



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.

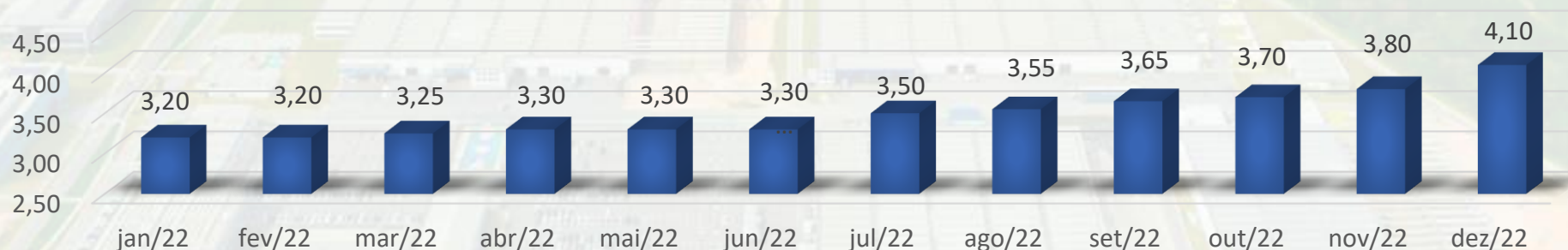
O empreendimento é composto de galpões com estrutura pré-fabricada, com pé-direito de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) e 6,00m (seis metros), fechados com painéis verticais granilhados, e cobertura com calhas de concreto, intercaladas com telhas em chapas de alumínio e placas de policarbonato.

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.

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	16.981	685.000	R\$ 467,15	R\$ 461,49
Volume negociado R\$ mil	Quantidade de cotas negociadas	Rendimento por cota	Data de pagamento	Data Base (ex-rendimento)
R\$ 4.252	9.262	R\$ 4,10	10/01/2023	29/12/2022

3 – Distribuição de Rendimentos – Últimos 12 meses



➤ CONSIDERAÇÕES

O rendimento de dezembro foi impactado pelo resultado da reversão de IPTU de imóveis que foram locados durante o ano. O impacto total no resultado foi de R\$ 0,15 por cota (95% do resultado), bem como pelo rendimento adicional de R\$ 0,30 por cota para atingir o mínimo de 95% de rendimento do semestre.

A partir de fevereiro de 2023 o rendimento será reduzido em aproximadamente R\$ 0,34 por cota, tendo em vista que a última parcela do acordo firmado com a Wetzel será pago em janeiro de 2023, conforme detalhado no item 8.

4 - PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Em 2020, diante dos impactos negativos da pandemia, tanto para a saúde como para economia, de forma contribuir para manutenção das parcerias e para evitar situações de rompimento, formalizamos alguns acordos de postergação de pagamento de aluguel.

O impacto no fluxo de caixa do fundo, no valor de R\$ 0,11 por cota correspondente ao valor da parcela do aluguel postergada, se estenderá até junho de 2025.

5 – PROCESSO DE LOCAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

Desocupação Forçada:

Conforme informado em relatórios anteriores, esgotamos todas as tratativas para liquidação da dívida e devolução espontânea do imóvel por parte da empresa ocupante do Bloco B – Módulo 6 com área de 1.798,25m². Como não houve solução, foram adotadas as medidas judiciais, o que culminou com a retomada do imóvel no dia 24/10/2022. A empresa ainda não retirou seus pertences do imóvel, porém, com autorização judicial houve a troca das fechaduras, e a empresa está impedida de acessar o imóvel. Seguiremos com a ação de cobrança para recebimento da dívida.

A vacância já está sendo computada abaixo, e o impacto no caixa do Fundo é de R\$ 0,08 por cota.

A locatária ocupante do Bloco 3 – Módulo E, com área de 626,55m² decidiu rescindir antecipadamente o contrato de locação, cujo vencimento seria em 31 de agosto de 2024. Inicialmente a empresa informou que a devolução ocorreria em 15 de dezembro de 2022, porém, a entrega do imóvel não foi efetivada. A empresa ainda não informou uma nova data para devolução, de qualquer forma, iremos considerar o dia 31 de janeiro de 2023 como data efetiva para tal devolução. Considerando o período de ocupação e as condições do contrato, sobre esta rescisão não haverá cobrança de multa. O impacto no fluxo de caixa de a partir de fevereiro/2023 será de R\$ 0,03 por cota.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2022

- Ocupação Sazonal

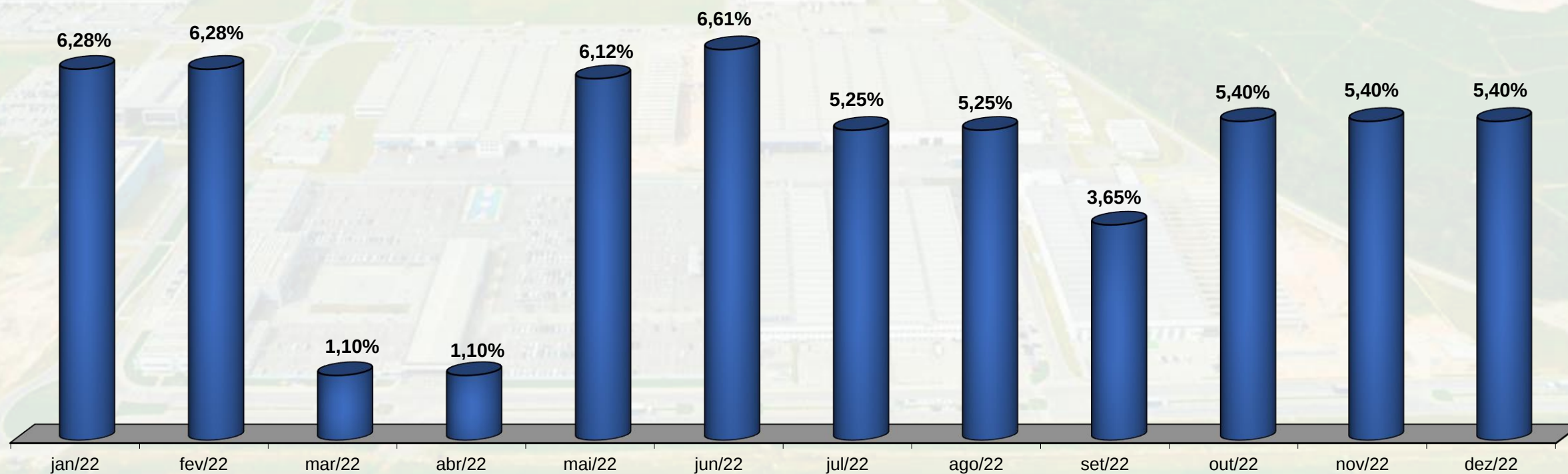
Em 09 de janeiro de 2023 recebemos notificação da empresa locatária de parte do Bloco B – Módulos 3 e 4, com área locada de 900,00m², que a locação temporária será prorrogada até 28 de fevereiro de 2023.

Bloco	Módulo	Área	Vacância em 31/12/2022			
			Disponibilidade atual (efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão	Novos Contratos Vigência
B*	3 e 4	4.657,23	3.757,23	4.657,23	Indeterminado	Disponível (Parcialmente)
B	6	1.641,87	1.798,25	1.798,25	-	Disponível
3	E	626,55	-	626,55	Indeterminado	-
Área disponível para locação		6.925,65	5.555,48	7.082,03		
Área Total			102.909,43	102.909,43		
Vacância			5,40%	6,88%		
Ocupação			94,60%	93,12%		

* Parte do galpão foi objeto de locação até 28/02/2023.

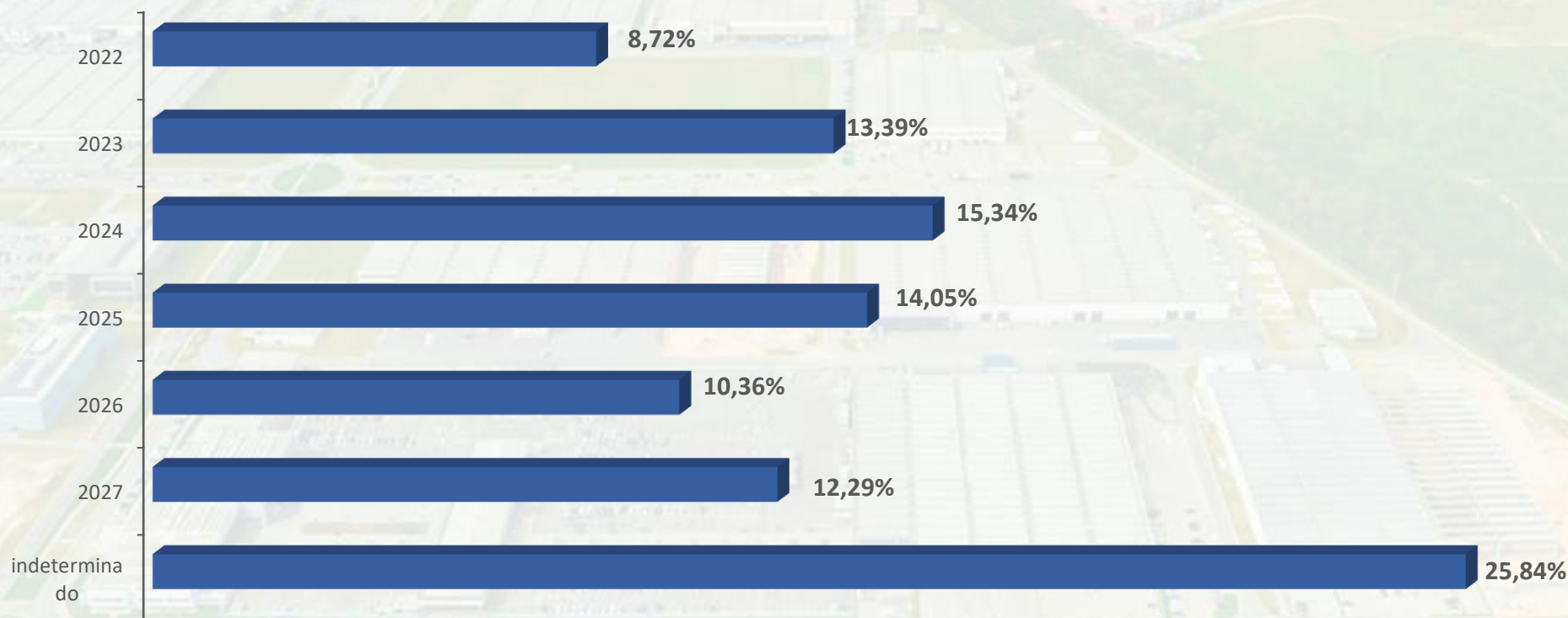
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2022

Taxa de Vacância M² - (últimos 12 meses)



6 – CRONOGRAMA VENCIMENTOS DE CONTRATOS

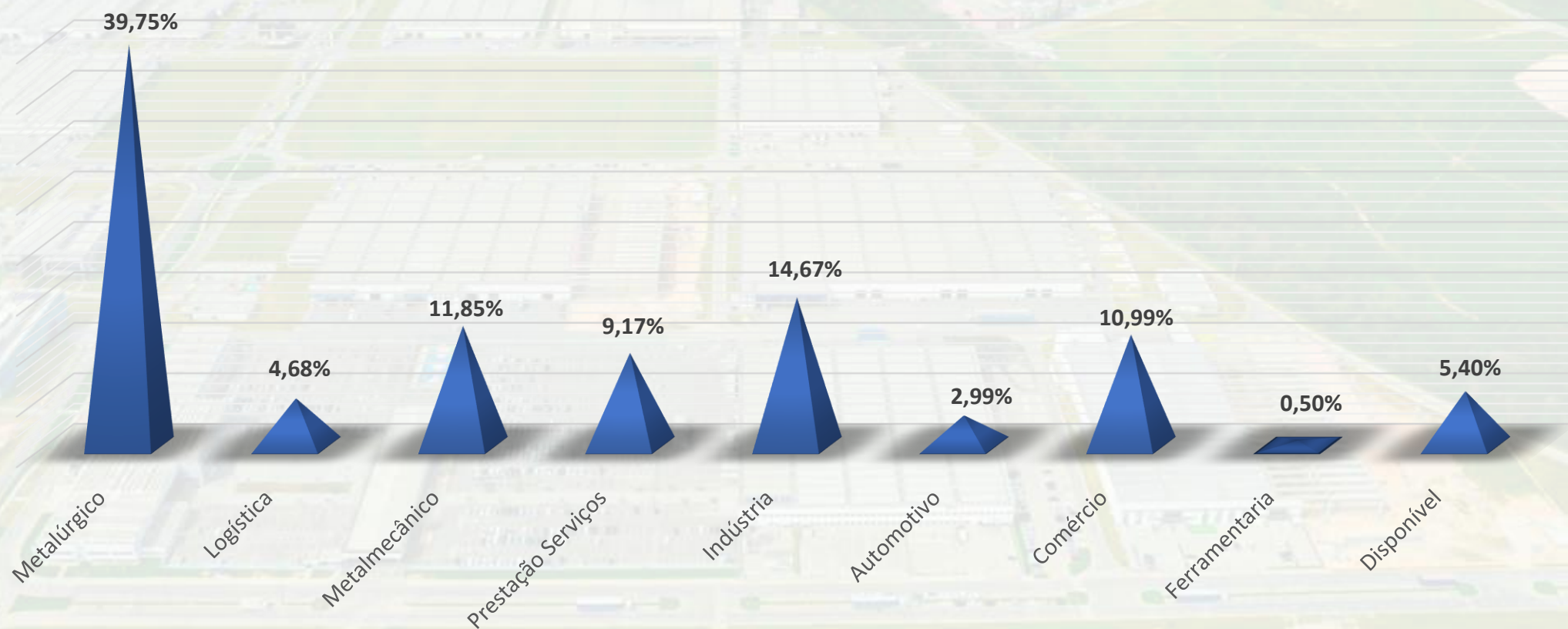
DEZEMBRO DE 2022



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, e as tratativas para renovação dos contratos estão em andamento, restando pendente apenas a formalização da garantia locatícia.

7 – OCUPAÇÃO POR SEGMENTO

DEZEMBRO DE 2022



8 – INADIMPLÊNCIA

IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento e em cobrança judicial, o IPTU no montante de R\$ 20.376,76.

CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento o condomínio no montante de R\$ 76.017,99. Deste montante, R\$ 74.051,89 encontra-se em cobrança judicial.

ALUGUEL:

Em dezembro: 2,66% de inadimplência.

Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Saldo Anterior	Inadimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$16.806,08	R\$1.109,05	R\$0,00	R\$16.806,08	R\$1.109,05

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2022

Empresas em processo de cobrança judicial

Saldo Anterior	Inadimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$1.045.774,03	R\$49.316,76	R\$0,00	R\$11.722,32	R\$1.083.368,47

Empresa em recuperação judicial (Wetzel):

Saldo Anterior	Atualização Monetária	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$466.035,81	R\$1.460,09	R\$0,00	R\$233.017,91	R\$234.477,99

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 31/12/2022 é R\$ 234.477,99, a ser amortizado conforme o plano de pagamento abaixo demonstrado. Conforme se pode concluir, restam apenas 1 parcela para liquidação da dívida, com vencimento da última parcela em janeiro de 2023. Desta forma, a partir de fevereiro de 2023 a redução da receita será de R\$ 0,34 por cota (considerando o valor atual da parcela).

Ano	Percentual do endividamento a pagar	PMT Mensal	Total de pagamento por ano
5º ano	30%	R\$ 234.477,99	R\$ 234.477,99
Total			R\$ 234.477,99

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 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
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%
out-22	R\$ 473,00	-2,07%	3,70	0,78%	R\$ 456,11	-0,06%	0,81%
nov-22	R\$ 466,94	-1,28%	3,80	0,81%	R\$ 455,67	-0,10%	0,83%
dez-22	R\$ 467,15	0,04%	4,10	0,88%	R\$ 461,49	1,28%	0,89%
Total últimos 12 meses		0,39%		9,56%		4,16%	9,55%
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	2,22%
Mensal	1,12%		Mensal	1,13%		No mês	0,00%

➤ 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.

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\$ 309.842.275,58 (Trezentos e nove milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, duzentos e setenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) conforme detalhado abaixo:

Imóveis	Saldo em 31/12/2021	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2022
Propriedade para investimento				
Terrenos	R\$41.359.635,00		R\$5.238.353,68	R\$ 46.597.988,68
Edificações	<u>R\$254.306.094,00</u>	R\$1.561.499,61	-R\$1.021.281,29	<u>R\$ 254.846.312,32</u>
Total Propriedades para Investimentos	R\$295.665.729,00	R\$1.561.499,61	R\$4.217.072,39	R\$ 301.444.301,00
Imóveis	Saldo em 31/12/2021	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2022
Propriedades para Venda	R\$8.114.000,00		R\$283.974,58	<u>R\$ 8.397.974,58</u>
Total de Ativos	R\$303.779.729,00	R\$1.561.499,61	R\$4.501.046,97	R\$ 309.842.275,58

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2022

11 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de dezembro de 2022: R\$ 4.675.752,41.

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	4.690.897,79	5.036.671,06
Receita de aluguel	2.821.315,47	32.309.931,62
Ajuste a valor justo das aplicações financeiras	38.988,47	53.153,04
Outras Receitas		12.317,61
Receita de Aplicação Financeira	<u>1.009,11</u>	<u>288.790,71</u>
Receita Total	<u>2.861.313,05</u>	<u>32.664.192,98</u>
Taxa de administração	(84.616,57)	(966.956,89)
Conservação e manutenção de bens	(81.128,74)	(966.584,13)
Outras Despesas administrativas	(34.234,38)	(488.016,95)
Condomínio e IPTU de unidades não locadas	(12.441,08)	(316.045,60)
Serviços técnicos especializados	(18.732,13)	(249.471,42)
Taxas, impostos (estaduais, municipais e federais)	(253,86)	(41.235,27)
Despesa Total	<u>(231.406,76)</u>	<u>(3.028.310,26)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(2.603.000,00)</u>	<u>(28.393.250,00)</u>
Sub Total	4.717.804,08	6.279.303,78
(-) Investimentos em Obras	(42.051,67)	(1.603.551,37)
Saldo de caixa final dos períodos	4.675.752,41	4.675.752,41

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2022

12 – OBRAS A REALIZAR

Imóvel	Observações	Situação do imóvel	Status	Valor total	31/12/2022
<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	
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	
Bloco - C - 4 e 5	Adequação externa - Pátio Frontal	Cliente	Contratada	24.106,83	
Bloco - 5 - A e D	Substituição rede alvenius por tubulação de ferro galvanizado	Cliente	Contratada	42.051,67	
Bloco - 3 - E	Adequação para entrada novo cliente	Nova Locação	Contratada	68.802,31	68.802,31
Total de Obras Contratadas				<u>1.672.353,68</u>	<u>68.802,31</u>
					<u>Saldo a pagar</u>
Total Geral				<u>1.672.353,68</u>	<u>68.802,31</u>
Total pago no período					<u>1.603.551,37</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 Imóveis Ltda.	37.632.226/0001-15	Assessoria Imobiliária	Contrato
Tricon Assessoria Imobiliária 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.

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, o que foi deferido em 10/11/2022.

Em 12/12/2022 foi comprovado nos autos o recolhimento das custas para expedição do ofício 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

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.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2022

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.

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 Scmlog.

Em 26/09/2022 foi declarada encerrada a recuperação judicial. Em 07/10/2022 foi expedido o edital com o Quadro Geral de Credores. Em 17/11/2022 foi certificado o trânsito em julgado da sentença.

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

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. Os embargos de declaração foram rejeitados em 22/11/2022.

Sobre o julgamento dos aclaratórios, foram opostos novos embargos de declaração pela Autora, em 14/12/2022.

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

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. Realizada busca de imóveis pelo CNIB em 17/10/2022, restou inexitosa. Realizada busca de ativos pelo Sisbajud, houve o bloqueio de R\$ 2.752,16 e R\$ 1.202,19. Renajud realizado encontrou o veículo Tiguan.

Bens indicados/penhorados: Imóvel matriculado sob o nº 48.110 (1º RI-SFS), Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL. Sisbajud de R\$ 2.752,16 e R\$ 1.202,19 em 18/11/2022

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.

A intimação da devedora Joinvillense Indústria e Comércio de Peças Ltda. restou infrutífera, motivo pelo qual em 05/08/2022 a Exequente requereu fosse realizada a intimação na pessoa de seus procuradores.

No dia 12/12/2022 foi proferida decisão reconhecendo a intimação válida da Executada, para pagamento voluntário do débito. Na mesma decisão, o juízo determinou a exclusão de Ceres Leni Diz Acosta do polo passivo.

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).