

TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 11.839.593/0001-09

Código negociação BM&FBovespa: TRXL11

FATO RELEVANTE

**AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE EDITAL DE CONVOCAÇÃO
PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição administradora do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, comunica aos quotistas e ao mercado, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 28 de janeiro de 2016 e ao Comunicado ao Mercado divulgado em 29 de janeiro de 2016, que a ação declaratória de nº 0000581-09.2016.8.19.0209, movida pela Consultora Imobiliária do Fundo, a **TRX HOLDING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, foi encerrada e teve o trânsito em julgado certificado em 21 de março de 2017.

A íntegra da sentença segue na forma de Anexo ao presente.

Sendo o que nos cabia informar nesse momento, permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 24 de março de 2017.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Fls.

Processo: 0000581-09.2016.8.19.0209

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Defeito, Nulidade Ou Anulação / Ato Ou Negócio Jurídico
Autor: TRX HOLDING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA
Réu: TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Réu: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Maria Cristina de Brito Lima

Em 22/11/2016

Sentença

Trata-se de demanda proposta por TRX HOLDINGS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. em face de TRX REALTY LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII e OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., nos termos do que discorre a petição inicial de fls. 03/20, acompanhada dos documentos de fls. 21/185.

Alega a Autora que celebrou com o Primeiro Réu, em 16/04/2010, contrato de serviços de consultoria, pelo que foi contratada como consultora imobiliária de todos os investimentos a serem por ele realizados durante o seu prazo de duração. Desde então, sempre prestou os serviços com extremo empenho e zelo, até porque sua própria remuneração correspondia a percentual do patrimônio do Fundo Réu.

Prossegue narrando que, em 30/12/2015, foi publicado edital de convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas (AGE), a ser realizada em 13/01/2016 (primeira convocação). Essa deliberação teria como ordem do dia as seguintes matérias: destituição e substituição da Autora; implementação das alterações no regulamento do Fundo; autorização ao Administrador para celebrar, por conta e ordem do Fundo, os distratos e os contratos necessários à efetivação das decisões tomadas em AGE.

Acresce que o Administrador, Segundo Réu, podia realizar a convocação da assembleia em até trinta dias contados da solicitação realizada pelos quotistas, na data de 16/12/2015. Assim, tal convocação podia ser publicada até o dia 15/01/2016, consoante o previsto no artigo 22 do Regulamento, mas o ato foi praticado em 30/12/2015, último dia útil do ano. O Demandante conclui, desse modo, essa conduta fez parte de uma ação orquestrada para destituí-lo da função de consultor imobiliário.

Afirma também que a convocação da AGE deixou de observar muitos dos requisitos formais estabelecidos no contrato de serviços de consultoria e no regulamento do Fundo Réu. Dentre estes, destaca:

(i) A falta de notificação prévia à Autora, com subscrição de prazo para solução dos supostos problemas narrados no comunicado dos quotistas. Essa providência preliminar seria condição





necessária para formulação do pedido de rescisão por inadimplemento contratual;

(ii) Que o edital não foi instruído com todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, uma vez que não foi concedido à Autora o direito de apresentar sua tempestiva defesa;

(iii) A ilegitimidade da solicitação por assembleia, já que o comunicado dos quotistas foi redigido em nome de pessoa que se intitulou "representante dos quotistas", porém, não mais exercia essa função. Embora o Administrador tenha retificado a qualificação do subscritor, para o Demandante, a errata, como divulgada cinco dias antes da AGE, não teve o condão de sanar a nulidade;

(iv) A não consignação, no edital, da necessidade, para destituição da Autora do cargo de consultora imobiliária, de aprovação de quotistas que representem 85% (oitenta e cinco) por cento das cotas subscritas e integralizadas do Fundo Réu.

Ao fim, pede ao Juízo a antecipação de tutela para sustar a realização de qualquer AGE destinada a tratar da destituição ou substituição da Autora ou proibir os Réus de deliberar a esse respeito, sem a observância dos requisitos formais preconizados no regulamento e no contrato de serviços de consultoria. Em se tratando da decisão definitiva, pede a declaração de nulidade do edital de convocação divulgado pela Segunda Ré, assim como a nulidade de qualquer deliberação sobre o tema.

Decisão de antecipação de tutela concedida às fls. 196/197.

Regularmente citados, os Demandados oferecem contestação, fls. 216/261, seguida dos documentos de fls. 262/489, na qual suscitam, em preliminar, a falta de interesse de agir no julgamento do mérito, haja vista ter havido perda do objeto da ação com a ocorrência da assembleia que a Autora pretendia suspender.

No mérito, sustentam que a Demandante tinha conhecimento acerca do descontentamento dos quotistas sobre a sua atuação. Logo, não foi surpreendida pela solicitação da AGE tampouco poderia alegar que não lhe foi concedido o direito de defender-se em comunicado aos quotistas.

Quanto à ilegitimidade de tal convocação da AGE, alegam que, embora a Autora aponte que o subscritor da carta que acompanhou o edital de convocação da AGE já não era mais representante dos quotistas, os quotistas que requereram a convocação possuíam mais de 5% das quotas do Fundo (7,18% das quotas). Assim, haveria legitimidade para o requerimento de designação de assembleia, independentemente de um desses quotistas ser ou não o representante dos demais.

Defendem também que o art. 21, c do Regulamento do Fundo Réu não prevê apenas a resolução contratual por justa causa, mas igualmente aquela sem qualquer justificativa. O caso tratado nos autos, portanto, se referiria à última hipótese.

Refutam, por fim, a necessidade de previsão do quórum necessário para a aprovação da deliberação de destituição ou substituição da Autora. Nesse ponto, esclarecem que o quórum indicado pela Demandante na inicial não corresponde ao previsto em Instrução da CVM.

A Autora manifesta-se sobre a contestação às fls. 507/525, conforme facultado pelo Código de Processo Civil, artigo 351.

É O RELATÓRIO. DECIDO.





A matéria objeto da presente demanda é de direito e de fato, já estando nos autos as provas necessárias ao julgamento, que se dá na forma do Código de Processo Civil, artigo 355, I.

De pronto, rejeito a preliminar de falta de interesse de agir suscitada, porquanto o cumprimento da decisão de antecipação de tutela não implica a perda do objeto da ação. Em razão do caráter de mutabilidade e reversibilidade da tutela de urgência, deve a decisão antecipatória ser confirmada ou revogada por pronunciamento decisório definitivo.

Nessa esteira, orientam-se os julgados do Tribunal do Estado do Rio de Janeiro, conforme se verifica pelo aresto a seguir colacionado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM FACE DO MUNICÍPIO DE NOVA IGUAÇU, ONDE O AUTOR BUSCOU TRATAMENTO UROLÓGICO. TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA E, POR CONTA DO ATENDIMENTO DA DETERMINAÇÃO JUDICIAL, FOI PROFERIDA SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO SEM EXAME DO MÉRITO POR PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. RECURSO DO AUTOR ARGUINDO PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA, PUGNANDO PELO JULGAMENTO DE MÉRITO. RECURSO DA MUNICIPALIDADE CONTRA A CONDENAÇÃO EM HONORÁRIOS EM FAVOR DA DEFENSORIA PÚBLICA, BEM COMO ATACA A DETERMINAÇÃO DE FAZER FRENTE ÀS CUSTAS JUDICIAIS. ACOLHIMENTO DA PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA E PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DO MUNICÍPIO. 1 - Data vênica, a sentença deveria ter resolvido o mérito da demanda, confirmando-se a tutela de urgência anteriormente deferida, tendo em vista a mutabilidade e fugacidade características da decisão interlocutória dessa natureza. 2 - Nessa toada, mostra-se necessária a anulação da sentença, e, à luz da materialização da principiologia constitucional e processual do novel comando processual civil, que prima pelo máximo aproveitamento dos atos processuais, cabe a este Colegiado cassar a sentença terminativa e julgar procedente o pedido autoral para confirmar a tutela de urgência concedida, mantendo-se, a condenação da municipalidade nos demais termos da sentença. 3 - No que concerne ao recurso da municipalidade, este não está a merecer acolhida no que toca ao valor dos honorários advocatícios, estes arbitrados na sentença no patamar de R\$500,00 (quinhentos reais), haja vista que tal valor não discrepa do patamar arbitrado em casos idênticos. Por outro lado, não há isenção prevista que beneficie o recorrente. Também não há que se falar na figura da confusão, posto que a Defensoria Pública é parte integrante do Poder Executivo Estadual. 4 - Quanto à condenação do Município nas custas judiciais, neste ponto merece parcial provimento o recurso, na medida em que há isenção legalmente prevista no artigo 17, IX da Lei nº3350/99, devendo ser excluída a condenação ao seu pagamento. Ante o exposto, acolhe-se a preliminar de nulidade da sentença terminativa, cassando-a, para seja julgado procedente o pedido autoral, resolvendo-se o mérito e confirmando-se a tutela de urgência anteriormente concedida; dá-se provimento parcial ao recurso da municipalidade, tão-somente para afastar a condenação em custas judiciais, na forma do artigo 17, IX da Lei nº3350/99, devendo responder pela taxa judiciária e pelos honorários advocatícios no valor de R\$500,00.

(APELAÇÃO 0083669-75.2013.8.19.0038 - Des. LÚCIO DURANTE - Julgamento: 30/08/2016 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL)

De fato, a Assembleia Geral Extraordinária (AGE) que deu ensejo ao presente litígio deixou de deliberar sobre a destituição da Autora da função de consultor imobiliário, nos termos da tutela antecipada proferida. No entanto, consoante o entendimento exposto acima, isso não dispensa o magistrado da análise e julgamento sobre a nulidade do edital de convocação da AGE.

Desse modo, AFASTO A PRELIMINAR INVOCADA.

No mérito, há de se esclarecer, de início, que a surpresa da Autora sobre a convocação de assembleia para sua destituição não constitui impedimento à deliberação sobre o desfazimento de





seu contrato, desde que cumpridos os requisitos formais necessários. Do mesmo modo, a existência de ação orquestrada para substituir a consultora Demandante não comporta ilegalidade, também desde que as exigências formais sejam observadas.

No tocante às demais irregularidades apontadas pela Autora, a ele também não assiste razão.

No que diz respeito à ausência de legitimidade para convocação da Assembleia, a situação narrada na exordial aponta que o Sr. Fred Calim de Carvalho teria pleiteado a instauração da AGE como representante dos quotistas. Assim, deu a entender, no comunicado que instruiu o edital de convocação, que representava os interesses de todos os quotistas quando pretendia a destituição da Autora.

Entretanto, o Sr. Fred Calim de Carvalho, ao tempo de tal pleito, não mais detinha a qualificação de representante dos quotistas, por não ter sido reeleito. Segundo a Demandante, por tal motivo, o edital de convocação sofreria de vício relativo à legitimidade de instaurar Assembleia.

Ocorre que, para que os sócios quotistas tenham legitimidade de convocação de Assembleia, faz-se necessário que o sócio ou o grupo requerente seja detentor de mais de 5% das quotas do Fundo Réu. No caso em tela, o Sr. Fred Calim de Carvalho satisfaz tal requisito.

É clarividente a possibilidade de confusão dos sócios quotistas, já que são levados a entender que há um descontentamento coletivo com o comportamento da consultora imobiliária Autora. No entanto, a errata supre tal equívoco, porquanto não há erro formal capaz de provocar nulidade; o subscritor continua sendo quotista legítimo a convocar a AGE.

Já, acerca da possibilidade ou não de extinção do Contrato de Serviços de Consultoria sem justa causa, destaca-se, de logo, que o contrato realizado entre a Autora e o Primeiro Réu possui prazo indeterminado. O acordo em questão está condicionado a evento futuro e incerto, pois seu prazo se vincula à duração do Fundo (Cláusula Terceira), que, por sua vez, detém também prazo indeterminado, consoante se depreende do art. 1º do Regulamento que o instituiu.

Nesse sentido decidiu o Superior Tribunal de Justiça quando afirmou que, se a previsão de duração do contrato se estende até o implemento de um evento futuro e incerto, trata-se de um contrato de prazo indeterminado. Como exemplo, tem-se o julgado exposto a seguir:

PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO ESTUDANTIL. FIANÇA. POSSIBILIDADE. DESONERAÇÃO. PRAZO INDETERMINADO. EVENTO FUTURO E INCERTO.

1. O Tribunal de origem decidiu no sentido de que é incabível a desoneração da fiança se o contrato assinado pelas partes é por prazo determinado, sendo permitida a desoneração da fiança apenas aos contratos sem limitação de tempo. 2. A hipótese sub judice, que trata de um contrato de financiamento estudantil, onde temos a expressão de que a fiança perdurará até que o afiançado esteja cursando a faculdade, define um fato futuro e incerto. Não se pode afirmar, juridicamente, tratar-se de fato certo porque não se pode definir qual o dia do calendário em que ocorrerá e se realmente irá acontecer. Neste caso, estamos diante de termo incerto. 3. Recurso Especial provido.

(STJ - REsp: 1450033 SP 2014/0090791-4, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 04/11/2014, T2 - SEGUNDA TURMA)

Sedimentada a natureza de contrato indeterminado, a sua extinção pode realizar-se a qualquer tempo, desde que manifestada a vontade de uma das partes. Tendo em vista que ninguém é obrigado a contratar indefinidamente, a extinção contratual de contrato celebrado por prazo sem determinação no tempo não pode restringir-se apenas às hipóteses de justa causa.





Em uma avença pactuada por prazo certo, a vontade dos celebrantes orienta-se para uma estimativa de duração máxima contratual, caso em que se dificulta a extinção por vontade de uma das partes. Tende-se a privilegiar, nesses casos, a execução do contrato como acordada.

Em contrapartida, tem-se a situação de um contrato indeterminado, que se prolonga no tempo e, portanto, sujeita qualquer dos pactuantes à alteração de sua vontade inicial. É possível, em razão do que se chama de resilição unilateral, prevista no art. 473 do Código Civil, interromper o negócio jurídico, ainda que imotivadamente.

Percebe-se que inexistente impedimento à resilição contratual, mesmo que sem justa causa provocada pela Autora. Assim, não há nulidade sobre o conteúdo a ser deliberado, desde que observado o quórum determinado de quotistas para tal matéria.

Por conseguinte, uma vez que a destituição da Demandante, caso concretizada em assembleia, não se relaciona à justa causa, inexistente necessidade de cumprimento do artigo 3.6 do Contrato de Serviços de Consultoria. Até porque a resilição contratual prescinde de justificativa e, portanto, não tem origem em descumprimento do acordo pela contraparte. Se não advém de inadimplemento, dispensa a concessão de prazo para solvência das irregularidades.

Outro argumento utilizado pela Autora consiste no fato de que, no edital de convocação, não estaria presentes todos os documentos necessários para que os sócios quotistas exercessem plenamente o voto, na medida em que ausente as explicações da Demandante. Realmente, o art. 19-A da Instrução CVM 472/2008 determina que todos os documentos sejam disponibilizados com o edital.

No entanto, como é possível perceber pelos documentos juntados ao edital, já recaía sobre a relação entre a Autora e o Fundo Réu um clima de instabilidade. Por exemplo, o comunicado dos quotistas divulgado com o edital (fls. 104) revela que "os fatos que sustentam a motivação dos quotistas são, em geral, de conhecimento de investidores do Fundo, muitos deles debatidos em assembleias e até consignados em ata".

Assim, com a iminência de convocação da AGE em questão, não sendo possível à Autora negar conhecimento sobre a situação de insatisfação de parte dos sócios em relação ao modo como se desenvolvia a consultoria imobiliária, teve a Demandante tempo de preparar o material de instrução e defesa.

A referida ciência da Autora é inequívoca, até porque, na inicial, discorre que a solicitação da assembleia pelos quotistas se deu em 16 de dezembro de 2015. Explica, ainda, que o administrador tem trinta dias contados dessa data para realizar a convocação. Logo, cumpria à Demandante preparar suas explicações e encaminhar ao Segundo Réu.

Como não encaminhou os aludidos documentos ao administrador, não foram disponibilizados junto ao edital de convocação. Nessa linha, levando-se em consideração os motivos expostos, não há que se falar em nulidade.

Ademais, quanto ao quórum de deliberação, a CVM adotava posição de que a destituição e substituição do administrador de fundos de investimento imobiliário não constavam expressamente como matérias sujeitas a aprovação por maioria das cotas emitidas ou quórum mais elevado eventualmente fixado pelo regulamento do fundo. Tal entendimento provinha de interpretação do art. 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 472/2008 (antes da alteração pela Instrução CVM 572/2015).

À época, havia duas regras sobre o quórum de deliberações. A regra geral, prevista no art. 20,





caput da aludida Instrução previa que as deliberações seriam tomadas pela maioria de votos dos quotistas presentes. Excepcionalmente, porém, se a deliberação abarcasse as matérias dispostas no art. 18, estaria condicionada à aprovação dos quotistas que representassem, no mínimo, metade das cotas emitidas, caso maior quórum não seja fixado no regulamento do fundo (art. 20, parágrafo único).

A destituição e substituição do administrador do fundo de investimento imobiliário - o que pode ser aplicado ao consultor imobiliário, posição da Autora - não foram expressamente mencionadas pelo art. 18 da referida Instrução. Logo, entendia-se que a aprovação de tais matérias dependeria apenas do voto da maioria dos presentes à assembleia geral de quotistas, sem quórum especial.

Com a alteração do art. 20 pela edição da Instrução CVM 572/2015, a destituição e substituição do administrador ou do consultor do fundo de investimento imobiliário foram incluídas ao art. 18, no inciso III. Assim, a deliberação de tal matéria passa a se submeter ao quórum qualificado. No entanto, tal quórum corresponde à maioria de votos dos quotistas presentes e que representem "I - 25%, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou II - metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas".

Conquanto o quórum simples tenha passado a ser qualificado, não há previsão da necessidade de 85% dos quotistas, o que fora afirmado pela Demandante ao alegar um dos vícios constantes do edital de convocação.

Por derradeiro, importa esclarecer que, uma vez já ter desenrolado a AGE impugnada pela Autora sem prejuízo a ele, na medida em que a matéria controversa não fora debatida, seria inócuo proferir sentença de declaração de nulidade. Descabe a anulação do respectivo edital de convocação ou a própria assembleia, porquanto são atos que não mais produzem qualquer eficácia prática.

Ante o exposto, com arrimo no Código de Processo Civil, art. 487, I, JULGO IMPROCEDENTE o pedido autoral.

Por fim, CONDENO a Autora nas custas e nos honorários advocatícios, fixados no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), nos termos do art. 85, §8º do Código de Processo Civil.

Transitado em julgado e sem requerimentos no prazo de 60 dias, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 22/11/2016.

Maria Cristina de Brito Lima - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Maria Cristina de Brito Lima

Em ____/____/____



Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 6ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 720CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-3541 e-mail:
cap06vemp@tjrj.jus.br



Código de Autenticação: **49AL.XS87.XKKU.SK2J**

Este código pode ser verificado em: <http://www4.tjrj.jus.br/CertidaoCNJ/validacao.do>

