ZAGROS
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 10
8. RECOMENDAÇÕES E/OU SUGESTÕES 24
9. UTILIZAÇÃO DO MANUAL BÁSICO DE MANUTENÇÕES 25

1. Características do Imóvel

Localização:

Endereço: Rua dos Potiguares, 450 – Distrito Industrial – Santa Bárbara d'Oeste/SP

CARACTERÍSTICAS

Perfil da Operação	*Sale and Lease Back*
Locatário:	Covolan Têxtil
Área de Terreno:	85.613,48m²
Área Construída:	38.131,93m²
Receita de Locação Vigente (¹):	R$ 537.060,15 **(²)**
Receita/m²:	R$ 14,08
Próxima Atualização Monetária:	Abril de 2022

(¹) julho 2021.
(²) até dezembro 2021: reperfilamento do fluxo de aluguel em janeiro 2022: R$ 844.947,45

Identificação de Áreas:

Área de Terreno 85.613,48m²

QUADRO DE ÁREAS			
1	Portaria / RH	254,73	m²
2	Expedição / Diretoria	3.037,27	m²
3	Garagem	321,44	m²
4	Tecelagem I	14.240,02	m²
5	Tecelagem II	10.121,42	m²
6	Depósito	4.199,45	m²
7	Caldeiras	2.598,32	m²
8	Oficina Mecânica	282,60	m²
9	Refeitório / Vestiários	831,94	m²
10	Sala de Pano	2.244,74	m²
	TOTAL	38.131,93	m²

VAGAS

Carros 66

Carretas N/D

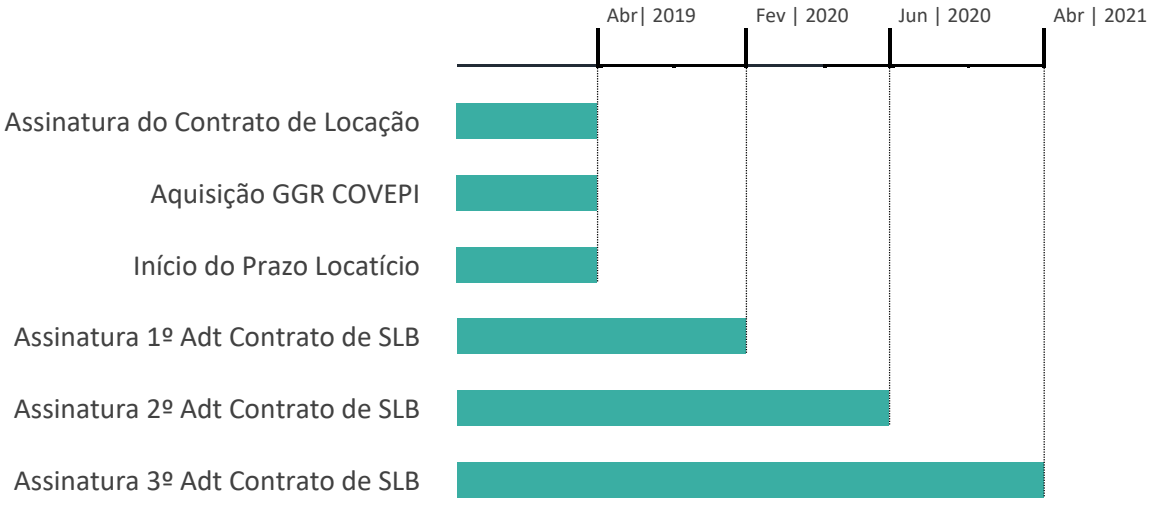
Ano de Construção	2008
Pé Direito	10 metros
Capacidade do Piso	6 toneladas / m^2
Tipo de Cobertura	Metálica / Concreto
Fechamento Lateral	Alvenaria
Estrutura	Pilares em Concreto e Vigas Metálicas
Sistema de Combate a Incêndio	Hidrantes e Extintores

2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato	Atípico
Locatário:	Covolan Têxtil
Prazo Total	15 anos
Início do Prazo Locatício	17 Abr 2019
Prazo Remanescente	12 anos e 8 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. A partir do ano 2000, dedicou-se à produção exclusiva de Denim. 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 é a única empresa têxtil fabricante Denim do Brasil que é membro associado do programa ZDHC, preocupada em atender aos requisitos e critérios em níveis mundiais para obter os certificados Oeko-Tex SteP, Oeko-Tex Standard 100, Detox-to-Zero by Oeko-Tex, ISO 45001, ISO 14001 e ISO 9001 e certificada no STeP.

Desde 2014, a Covolan atende aos requisitos da lista MRSL – Manufacturing Restricted Substances List, ou seja, não utiliza nenhuma substância química perigosa à saúde humana ou prejudicial ao meio ambiente.

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

4. Principais Produtos Comercializados

A partir do ano 2000, dedicou-se à produção exclusiva de Denim.

Além da produção dos fios **Open End**, um de seus grandes diferenciais é a produção da **fiação Ring**, garantindo o fornecimento de produtos com altos níveis de qualidade, isentos de substâncias químicas nocivas.

Fonte: https://www.covolan.com.br/colecoes/
https://www.covolan.com.br/campanhas-anteriores/

5. Situação

Controle de Documentos

ITEM	DOCUMENTO	EMISSÃO	VALIDADE	OBS
1	AVCB	05/12/2018	30/11/2021	
2	Alvará de Funcionamento	05/12/2018	30/11/2021	
3	Licença Sanitária	09/12/2020	N/A	Isento
4	CETESB	20/12/2019	20/12/2023	

N/A - Não Aplicável

SEGUROS

Seguradora	SOMPO
Tipo	Seguro Patrimonial
Vigência	30/12/2021*

***Renovado anualmente.**

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel na data de 19/07/2021. 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	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	●			

Acompanhamento de Manutenções

ITEM	LOCAL	DESCRIÇÃO	TIPO		DATA INICIO	DATA CONCLUSÃO	OBS
			PREVENTIVA	CORRETIVA			
1	Área Externa	Limpeza da Caixa d'água	☑	☐	31/07/2021	31/07/2021	
2	Cobertura	Limpeza de Calhas	☑	☐	11/01/2021	11/01/2021	
3	Geral	Instalações Elétricas	☑	☑	07/12/2020	20/12/2020	
4	Geral	Manutenção em válvulas de descarga e vedante de torneira	☑	☐	19/01/2021	19/01/2021	
5	Área Interna	Manutenção em portas e maçanetas	☑	☐	21/01/2021	21/01/2021	
6	Tecelagem	Verificação lâmpadas e fusíveis	☑	☑	16/01/2021	16/01/2021	
7	Geral	Verificação paredes internas e externas	☑	☐	20/01/2021	20/01/2021	
8	Área Externa	Limpeza da Caixa de Gordura	☑	☐	06/01/2021	06/01/2021	
9	Geral	Inspeção dos Extintores	☑	☐	21/01/2021	21/01/2021	
10	Geral	Verificação forros geral fábrica	☑	☐	18/01/2021	18/01/2021	

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 de antes e depois dos trabalhos. O status abaixo compreende a visita realizada em 19/07/2021, na próxima visita o status será atualizado.

Item	Obra	Tipo	Cronograma					
			ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22
	Nenhuma Obra em Andamento							

% Concluído
% Realizar

7. Imagens

Imagem Aérea

ETE

ETE

ETE - Vista Aérea

ETE - Vista Aérea

ETE - Vista Aérea

ETE

ETE – Vista Aérea

ETE – Vista Aérea

ETE – Funcionamento

ETE

ETE – Funcionamento

ETE – Funcionamento

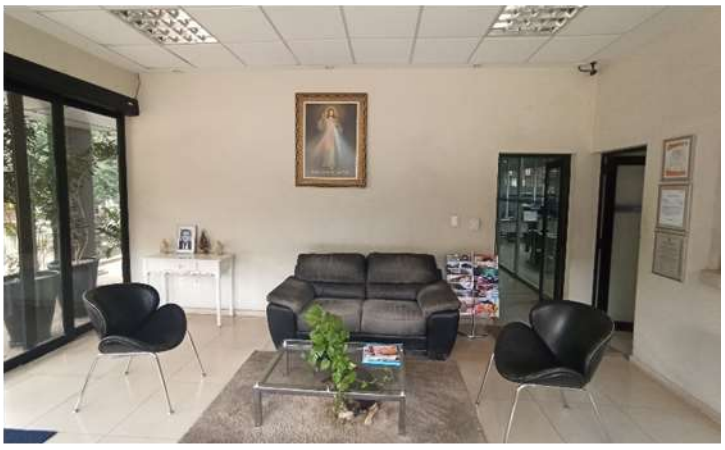
ETE – Funcionamento

ETE – Vista Aérea

ETE – Funcionamento

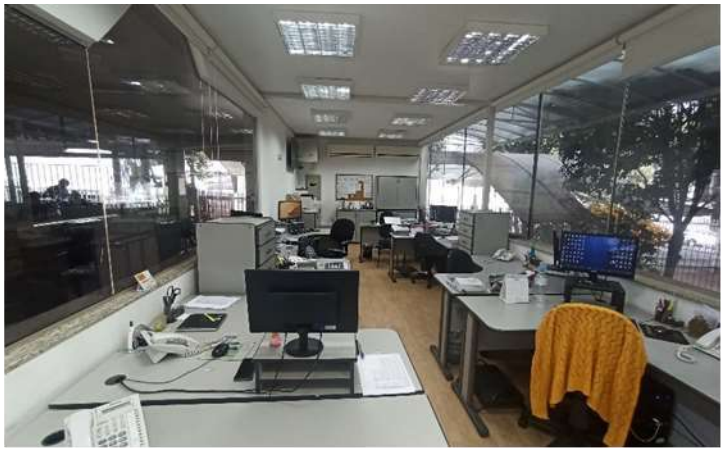
ETE – Laboratório

Prédio Administrativo



Prédio Administrativo

Prédio Administrativo

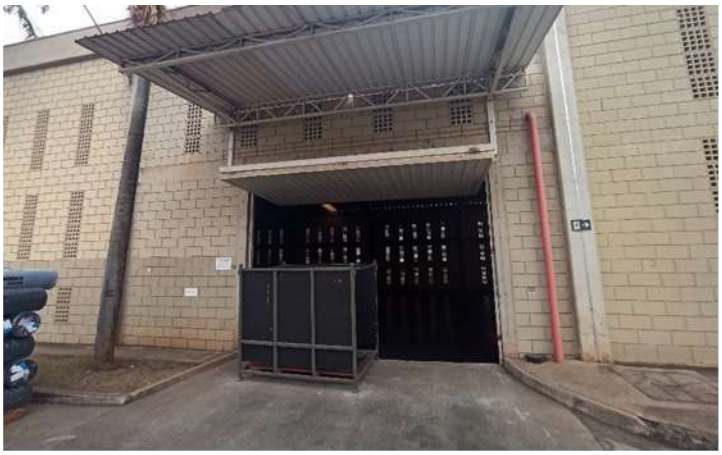

Prédio Administrativo

Galpão Urdição

Galpão Urdição

Galpão Tingimento e Engomagem

Galpão Tingimento e Engomagem



Galpão Finalização

Galpão Finalização

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 Tecelagem

Galpão Tecelagem

Galpão Tecelagem

Galpão Tecelagem

Galpão Tecelagem

Galpão Tecelagem

Galpão Tecelagem

Caldeira

Caldeira

Caldeira

Área Interna

Área Interna

Galpão Finalização

Galpão Finalização

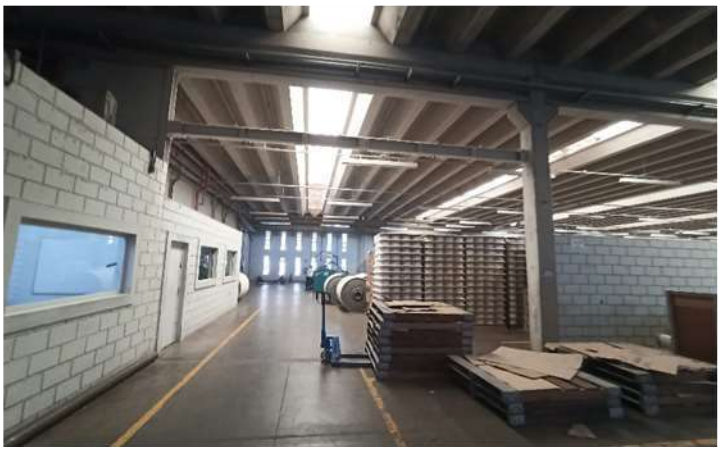
Galpão Acabamento

Galpão Acabamento

Galpão Acabamento

Galpão Acabamento

Galpão Acabamento



Galpão Acabamento

Refeitório

Ambulatório

Ambulatório

Ambulatório

Refeitório

Cozinha

Área Externa

Área Externa

Área Externa

Área Externa

Área Externa

Portaria

Balança

Balança

Balança

Balança

Galpão Depósito de Fios

Galpão Depósito de Fios

Docas – Galpão Acabamento/ Finalização

Docas – Galpão Acabamento/ Finalização

Docas – Galpão Depósito de Fios

Galpão Depósito de Fios

Vista Aérea

Vista Aérea

Vista Aérea

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

9. 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.