

RELATÓRIO GERENCIAL – SETEMBRO 2022

Fundo de investimento imobiliário Industrial do Brasil (FIIB11)

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, 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 edificadas 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.

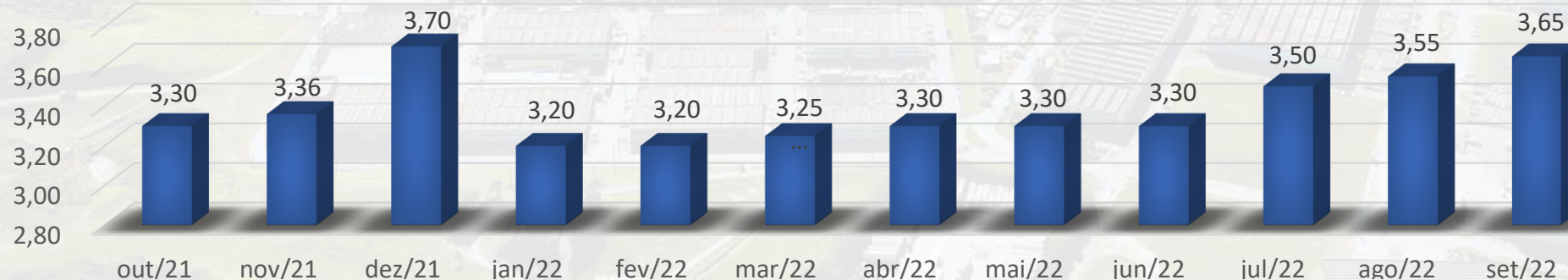
Dos imóveis e benfeitorias que compõem o “Perini Business Park”, o Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil possui, em regime de condomínio, 277.714,50 m² de terreno e 102.909,43m² de área para locação, o restante das áreas e das benfeitorias pertencem ao FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário e a Perville Construções e Empreendimentos Ltda., registrada na matrícula em regime de condomínio. Em agosto de 2022, houve ajuste de área de 54,74m² no bloco 6C já computado no total acima.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

2 - Resumo das Informações Relevantes

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil				
Código de Negociação	Quantidade de Cotistas	Cotas emitidas	Valor de mercado por cota	Cota patrimonial
FIIB11	17.104	685.000	R\$ 483,00	R\$ 456,37
Volume negociado R\$ mil	Quantidade de cotas negociadas	Rendimento por cota	Data de pagamento	Data Base (ex-rendimento)
R\$ 5.183	10.686	R\$ 3,65	10/10/2022	30/09/2022

3 – Distribuição de Rendimentos – Últimos 12 meses

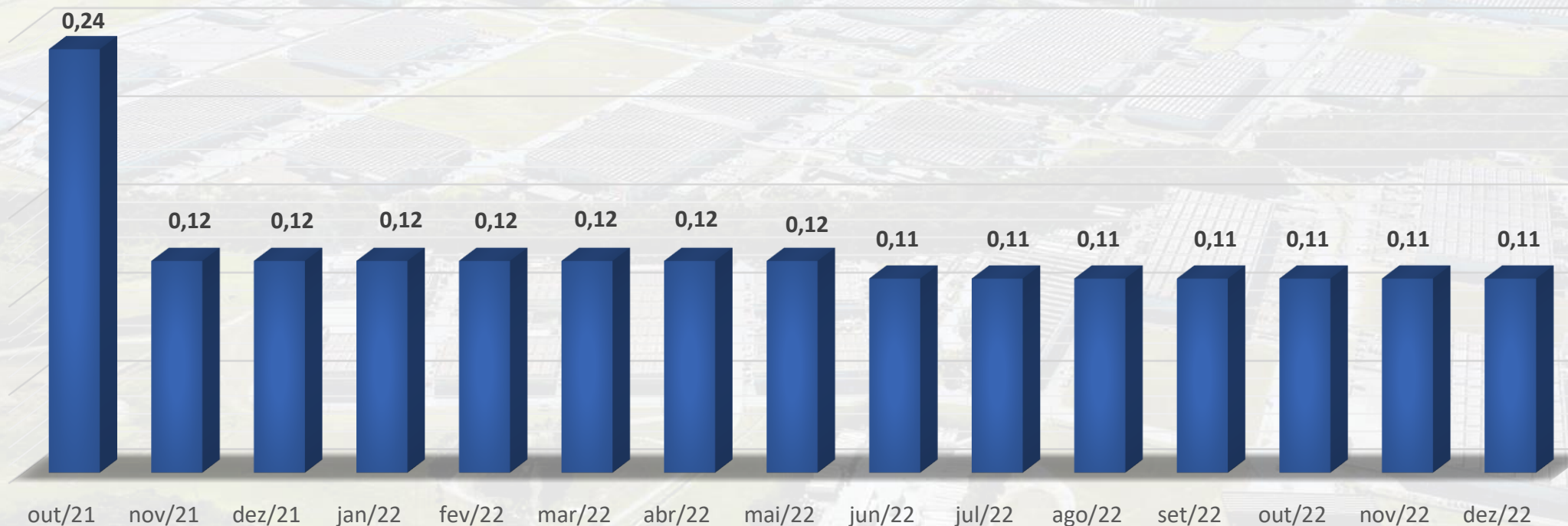


➤ CONSIDERAÇÕES

O rendimento de dezembro foi impactado pelo pagamento antecipado do aluguel de dezembro, cujo prazo para pagamento se encerraria em jan/2022. Além disso, também impactou o resultado a reversão de IPTU de imóveis que foram locados durante o ano, bem como a receita extraordinária de aluguel sazonal. O impacto total no resultado foi de R\$ 0,43 por cota, com reflexo no rendimento a distribuir de R\$ 0,41 por cota (95% do resultado).

4 - PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

O cenário atual é de retomada das atividades, restando os impactos no fluxo de caixa do fundo, abaixo demonstrados, decorrentes dos acordos de postergação de pagamento de aluguel formalizados em 2020 com o intuito de contribuir para manutenção das parcerias e para evitar situações de rompimento.



Obs. o impacto de R\$ 0,11 por cota se estenderá até junho/2025

5 – PROCESSO DE LOCAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

Desocupação Forçada:

Apesar de todas as tratativas para solução amigável, a empresa ocupante do Bloco B – Módulo 6 com área de 1.798,25m² não vem honrando suas obrigações. Diante de tal situação estamos tomando todas as medidas judiciais cabíveis para cobrança dos valores devidos, bem com, já ingressamos com a respectiva ação de despejo. Caso a empresa não purgue a mora e prevaleça a desocupação forçada, o impacto no fluxo de caixa do Fundo será de R\$ 0,08 por cota. Por ora esta desocupação não está sendo considerada no quadro de vacância, tendo em vista que não temos como estabelecer uma data para a desocupação. De qualquer forma, a vacância deste imóvel representará um acréscimo de 1,75% na taxa de vacância. Assim, a vacância projetada passaria de 4,53% para 6,28%. Cabe ainda destacar que no dia 1º de agosto foi expedido mandado de intimação da Joinvillense para desocupação voluntária no prazo de 48 horas, **“sob pena de, em não o fazendo, ser expedido mandado de despejo compulsório, inclusive com reforço policial, se for o caso”**. Referido mandado fora expedido como prioritário e já fora distribuído ao Oficial de Justiça Marcelo Hornburg, que deve estar fazendo o cumprimento dentro dos próximos dias. Até o momento não houve desocupação voluntária. Já foi peticionado para execução do despejo forçado.

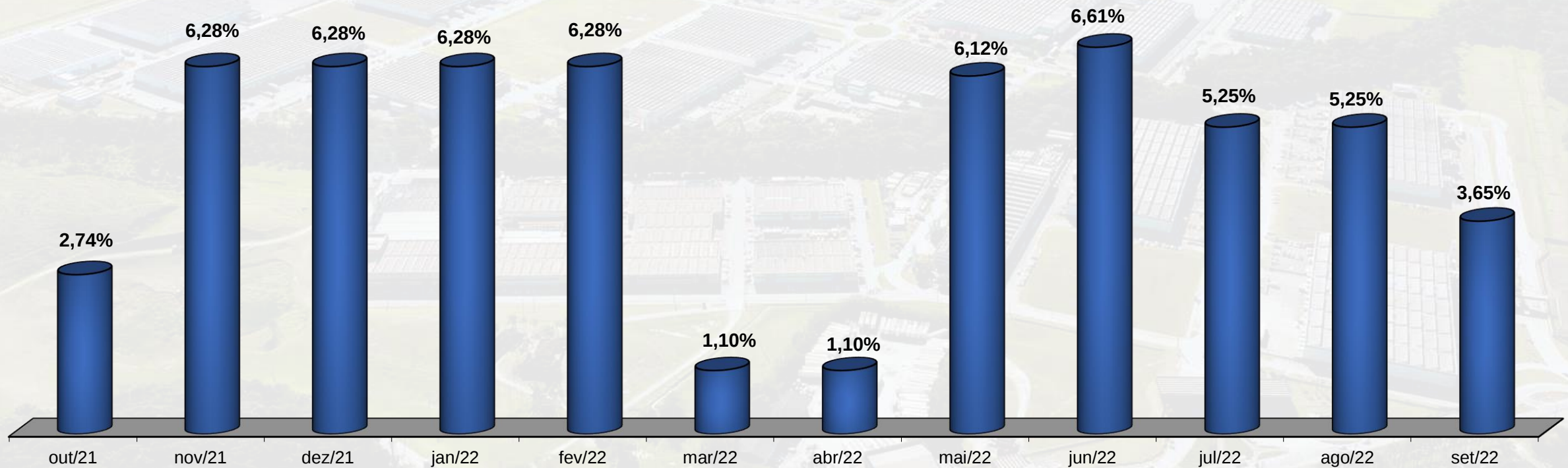
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

Bloco	Módulo	Área	Vacância em 30/09/2022			
			Disponibilidade atual (efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão	Novos Contratos Vigência
B *	3 e 4	4.657,23	3.757,23	4.657,23	31/12/2022	Disponível
Área disponível para locação		4.657,23	3.757,23	4.657,23		
Área Total			102.909,43	109.909,43		
Vacância			3,65%	4,24%		
Ocupação			96,35%	95,76%		

* Parte do galpão foi objeto de locação até 31/12/2022

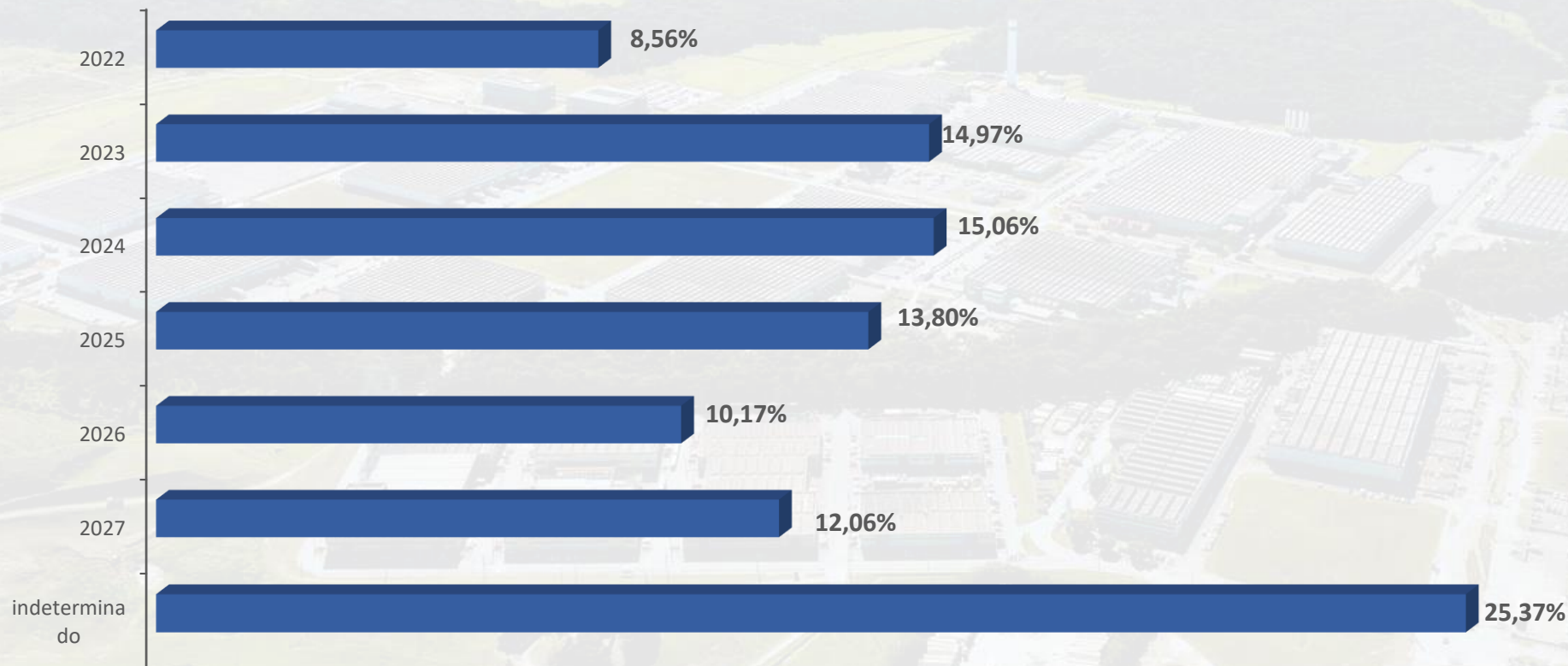
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

Taxa de Vacância M² - (últimos 12 meses)



6 – CRONOGRAMA VENCIMENTOS DE CONTRATOS

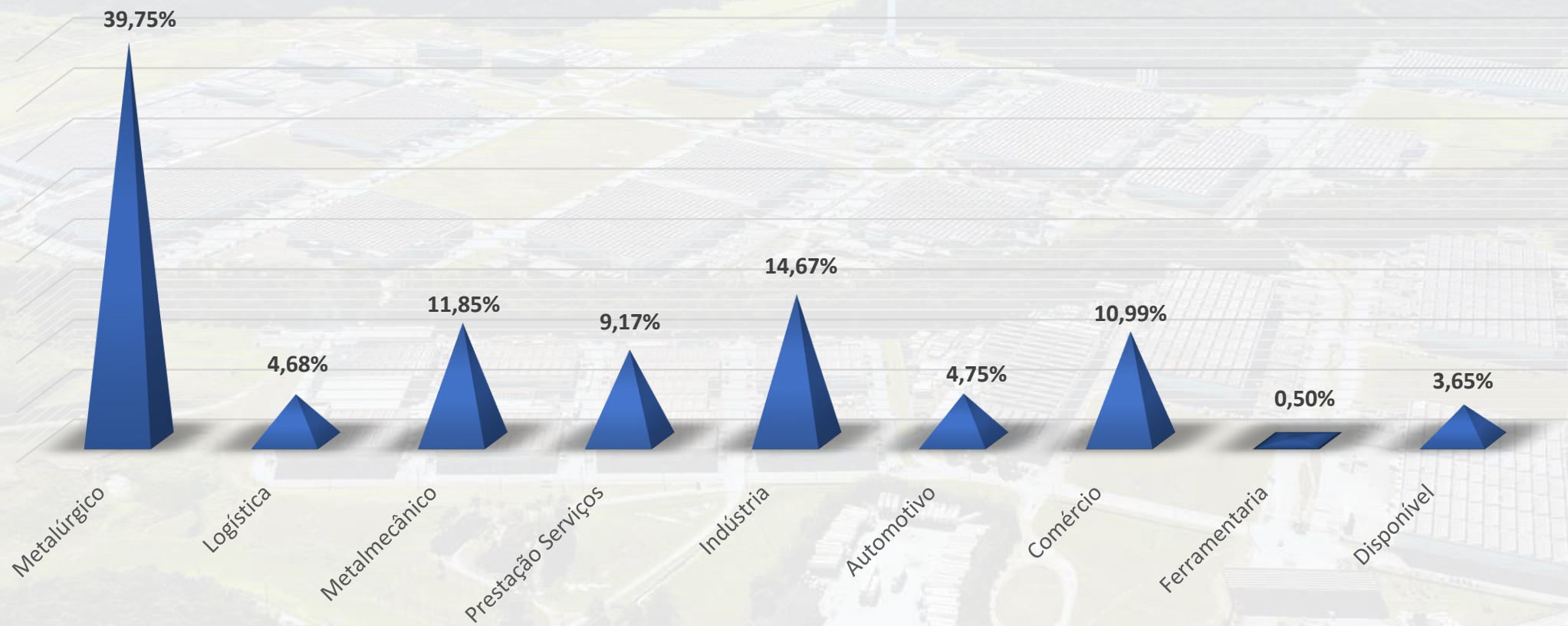
SETEMBRO DE 2022



Em relação aos contratos com vencimento indeterminados já estamos em tratativas para renovação e não temos expectativa de desocupação. Neste sentido, apenas 2 contratos representam 24,72% da área total, e as empresas já se manifestaram no sentido de permanecer no empreendimento.

7 – OCUPAÇÃO POR SEGMENTO

SETEMBRO DE 2022



8 – INADIMPLÊNCIA

IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento de IPTU o montante de R\$ 18.797,85. Deste montante, R\$ 18.736,52 encontra-se em cobrança judicial.

CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento e em cobrança judicial o condomínio no montante de R\$ 60.387,89

ALUGUEL:

Em setembro: 2,71% de inadimplência.

Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Saldo Anterior	Inadimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$15.575,53	R\$1.109,05	R\$0,00	R\$14.836,16	R\$1.848,42

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

Empresas em processo de cobrança judicial

Saldo Anterior	Inadimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$932.990,71	R\$49.316,76	R\$0,00	R\$11.722,32	R\$970.585,15

Empresa em recuperação judicial (Wetzel):

Saldo Anterior	Atualização Monetária	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$1.158.384,02	-R\$587,53	R\$0,00	R\$231.676,80	R\$926.119,69

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 30/09/2022 é R\$ 926.119,69, a ser amortizado conforme o plano de pagamento abaixo demonstrado:

Ano	Percentual do endividamento a pagar	PMT Mensal	Total de pagamento por ano
5º ano	30%	R\$ 231.529,92	R\$ 926.119,69
Total			R\$ 926.119,69

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

9 – 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
out-21	R\$ 451,89	-3,85%	3,30	0,73%	R\$ 442,62	0,03%	0,75%
nov-21	R\$ 436,37	-3,43%	3,36	0,77%	R\$ 443,07	0,10%	0,76%
dez-21	R\$ 465,34	6,64%	3,70	0,80%	R\$ 457,80	3,33%	0,81%
jan-22	R\$ 461,47	-0,83%	3,20	0,69%	R\$ 456,79	-0,22%	0,70%
fev-22	R\$ 449,16	-2,67%	3,20	0,71%	R\$ 456,66	-0,03%	0,70%
mar-22	R\$ 446,87	-0,51%	3,25	0,73%	R\$ 456,77	0,02%	0,71%
abr-22	R\$ 439,32	-1,69%	3,30	0,75%	R\$ 456,73	-0,01%	0,72%
mai-22	R\$ 432,84	-1,48%	3,30	0,76%	R\$ 456,76	0,01%	0,72%
jun-22	R\$ 425,00	-1,81%	3,30	0,78%	R\$ 457,89	0,25%	0,72%
jul-22	R\$ 455,00	7,06%	3,50	0,77%	R\$ 456,76	-0,25%	0,77%
ago-22	R\$ 478,45	5,15%	3,55	0,74%	R\$ 456,54	-0,05%	0,78%
set-22	R\$ 483,00	0,95%	3,65	0,76%	R\$ 456,37	-0,04%	0,80%
Total últimos 12 meses		2,77%		9,25%		3,13%	9,19%
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	10,13%
Mensal	1,07%		Mensal	1,07%		No mês	0,49%

➤ CONSIDERAÇÕES

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.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

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

De acordo com a última avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield., 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\$ 303.779.729,00 (Trezentos e três milhões, setecentos e setenta e nove mil, setecentos e vinte e nove reais) conforme detalhado abaixo:

Imóveis	31/12/2020	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2021
Propriedade para investimento				
Terrenos	R\$31.469.944,00		R\$4.719.736,63	R\$ 36.189.680,63
Edificações	<u>R\$253.130.056,00</u>	R\$458.914,62	R\$5.887.077,75	<u>R\$ 259.476.048,37</u>
Total Propriedades para Investimentos	R\$284.600.000,00	R\$458.914,62	R\$10.606.814,38	R\$ 295.665.729,00
Imóveis	31/12/2020	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2021
Propriedades para Venda	R\$8.200.000,00		-R\$86.000,00	<u>R\$ 8.114.000,00</u>
Total de Ativos	R\$292.800.000,00	R\$458.914,62	R\$10.520.814,38	R\$ 303.779.729,00

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

11 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de setembro de 2022: R\$ 4.733.574,76.

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	4.513.120,49	5.036.671,06
Receita de aluguel	2.787.752,72	23.903.282,02
Ajuste a valor justo das aplicações financeiras	10.253,50	(8.301,35)
Outras Receitas		12.095,14
Receita de Aplicação Financeira	<u>33.035,05</u>	<u>238.732,35</u>
Receita Total	<u>2.831.041,27</u>	<u>24.145.808,16</u>
Taxa de administração	(90.248,53)	(715.764,29)
Conservação e manutenção de bens	(81.128,74)	(723.197,91)
Outras Despesas administrativas	(32.169,30)	(385.705,26)
Condomínio e IPTU de unidades não locadas	46.146,50	(325.161,69)
Serviços técnicos especializados	(19.767,86)	(179.664,32)
Taxas, impostos (estaduais, municipais e federais)	513,71	(41.576,86)
Despesa Total	<u>(176.654,22)</u>	<u>(2.371.070,33)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(2.431.750,00)</u>	<u>(20.755.500,00)</u>
Sub Total	4.735.757,54	6.055.908,89
(-) Investimentos em Obras	(2.182,78)	(1.322.334,13)
Saldo de caixa final dos períodos	4.733.574,76	4.733.574,76

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

12 – OBRAS A REALIZAR

Imóvel	Observações	Situação do imóvel	Status	Valor total	30/09/2022
<u>Obras contratadas em 2022</u>					
Bloco - C - 1	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	179.702,66	
Bloco - C - 1	Instalação de revestimento	Nova Locação	Contratada	32.489,39	
Bloco - C - 1	Instalação vigas para apoio ponte rolante	Nova Locação	Contratada	75.227,83	
Bloco - B - 7 e 8	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	444.602,69	
Bloco - 5 - A, C e D	Adequação de SPCI para atender normas vigentes	Cliente	Contratada	20.990,90	
Bloco - 5 - B	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	86.387,19	
Bloco - C - 1	Instalação lâmpadas de LED	Nova Locação	Contratada	15.189,04	
Bloco - B - 7 e 8	Serviço ampliação rede de energia elétrica	Nova Locação	Contratada	60.763,26	
Bloco - C - 1	Serviço de substituição de porta danificada	Nova Locação	Contratada	1.689,25	
Bloco - C - 1, 2, 3, 4 e 5	Substituição rede alvenius por tubulação de ferro galvanizado	Cliente	Contratada	194.783,41	
Bloco - C - 2 e 3	Inversão do Sentido de Abertura de 02 Portas de Acesso	Cliente	Contratada	2.182,78	
Bloco - 1 - A	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	73.758,83	
Bloco - C - 4	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	114.461,01	
Bloco - H - 1 a 6	Substituição de rede alvenius	Cliente	Contratada	213.245,00	213.245,00
Bloco - 1 - A	Serviços vestiários e alarme emergência	Cliente	Contratada	20.105,89	
Bloco - 1 - A	Adequação de SPCI para atender normas vigentes	Cliente	Contratada	1.813,74	1.813,74
Bloco - C - 4 e 5	Adequação externa - Pátio Frontal	Cliente	Contratada	24.106,83	24.106,83
Total de Obras Contratadas				<u>1.561.499,70</u>	<u>239.165,57</u>
					<u>Saldo a pagar</u>
Total Geral				<u>1.561.499,70</u>	<u>239.165,57</u>
Total pago no período					<u>1.322.334,13</u>

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
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
Moore Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato
Rentabilize Imoveis Ltda.	37.632.226/0001-15	Assessoria Imobiliária	Contrato
Tricon Assessoria Imobiliaria Ltda.	00.758.145/0001-56	Assessoria Imobiliária	Contrato

14 – PROCESSOS DE INTERESSE DO FUNDO

01

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. Edital de citação expedido em 10/12/2020, decorreu o prazo sem pagamento. Em 31/05/2021 foi apresentada exceção de pré-executividade, impugnada pela Coinvalores em 07/07/2021 e rejeitada em 13/01/2022. Em 20/01/2022 a Coinvalores pediu o prosseguimento do feito, com a busca de bens através do Sisbajud, Serasajud e Infojud. Sisbajud e Renajud negativos, conforme extratos juntados aos autos em 15/09/2022.

Bens penhorados/indicados: -

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

Perda: remota

02

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

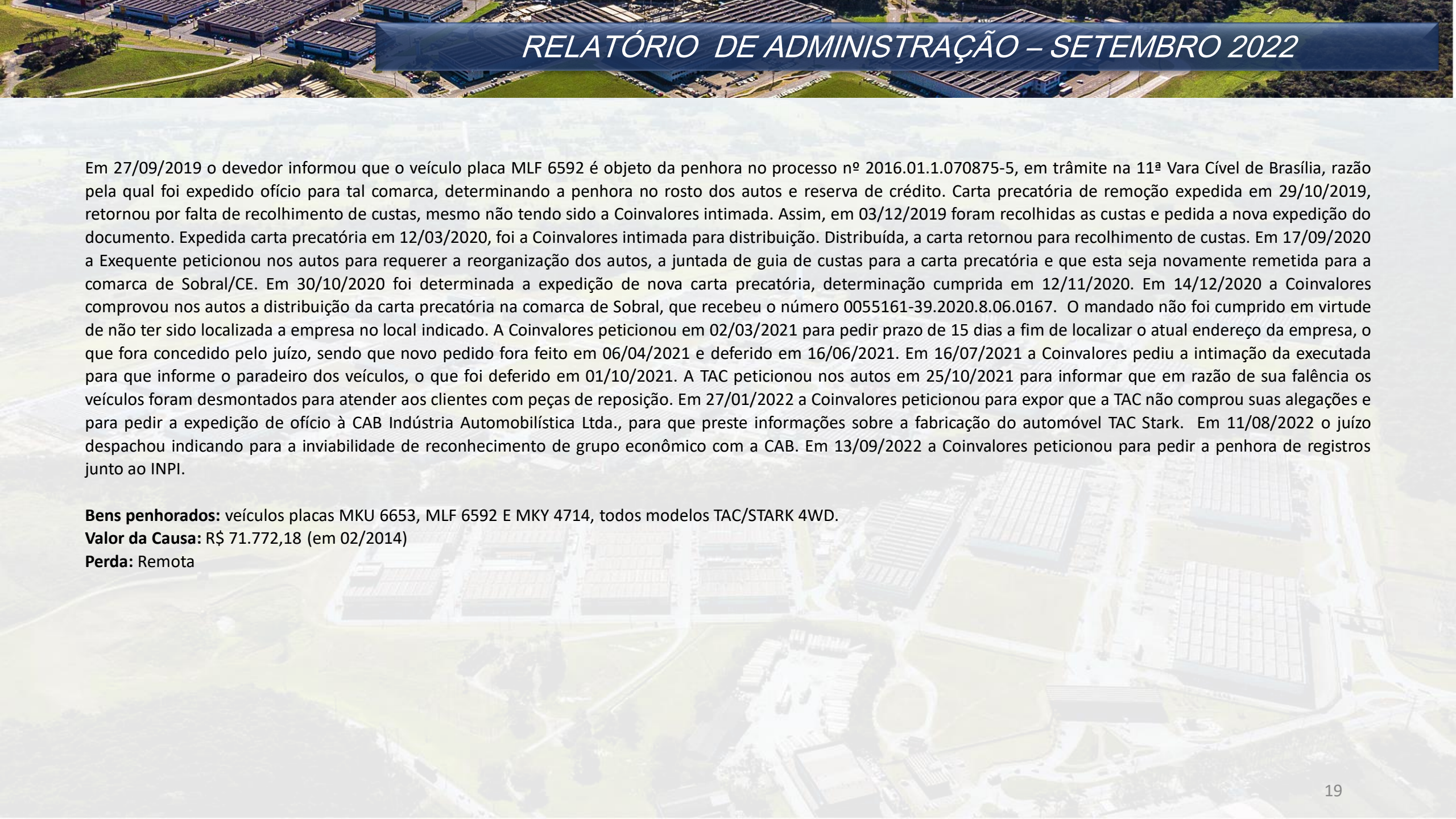
Início: 06/02/2014

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.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

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. O mandado não foi cumprido em virtude de não ter sido localizada a empresa no local indicado. A Coinvalores peticionou em 02/03/2021 para pedir prazo de 15 dias a fim de localizar o atual endereço da empresa, o que fora concedido pelo juízo, sendo que novo pedido fora feito em 06/04/2021 e deferido em 16/06/2021. Em 16/07/2021 a Coinvalores pediu a intimação da executada para que informe o paradeiro dos veículos, o que foi deferido em 01/10/2021. A TAC peticionou nos autos em 25/10/2021 para informar que em razão de sua falência os veículos foram desmontados para atender aos clientes com peças de reposição. Em 27/01/2022 a Coinvalores peticionou para expor que a TAC não comprou suas alegações e para pedir a expedição de ofício à CAB Indústria Automobilística Ltda., para que preste informações sobre a fabricação do automóvel TAC Stark. Em 11/08/2022 o juízo despachou indicando para a inviabilidade de reconhecimento de grupo econômico com a CAB. Em 13/09/2022 a Coinvalores peticionou para pedir a penhora de registros junto ao INPI.

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



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

03

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.

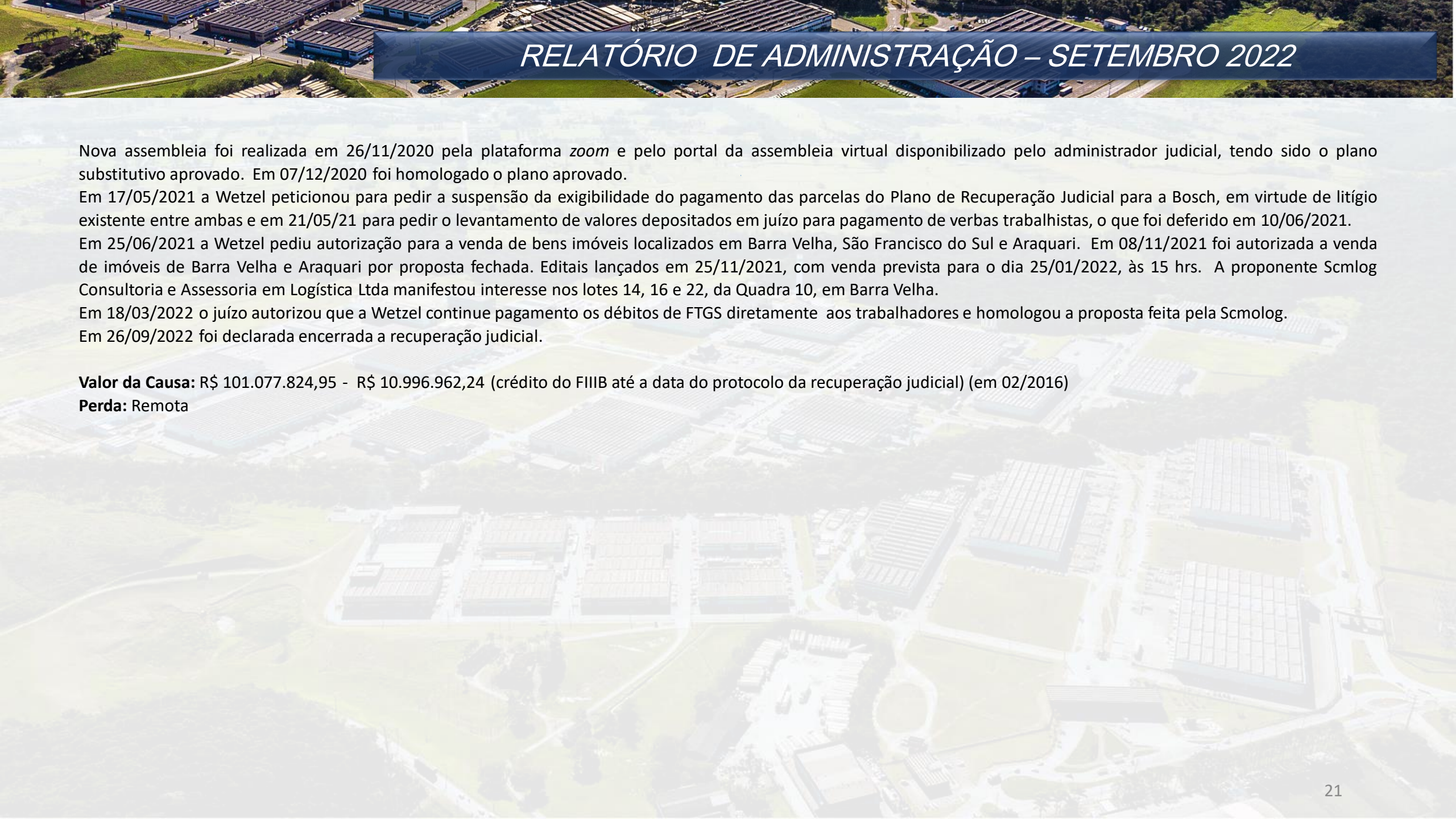
O plano de recuperação judicial foi apresentado pela Wetzel em 14/04/2016 e o rol de credores por parte do administrador em 04/05/2016. No rol, o crédito da Coinvalores consta como sendo R\$ 11.533.783,65.

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). Apresentado agravo interno, foi negado provimento ao recurso, com trânsito em julgado.

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, o que foi deferido.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

Nova assembleia foi realizada em 26/11/2020 pela plataforma *zoom* e pelo portal da assembleia virtual disponibilizado pelo administrador judicial, tendo sido o plano substitutivo aprovado. Em 07/12/2020 foi homologado o plano aprovado.

Em 17/05/2021 a Wetzel peticionou para pedir a suspensão da exigibilidade do pagamento das parcelas do Plano de Recuperação Judicial para a Bosch, em virtude de litígio existente entre ambas e em 21/05/21 para pedir o levantamento de valores depositados em juízo para pagamento de verbas trabalhistas, o que foi deferido em 10/06/2021.

Em 25/06/2021 a Wetzel pediu autorização para a venda de bens imóveis localizados em Barra Velha, São Francisco do Sul e Araquari. Em 08/11/2021 foi autorizada a venda de imóveis de Barra Velha e Araquari por proposta fechada. Editais lançados em 25/11/2021, com venda prevista para o dia 25/01/2022, às 15 hrs. A proponente Scmlog Consultoria e Assessoria em Logística Ltda manifestou interesse nos lotes 14, 16 e 22, da Quadra 10, em Barra Velha.

Em 18/03/2022 o juízo autorizou que a Wetzel continue pagamento os débitos de FTGS diretamente aos trabalhadores e homologou a proposta feita pela Scmolog.

Em 26/09/2022 foi declarada encerrada a recuperação judicial.

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

04

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. Em 19/08/2021 a Coinvalores informou o julgamento de improcedência dos embargos à execução e pediu o prosseguimento do feito. Protocolada exceção de pré-executividade em 18/10/2021, a Coinvalores apresentou resposta em 26/11/2021. Em 26/05/2022 os intervenientes Osnildo e Maria pugnaram pelo reconhecimento da impenhorabilidade do bem ofertado como caução, por ser bem de família.

Bens penhorados/indicados: Imóvel matriculado sob o nº 109.407 do 1º RI de Joinville.

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

Perda: Remota

05
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 Câmara de Direito Civil do TJSC
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. Pedido julgado improcedente em 27/07/2021. Recurso de apelação apresentado em 27/08/2021 e contrarrazões em 01/10/2021. Processo remetido ao TJSC, onde a Gecel foi intimada para comprovar a hipossuficiência financeira ou pagar o preparo, o que fez em 12/11/2021. Processo aguarda julgamento.

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

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

06

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 e julgado parcialmente provido para julgar improcedente o pleito da Autora, que em 01/08/2022 apresentou embargos de declaração.

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

Perda: Remota

07

Nº do Processo: 5008783-98.2021.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Cumprimento Provisório de Sentença de Despejo

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

Localização: 1ª Vara Cível de Joinville

Início: 08/03/2021

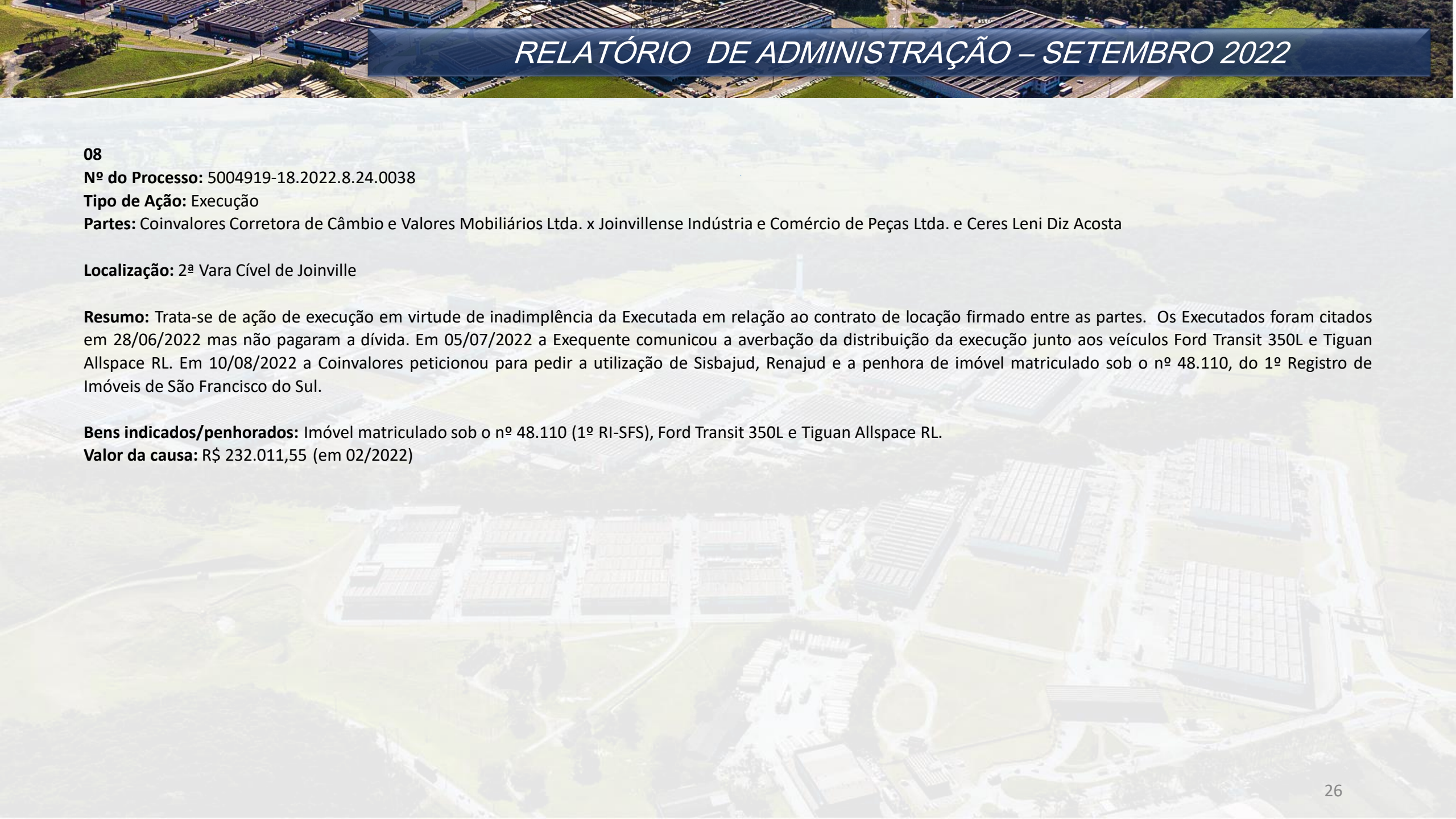
Resumo: Protocolado no dia 08/03/2021, pela Coinvalores, pedido de expedição de mandado de despejo de Spectrochem, que fora acolhido pelo juízo em 11/03/2021.

Ato seguinte, a Coinvalores fora intimada para recolher as despesas do Oficial de Justiça, o que fez em 05/05/2021.

Em 13/05/2021 a Spectrochem peticionou nos autos para oferecer proposta de acordo, pelo que a Coinvalores explicitou que há negociação em andamento, mas nenhum acordo foi formalizado e que deveria ser mantida a ordem de expedição de mandado. Mandado expedido em 23/06/2021 e cumprido em 01/09/2021. Petição da Spectrochem em 16/09/2021 informando acordo e petição da Coinvalores em 21/09/2021 informando que o acordo não estava constituído inteiramente, pela falta de assinatura no documento de constituição de garantia. Nova petição pedindo homologação de acordo foi protocolada em 24/10/2021. Em 10/11/2021 adveio decisão pedindo esclarecimentos sobre o acordo. Em 06/12/2021 a Spectrochem peticionou ratificando os termos do acordo e em 14/12/2021 a Coinvalores fez o mesmo. Acordo homologado em 07/02/2022. Embargos declaratórios apresentados pela Coinvalores em 17/02/2022 uma vez que o feito foi extinto, e não suspenso, como previa o acordo. Em 03/05/2022 adveio decisão reconhecendo a omissão e suspendendo o cumprimento de sentença até 15/01/2025.

Valor da causa: R\$ 210.511,55

Perda: Remota



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2022

08

Nº do Processo: 5004919-18.2022.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Joinvillense Indústria e Comércio de Peças Ltda. e Ceres Leni Diz Acosta

Localização: 2ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de ação de execução em virtude de inadimplência da Executada em relação ao contrato de locação firmado entre as partes. Os Executados foram citados em 28/06/2022 mas não pagaram a dívida. Em 05/07/2022 a Exequente comunicou a averbação da distribuição da execução junto aos veículos Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL. Em 10/08/2022 a Coinvalores peticionou para pedir a utilização de Sisbajud, Renajud e a penhora de imóvel matriculado sob o nº 48.110, do 1º Registro de Imóveis de São Francisco do Sul.

Bens indicados/penhorados: Imóvel matriculado sob o nº 48.110 (1º RI-SFS), Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL.

Valor da causa: R\$ 232.011,55 (em 02/2022)

09

Nº do Processo: 5004889-80.2022.8.24.0038

Tipo de Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Joinvillense Indústria e Comércio de Peças Ltda. e Ceres Leni Diz Acosta

Localização: 6ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de ação de execução em virtude de inadimplência da Executada no cumprimento de acordo homologado judicialmente sob o nº 5016138-62.2021.8.24.0038, requerendo o despejo da devedora e o recebimento dos valores devidos. Em 05/07/2022 a Exequente comunicou a averbação da distribuição da execução junto aos veículos Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL. Aguarda citação.

Bens indicados/penhorados: Imóvel matriculado sob o nº 48.110 (1º RI-SFS), Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL.

Valor da causa: R\$ 354.450,86 (em 02/2022)