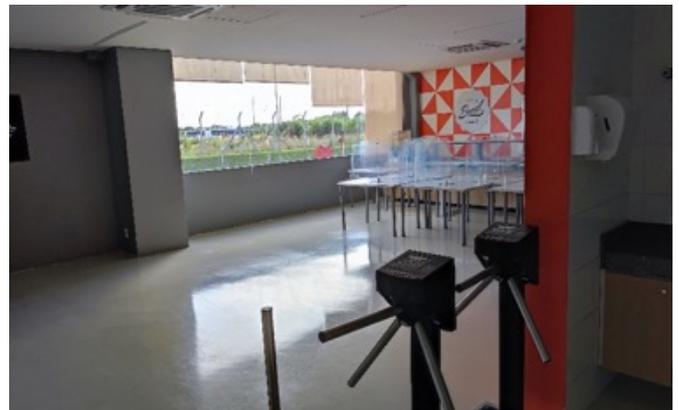
Galpão



Galpão – Ponte Rolante



Prédio Administrativo



Refeitório



Galpão - Área Externa



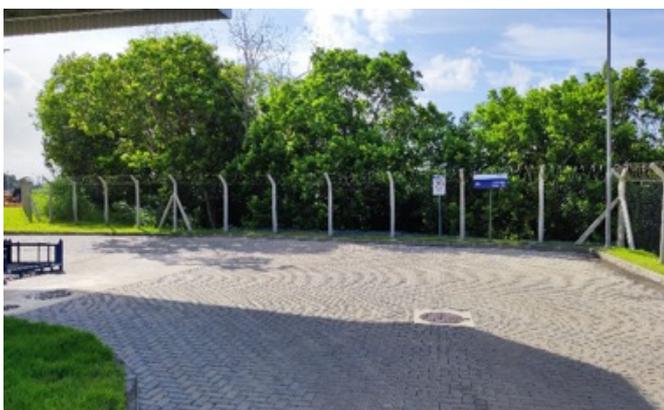
Galpão - Área Externa



Sistema de Combate a incêndio – Área Externa



Sistema de Drenagem



Piso Intertravado – Pavimento



Fechamento Perimetral



Imagem Aérea



Imagem Aérea



Imagem Aérea - Portaria



Imagem Aérea - Estacionamento



Imagem Aérea - Fachada



Reservatorio

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	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas e diariamente enunciar atividades no livro registro.	Preventiva
2	Pavimento intertravado - Área Externa	Realização manutenção (compactação) na base e sub-base do pavimento intertravado para evitar desníveis, empoçamento de água e requalques.	Corretiva
3	Piso Galpão	Realização de aplicação de selante flexível nas juntas, conforme manual da construtora.	Corretiva
4	Limpeza Cobertura	A cada 6 meses, intensificação da limpeza na cobertura para evitar acúmulo de resíduos e ocasionando corrosões no telhado 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 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.