

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
INDUSTRIAL DO BRASIL**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
DEZEMBRO DE 2020



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

O Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIIB) foi constituído em 29/07/2011, através da cisão parcial do patrimônio do FP. F Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário.

1 – CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO OBJETO DO FUNDO

O empreendimento em que o Fundo vem concentrando seus investimentos, denominado “Perini Business Park”, é um condomínio industrial idealizado na forma de galpões industriais com áreas que podem ser locadas em módulos a partir de 509 m² (quinhentos e nove metros quadrados), sendo que as diversas despesas incorridas encontram uma base comum de rateio entre as empresas instaladas (locatárias).

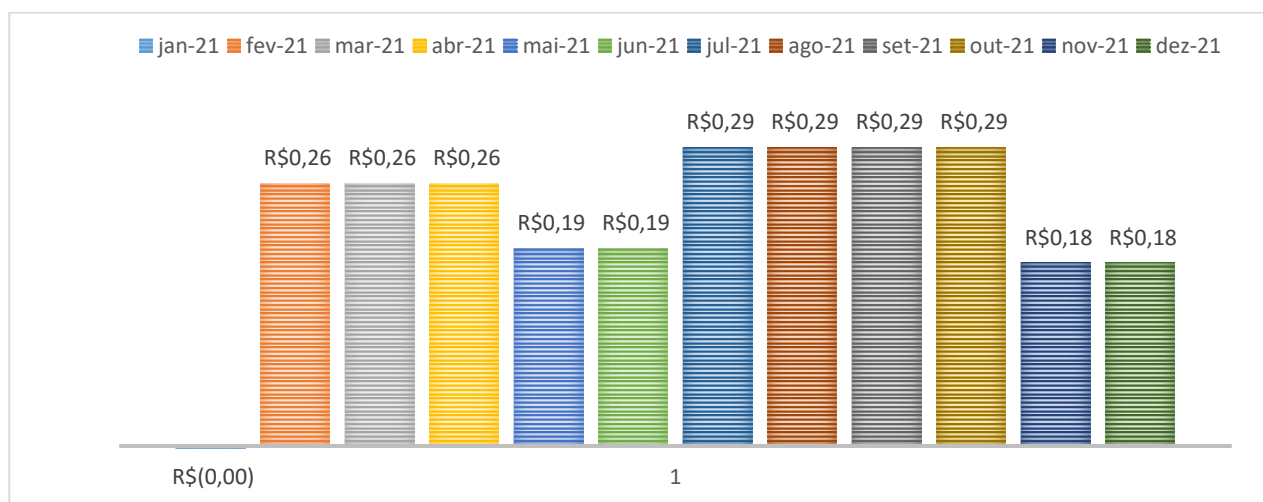
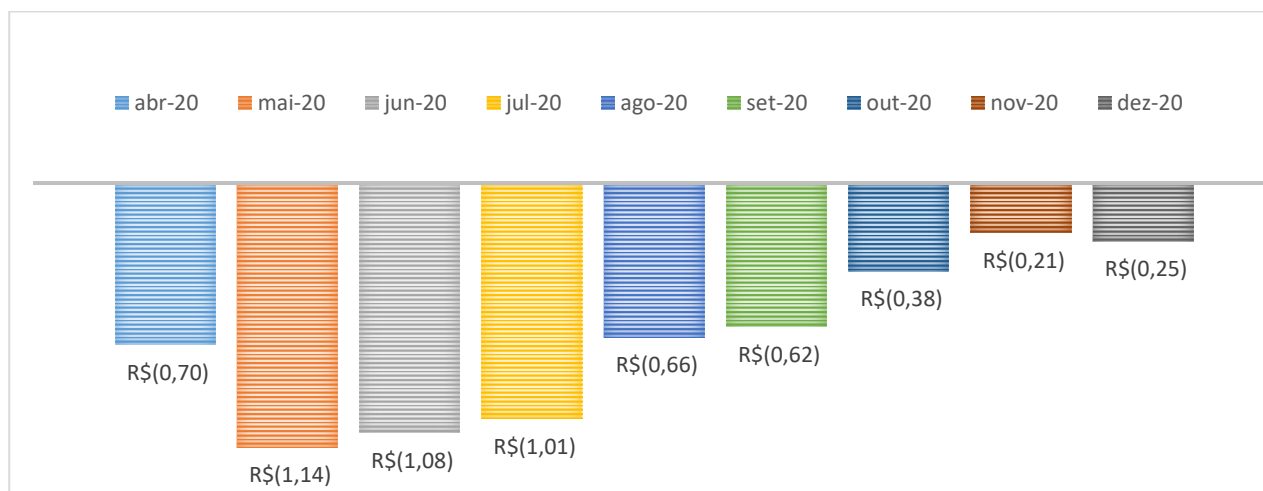
Todos os blocos possuem a mesma concepção de construção e foram edificados com o mesmo propósito de servirem de instalação para empresas do segmento metal-mecânico, prestação de serviços, logística e transportes, indústrias de transformação de plásticos, eletroeletrônicas, representações e outras, observadas as características das suas atividades e o grau de emissão de poluentes em seus resíduos, bem como poluição sonora gerada pelas mesmas.

O empreendimento é composto de galpões com estrutura pré-fabricada, com pé-direito de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) e 6,00m (seis metros), fechados com painéis verticais granilhados, e cobertura com calhas de concreto, intercaladas com telhas em chapas de alumínio e placas de policarbonato.

Dos imóveis e benfeitorias que compõem o “Perini Business Park”, o Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil possui, em regime de condomínio, 277.714,50 m² de terreno e 102.844,08 m² de área para locação. O restante das áreas e das benfeitorias pertencem ao FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário e à Perville Construções e Empreendimentos Ltda., registrada na matrícula em regime de condomínio.

2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Abaixo demonstramos os Impactos na receita bruta por cota para o período de abril/2020 a dezembro/2021, considerando os acordos formalizados até a presente data.



3 - PROCESSO DE LOCAÇÃO / OCUPAÇÃO

Ocupação

Em 17 de outubro de 2020 recebemos contrato assinado da empresa que irá ocupar o Bloco 02 – Modulo B, com área de 635,70 m², com início em 01/12/2020, porém conforme tratativas internas, o início do contrato foi prorrogado para 01 de fevereiro de 2021.

Desocupação:

Em 16 de setembro de 2020 recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco B – Módulos 7 e 8, com área de 3.646,26 m² que irá rescindir o contrato em 23 de julho de 2021.

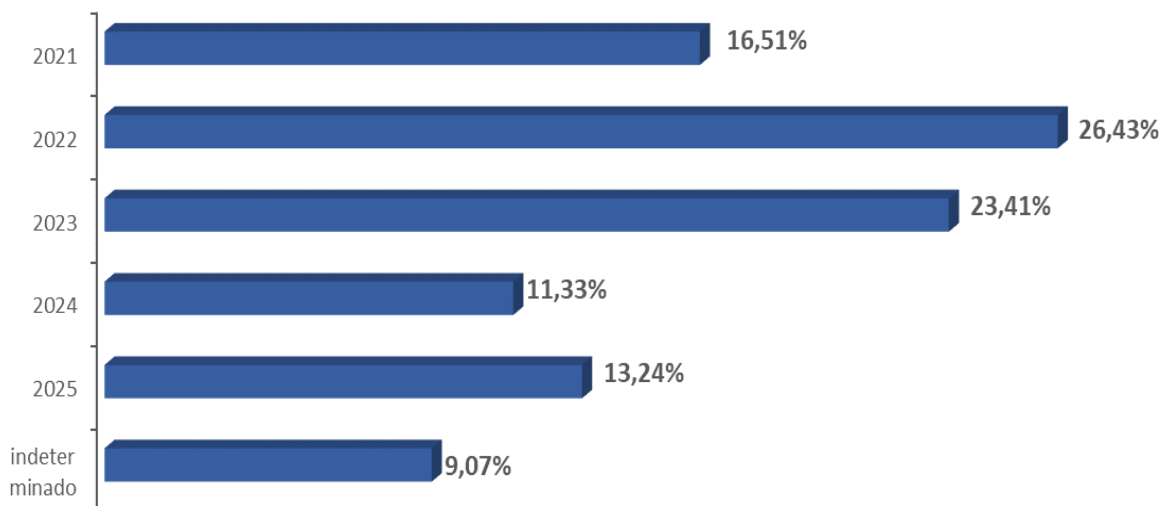


Em 19 de novembro de 2020 recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco 5 – Módulo B, com área de 1.134,35 m² que irá rescindir o contrato em 19 de fevereiro de 2021.

Em 20 de novembro de 2020 recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco A – Módulos 1 e 2, com área de 3.400,67 m² que irá rescindir o contrato em 20 de janeiro de 2021, porém, conforme tratativas internas, a devolução do imóvel foi alterada para 11 de janeiro de 2021.

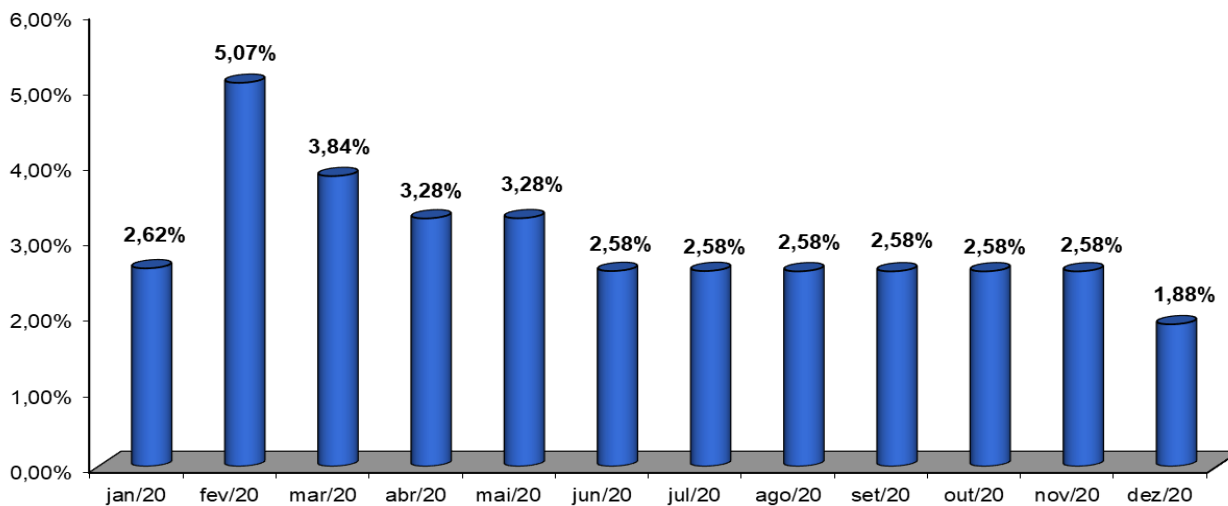
Bloco	Módulo	Área	Vacância em 31/12/2020		
			Efetiva no Mês	Data de Rescisão	Novos Contratos - Vigência
2	B	635,70	635,70		01/02/2021
4	E	725,65	725,65	Disponível	-
6	D	570,95	570,95	Disponível	-
A	1 e 2	3.400,67		11/01/2021	
5	B	1.134,35		19/02/2021	
B	7 e 8	3.646,26		23/07/2021	-
Área Total para Locação		10.113,58	1.932,30		
Área Total			102.844,08		
Vacância			1,88%		
Ocupação			98,12%		

CRONOGRAMA VENCIMENTO DE CONTRATOS
DEZEMBRO DE 2020



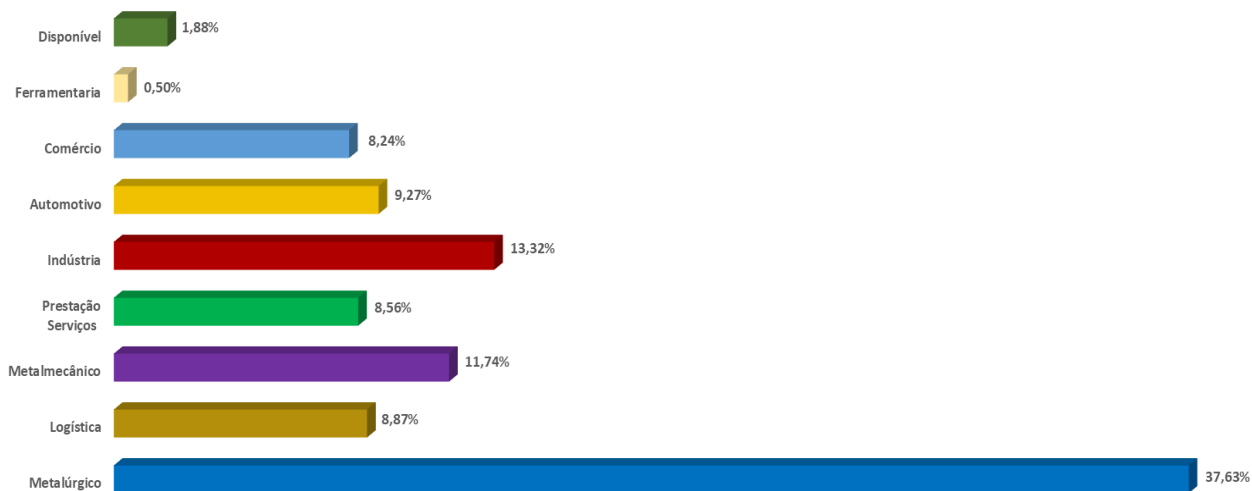


Taxa de Vacância M² - (últimos 12 meses)



4-OCUPANTES

Fundo Industrial do Brasil (Ocupação por Segmento)
Dezembro de 2020





5–INADIMPLÊNCIA

IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento o IPTU, no montante R\$ 20.618,10. Deste montante, R\$ 2.484,49 encontra-se em cobrança judicial.

CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento de Condomínio o montante R\$ 38.609,81. Deste montante, R\$ 18.895,84 encontra-se em cobrança judicial.

ALUGUEL:

Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Em dezembro: 7,54% de inadimplência

Saldo Anterior	Indimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$312.212,67	R\$144.759,46		R\$18.868,56	R\$438.103,56

Empresas em processo de cobrança judicial

Saldo Anterior	Indimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$585.194,68	R\$0,00	R\$0,00		R\$585.194,68

Empresa em recuperação judicial (Wetzel)

Saldo Anterior	Atualização Monetária	Regularização	Saldo Atual
R\$4.388.246,64	50.713,68	R\$150.193,61	R\$4.288.766,72

Em 19 de julho de 2017 foi homologado o Plano de Recuperação Judicial da Wetzel (decisão publicada em 28/07/2017), assim, conforme restou pactuado no acordo judicial firmado entre a Wetzel e o Fundo, 30 dias após a homologação a Wetzel iniciou o pagamento das parcelas da dívida, cujo saldo remanescente atualizado em 31/12/2020 é R\$ 4.288.766,72, a ser amortizado conforme o plano de pagamento abaixo demonstrado:



Ano	Percentual do endividamento a pagar	PMT Mensal	Total de pagamento por ano
3º ano	25%	R\$ 151.990,87	R\$ 151.990,87
4º ano	25%	R\$ 156.696,05	R\$ 1.880.352,66
5º ano	30%	R\$ 188.035,27	R\$ 2.256.423,19
Total			R\$ 4.288.766,72

Detalhes do Acordo Judicial constam do Fato Relevante divulgado em 17 de novembro de 2016, disponível na página da Administradora www.coinvalores.com.br

Impactos da Pandemia:

Com a formalização do acordo judicial e a homologação do plano de recuperação judicial da Wetzel, equacionamos as pendências e iniciamos uma nova fase na parceria que vem se mantendo muito saudável, apesar das dificuldades enfrentadas em decorrência do lento crescimento da economia nos últimos anos, não só pela Wetzel, mas por todo setor produtivo. Agora o advento da pandemia veio impactar a economia de forma geral, e o ramo automotivo é sem dúvida um dos mais atingidos pela crise o que compromete seriamente o desempenho da Wetzel.

Esta situação imprevisível e de tão grande impacto, sobretudo para uma empresa em recuperação, exigiu das partes envolvidas um entendimento e uma composição equilibrada de forma a contribuir com a continuidade do plano de recuperação judicial da Wetzel, pois certamente todos perderiam com a inviabilização da recuperação. Neste sentido, além da possibilidade de postergação de parte do aluguel devido para posterior pagamento em parcelas, foi concedida carência de 6 meses para pagamento das parcelas do acordo, assim, a partir da parcela n. 33/60, com vencimento em 21/04/2020, fica concedido um período de carência de 06 (seis) meses, com prorrogação por igual período do vencimento de todas as parcelas mensais e consecutivas posteriores. Para fins de esclarecimento, a parcela n. 33/60 terá o seu vencimento postergado para 21/10/2020 e as demais parcelas vencerão sucessivamente no mesmo dia dos meses subsequentes. Os impactos da postergação e da carência concedida já estão refletidos nos gráficos contidos no item 2 acima.

Ainda em decorrência da pandemia e da alta do IGPM que tem sido impactado por fatores macroeconômicos pontuais, ficou ajustado que a partir de novembro de 2020 será alterado o critério de correção, de IGPM + 50% da CDI para INPC + 3% a.a., pro rata dies.



6–QUOTAS NEGOCIADAS EM BOLSA – CÓDIGO FIIB11 (Código ISIN BRFIIBCTF001)

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
01/12/2020	531,99	533,25	530,00	531,85	530,86	799	424.162,99
02/12/2020	531,85	531,85	530,00	530,00	530,27	560	296.956,04
03/12/2020	531,99	531,99	530,00	530,00	530,80	299	158.709,79
04/12/2020	530,58	531,80	530,04	531,59	530,84	305	161.907,57
07/12/2020	531,51	531,97	530,00	530,59	530,59	587	311.460,63
08/12/2020	530,59	531,99	529,70	531,99	530,45	556	294.935,29
09/12/2020	532,00	532,00	527,00	531,00	529,11	1355	716.948,06
10/12/2020	530,40	531,00	528,64	530,71	529,50	493	261.044,60
11/12/2020	530,45	535,00	530,00	532,00	532,70	490	261.026,07
14/12/2020	534,99	534,99	530,00	530,00	530,65	519	275.408,40
15/12/2020	532,00	532,00	529,79	530,49	530,50	496	263.129,14
16/12/2020	530,49	531,96	529,50	530,00	530,37	734	389.298,27
17/12/2020	530,00	531,98	529,51	530,00	530,35	515	273.134,00
18/12/2020	530,01	533,48	530,00	533,00	531,60	383	203.605,80
21/12/2020	532,00	548,00	530,11	535,00	536,27	826	442.964,74
22/12/2020	535,01	550,00	535,00	540,01	539,48	606	326.927,04
23/12/2020	542,24	555,89	540,00	550,01	543,30	543	295.016,91
28/12/2020	550,99	555,88	536,03	549,96	544,13	396	215.476,68
29/12/2020	543,36	550,00	535,50	538,29	539,30	480	258.864,97
30/12/2020	538,29	539,10	535,61	537,79	537,50	306	164.477,28
					533,02	11.248	5.995.454,27

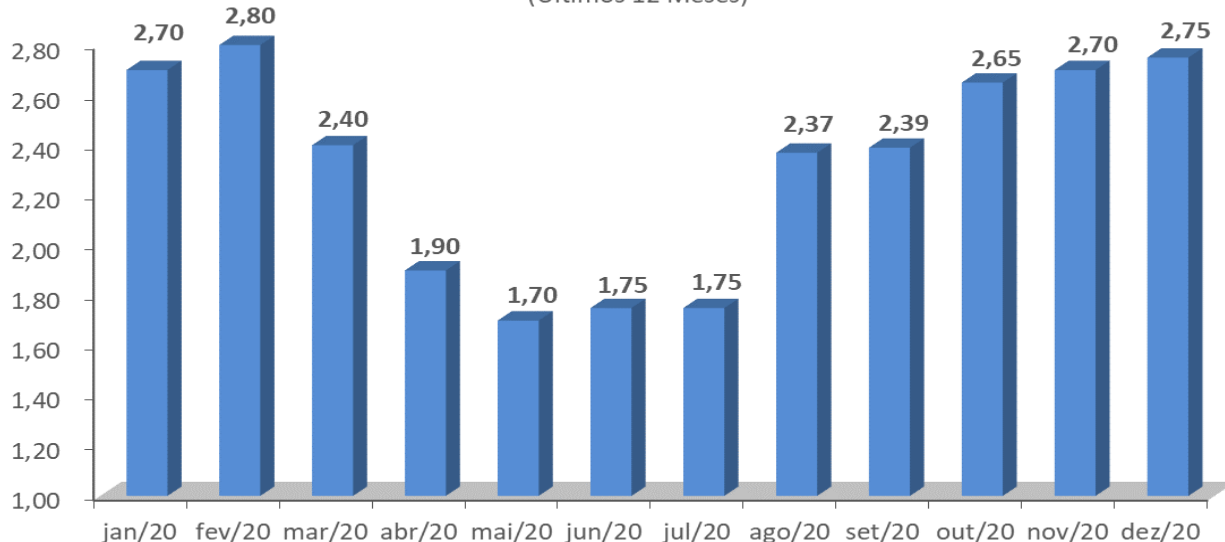
7–DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/12/2020
- Data de Pagamento: 11/01/2021
- Rendimento por cota: R\$ 2,75
- Período de referência: novembro de 2020

Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Art. 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.



Distribuição de Rendimento por Quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



8 – RENTABILIDADE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL							
Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
jan-20	R\$ 593,04	4,11%	2,70	0,46%	R\$ 421,11	-0,05%	0,64%
fev-20	R\$ 538,01	-9,28%	2,80	0,52%	R\$ 421,08	-0,01%	0,66%
mar-20	R\$ 482,60	-10,30%	2,40	0,50%	R\$ 421,49	0,10%	0,57%
abr-20	R\$ 490,00	1,53%	1,90	0,39%	R\$ 422,36	0,21%	0,45%
mai-20	R\$ 460,00	-6,12%	1,70	0,37%	R\$ 423,26	0,21%	0,40%
jun-20	R\$ 492,00	6,96%	1,75	0,36%	R\$ 424,43	0,28%	0,41%
jul-20	R\$ 476,58	-3,13%	1,75	0,37%	R\$ 425,39	0,23%	0,41%
ago-20	R\$ 464,45	-2,55%	2,37	0,51%	R\$ 426,16	0,18%	0,56%
set-20	R\$ 509,91	9,79%	2,39	0,47%	R\$ 427,06	0,21%	0,56%
out-20	R\$ 520,16	2,01%	2,65	0,51%	R\$ 427,67	0,14%	0,62%
nov-20	R\$ 533,47	2,56%	2,70	0,51%	R\$ 427,85	0,04%	0,63%
dez-20	R\$ 537,79	0,81%	2,75	0,51%	R\$ 443,27	3,60%	0,62%
Total últimos 12 meses		-9,32%		5,60%		5,26%	6,74%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-10,24%
Mensal	0,16%		Mensal	0,17%		No mês	2,19%



O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês.

A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.

9–INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31/12/2020

Patrimônio Líquido: 303.642.083,80

Total de quotas integralizadas: 685.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 443,2731

Variação da quota no mês: 3,6038%

Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 4,2466%

Obs. Em dezembro de 2020 os imóveis que integram a carteira do Fundo foram avaliados a valor justo. Como resultado, o valor patrimonial da quota apresentou uma variação positiva de 3,6038%. Somente o impacto do ajuste a valor justo representou uma variação positiva de 3,8494%, ou seja, se desconsiderarmos o ajuste a valor justo, o valor patrimonial da quota teria uma variação negativa de 0,2456%.

10–VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

De acordo com a última avaliação técnica realizada pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo os ativos classificados como Propriedade para Venda e Propriedade para Investimento é de R\$ 292.800.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões e oitocentos mil) conforme detalhado abaixo:

Imóveis	31/12/2019	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2020
Propriedade para investimento				
Terrenos	R\$32.344.268,98		-R\$874.324,98	R\$ 31.469.944,00
Edificações	<u>R\$241.027.192,02</u>	R\$1.169.008,45	<u>R\$10.933.855,53</u>	R\$ 253.130.056,00
Total Propriedades para Investimentos	R\$273.371.461,00	R\$1.169.008,45	R\$10.059.530,55	R\$ 284.600.000,00
Imóveis	Saldo em 31/12/2018	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2019
Propriedades para Venda	R\$7.851.897,96		R\$348.102,04	R\$ 8.200.000,00
Total de Ativos	R\$281.223.358,96	R\$1.169.008,45	R\$10.407.632,59	R\$ 292.800.000,00



11–FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de dezembro de 2020: R\$ 3.453.742,64

Saldo em Dezembro de 2019	3.711.832,49
Receita de Aluguel	22.644.295,92
Receita de Aplicação Financeira	31.195,02
Outras Receitas	60.574,44
Distribuição de Rendimentos	-19.049.850,00
Despesas com manutenção e conservação	-827.671,67
Taxa de Administração	-681.089,67
Taxa de Custódia	-641.578,25
Despesas advogados	-177.843,61
Condomínio - unidades não locadas	-112.865,33
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias / Cartório)	-90.154,40
Consultoria / Auditoria	-75.520,92
Despesas IPTU	-69.166,88
Despesas com Taxa CVM	-36.088,64
Assessoria de Imprensa	-22.853,06
Despesas tributárias	-16.232,03
Despesas de processos	-12.471,62
Despesa com publicidade	-7.110,66
Taxa Anbima	-4.650,00
Sub Total	4.622.751,13
(-) investimento em obras	-1.169.008,49
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.453.742,64



12–OBRAS A REALIZAR

Imóvel	Observações	Situação do imóvel	Status	Valor total	31/12/2020
Obras contratadas e a contratar em 2020					
Bloco - A	Substituição de Rede de Incendio Alvenius	Locado	já contratada	69.691,07	
Bloco - A - 6 e 7	Adequações Preventivo Contra Incendio	Locado	já contratada	12.136,76	
Bloco - B - 2	Adequação para Devolução	Rescindido	já contratada	175.117,74	
Bloco - C - 8	Substituição de Rede de Incendio Alvenius	Locado	já contratada	31.714,94	
Bloco - 4 - A	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	36.570,09	
Bloco - 6 - D	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	85.033,48	85.033,48
Bloco - 4 - B	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	32.250,40	
Obras contratadas em 2019					
Bloco - 2 - A, B, C, D	Execução de Substação para entrada de energia e separação dos módulos	Nova locação	já contratada	811.527,50	
Saldo de Obras contratadas em 2019				1.254.041,97	85.033,48
Total de Obras Contratadas contratadas				1.254.041,97	85.033,48
				Total Geral	Saldo a pagar
				1.254.041,97	85.033,48
				Total pago no período	1.169.008,49

13–LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS:

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Banco Daycoval S.A	62.232.889/0001-90	Escrituração	Contrato
Furtado Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Contrato
Itaú Corretora de Valores (ITAUCOR)	61.194.353/0001-64	Custódia	Contrato
New Logos Agência de Notícias Ltda.	03.552.074/0001-29	Assessoria Imobiliária	Contrato
Perville Engenharia e Empreendimentos Ltda.	75.491.613/0005-00	Engenharia	Contrato
Pizzatto Limpeza e Conservação Ltda. ME	19.363.713/0001-48	Limpeza e Conservação	Contrato
Poleza Auditores Independentes S.S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato
Rentabilize Imóveis Ltda.	37.632.226/0001-15	Assessoria Imobiliária	Contrato
Tricon Assessoria Imobiliária Ltda.	00.758.145/0001-56	Assessoria Imobiliária	Contrato

14–AUDITORIA



Poleza Auditores Independentes S.S.

15–PROCESSOS DE INTERESSE DO FUNDO

01

Nº do Processo: 0040309-86.2012.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Ação de Despejo

Partes: Coinvalores C.C.V.M. Ltda. X Bulonfer Brasil Ferramentas e Aço Ltda.

Localização: 3ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Resumo:

Trata-se de ação de despejo protocolada em 31/08/2012 em face da empresa Bulonfer, visando a retomada de imóvel locado. Chaves entregues no dia 13/08/2012 na recepção da Perville. Certificado em 21/09/2012 que a empresa deixou o local onde operava, levando todos os bens que haviam no local.

Em 21/09/2012 proferido despacho, deferindo a medida liminar para expedição de mandado de imissão de posse, citando o Réu para purgar a mora ou oferecer resposta, sob pena de revelia.

Mandado de imissão de posse expedido em 26/09/2012. Tentativas sucessivas de citação do Réu estão sendo feitas, nos endereços encontrados, sem sucesso até o momento. Pedido a citação por edital, o que foi deferido em 30/09/2020, tendo sido este expedido em 02/10/2020.

Valor da Causa: R\$ 389.264,72 (em 08/2012)

Perda: remota

02

Nº do Processo: 0018196-07.2013.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo De Investimento Imobiliário Industrial Do Brasil e FPF Andromeda – Fundo Investimento Imobiliário) X Bulonfer Brasil Ferramentas e Aço Ltda. e Flávio Mandelli Araújo.



Localização: 3ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 05/06/2013

Resumo:

Trata-se de ação de execução proposta em 05/06/2013, em face da Bulonfer e seu fiador Sr. Flávio Mandelli Araújo, visando o recebimento de débitos de correntes de confissão de dívida inadimplida, multa contratual, aluguel, condomínio, IPTU, lixo e energia elétrica. Em 17/06/2013 foi realizado protocolo de averbações em dois veículos em nome da Executada junto ao DETRAN. Feita a averbação da execução também em imóveis do fiador.

Em 09/10/2013 restou positiva a citação de Flavio Mandelli Araújo. Em 26/11/2016 foi protocolada pela Coinvalores petição requerendo a conversão da averbação do art. 615-a do CPC em penhora (imóvel em Porto Alegre).

Em 14/03/2017 foi homologado o acordo com o fiador, sendo feito o levantamento das averbações perante o registro de imóveis de Porto Alegre.

Em 17/12/2018 foi deferida a inclusão dos devedores no rol de inadimplentes por intermédio do sistema SERASAJUD. Em 24/04/2019 foi requerida a citação da devedora por edital e o deferimento da penhora dos valores decorrentes da garantia contratual, Bacenjud, Serasajud e Infojud. Em 28/08/2019 foi expedido ofício para a Serasa, pedindo a inclusão do executado no cadastro de inadimplentes. Em 02/12/2020 foi deferida a citação por edital da devedora, bem como nomeado curador. Edital expedido em 10/12/2020.

Bens penhorados/indicados: -

Valor da Causa: R\$ 357.965,83 (em 06/2013)

Perda: remota

03

Nº do Processo: 0004157-68.2014.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil) X TAC Motors Indústria Automotiva S/A

Localização: 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC



Início: 06/02/2014

Resumo: Trata-se de ação de execução proposta em 06/02/2014, em face da Tac Motors, decorrente inadimplemento de aluguel, condomínio e aviso prévio.

O Executado compareceu espontaneamente aos autos suprindo a citação. Em virtude da concessão de efeito suspensivo nos embargos à execução o processo foi suspenso em 10/05/2016 e retomou seu andamento em 18/09/2017, com a intimação do Executado para juntar aos autos documentos do imóvel oferecido à penhora. A Coinvalores afirmou que os documentos não permitiam verificar a atual situação do imóvel e requereu a juntada da matrícula atualizada. O devedor foi intimado para apresentar tal matrícula. Realizado Bacen Jud, restou infrutífero. Intimada a Coinvalores para manifestação sobre documentos juntados pela TAC, esta informou que a matrícula atualizada apresentada não correspondia ao imóvel oferecido em penhora, que tal imóvel foi avaliado e constatou-se não ter valor visto estar localizado em local com demarcação indígena, pedindo Renajud e Serasajud.

Determinada a busca de veículos em 30/10/2018. Foram feitas restrições sobre os veículos placas MKU6653, MLF6592, MKY 4714 e determinada a intimação da Exequente para falar nos autos. Em 28/11/2018 a Coinvalores peticionou nos autos para pedir a intimação da Executada para informar onde se encontram os veículos, a fim de viabilizar a penhora e remoção, o que foi deferido pelo juízo em 19/02/2019. Em 18/03/2019 adveio petição da TAC informando a localização dos veículos e oferecendo como dação em pagamento o imóvel já apresentado anteriormente. Em 06/05/2019 a Coinvalores pediu a remoção dos veículos penhorados e a condenação da devedora em litigância de má-fé.

Veículos penhorados em 07/05/2019. Em 19/09/2019 foi determinada a remoção dos veículos placas MKU6653 e MKY 4714, a expedição de ofício para o juízo de Brasília para obter informações sobre o veículo placa MLF 6592 e afastado o pedido de condenação da devedora em litigância de má-fé.

Em 27/09/2019 o devedor informou que o veículo placa MLF 6592 é objeto da penhora no processo nº 2016.01.1.070875-5, em trâmite na 11ª Vara Cível de Brasília, razão pela qual foi expedido ofício para tal comarca, determinando a penhora no rosto dos autos e reserva de crédito. Carta precatória de remoção expedida em 29/10/2019, retornou por falta de



recolhimento de custas, mesmo não tendo sido a Coinvalores intimada. Assim, em 03/12/2019 foram recolhidas as custas e pedida a nova expedição do documento. Expedida carta precatória em 12/03/2020, foi a Coinvalores intimada para distribuição. Distribuída, a carta retornou para recolhimento de custas. Em 17/09/2020 a Exequente peticionou nos autos para requerer a reorganização dos autos, a juntada de guia de custas para a carta precatória e que esta seja novamente remetida para a comarca de Sobral/CE. Em 30/10/2020 foi determinada a expedição de nova carta precatória, determinação cumprida em 12/11/2020. Em 14/12/2020 a Coinvalores comprovou nos autos a distribuição da carta precatória na comarca de Sobral, que recebeu o número 0055161-39.2020.8.06.0167.

Bens penhorados: veículos placas MKU 6653, MLF 6592 E MKY 4714, todos modelos TAC/STARK 4WD.

Valor da Causa: R\$ 71.772,18 (em 02/2014)

Perda: Remota

05

Nº do Processo: 0301750-45.2016.8.24.0038

Tipo de Ação: Recuperação Judicial

Partes: Wetzel S/A

Localização: 4ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 03/02/2016

Resumo: Trata-se da ação de recuperação judicial proposta pela Wetzel S/A, através da qual informa débitos de R\$ 101.077.824,95 e os motivos de sua crise, pleiteando o deferimento do processamento da recuperação judicial, a suspensão de todas as ações por quantia líquida, de execuções movidas contra si e coobrigados solidários e demais providências pertinentes.

O plano de recuperação judicial foi apresentado pela Wetzel em 14/04/2016 e o rol de credores por parte do administrador em 04/05/2016. No rol, o crédito da Coinvalores consta como sendo R\$ 11.533.783,65.



A Coinvalores peticionou apresentando objeção ao plano de recuperação judicial. Após realização de assembleias, em 20/07/2017 foi homologado o Plano de Recuperação Judicial com ressalvas.

Em face de tal decisão de homologação, foram interpostos os seguintes agravos de instrumento: nº 4018334-78.2017.8.24.0000 (Banco Santander – julgado improvido e arquivado), nº 4025079-74.2017.8.24.0000 (Banco do Brasil – julgado improvido e arquivado) e nº **4002608-30.2018.8.24.0000** (Wetzel - julgado improvido e objeto de recurso especial não conhecido e remetido ao STJ para processamento de agravo autuado sob o nº 1.573.068, o qual foi acolhido para afastar a restrição imposta pelas instâncias precedentes, de modo a reconhecer que a "cláusula 7", inserta no plano de recuperação judicial aprovado pela assembleia geral, deve ser observada pela devedora e todos os credores, indistintamente).

Foi expedido alvará de R\$ 200.000,00 para a compra de um centro de usinagem e de R\$ 400.000,00 para pagamento de honorários do administrador judicial. Designada para o dia 28/06/2018 audiência para abertura de propostas relativas à venda de imóveis destinados ao pagamento de credores, a mesma foi posteriormente cancelada, estando pendendo nova data.

Em 29/07/2019 a Wetzel peticionou nos autos para pedir a designação de nova assembleia de credores, a fim de deliberar sobre ajustes no Plano de recuperação homologado. Em 05/08/2019 o Banco do Brasil peticionou nos autos para pedir a convolação da recuperação judicial em falência, tendo em vista eu não houve a venda dos ativos conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial.

Em 13/08/2019 o juízo afastou o pleito do Banco do Brasil e determinou a intimação do administrador judicial para manifestação quanto ao pedido de realização de nova assembleia de credores.

O Banco do Brasil apresentou embargos declaratórios em 27/08/2019, os quais aguardam julgamento. O administrador judicial não se opôs à realização de nova assembleia, conforme petição protocolada em 13/09/2019. Assembleias designadas para dia 06/11 e 13/11. Na primeira data a assembleia não se instalou por falta de *quórum*. Já a segunda foi suspensa e uma nova sessão foi realizada em 06/12/2019. Pedido de nova suspensão, tendo sido realizada nova sessão em 30/01/2020, a qual foi suspensa novamente, designando-se nova data para o ato:



02/04/2020. Em virtude da pandemia do coronavírus, foram canceladas a assembleias marcada para os dias 02/04, 19/05, 02/06, tendo sido fixada nova data: 28/07/2020.

Em 25/06/2020 a Wetzel requereu a suspensão da assembleia, originariamente marcada para o dia 28/07/2020, por 180 dias, para readequação do plano de recuperação judicial em face do novo cenário econômico. Foi deferida a suspensão por 120 dias. Em 04/08/2020 a Wetzel peticionou para pedir o levantamento de valores mantidos em contas vinculadas para pagamento de verbas trabalhistas.

Nova assembleia foi realizada em 26/11/2020 pela plataforma *zoom* e pelo portal da assembleia virtual disponibilizado pelo administrador judicial. O plano substitutivo foi aprovado. Objeção ao plano de recuperação foi ofertada pelo credor Fundimazza Indústria e Comércio de Microfundidos Ltda., que não participou da assembleia. Em 07/12/2020 foi homologado o plano aprovado.

Valor da Causa: R\$ 101.077.824,95 - R\$ 10.996.962,24 (crédito do FIIIB até a data do protocolo da recuperação judicial) (em 02/2016)

Perda: Remota

06

Nº do Processo: 0320126-79.2016.8.24.0038(Eproc)

Tipo de Ação: Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me.

Localização: 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 05/10/2016

Trata-se de ação de execução movida em face de Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me visando a cobrança de verbas decorrentes de rescisão de contrato de locação.

Em 18/01/2017 foi feita a citação dos Executados.

Em 08/02/2017 foi protocolada petição pela Coinvalores informando a existência da ação consignatória e pedindo a continuidade do feito executivo contra os fiadores, bem como a



remessa do processo para a 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC. Nova petição pedindo o prosseguimento do feito foi protocolada em 30/05/2019. Nova petição pedindo o prosseguimento do feito protocolada em 19/02/2020.

Bens penhorados indicados: -

Valor da Causa: R\$ 236.688,59 (em 10/2016)

Perda: Remota

07

Nº do Processo: 0302407-50.2017.8.24.0038(Eproc)

Tipo de Ação: Embargos à Execução

Partes: Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me. x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda

Localização: 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 20/02/2017

Trata-se de embargos à execução apresentados pela Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me., em face de ação de execução distribuída pela Coinvalores. Impugnação apresentada em 11/06/2018. Em 18/03/2020 o juízo declinou a competência e determinou a remessa do feito para a 2ª Vara Cível.

Valor da Causa: R\$ 236.688,59 (em 02/2017)

Perda: Remota

08

Nº do Processo: 0313986-29.2016.8.24.0038(Eproc)

Tipo de Ação: Ação de consignação em pagamento

Partes: Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me. X Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Localização: 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 16/07/2016



Trata-se de ação de consignação em pagamento movida pela Gecel requerendo a declaração do termo final da locação em 31/05/2016 e a consignação das chaves da locação.

Foi determinada a suspensão das cobranças de alugueres, a entrega das chaves em cartório e designada audiência para o dia 15/12/2016 às 15:00 hrs, a partir de quando terá início o prazo de contestação. Audiência infrutífera. Em 08/02/2017 foi apresentada contestação e em 13/2/2017 foi a parte autora intimada para réplica. Em 10/02/2019 o juízo determinou fosse oficiado para a 6ª Vara Cível, pedindo a remessa dos autos nº 0320126-79.2016.8.24.0038 e 0302407-20.2017.8.24.0038, para tramitação simultânea.

Valor da Causa: R\$ 1.000,00 (em 07/2016)

Perda: Remota

09

Nº do Processo: 0302878-71.2014.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Instituição de Passagem Forçada

Partes: Deborah Reimer x Prefeitura Municipal de Joinville e Cachoeira Arrendamento e Armazéns Ltda.

Localização: 5ª Câmara de Direito Público do TJSC

Início: 28/04/2014

Resumo: Protocolada ação pela Autor informando que possui um imóvel encravado entre as propriedades dos Réus e pedindo a instituição de uma passagem forçada para que possa comunicar-se com a via pública.

Em 09/04/2015 a Cachoeira apresentou contestação e em 23/09/2015 a Prefeitura o fez. Em 10/02/2017 a Coinvalores pediu a sua inclusão no feito como assistente litisconsorcial ou o reconhecimento de sucessão voluntária de parte.

Em vista da concordância das partes quanto à substituição da Cachoeira pela Coinvalores, o juízo deferiu o pedido em 13/09/2017, determinando ainda que as partes esclarecessem se persistia o interesse na produção de prova oral.



Realizada audiência em 24/07/2018, não foi frutífera. Restou fixada inspeção judicial para o dia 27/09/2018, às 15:00 hrs. Em 28/09/2018 adveio ato ordinatório determinando que a Coinvalores se manifeste sobre documentos juntados pela Autora, tendo a Ré pedido desentranhamento dos documentos e a improcedência da demanda.

Em 16/01/2019 adveio decisão determinando que as partes apresentem alegações finais, o que fez a Autora em 22/02/2019 e a Coinvalores em 18/03/2019. Em 05/12/2019 a ação foi julgada procedente para declarar a instituição da passagem forçada em favor da Autora por meio dos imóveis dos réus. A Coinvalores apresentou embargos de declaração em 17/12/2019, os quais foram rejeitados. Em 18/05/2020 foi apresentado recurso de apelação. Contrarrazões apresentadas em 23/06/2020. O feito foi remetido para o TJSC onde aguarda julgamento.

Valor da Causa: R\$ 1.000,00 (em 06/2014)

Perda: Remota

10

Nº do Processo: 5005977-27.2020.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Despejo

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Spectrochem Indústria e Comércio de Aditivos Ltda.

Localização: 5ª Câmara de Direito Civil

Início: 17/02/2020

Resumo: Protocolada ação de despejo com pedido de liminar para desocupação, que foi negada em decisão datada de 27/02/2020. Em face disso, a Coinvalores apresentou agravo de instrumento (autos nº **5006815-84.2020.8.24.0000**), cujo pedido de antecipação de tutela também foi rejeitado.

Citação em 20/04/2020, contestação apresentada em 22/05/2020 e réplica em 26/06/2020. Em 23/07/2020 foi proferida sentença de procedência da ação, determinando o juízo a desocupação do imóvel. Apelação apresentada em 25/08/2020, contrarrazões em 16/10/2020 e remessa do feito para o TJSC em 27/10/2020.

Valor da Causa: R\$ 191.760,12 (em 06/2020)



Perda: Remota

11

Nº do Processo: 5024511-19.2020.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Spectrochem Indústria e Comércio de Aditivos Ltda.

Localização: 3ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Distribuída em 15/07/2020 ação de execução visando o recebimento de alugueres e acessórios impagos decorrentes de contrato de locação. Citação da empresa em 28/07/2020. Embargos à execução distribuídos em 17/08/2020. Aguarda citação dos fiadores.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 441.656,18 (em 07/2020)

12

Nº do Processo: 5029174-11.2020.8.24.0038

Tipo de Ação: Embargos à Execução

Partes: Spectrochem Indústria e Comércio de Aditivos Ltda.. x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Localização: 3ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Distribuídos em 17/08/2020, embargos à execução. A Coinvalores apresentou impugnação em 10/11/2020 e a Spectrochem se manifestou em 16/12/2020.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 357.463,63 (em 08/2020)

Nº do Processo: 5021655-82.2020.8.24.0038

Tipo de Ação: Revisional de Aluguel

Partes: Leas Industrial Ltda. x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.



Localização: 5ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Distribuída em 24/06/2020 ação judicial visando a revisão do valor do aluguel em virtude da pandemia do coronavírus. Em 01/07/2020 foi negada a liminar pleiteada pela Autora, o que motivou a apresentação de agravo de instrumento (autos nº 5022926-46.2020.8.24.0000, que não foi conhecido). Contestação apresentada em 05/08/2020 e réplica em 27/08/2020. Em 27/10/2020 as partes protocolaram acordo judicial. Transação homologada em 31/10/2020. Em 23/11/2020 a Leas pediu o levantamento da quantia depositada em juízo.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 686.609,04 (em 06/2020)

Mais informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Fernando Silva Telles, Rubens ou Cleide.

Atenciosamente

COINVALORES C. C. V. M. LTDA.