

# HORUS | GGR

## RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO

**Cia.Hering**

**Anápolis - GO**

## Índice

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

## 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:	253.870,00 m <sup>2</sup> (¹)
Área Construída:	26.408,86 m <sup>2</sup>
Receita de Locação Vigente(²):	R\$ 303.701,89
Receita / m <sup>2</sup> :	R\$ 11,50
Próxima Atualização Monetária:	Jan   2019

(¹) Incluso Terreno Remanescente.

(²) Novembro 2018.

Identificação de Áreas:



- 1 Portaria: 150,52 m<sup>2</sup>
  - 2 Refeitório / adm: 1.297,72 m<sup>2</sup>
  - 3 Galpão: 24.593,35 m<sup>2</sup>
- Outras: 367,27 m<sup>2</sup>

- Área Total Construída: 26.408,86 m<sup>2</sup>
- ↗ Área de Terreno\*: 253.870,00 m<sup>2</sup>

\*Incluso terreno remanescente.

 Vagas para Carros: 72

 Vagas para Caminhões: 24

 Ano de Construção: 2017

 Pé Direito: 12 metros

 Capacidade do Piso: 5 ton / m<sup>2</sup>

 Tipo de Cobertura: Metálica

 Fechamento Lateral: Alvenaria e Telha Metálica

 Estrutura: Pilares em Concreto e Vigas Metálicas

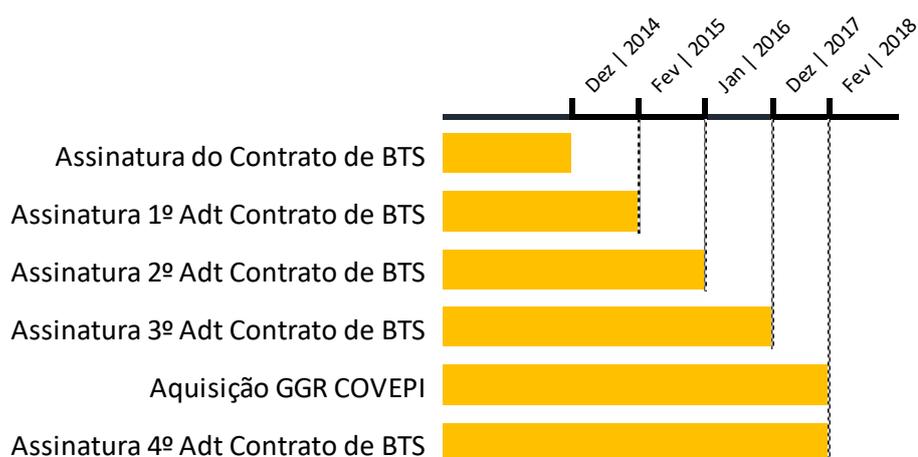
 Sistema de Combate a Incêndio: Sprinklers, Hidrantes e Extintores

## 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:	17 anos
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	EMISSÃO	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 20/09/2018. 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	●			
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.

### Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Galpão	Limpeza de piso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	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 20/09/2018, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo
	Nenhuma Obra em Andamento	

Cronograma					
ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19

-  % Concluído
-  % Realizar

## 6. Imagens



Vista Aérea



Fachada



Fachada

Por solicitação da Cia. Hering não pudemos fotografar o interior do imóvel.

## 7. Recomendações e/ou Sugestões

### Orientações Gerais

ITEM	ESCOPO	DESCRIÇÃO	TIPO
1	Plano de Manutenções	Implementação do plano de manutenções periódicas preventivas. E livro registro	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	De forma ideal para resolução definitiva, a construtora deverá proceder imediatamente com o plantio de grama para proteção do talude e um projeto de drenagem.	Garantia

## 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.