

RELATÓRIO GERENCIAL – DEZEMBRO 2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIB 11)

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.

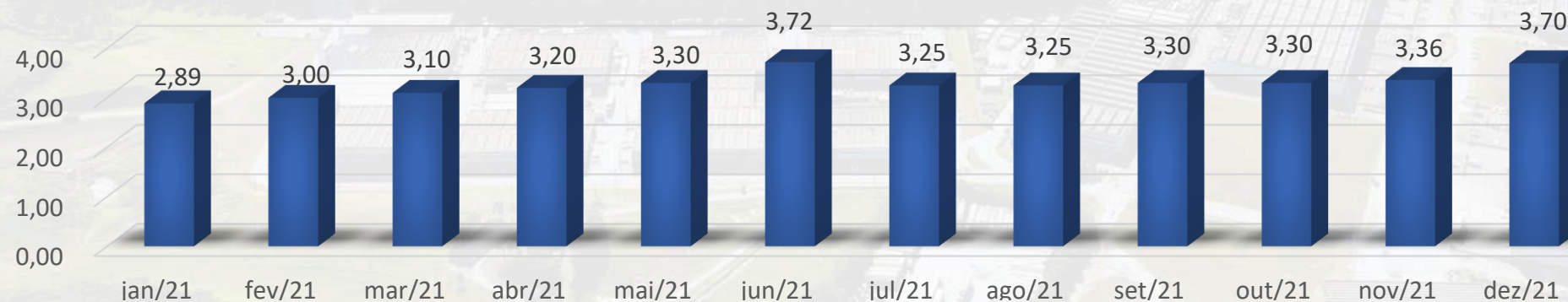
Dos imóveis e benfeitorias que compõem o “Perini Business Park”, o Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil possui, em regime de condomínio, 277.714,50 m² de terreno e 102.854,08m² de área para locação, o restante das áreas e das benfeitorias pertencem ao FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário e a Perville Construções e Empreendimentos Ltda., registrada na matrícula em regime de condomínio.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

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	16.731	685.000	R\$ 465,34	R\$ 457,80
Volume negociado R\$ mil	Quantidade de cotas negociadas	Rendimento por cota	Data de pagamento	Data Base (ex-rendimento)
R\$ 6.934	15.440	R\$ 3,70	10/01/2022	30/12/2021

3 – Distribuição de Rendimentos – Últimos 12 meses

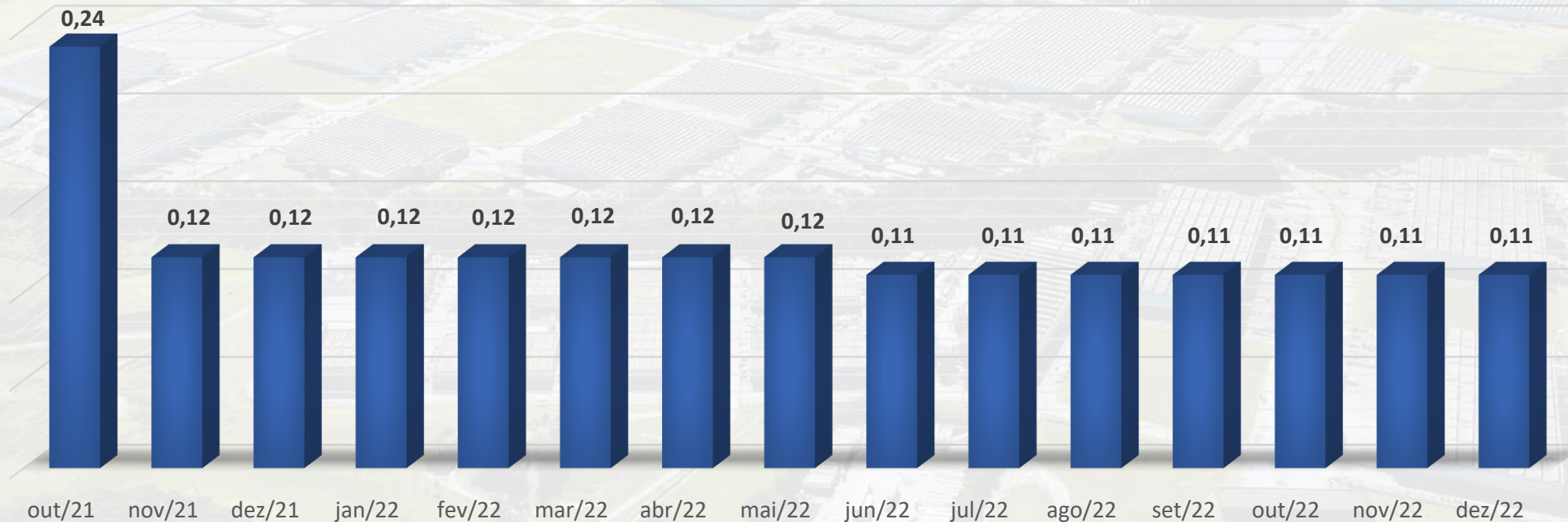


➤ CONSIDERAÇÕES

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 e 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:

A locatária ocupante do Bloco C - Módulo 4 , com área de 1.641,87m², decidiu não renovar o contrato de locação cujo vencimento ocorreu no dia 30 de novembro de 2021. A devolução ocorreria em 30 de dezembro de 2021, porém, a entrega do imóvel não foi efetivada. Estamos em tratativa com a empresa para definição de nova data para devolução, de qualquer forma, iremos considerar o dia 31 de janeiro de 2022 como data efetiva para tal devolução. Considerando a redução da receita de locação e o aumento da despesa de condomínio, que passa a ser de responsabilidade do fundo, essa devolução acarretará um impacto negativo no fluxo de caixa no mês de março de 2022 correspondente a R\$ 0,07 por cota. A rescisão se dará por vencimento do contrato, portanto, não haverá cobrança de multa rescisória. Cabe observar que já temos contrato formalizado para este imóvel, conforme detalharemos abaixo, no item ocupação.

Em 16 de setembro recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco B – Módulos 3 e 4, com área de 4.657,23m² e efetiva devolução do imóvel em 15 de março de 2022. Considerando o período de ocupação e as condições do contrato, sobre esta rescisão não haverá cobrança de multa. O impacto parcial no fluxo de caixa de abril/2022 será de R\$ 0,11 por cota e a partir de maio de 2022 o impacto integral será de R\$ 0,21 por cota.

Em 14 de dezembro recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco 6 – Módulo C com área de 501,50m² que irá rescindir o contrato em 15 de abril de 2022. O impacto parcial no fluxo de caixa de abril de 2022 será de R\$ 0,01 por cota e a partir de maio de 2022 o impacto integral será de R\$ 0,03 por cota. A multa por rescisão antecipada a ser paga em maio de 2022 corresponde a R\$ 0,04 por cota.

Ocupação:

Concluimos as tratativas para locação do Bloco C – módulo 4 com área de 1.641,87m². Conforme mencionado acima, este imóvel será desocupado pela antiga locatária até o próximo dia 31 de janeiro de 2022. O contrato da nova locação já foi formalizado, porém, o prazo da locação de 60 meses terá início a partir do dia 1º de fevereiro de 2022. O impacto no fluxo de caixa a partir de março de 2022, considerando o valor da locação e respectivos encargos, será de R\$ 0,07 por cota.

Em outubro concluimos as tratativas para locação do Bloco B módulos 7 e 8 com área de 3.646,26m². O contrato da nova locação já foi formalizado, porém, o prazo da locação de 60 meses terá início a partir do dia 1º de março de 2022. O impacto no fluxo de caixa a partir de abril de 2022, considerando o valor da locação e respectivos encargos, será de R\$ 0,15 por cota.

Em dezembro concluimos as tratativas para locação do Bloco C módulo 1 com área de 1.684,09m². O contrato da nova locação já foi formalizado, porém, o prazo da locação de 60 meses terá início a partir do dia 1º de fevereiro de 2022. O impacto no fluxo de caixa a partir de abril de 2022, considerando o valor da locação, a carência para pagamento do 1º aluguel, e o respectivos encargos, será de R\$ 0,07 por cota.

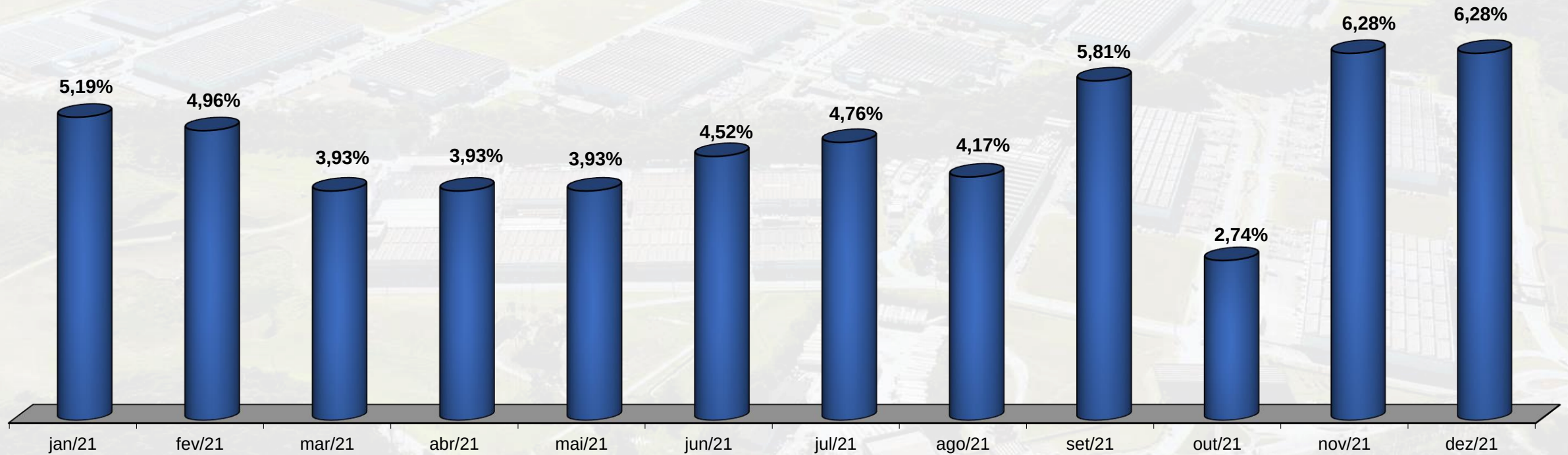
Em dezembro concluimos as tratativas para locação do Bloco 5 módulo B com área de 1.130,00m². O contrato da nova locação já foi formalizado, porém, o prazo da locação de 60 meses terá início a partir do dia 1º de abril de 2022. O impacto no fluxo de caixa a partir de maio de 2022, considerando o valor da locação e respectivos encargos, será de R\$ 0,04 por cota.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

Bloco	Módulo	Área	Vacância em 31/12/2021			
			Disponibilidade atual (efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão	Novos Contratos Vigência
B	3 e 4	4.657,23	0,00	4.657,23	15/03/2022	
B	7 e 8	3.646,26	3.646,26	0,00	Disponível	01/03/2022
C	1	1.684,09	1.684,09	0,00	Disponível	01/02/2022
C	4	1.641,87	0,00	0,00	31/01/2022	01/02/2022
5	B	1.130,00	1.130,00	0,00	Disponível	01/04/2022
6	C	501,50	0,00	501,50	15/04/2022	
Área disponível para locação		13.260,95	6.460,35	5.158,73		
Área Total			102.854,68	102.854,68		
Vacância			6,28%	5,02%		
Ocupação			93,72%	94,98%		

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

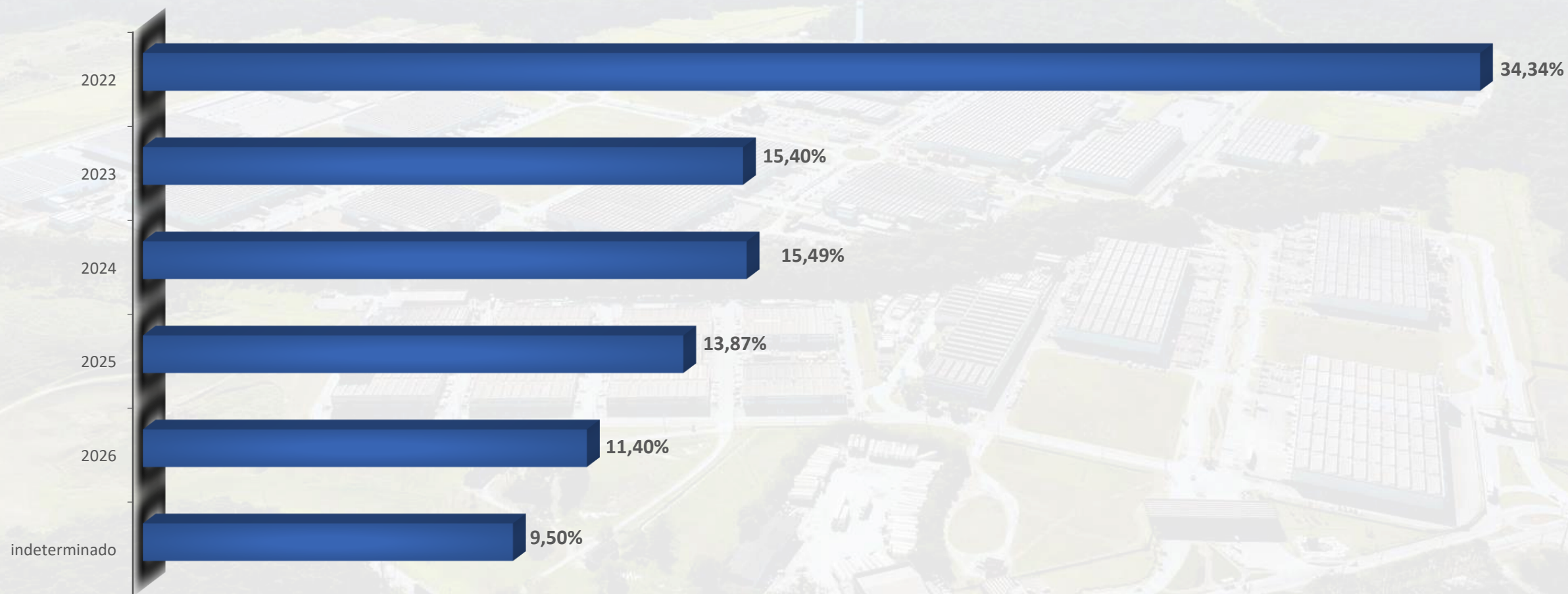
Taxa de Vacância M² - (últimos 12 meses)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

6 – CRONOGRAMA VENCIMENTOS DE CONTRATOS

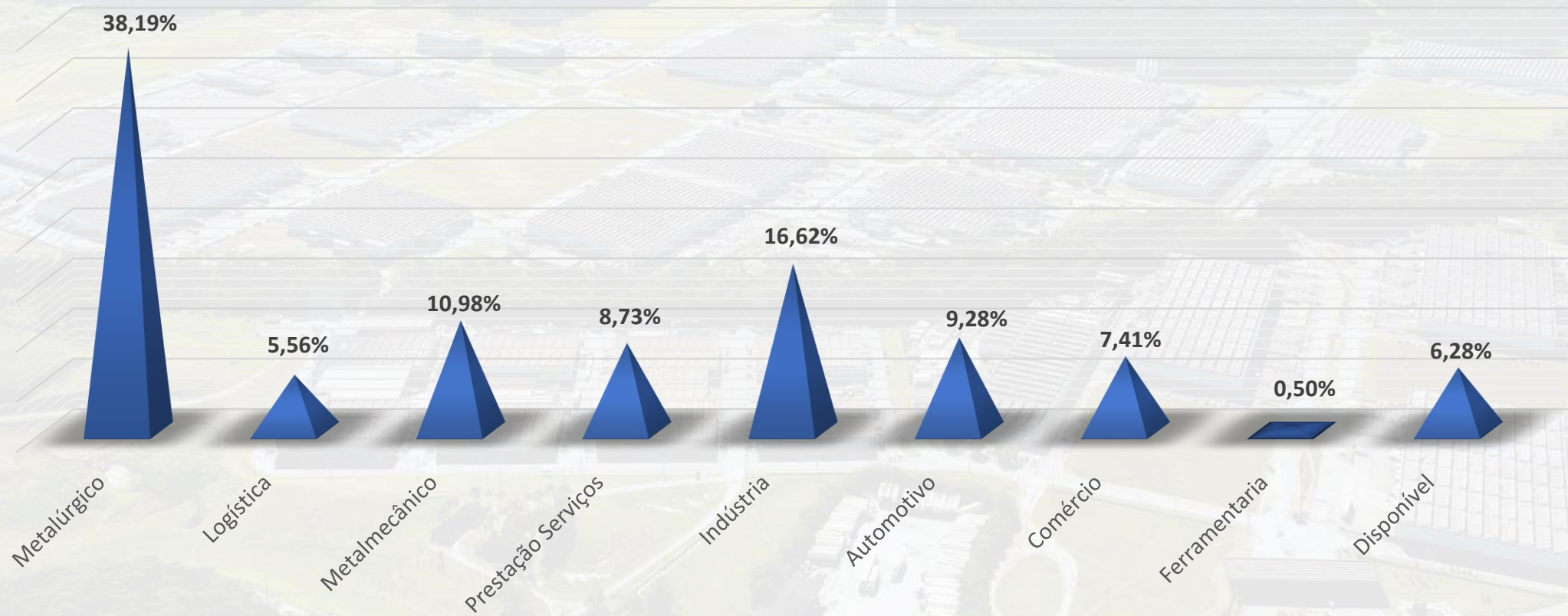
DEZEMBRO DE 2021



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

7 – OCUPAÇÃO POR SEGMENTO

DEZEMBRO DE 2021



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

8 – INADIMPLÊNCIA

IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento o IPTU, no montante R\$ 3.974,38. Deste montante, R\$ 2.484,49 encontra-se em cobrança judicial.

CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento de condomínio o montante de R\$ 29.187,02. Deste montante, R\$ 18.895,84 encontra-se em cobrança judicial.

ALUGUEL:

Em dezembro: 3,04% de inadimplência.

Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Saldo Anterior	Inadimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$144.882,37	R\$71.810,80	R\$0,00	R\$28.389,08	R\$188.304,09

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

Empresas em processo de cobrança judicial

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

Empresa em recuperação judicial (Wetzel):

Saldo Anterior	Atualização Monetária	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$2.882.147,97	R\$29.477,84	R\$0,00	R\$169.364,39	R\$2.742.261,42

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 31/12/2021 é R\$ 2.742.261,42, a ser amortizado conforme o plano de pagamento abaixo demonstrado:

Ano	Percentual do endividamento a pagar	PMT Mensal	Total a pagar por ano
4º ano	25%	R\$ 164.113,26	R\$ 164.113,26
5º ano	30%	R\$ 214.845,68	<u>R\$ 2.578.148,15</u>
Total			R\$ 2.742.261,42

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

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
jan-21	R\$ 535,60	-0,41%	2,89	0,54%	R\$ 442,67	-0,14%	0,65%
fev-21	R\$ 526,98	-1,61%	3,00	0,57%	R\$ 442,58	-0,02%	0,68%
mar-21	R\$ 503,80	-4,40%	3,10	0,62%	R\$ 442,51	-0,02%	0,70%
abr-21	R\$ 500,00	-0,75%	3,20	0,64%	R\$ 442,28	-0,05%	0,72%
mai-21	R\$ 501,59	0,32%	3,30	0,66%	R\$ 442,09	-0,04%	0,75%
jun-21	R\$ 481,99	-3,91%	3,72	0,77%	R\$ 441,72	-0,09%	0,84%
jul-21	R\$ 492,39	2,16%	3,25	0,66%	R\$ 442,50	0,18%	0,73%
ago-21	R\$ 475,94	-3,34%	3,25	0,68%	R\$ 442,50	0,00%	0,73%
set-21	R\$ 469,98	-1,25%	3,30	0,70%	R\$ 442,50	0,00%	0,75%
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%
Total últimos 12 meses		-13,47%		8,44%		7,00%	9,24%
	DI			Selic			IFIX
Ano	9,15%		Ano	9,25%		12 meses	-2,28%
Mensal	0,80%		Mensal	0,81%		No mês	8,78%

➤ 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 – DEZEMBRO 2021

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 – DEZEMBRO 2021

11 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de dezembro de 2021: R\$ 5.036.671,06.

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	4.903.760,35	3.453.742,64
Receita de aluguel	2.743.280,09	30.874.191,80
Ajuste a valor justo das aplicações financeiras	4.267,48	79.331,12
Outras Receitas	42.450,88	126.896,11
Receita de Aplicação Financeira	<u>19.697,98</u>	<u>52.918,17</u>
Receita Total	<u>2.809.696,43</u>	<u>31.133.337,20</u>
Taxa de administração	(79.192,51)	(907.537,20)
Conservação e manutenção de bens	(74.167,99)	(888.826,34)
Outras Despesas administrativas	(19.852,97)	(309.170,75)
Condomínio e IPTU de unidades não locadas	(70.710,09)	(252.611,68)
Serviços técnicos especializados	(80.460,87)	(342.365,86)
Taxas, impostos (estaduais, municipais e federais)	(10,49)	(54.059,66)
Despesa com publicidade	-	(13.222,68)
Assessoria de Imprensa	-	(6.000,00)
Despesa Total	<u>(324.394,92)</u>	<u>(2.773.794,17)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(2.301.600,00)</u>	<u>(26.317.700,00)</u>
Sub Total	5.087.461,86	5.495.585,68
(-) Investimentos em Obras	(50.790,80)	(458.914,62)
Saldo de caixa final dos períodos	5.036.671,06	5.036.671,06

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

12 – OBRAS A REALIZAR

Imóvel	Observações	Situação do imóvel	Status	Valor total	31/12/2021
<u>Obras contratadas em 2021</u>					
Bloco - 6 - D	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	63.389,12	
Bloco - 4 - E	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	20.804,70	
Bloco - 4 - E	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	21.622,85	
Bloco - 2 - B	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	26.769,82	
Bloco - A - 1 e 2	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	192.910,23	
Bloco - 3 - F	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	82.627,10	
Bloco - B - 5	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	50.790,80	
Total de Obras Contratadas				<u>458.914,62</u>	
					<u>Saldo a pagar</u>
Total Geral				<u>458.914,62</u>	
Total pago no período					<u>458.914,62</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: 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. Certificado decurso de prazo em 30/11/2020.

Fora determinada a remessa dos autos à Defensoria Pública em 17/03/2021 para apresentação de defesa pela Ré, o que foi feito em 08/06/2021. Réplica da Coinvalores em 15/07/2021. Nova petição da Coinvalores em 26/11/2021 afirmando a necessidade de julgamento do feito, mesmo já tendo ocorrido a retomada do imóvel.

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

Perda: remota

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

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, certificado trânsito em julgado em 06/02/2021. Exceção de pré-executividade apresentada em 31/05/2021 e impugnação em 07/07/2021.

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.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

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. 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.

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 – DEZEMBRO 2021

04

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.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2021

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. 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 coronavirus, 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.

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.

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

05

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.

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

06

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 estava pautado para dia 16/12/2021, às 14:00 hrs. Retirado de pauta em 16/12/2021.

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

Perda: Remota

07

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

08

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 e, posteriormente, fora julgado prejudicado, diante do julgamento do processo principal.

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, contrarrrazões em 16/10/2020 e remessa do feito para o TJSC em 27/10/2020. Recurso julgado extinto em razão de acordo, aguarda arquivamento.

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

Perda: Remota

09

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 ratificando os termos do acordo.

Em 13/12/2021 a Coinvalores ratificou o acordo e o aditamento, requerendo a homologação por sentença.

Valor da causa: R\$ 210.511,55

Perda: Remota

10

Nº do Processo: 5024511-19.2020.8.24.0038 (Eproc)

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.

Protocolada em 05/03/2021 petição informando novo endereço dos fiadores, pedindo pesquisa de bens no SISBAJUD e RENAJUD e inclusão da empresa no cadastro de inadimplentes. Expedidas cartas de citação em 03/05/2021, retornaram sem cumprimento. Em 28/05/2021 a Coinvalores procedeu com a distribuição de carta precatória junto à comarca de Carapicuíba/SP, a qual recebeu o nº 1004454-81.2021.8.26.0127 e foi devolvida ao juízo de origem por conta de acordo formulado entre as partes. Petição da Spectrochem em 16/09/2021 informando acordo, extinção do feito em 20/09/2021 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 13/10/2021. Em 25/11/2021 adveio decisão revogando a decisão que havia homologado o acordo sem assinatura, bem como a decisão proferida em 20/09/2021 suspendendo o feito até o cumprimento do acordo. Ainda, determinou a intimação da Coinvalores para manifestação.

Em 13/12/2021 a Coinvalores ratificou o acordo e o aditamento, requerendo a homologação por sentença.

Bens indicados/penhorados: -

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

11

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.

Os embargos foram recebidos pelo juiz em 30/03/2021, que deferiu a gratuidade da justiça à Spectrochem e designou audiência de conciliação virtual para o dia 27/09/2021 às 15:30h. Petição da Coinvalores em 26/07/2021, informando endereço atual. Petição da Spectrochem em 16/09/2021 informando acordo, extinção do feito em 20/09/2021 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 13/10/2021.

Em 13/12/2021 a Coinvalores ratificou o acordo e o aditamento, requerendo a homologação por sentença.

Bens indicados/penhorados: -

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