

ZAGROS

CAPITAL

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO IMOBILIÁRIO

COVOLAN
DENIM

 **Santa Bárbara D'Oeste/SP**

Índice

1. Características do Imóvel.....	3
1.1 Localização.....	3
1.2 Identificação de áreas do imóvel.....	4
2. Contrato de Locação	6
3. Sobre o Inquilino	7
4. Principais Produtos Comercializados.....	7
5. Situação	8
5.1 Controle.....	8
5.2 Estado de conservação do imóvel.....	9
6. Acompanhamento de Obras	10
7. Imagens	11
8. Recomendações e/ou Sugestões.....	23
9. Utilização do Manual Básico de Manutenções.....	24

1. Características do Imóvel

1.1 Localização

[Rua dos Potiguares, 450 – Distrito Industrial – Santa Bárbara d'Oeste/SP](#)



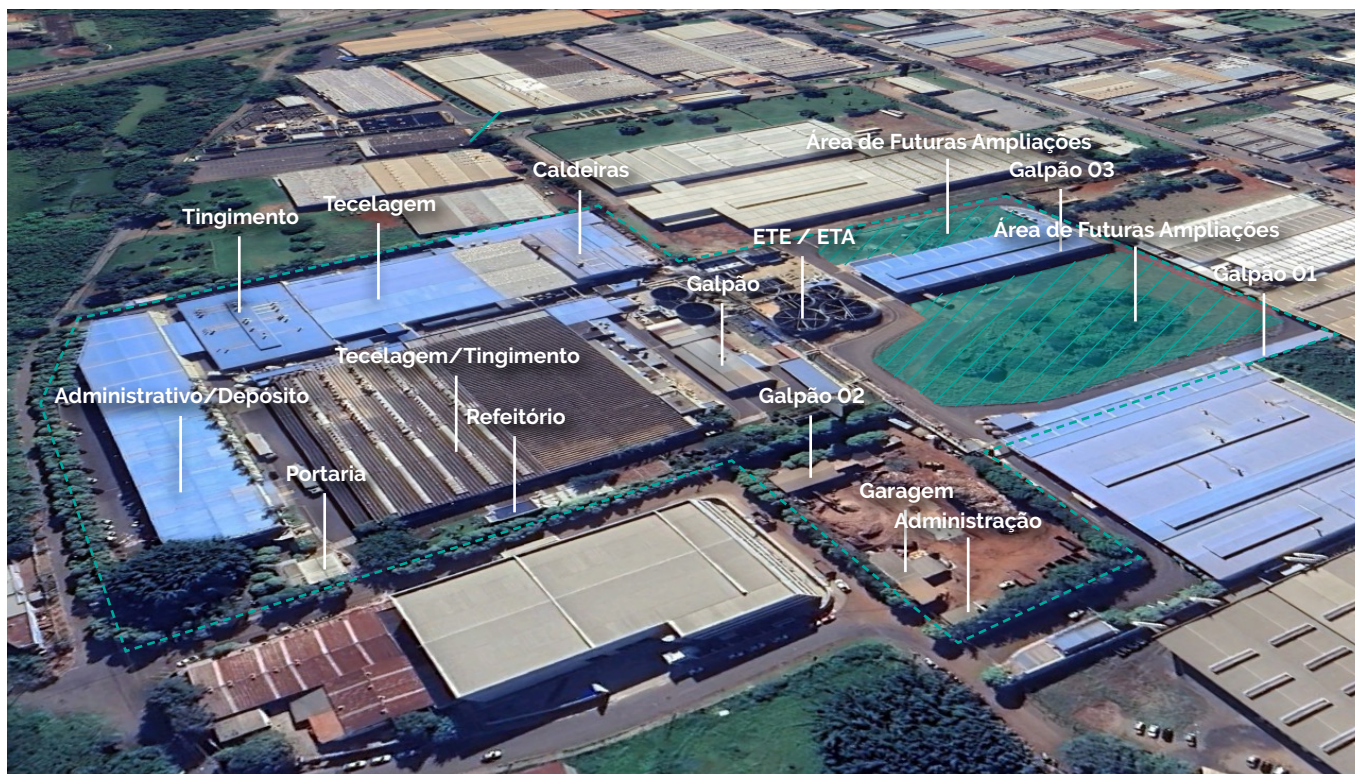
CARACTERÍSTICAS




Perfil da Operação:	<i>Sale and Leaseback</i>
Locatário:	Covolan Têxtil
Área de Terreno:	85.613,48m ²
Área Construída:	38.131,93m ²
Receita de Locação Vigente ⁽¹⁾:	R\$ 500.000,00 ⁽²⁾
Receita/m²:	R\$ 13,11
Próxima Atualização Monetária:	Setembro de 2024

⁽¹⁾ Outubro 2023

⁽²⁾ Valor de locação vigente em função do reperfilamento dos pagamentos.



1.2 Identificação de áreas do imóvel



	Área de Terreno Ocupado	72.913,48m ²
	Área de Terreno Futuras Ampliações	12.700,00m ²
	Área de Terreno Total	85.613,48m ²

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

VAGAS

	Carros	66
	Caminhões	N/D

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção 2008



Pé Direito 10 metros



Capacidade do Piso 6 toneladas/m²



Tipo de Cobertura Metálica / Concreto



Fechamento Lateral Alvenaria



Estrutura Pilares em Concreto e Vigas Metálicas



Sistema de Combate a Incêndio Hidrantes e Extintores

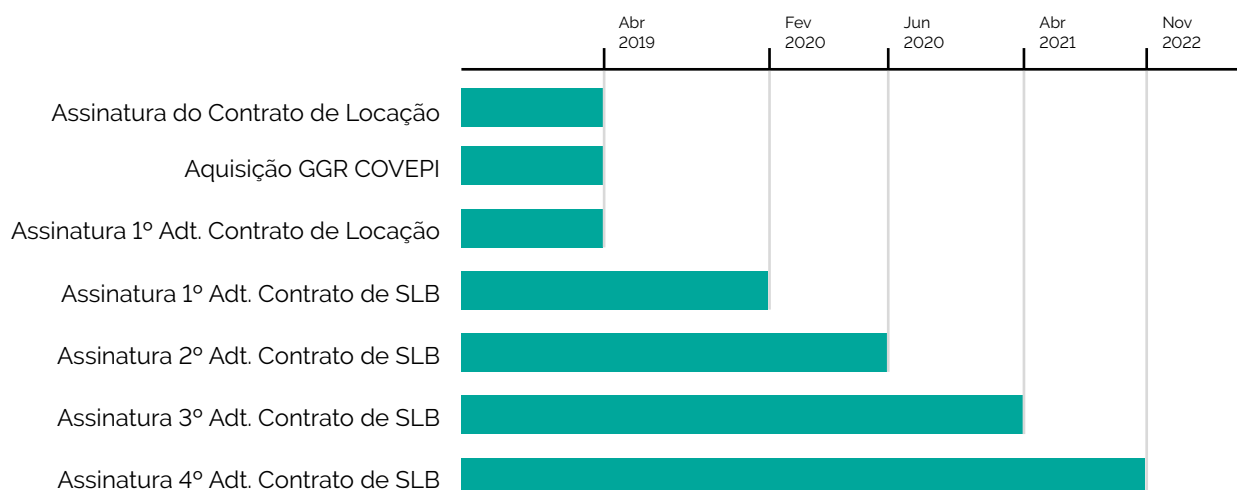
2. Contrato de Locação

RESUMO DE CONTRATO

Tipo de Contrato:	Atípico
Locatário:	Covolan Têxtil
Prazo Total:	15 anos
Início do Prazo Locatício:	17 de abril de 2019
Prazo Remanescente⁽¹⁾:	10 anos e 6 meses
Data de Encerramento:	abril/2034
Locação Base:	R\$ 700.000,00
Índice de Reajuste:	IPCA

⁽¹⁾ Outubro 2023.

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: [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-antiores/>

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	Habite-se	11/06/2012	N/A	
2	AVCB I	18/07/2022	01/07/2025	
3	AVCB II	19/09/2022	10/08/2025	
4	Alvará de Funcionamento	22/11/2022	22/11/2023	
5	Licença Sanitária	04/11/2022	04/11/2023	

N/A - Não Aplicável

SEGURO

Em tratativas para renovação.

5.2 Estado de conservação do imóvel

Abaixo destacamos o estado de conservação, falhas e anomalias referentes ao imóvel em 16 de outubro de 2023.

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 ADM/Gestão		●		1. Forro interno com infiltração.
4	Galpão Expedição	●			
5	Galpão Urdição	●			
6	Galpão Tingimento	●			
7	Galpão Tecelagem I		●		1. Juntas de encontro das telhas pré moldadas necessitando de vedação.
8	Galpão Acabamento	●			
9	Galpão Finalização	●			
10	Galpão Tecelagem II		●		1. Juntas de encontro das telhas pré moldadas necessitando de vedação.
11	Edifício Administrativo		●		1. Forro danificado.
12	Cadeira	●			
13	Refeitório/Cozinha	●			
14	Depósito de Fios		●		1. Telhas translúcidas com acúmulo de sujeira.
15	Depósito de Cavaco	●			
16	Área Externa		●		1. Reservatório de água com desgaste na pintura; 2. Jardim externo com vegetação alta; 3. Sarjetas com acúmulo de folhas.
17	ETE/ETA		●		1. Tanques e escada metálica com presença de oxidações e corrosões.

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 16 de outubro de 2023.

ITEM	OBRA	TIPO
1	Reforma do Galpão Industrial - Tecelagem	Reforma Sinistro

CRONOGRAMA				
jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
100%				

● % Concluído

Limpeza e pintura de paredes do galpão

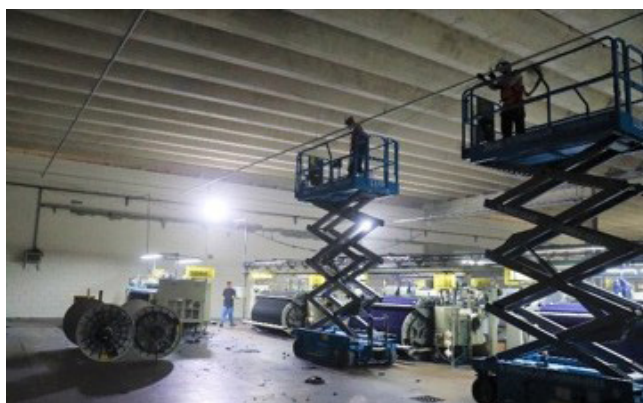


Galpão de Tecelagem I - Antes das Obras



Galpão de Tecelagem I - Depois das Obras

Instalação de infraestrutura elétrica para iluminação do galpão de tecelagem 1



Iluminação do Galpão de Tecelagem I - Durante as Obras



Iluminação do Galpão de Tecelagem I - Depois das Obras

Substituição de telhas danificadas



Telhado do Galpão de Tecelagem I - Durante das Obras



Telhado do Galpão de Tecelagem I - Depois das Obras

7. Imagens



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



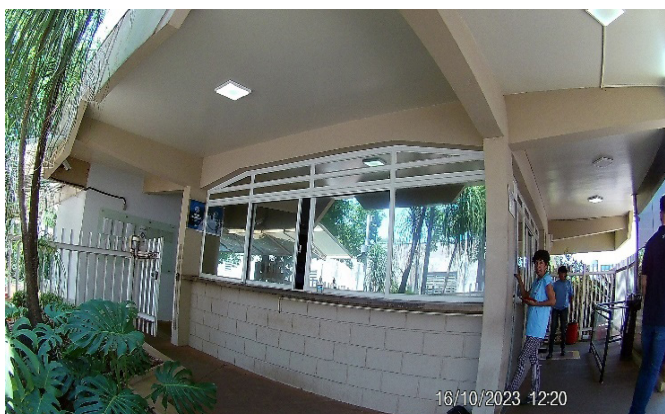
Vista Aérea



Reservatório



Portaria



Portaria



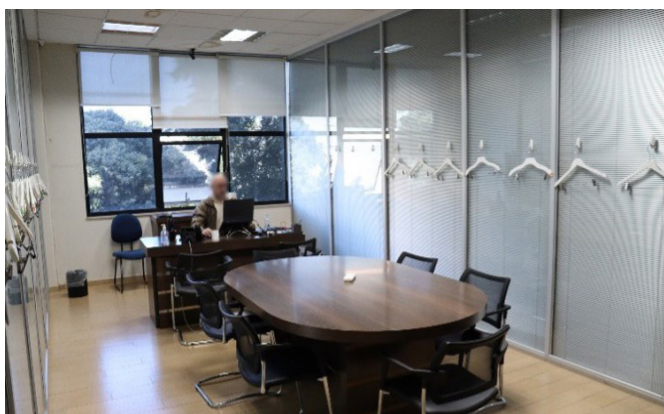
Área Externa



Recepção - Administrativo



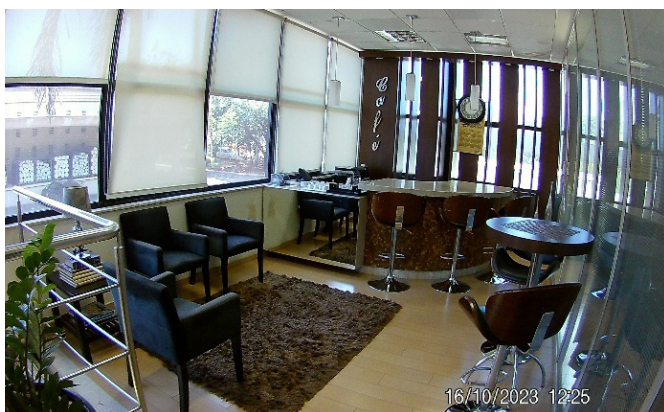
Área Interna - Diretoria



Diretoria



Sala de Reunião



Café Administrativo



Área Interna - Administrativo



Galpão



Sala de Controle



Área Interna - Galpão



Área Externa



Área Externa



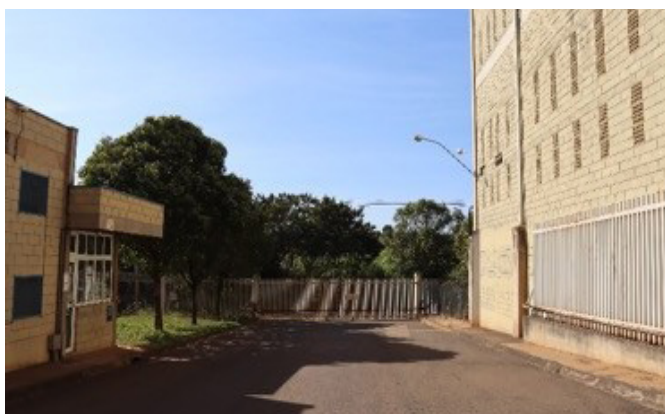
Galpão Finalização



Galpão Finalização



Área Externa



Portaria 8



Galpão Tingimento



Galpão Tingimento



Galpão Tingimento



Galpão Tecelagem



Galpão Tecelagem



Galpão Tecelagem



Caldeira



Caldeira



Área Externa



ETE/ETA



ETE/ETA



ETE/ETA



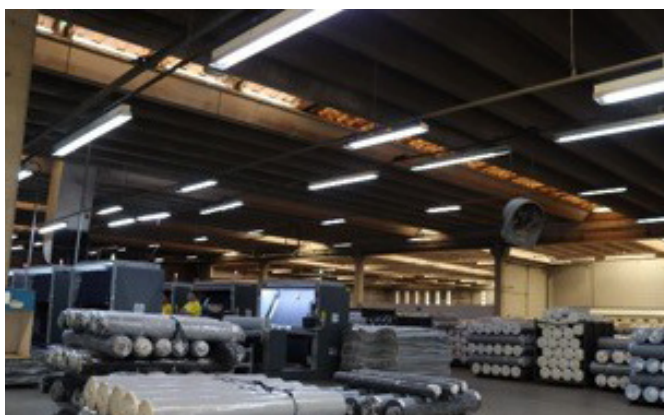
Almoxarifado



Galpão Acabamento



Galpão Acabamento



Depósito



Depósito



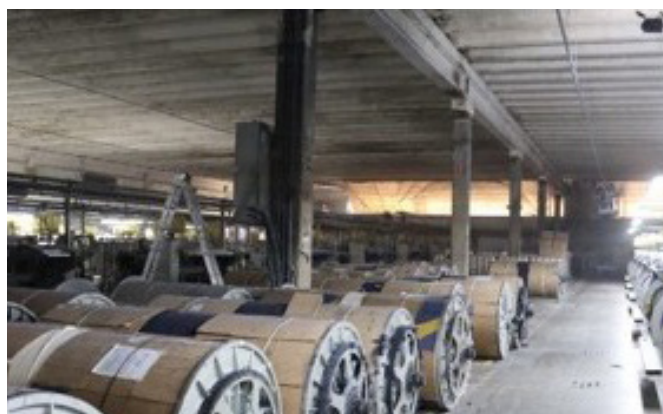
Urdimento



Urdimento



Carregamento de Empilhadeiras



Reservatório 02



Galpão Tecelagem I



Galpão Tecelagem I



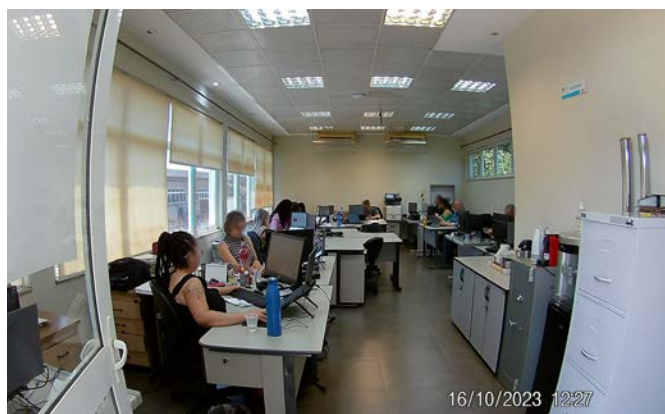
Galpão Tecelagem I



Galpão Tecelagem I



Refeitório



Administrativo



Área de Futuras Ampliações



Área de Futuras Ampliações



Balança



Área Externa Depósito



Depósito



Área Externa



Depósito



Almoxarifado



Área de Descanso



Estacionamento

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	Circulação da Água dos Hidrantes	Mensalmente promove testes da rede de hidrante e circulação de água por toda a rede de combate à incêndio.	Preventiva
2	Cobertura	Intensificar limpezas semestrais na cobertura para evitar acúmulo de resíduos, corrosões e/ou vazamentos no telhado.	Preventiva
3	Calhas	Realizar limpeza periódica de calhas para evitar corrosões e infiltrações que prejudiquem a operação.	Preventiva
4	Sistema de prevenção e combate a incêndio	Recomendação de instalação de chuveiros <i>sprinklers</i> em áreas de maior risco conforme mencionado em laudo de mitigação de riscos contra incêndio.	Preventiva
5	Limpeza de Áreas Externas	Realizar limpeza de guias e bocas de lobo periodicamente, evitando obstruções de tubulações	Preventiva
6	Estruturas metálicas (Escadas e tanque ETE)	Realizar tratamento da oxidação e repintura.	Preventiva
7	Caixa D'Água	Realizar a limpeza e repintura da Caixa D'Água.	Corretiva
8	Telhas Pré Moldadas	Realizar vedação no encontro das telhas pré moldadas	Corretiva
9	Forro	Realizar a substituição de forros danificados na área do prédio administrativo.	Corretiva

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.