

SUPERNOVA

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO



covolan
têxtil

Santa Bárbara d'Oeste – SP

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	6
3. Sobre o Inquilino	7
4. Principais Produtos Comercializados	7
5. Situação	8
6. Acompanhamento de Obras	10
7. Imagens	11
8. Recomendações e/ou Sugestões	25
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções	26

1. Características do Imóvel

Localização:



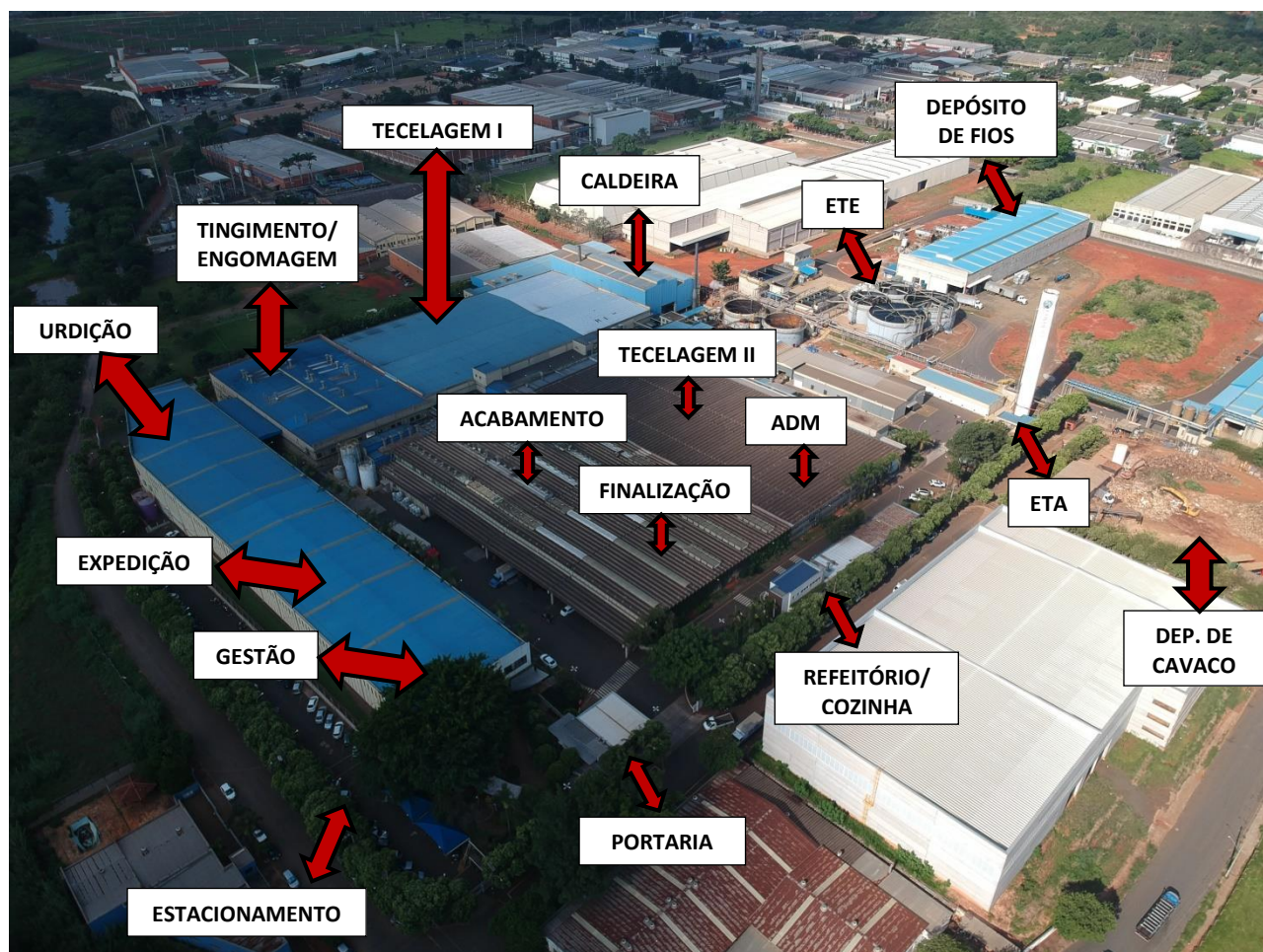
[Endereço: Rua dos Potiguares, 450 - Distrito Industrial, Santa Bárbara d'Oeste - SP](#)



Perfil da Operação:	<i>Sale and Lease Back</i>
Locatário:	Covolan Textil
Área de Terreno:	85.613,48 m ²
Área Construída:	38.131,93 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾ :	R\$ 700.000,00
Receita / m ² :	R\$ 18,36
Próxima Atualização Monetária:	Abr 2020

⁽²⁾ Novembro 2019.

Identificação de Áreas:



QUADRO DE ÁREAS

1	Portaria	126,60	m²
2	Gestão/ Expedição	4.726,27	m²
3	Urdição	2.261,80	m²
4	Tingimento/ Engomagem	3.075,43	m²
5	Tecelagem I	6.056,60	m²
6	Acabamento/ Finalização	5.671,73	m²
7	Tecelagem II/ ADM	5.263,16	m²
8	Caldeira	2.658,00	m²
9	Depósito de Fios	3.105,00	m²
10	Refeitório/ Cozinha	170,35	m²
11	Outros	5.015,99	m²
TOTAL		38.131,93	m²



Área de Terreno: 85.613,48 m²



Vagas para Carros: 66



Vagas para Caminhões: N/D



Ano de Construção: 2004



Pé Direito: 10 metros



Capacidade do Piso: 6 ton / m²



Tipo de Cobertura: Metálica / Concreto



Fechamento Lateral: Alvenaria



Estrutura: Pilares em Concreto e Vigas Metálicas



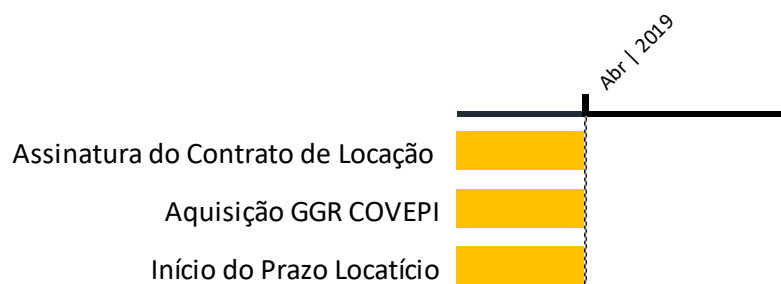
Sistema de Combate a Incêndio: Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Covolan Textil
Prazo Total:	15 anos
Início do Prazo Locatício:	31 Abr 2019
Prazo Remanescente:	14 anos e 4 meses
Data de Encerramento:	Abr/2034
Locação Base:	R\$ 700.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

A Covolan Indústria Têxtil atua no setor de tecelagem para o mercado da moda desde 1966, com destaque para a produção de Denim a partir de 2000. Atualmente, a empresa atua com foco em artigos com alto power (tecidos com alta % de elastano e alongamento) e possui representantes comerciais em diversos estados do Brasil, equipe de exportação e um showroom na cidade de São Paulo. As unidades Fabris estão localizadas em Santa Bárbara d'Oeste, no estado de São Paulo e Petrolina no estado do Pernambuco.

A Covolan Têxtil é a única empresa brasileira do segmento têxtil a obter a Certificação Internacional STeP (Sustainable Textile Production ou Produção Têxtil Sustentável), um selo concedido pela OEKO-TEX para as empresas de excelência em nível mundial no que se refere aos processos de produção, qualidade, meio ambiente e sustentabilidade, assim como em responsabilidade social, a partir de complexos critérios de avaliação.



Fonte: <http://covolan.com.br/index.php/about/>

4. Principais Produtos Comercializados



Fonte: <http://www.covolan.com.br/a-covolan/>

5. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMIÇÃO	VALIDADE	OBS
1	AVCB	05/12/2018	30/11/2021	
2	Alvará de Funcionamento	22/01/2019	N/A	
3	Habite-se	18/04/2012	N/A	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora:	SOMPO
Tipo:	Seguro Patrimonial
Vigência:	30/12/2019

*Renovado anualmente.

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 21/11/2019. 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	Estacionamento	●			
3	Escritórios Recepção/Gestão	●			
4	Galpão Expedição	●			
5	Galpão Urdição	●			
6	Galpão Tingimento	●			
7	Galpão Tecelagem I	●			
8	Galpão Acabamento	●			
9	Galpão Finalização	●			
10	Galpão Tecelagem II	●			
11	Edifício Administrativo	●			
12	Caldeira	●			
13	Refeitório/ Cozinha	●			
14	Depósito de fios	●			
15	Depósito de Cavaco				Não Vistoriado
16	Área Externa		●		1. Necessidade de pintura em muros.

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Bombas Esgoto e Águas Pluviais	☒	☐	-	-	Periódica
2	Cobertura	Limpeza de Calhas	☒	☐	-	09/12/2019	Periódica
3	Geral	Instalações Elétricas	☒	☐	-	04/12/2019	Periódica
4	Edifício Administrativo	Troca de placas danificadas Forro	☐	☒	-	12/12/2019	

5. 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 de antes e depois dos trabalhos. O status abaixo compreende a visita realizada em 21/11/2019, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo
	Nenhuma Obra em Andamento	

Cronograma					
ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20

-  % Concluído
-  % Realizar

6. Imagens



Imagem Aérea



ETE



ETE



ETE - Vista Aérea



ETE - Vista Aérea



ETE - Vista Aérea



ETE - Vista Aérea



ETE - Vista Aérea



ETE - Vista Aérea



ETE - Vista Aérea



ETE - Vista Aérea



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



Laboratório – ETE



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



ETE - Funcionamento



Galpão Urdição



Galpão Urdição



Galpão Urdição



Galpão Urdição



Galpão Tingimento e Engomagem



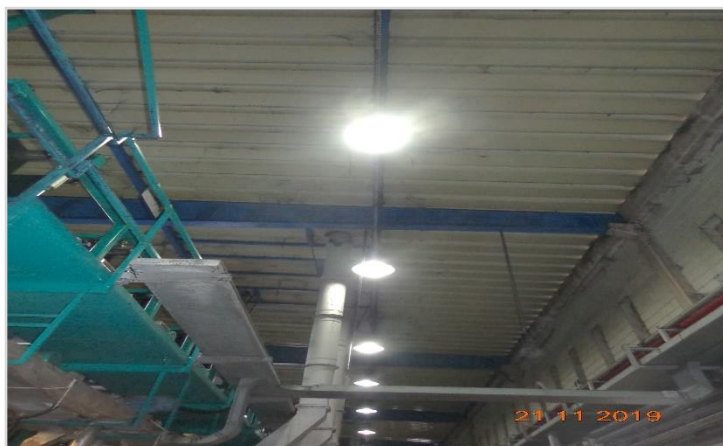
Galpão Tingimento e Engomagem



Galpão Tingimento e Engomagem

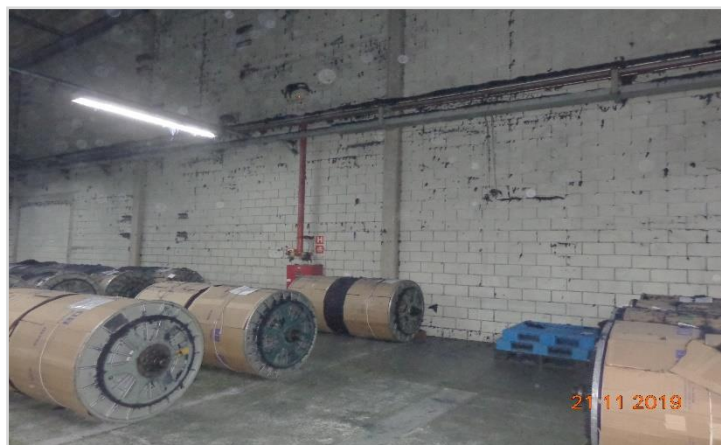


Galpão Tingimento e Engomagem

*Galpão Tingimento e Engomagem**Galpão Tingimento e Engomagem**Galpão Urdição**Galpão Urdição**Galpão Tecelagem**Galpão Tecelagem*



Galpão Tecelagem



Galpão Tecelagem



Galpão Tecelagem



Caldeira



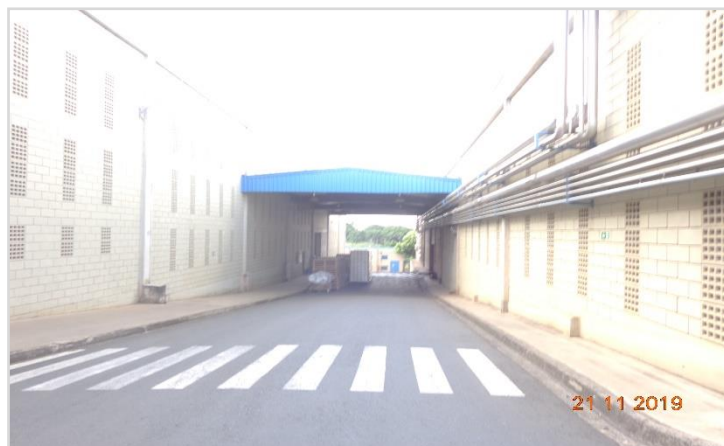
Caldeira



Caldeira



Área Interna



Área Interna



Galpão Finalização



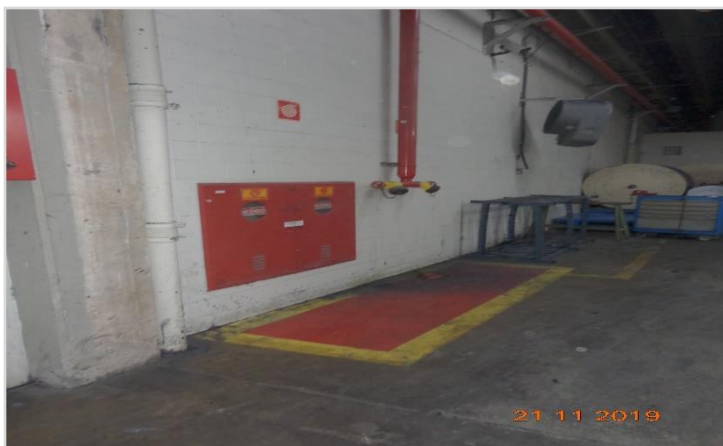
Galpão Finalização



Galpão Acabamento



Galpão Acabamento



Galpão Acabamento



Galpão Acabamento



Galpão Acabamento



Galpão Finalização



Refeitório



Refeitório



Área Interna



Refeitório



Refeitório



Refeitório



Cozinha



Cozinha



Galeria de água pluvial



Área Interna



E.T.A e Área Interna



Portaria



Balança



Balança



Área Externa



Balança



Galpão Depósito de Fios



Galpão Depósito de Fios



Área Interna



Docas – Galpão Acabamento/ Finalização



Docas - Galpão Depósito de Fios



Galpão Depósito de Fios



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea

7. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Área Externa	Adotar maior periodicidade na pintura das paredes e muros externos	Corretiva
2	Circulação da Água dos Hidrantes	Promover rodízio de abertura	Preventiva
3	Cobertura	Substituição de telhas metálicas oxidadas	Preventiva
4	Cobertura	Revisão/ substituição de vedação de parafusos da cobertura	Preventiva

8. Utilização do Manual Básico de Manutenções

Com o intuito de melhor auxiliarmos 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.