

SUPERNOVA

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

Cia.Hering

Anápolis - GO

Índice

1. Características do Imóvel	3
2. Contrato de Locação	5
3. Sobre o Inquilino	6
4. Situação	7
5. Acompanhamento de Obras	8
6. Imagens	9
7. Recomendações e/ou Sugestões	12
8. Utilização do Manual Básico de Manutenções	13

1. Características do Imóvel

Localização:



[Endereço: BR 153, 3469 - Distrito Agroindustrial de Anápolis, Anápolis - GO](#)



Perfil da Operação:	<i>Built To Suit</i>
Locatário:	Cia Hering
Área de Terreno:	59.850,50 m ²
Área Construída:	27.160,07 m ²
Receita de Locação Vigente ⁽²⁾ :	R\$ 315.261,18
Receita / m ² :	R\$ 11,61
Próxima Atualização Monetária:	Jan 2020

Identificação de Áreas:



1 Portaria: 150,52 m²

2 Refeitório / adm: 1.297,72 m²

3 Galpão: 24.593,35 m²

Outras: 1.118,48 m²



Área Total Construída: 27.160,07 m²



Área Terreno: 59.850,50 m²



Vagas para Carros: 72



Vagas para Caminhões: 24



Ano de Construção: 2017



Pé Direito: 12 metros



Capacidade do Piso: 5 ton / m²



Tipo de Cobertura: Metálica



Fechamento Lateral: Alvenaria e Telha Metálica



Estrutura: Pilares em Concreto e Vigas Metálicas



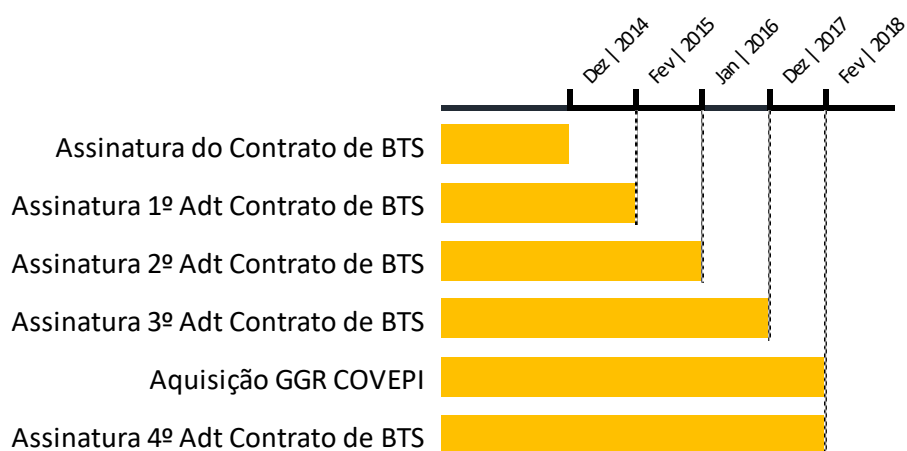
Sistema de Combate a Incêndio: Sprinklers, Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

Resumo de Contrato

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Cia Hering
Prazo Total:	20 anos
Início do Prazo Locatício:	01 Jan 2016
Prazo Remanescente:	16 anos e 8 meses
Data de Encerramento:	Jan 2036
Locação Base:	R\$ 234.365,96
Índice de Reajuste:	INPC

Linha do Tempo



3. Sobre o Inquilino

Os irmãos Hermann e Bruno Hering fundaram, em 1880, no Município de Blumenau – Santa Catarina, a ‘Indústria Têxtil Companhia Hering’, que na época produzia roupas de malha de algodão. Em 1929, a Companhia transformou-se em sociedade por ações. Em 17 de junho de 1966, a Companhia obteve certificado de ‘Sociedade de Capital Aberto’ outorgado pelo Banco Central do Brasil, através da Gerência de Mercado de Capitais. Em abril de 1999, a empresa Cia. Hering foi incorporada pela empresa então denominada ‘Hering Têxtil S.A.’ fundada em 19 de agosto de 1985. Na mesma data, a empresa mudou sua denominação social para ‘Cia. Hering’.

Nos anos 70 foi reforçada a produção de vestuário voltado ao público infantil e ampliou-se o foco neste segmento com a criação da marca PUC em 1984. Com a liberalização do mercado, a partir dos anos 90, iniciou-se o processo de mudança do modelo de negócios, orientado pelas ideias de desverticalização da empresa e de valorização das marcas do portfólio. Como parte do direcionamento estratégico, em 1993 foi criada a rede de franquias da marca Hering e em 1998, a primeira loja PUC, que até então era vendida apenas no varejo multimarcas. Em 1999, a empresa adquiriu a marca DZARM., que na época focava o público jovem de estilo streetwear e jeanswear.

No fim da década de 90, a Companhia tinha uma estrutura de capital fortemente atrelada a empréstimos em moeda forte e, após a desvalorização cambial ocorrida em 1999, a situação financeira da Companhia foi adversamente afetada. Para solucionar o problema, no mesmo ano, a Companhia realizou um aumento de capital no valor aproximado de R\$ 84,0 milhões, mediante subscrição pública e ingresso de novos acionistas.

Ainda como parte do processo, foi realizada a incorporação da controlada ‘Cia. Hering’ pela sua controladora ‘Hering Têxtil S.A.’. Na sequência, a ‘Hering Têxtil S.A.’ teve sua denominação social alterada para ‘Cia. Hering’.

4. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMIÇÃO	VALIDADE	OBS
1	Outorga do Poço	27/01/2017	27/01/2029	
2	Habite-se	14/04/2017	-	

N/A - Não Aplicável

Seguros

Seguradora:	AXA
Tipo:	Patrimonial
Vigência:	30/08/2019

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 08/05/2019. 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	Galpão		●		1. Necessidade de tratamento de juntas do piso do galpão.
2	Adm	●			
3	Portaria	●			
4	Área de Lazer	●			
5	Refeitório	●			
6	Casa de Bombas	●			
7	Área Externa		●		1. Necessidade de regularização pontuais de erosões causadas por falta de drenagem. 2. Necessidade de construção de novos conjuntos de fossa sépticas (Fossa, filtro e sumidouro) devido um equívoco de dimensionamento na concepção do projeto.

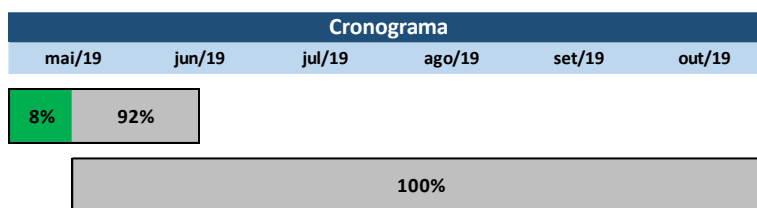
Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Galpão	Limpeza de piso	☒	☐	-	-	Periódica
2	Casa de Bombas	Substituição de Componentes danificados por descarga elétrica do Quadro elétrico e revisão do sistema SPDA	☐	☒	07/05/2019	15/06/2019	
3	Área Externa	Limpeza de Fossa	☒	☐	-	-	Periódica

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 08/05/2019, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo
1	Instalação de Componentes Elétricos (Casa de Bombas)	Corretiva
2	Implantação de Novas Fossas Sépticas	Garantia



- % Concluído
- % Realizar

6. Imagens



Vista Aérea



Fachada



Fachada



Portaria



Estacionamento Carros



Pátio Manobra / Docas



Docas



Fachada



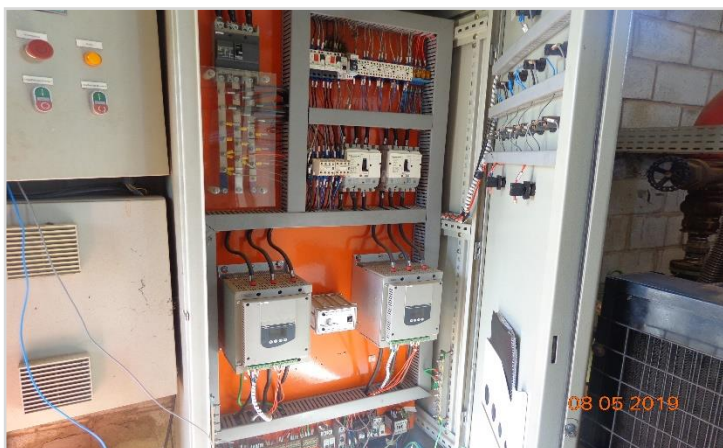
Fossas Adm



Circulação Caminhões



Erosão Talude Fundos



Substituição de Componentes – QE Casa de Bombas



Piso Galpão - Juntas a Reparar



Piso Galpão - Juntas a Reparar



Piso Galpão – Juntas a Reparar

7. Recomendações e/ou Sugestões

Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Ajustar pontos do plano de manutenção e iniciar as manutenções preventivas.	Preventiva
2	Linha de Vida	Instalação de Linha de Vida na Cobertura dos prédios para facilitar a realização das manutenções e limpeza.	Benfeitoria
3	Escada Marinheiro	Instalação de Escada tipo marinheiro para acesso a cobertura	Benfeitoria
4	Drenagem e proteção de Talude de Divisa	Implantar canaletas e escadas hidráulicas nos taludes para diminuir o surgimento de erosões. Após continuar com a instalação de grama para proteção de taludes.	Garantia
5	Fossas Sépticas	Implantar conjuntos de fossas sépticas (tanque séptico, filtro e sumidouro), visando diminuir a incidência de limpeza e evitar o transbordamento de esgoto.	Garantia
6	Juntas Piso Galpão	Contratar empresa especializada para fazer o tratamento e preenchimento de juntas ressecadas e/ou soltas.	Preventiva
7	SPDA	Hering Contratar um laudo de empresa especializada para verificar a situação das malhas do sistema de proteção contra descargas elétricas e/ou atmosféricas, visando diminuir a incidência de queima de componentes e equipamentos elétricos.	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:

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 mês ou cada uma semana em épocas de chuvas intensas	Verificar e limpar os ralos e grelhas das águas pluviais, calhas e canaletas.	Equipe de manutenção local
A cada 3 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
A cada 6 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
A cada 6 meses, nas épocas de estiagem, e semanalmente, nas épocas de chuvas intensas	Verificar 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 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
A cada 1 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 da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	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.