

GGRC11

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

Todimo

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	6
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 Palmiro Paes de Barros, 290, Vista Alegre – Cuiabá/MT

[Ver no Google Maps](#)



CARACTERÍSTICAS

Ocupação:	Multiusuário
Locatário:	Todimo / Mundo da Obra
Área de Terreno:	52.187,33 m ²
Área Construída:	23.857,00 m ²
Área Bruta Locável (ABL):	23.857,00 m ²
Próxima Atualização Monetária:	Janeiro de 2026

1.2 Identificação de áreas do imóvel



Área de Terreno

52.187,33m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria	175,00m ²
2	Galpão Todimo	13.564,68m ²
3	Galpão Mundo da Obra	7.200,00m ²
4	Oficina	750,00m ²
5	Refeitório e Vestiário	800,00m ²
6	Outros	560,00m ²
7	Ampliação	807,32m ²
	TOTAL	23.857,00m²

VAGAS

	Carros	87
	Caminhões	20
	Motos	17

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção e/ou Última Reforma

Todimo	2009
Mundo da Obra	2025



Pé Direito

10 metros



Capacidade do Piso

6 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:	Todimo / Mundo da Obra
Prazo Total:	19 anos e 11 meses
Início do Prazo Locatício:	28 de dezembro de 2017
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	12 anos e 5 meses
Data de Encerramento:	Dezembro/2037
Índice de Reajuste:	IPCA

(1) julho 2025.

3. Sobre o Inquilino

TODIMO

A Todimo é uma das maiores redes varejistas de materiais de construção do Centro-Oeste e Sul do Brasil, com mais de 40 anos de atuação. Fundada em 1983 em Várzea Grande (MT), a empresa expandiu sua presença para Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Paraná, onde hoje opera 33 unidades.

Com portfólio superior a 15 categorias de produtos, a companhia atende tanto consumidores finais quanto profissionais da construção, integrando lojas físicas e plataforma de e-commerce. Mantém um plano de expansão contínuo, com foco em liderança, inovação e soluções completas para construção, reforma e decoração.

Fonte: [Todimo](#)

MUNDO DA OBRA

A Mundo da Obra é o pioneiro no modelo atacarejo de materiais de construção em Cuiabá, consolidando-se como referência regional por oferecer uma combinação única de preços de atacado com as facilidades do varejo. A loja foi idealizada para atender tanto profissionais da construção quanto consumidores finais que buscam estoque robusto, variedade ampla e soluções ágeis, incluindo um drive-thru exclusivo e atendimento acelerado.

O posicionamento estratégico da Mundo da Obra foca em proporcionar experiência de compra descomplicada, sejam clientes profissionais da construção ou pessoas que desejam reformar com praticidade, rápido atendimento e excelente custo-benefício.

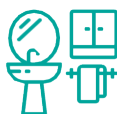
Fonte: [Mundo da Obra](#)

4. Principais Produtos Comercializados

TODIMO

Materiais para construção em geral, como:

- Piso e porcelanato;
- Ferramentas;
- Banheiros e Cozinhas;
- Climatização;
- Elétrica e Iluminação;
- Hidráulica;
- Casa e Lazer;
- Tintas e acessórios;
- Portas e Janelas;
- Materiais para início de obra, etc.



Fonte: [Todimo](#)

MUNDO DA OBRA

Atacarejo de materiais para construção, como:

- Elétrica;
- Ferramentas;
- Banheiro;
- Hidráulica e Cozinha;
- Ferragens;
- Pisos e Revestimentos;
- Tintas;
- Portas e Janelas.



Fonte: [Mundo da Obra](#)

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	30/06/2009	N/A	
2	AVCB	15/10/2024	15/10/2026	
3	Alvará de Funcionamento	14/01/2025	31/12/2025	
4	Licença Sanitária	Em renovação		

N/A - Não Aplicável

SEGUROS

Seguradora:	Tokio Marine
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	13/03/2025 a 13/03/2026

Seguradora:	Pottencial
Tipo:	Seguro Fiança
Vigência:	28/12/2027

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 30 de junho de 2025.

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	Oficina de Manutenção				1. Apresenta manchas de óleo no piso.
3	Escritório Logística				
4	Galpão				1. Piso apresenta rachaduras em áreas de tráfego intenso.
5	Prédio Administrativo				
6	Refeitório				
7	Estacionamento				
8	Pavimento				1. O pavimento apresenta rachaduras em áreas de tráfego intenso.
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 30 de junho de 2025.

ITEM	OBRA	TIPO	CRONOGRAMA				
			jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25
	Nenhuma Obra em Andamento						

% Concluído

7. Imagens



Vista Aérea Geral



Vista aérea geral



Vista aérea geral



Vista aérea do acesso



Vista aérea do pátio externo



Vista aérea geral



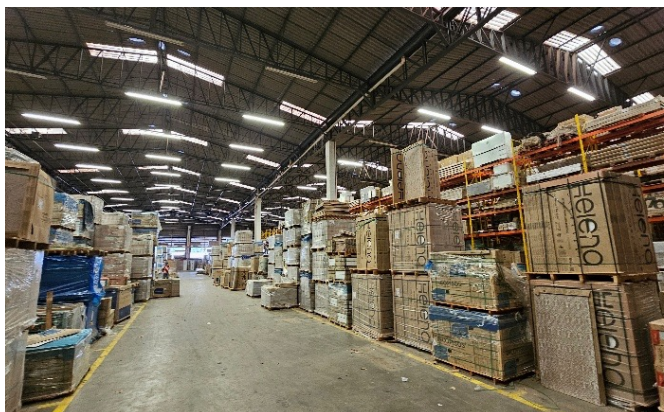
Vista aérea geral



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



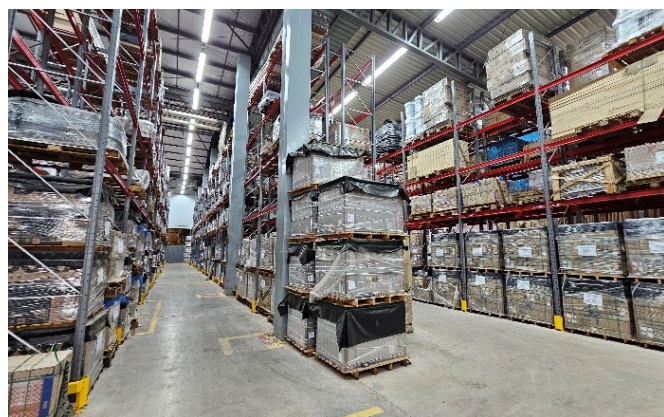
Estacionamento Mundo da Obra



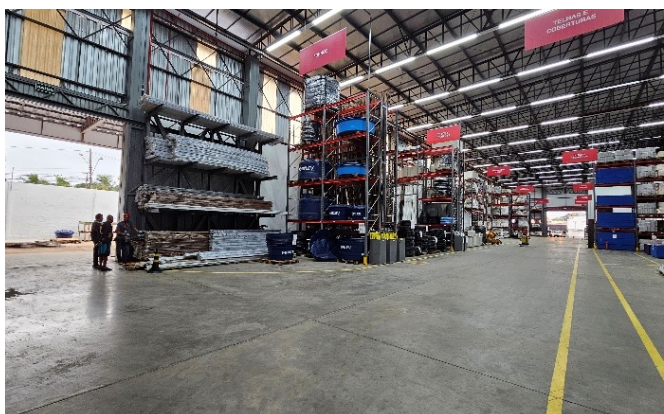
Estacionamento Mundo da Obra



Loja Mundo da Obra



Loja Mundo da Obra



Loja Mundo da Obra

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	Implementar plano de manutenções periódicas preventivas e corretivas, registrando as atividades no livro de registros, conforme NBR 5674.	Preventiva
2	Sistema de Combate a Incêndio (PCI)	Verificação de funcionamento da central de alarme, bombas, pressurização da rede, hidrantes e extintores, conforme NBR 13714 e NBR 17240.	Preventiva
3	Instalações Elétricas	Inspeção e reaperto de conexões, identificação de circuitos, verificação de disjuntores, limpeza e termografia em quadros conforme NBR 5410.	Preventiva
4	Cobertura e Calhas	Inspeção da cobertura, remoção de resíduos e verificação de calhas, telhas e pontos de vazamento.	Preventiva e corretiva
5	Drenagem Pluvial	Limpeza de bocas de lobo, canaletas e pontos de captação. Verificação após chuvas intensas.	Preventiva
6	Pavimentação	Vistorias em áreas de tráfego intenso, com reparo de trincas, juntas e cavidades para evitar deterioração progressiva.	Preventiva e corretiva
7	Estrutura Metálica e Revestimentos	Verificação de corrosão, pintura, fissuras, amassamentos e manutenção da proteção anticorrosiva.	Preventiva e corretiva
8	Sistema de Exaustão e Climatização	Limpeza e manutenção de dutos, filtros e unidades condensadoras, incluindo revisão do sistema de drenagem.	Preventiva
9	Manutenção Sanitária e Hidráulica	Inspeção de registros, vasos, mictórios, pontos de vazamento e acabamentos.	Preventiva e corretiva
10	Limpeza Técnica e Controle Biológico	Dedetização e limpeza geral, monitoramento de pontos com acúmulo de sujeira, teias e dejetos de aves.	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.