

GGRC11

# RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

Aptiv

• **A P T I V** •

📍 Espírito Santo do Pinhal/SP

# Índice

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Características do Imóvel.....</b>                   | <b>3</b>  |
| 1.1 Localização.....                                       | 3         |
| 1.2 Identificação de áreas do imóvel .....                 | 4         |
| <b>2. Contrato de Locação .....</b>                        | <b>6</b>  |
| <b>3. Sobre o Inquilino .....</b>                          | <b>7</b>  |
| <b>4. Principais Produtos Comercializados .....</b>        | <b>7</b>  |
| <b>5. Situação .....</b>                                   | <b>8</b>  |
| 5.1 Controle .....                                         | 8         |
| 5.2 Estado de conservação do imóvel .....                  | 9         |
| <b>6. Acompanhamento de Obras .....</b>                    | <b>10</b> |
| <b>7. Imagens .....</b>                                    | <b>10</b> |
| <b>8. Recomendações e/ou Sugestões.....</b>                | <b>14</b> |
| <b>9. Utilização do Manual Básico de Manutenções .....</b> | <b>15</b> |

## 1. Características do Imóvel

### 1.1 Localização

Rua José Monfardini, 3845 - Distrito Industrial Waldemar Pereira, Espírito Santo do Pinhal - SP

[Ver no Google Maps](#)



### CARACTERÍSTICAS

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| <b>Ocupação:</b>                      | Monousuário              |
| <b>Locatário:</b>                     | Aptiv                    |
| <b>Área de Terreno:</b>               | 68.947,53 m <sup>2</sup> |
| <b>Área Construída:</b>               | 19.311,44 m <sup>2</sup> |
| <b>Área Bruta Locável (ABL):</b>      | 19.311,44 m <sup>2</sup> |
| <b>Próxima Atualização Monetária:</b> | Abril de 2027            |



1.2 Identificação de áreas do imóvel



Área de Terreno

68.947,53m²

| QUADRO DE ÁREAS |                                  |             |
|-----------------|----------------------------------|-------------|
| 1               | Galpão                           | 18.396,44m² |
| 2               | Portaria                         | 414,00m²    |
| 3               | Utilidades                       | 370,00m²    |
| 4               | Casa de bombas de incêndio       | 58,00m²     |
| 5               | Abrigo de resíduos contaminantes | 55,00m²     |
| 6               | Depósitos                        | 18,00m²     |
|                 | TOTAL                            | 19.311,44m² |

#### VAGAS

|                                                                                   |                  |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|
|  | <b>Carros</b>    | 157 |
|  | <b>Caminhões</b> | 20  |
|  | <b>Motos</b>     | 140 |

#### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

|                                                                                     |                                              |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|    | <b>Ano de Construção e/ou Última Reforma</b> | 2019                                                   |
|   | <b>Pé Direito</b>                            | 12 metros                                              |
|  | <b>Capacidade do Piso</b>                    | 6 toneladas/m <sup>2</sup>                             |
|  | <b>Tipo de Cobertura</b>                     | Metálica                                               |
|  | <b>Fechamento Lateral</b>                    | Metálica e Alvenaria                                   |
|  | <b>Estrutura</b>                             | Pilares e Vigas de Concreto                            |
|  | <b>Sistema de Combate a Incêndio</b>         | Hidrantes, <i>Sprinklers</i> , Detectores e Extintores |

## 2. Contrato de Locação

### RESUMO DE CONTRATO

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| <b>Tipo de Contrato:</b>                 | Atípico             |
| <b>Locatário:</b>                        | Aptiv               |
| <b>Prazo Total:</b>                      | 10 anos             |
| <b>Início do Prazo Locatício:</b>        | 20 de março de 2019 |
| <b>Prazo Remanescente<sup>(1)</sup>:</b> | 3 anos e 6 meses    |
| <b>Data de Encerramento:</b>             | 20 de março de 2029 |
| <b>Índice de Reajuste:</b>               | IPCA                |

(1) setembro 2025.

### 3. Sobre o Inquilino

A locatária é a subsidiária brasileira da APTIV PLC DRN, uma das maiores empresas de autopeças da América do Norte e referência mundial no setor automotivo.

A companhia é especializada em sistemas eletroeletrônicos, soluções de conectividade, softwares para veículos autônomos e tecnologias de segurança automotiva, atuando de forma estratégica no suporte à transição da indústria para veículos mais sustentáveis, conectados e inteligentes.

Com presença global consolidada, a Aptiv figura entre as líderes do segmento, combinando inovação tecnológica, escala industrial e compromisso com sustentabilidade, sendo reconhecida como parceira estratégica das principais montadoras do mundo.

Fonte: [Aptiv](#)

### 4. Principais Produtos Comercializados

- Chicotes elétricos automotivos
- Sistemas de distribuição eletroeletrônica
- Conectores e componentes elétricos



Fonte: [Aptiv](#)

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               | 11/03/2024   | N/A        |      |
| 2    | AVCB                    | 20/05/2024   | 25/04/2027 |      |
| 3    | Alvará de Funcionamento | 09/04/2025   | 01/04/2026 |      |
| 4    | Licença Sanitária       | Em renovação |            |      |

N/A - Não Aplicável

SEGUROS

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Seguradora: | Acord              |
| Tipo:       | Seguro Patrimonial |
| Vigência:   | 31/05/2026         |

\*Renovado anualmente



5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 09 de setembro 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    | Galpão – produção  |                                                                                     |  |                | 1. A cobertura possui algumas telhas amassadas com acúmulo de água.<br>2. O piso apresenta fissuras no fundo do galpão. |
| 3    | Administrativo     |  |                                                                                   |                |                                                                                                                         |
| 4    | Apoio - Refeitório |  |                                                                                   |                |                                                                                                                         |
| 5    | Casa de bombas     |  |                                                                                   |                |                                                                                                                         |
| 6    | Utilidades         |  |                                                                                   |                |                                                                                                                         |
| 7    | Sala de quadros    |  |                                                                                   |                |                                                                                                                         |
| 8    | Resíduos           |  |                                                                                   |                |                                                                                                                         |
| 9    | Estacionamento     |  |                                                                                   |                |                                                                                                                         |
| 10   | Pavimento          |  |                                                                                   |                |                                                                                                                         |
| 11   | 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 09 de setembro de 2025.

| ITEM | OBRA                      | TIPO | CRONOGRAMA |        |        |        |        |
|------|---------------------------|------|------------|--------|--------|--------|--------|
|      |                           |      | set/25     | out/25 | nov/25 | dez/25 | jan/26 |
|      | Nenhuma Obra em Andamento |      |            |        |        |        |        |

% Concluído

7. Imagens



Vista Aérea Geral





Vista aérea geral



Vista aérea do galpão e circulação lateral



Vista aérea geral do fundo



Vista aérea geral do fundo



Vista aérea geral da fachada posterior



Circulação lateral





Estacionamento



Estacionamento



Portaria



Área de descanso



Acesso principal de veículos



Acesso principal de pedestres





Galpão e circulação externa



Circulação lateral



Marquise e área de lazer



Área de descanso



Depósitos

Consultório médico



## 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 conforme NBR 5674, com registro contínuo das atividades em livro técnico.                                    | Preventiva |
| 2    | Cobertura e Calhas            | Substituição de rufos corroídos, recomposição de telhas deformadas, pintura protetiva em calhas, limpeza de resíduos e correção de vazamentos.           | Preventiva |
| 3    | Instalações Elétricas         | Disponibilização de diagrama unifilar (NBR 5410), manutenção de calhas amassadas, substituição de luminárias, adequação de fiações expostas e proteções. | Preventiva |
| 4    | Esquadrias                    | Correção de danos em portas metálicas e venezianas desalinhadas.                                                                                         | Preventiva |
| 5    | Sistema Hidráulico            | Correção de vazamentos em sifões, regularização de sanitários e revisão de pontos inoperantes.                                                           | Preventiva |
| 6    | HVAC                          | Correção de falhas em drenagem de condensado de splits, garantindo estanqueidade e proteção de elementos construtivos.                                   | Preventiva |
| 7    | Impermeabilização             | Limpeza e manutenção do dique de contenção de óleo diesel, assegurando impermeabilização eficaz contra vazamentos e infiltrações no solo.                | Preventiva |
| 8    | Jardinagem                    | Recomposição de gramados, controle de vegetação e implantação de rotina de poda e irrigação em taludes e áreas externas.                                 | Preventiva |
| 9    | Manutenções Gerais            | Dedetização periódica e controle biológico para eliminação de ninhos e teias de insetos.                                                                 | Preventiva |
| 10   | Pavimentação                  | Recomposição de juntas e trechos danificados do piso industrial, selagem de fissuras, correções em deformações e queimaduras químicas.                   | Preventiva |
| 11   | Sistema de Combate a Incêndio | Inspeção de hidrantes, extintores e mangueiras; substituição de sinalizações (NBR 13434); adequação de rotas de fuga (NBR 9077).                         | Preventiva |
| 12   | Revestimentos e Acabamentos   | Substituição de forros com infiltração, correção de manchas de umidade, recomposição de cerâmicas e pintura, higienização periódica de forros em PVC.    | Preventiva |
| 13   | SPDA                          | Revisão de pontos de inspeção do SPDA, adequando tampas e eliminando obstruções.                                                                         | Preventiva |
| 14   | Taludes                       | Recomposição de cobertura vegetal, implantação de rotina de podas e monitoramento da estabilidade superficial.                                           | Preventiva |
| 15   | Vedação e Fachadas            | Recomposição de fissuras em alvenaria, substituição de painéis metálicos amassados, fechamento de perfurações e renovação de selantes flexíveis.         | 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/<br>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/<br>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/<br>Empresa Especializada         |

### Importante:

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