

ZAGROS

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

cia Hering

 Anápolis/GO

Índice

1. Características do Imóvel.....	1
1.1 Localização.....	1
1.2 Identificação de áreas do imóvel.....	2
2. Contrato de Locação	4
3. Sobre o Inquilino	5
4. Principais Produtos Comercializados.....	5
5. Situação	6
5.1 Controle.....	6
5.2 Estado de conservação do imóvel.....	7
6. Acompanhamento de Obras	8
7. Imagens	9
8. Recomendações e/ou Sugestões.....	13
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções.....	14

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

[BR 153, 3469 – Distrito Agroindustrial de Anápolis, Anápolis – GO](#)



CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação:	<i>Built to Suit</i>
Locatário:	Cia Hering
Área de Terreno:	58.850,50m ²
Área Construída:	27.160,07m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾:	R\$ 347.021,21
Receita/m²:	R\$ 12,78
Próxima Atualização Monetária:	Fevereiro de 2022

⁽¹⁾ novembro 2021.

1.2 Identificação de áreas do imóvel




Área de Terreno 58.850,50m²

QUADRO DE ÁREAS		
1	Portaria	150,52 m ²
2	Refeitório/ADM	1.297,72 m ²
3	Galpão	24.593,35 m ²
4	Operacional/Outros	1.118,48 m ²
	TOTAL	27.160,07 m²

VAGAS

	Carros	72
	Caminhões	24

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

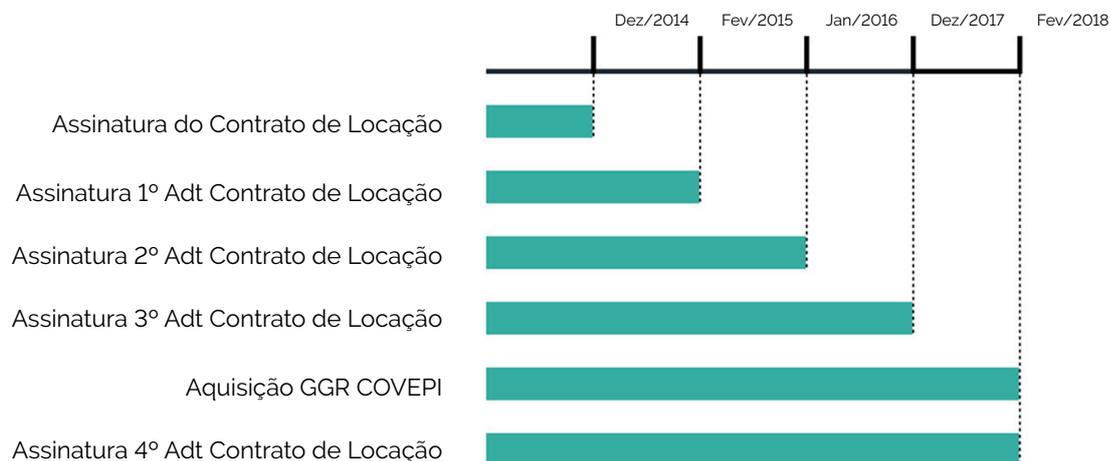
	Ano de Construção	2017
	Pé Direito	12 metros
	Capacidade do Piso	5 toneladas/m ²
	Tipo de Cobertura	Metálicas
	Fechamento Lateral	Alvenaria e Telhas Metálicas
	Estrutura	Pilares em concreto e Vigas metálicas
	Sistema de Combate a Incêndio	<i>Sprinklers</i> , Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Cia Hering
Prazo Total:	20 anos
Início do Prazo Locatício:	01 de janeiro de 2016
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	14 anos e 1 mês
Data de Encerramento:	janeiro/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'.

No momento existem mais de 400 (quatrocentas) lojas franqueadas, espalhadas em todas as regiões do país, com uma concentração maior em centros de compras e shopping centers, contendo também lojas virtuais, para as marcas: Hering, Hering Kids, Dzarm.

A Cia Hering é uma organização multimarca presente no mercado há mais de um século. O objetivo da empresa é proporcionar uma melhor experiência de compra, em todos os canais que atuam: lojas próprias, franquias, varejo multimarcas e e-commerce. Os produtos da marca estão por todo o Brasil e América Latina.

Fontes: <https://ciahering.com.br/institucional/>

4. Principais Produtos Comercializados

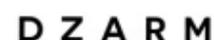
A **Cia Hering** faz parte do setor multimarca, integrante do *lifestyle* casual. Os produtos da empresa são consumidos através de três marcas:

Hering: moda básica e casual voltada ao público feminino e masculino.

Hering Kids: moda básica e casual voltada ao público infantil.

Hering Intimates: moda underwear e sleepwear voltada ao público feminino e masculino.

Dzarm: moda jeanswear básica voltada ao público feminino.



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	AVCB	26/05/2021	13/04/2022	
2	Alvará de Funcionamento	-	13/04/2022	
3	Licença Sanitária	N/A	N/A	Isento
4	Outorga do Poço	21/01/2017	27/01/2029	
5	Habite-se	14/04/2017	-	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Seguradora:	AXA
Tipo:	Seguro Fiança
Vigência:	30/08/2022*

*Renovado anualmente

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 23 de novembro de 2021.

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. Necessidade de vedação em telhas no galpão.
2	ADM	●			
3	Portaria	●			
4	Area 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 fossas sépticas (Fossa, filtro e sumidouro) devido ao dimensionamento na concepção do projeto.

ACOMPANHAMENTO DE MANUTENÇÕES

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INÍCIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Limpeza dos ralos e grelhas das águas pluviais das canaletas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19/11/2021	19/11/2021	
2	Caixa d'água	Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura, para evitar emperramento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	
3	Galpão	Estanqueidade da válvula de descarga, torneiras automáticas e torneiras eletrônicas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	
4	Galpão	<i>Sprinklers</i> e rede de incêndio - Abrir e fechar completamente os registros dos subsolos e cobertura, evitando emperramento e mantê-los em condições de manobra	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	

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 24 de novembro de 2021.

ITEM	OBRA	TIPO
	Nenhuma Obra em Andamento	

CRONOGRAMA					
ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22

● % Concluído ● % Realizar

Sugerimos a Cia Hering na data 08/05/2019 a regulagem do sistema SPDA, (sistema de proteção contra descargas atmosféricas). Esse sistema serve para proteção de prédios, antenas, instalações industriais, tanques e tubulações, contra as descargas atmosféricas e seus efeitos. Com um laudo especializado, alcançaremos apresentar os resultados com a inspeção para verificar as conformidades técnicas referente ao SPDA. Neste laudo obtivemos os seguintes resultados: A resistividade malha de piso está satisfatória, as decidas existentes encontram em boas condições, as caixas para inspeção estão com fácil acesso, os painéis elétricos existentes na empresa possuem dispositivo de proteção contra surto (DPS) e aterramento das massas. E foram realizadas 16 medições no local com o valor médio da resistência de aterramento foi de 7,4 Ω (Ohms), onde segundo a norma ABNT NBR 5419/2005 recomenda-se a resistência menor que 10 Ω(Ohms).

Abaixo registros comparativos de antes e depois da realização da obra:



Antes: 08 de maio de 2019
Malha do sistema de proteção contra descargas atmosféricas obstruída.



Depois: 23 de novembro de 2021
Detalhe da malha de descida em perfeitas condições.

7. Imagens

Todas as imagens abaixo foram realizadas no dia 23 de novembro de 2021.



Vista Aérea



Fachada



Fachada



Portaria



Area Externa - Circulação de Veículos



Balança



Balança



Docas



Pátio Manobra/Docas



Docas



Area Externa



Fossas



Reservatório



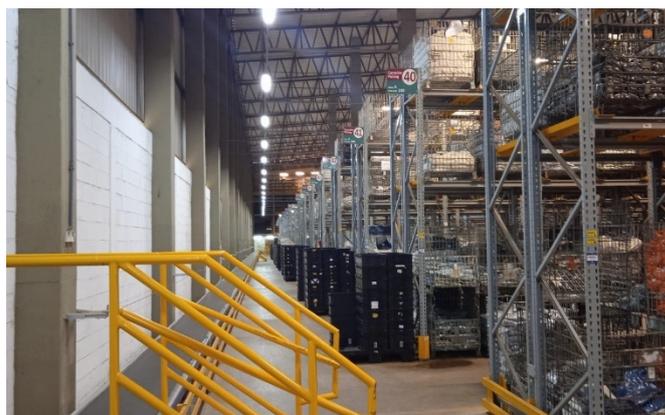
Galpão



Refeitório



Casa de Bombas



Galpão



Area Externa – Circulação de Veículos



Vista Aérea

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	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	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 sépticos, filtro e sumidouro), visando diminuir a incidência de limpeza e evitar o transbordamento de esgoto.	Preventiva
6	Galpão	Contratar empresa especializada para fazer o diagnóstico e tratamento das juntas do piso.	Corretiva
7	Pavimentação	Sugerimos a Cia Hering pavimentar a área de estacionamento externo.	Benfeitoria

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 solos 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.