



Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Outubro de 2017

São Paulo, 10 de novembro de 2017.

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

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 m<sup>2</sup> (quinhentos e nove metros quadrados), sendo que as diversas despesas incorridas encontram uma base comum de rateio entre as empresas instaladas (locatárias). Todos os blocos possuem a mesma concepção de construção e foram edificados com o mesmo propósito de servirem de instalação para empresas do segmento metal-mecânico, prestação de serviços, logística e transportes, indústrias de transformação de plásticos, eletroeletrônicas, representações e outras, observadas as características das suas atividades e o grau de emissão de poluentes em seus resíduos, bem como poluição sonora gerada pelas mesmas. O empreendimento é composto de galpões com estrutura pré-fabricada, com pé-direito de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) e 6,00m (seis metros), fechados com painéis verticais granilhados, e cobertura com calhas de concreto, intercaladas com telhas em chapas de alumínio e placas de policarbonato.

Dos imóveis e benfeitorias que compõem o “Perini Business Park”, o Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil possui, em regime de condomínio, 277.714,50 m<sup>2</sup> de terreno e 103.189,03 m<sup>2</sup> de área para locação. O restante da área e das benfeitorias pertencem ao FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário e à Perville Construções e Empreendimentos S/A, registrada na matrícula em regime de condomínio.

## 2. MATRICULA DO IMÓVEL:

Em virtude de vício insanável detectado no processo de abertura de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis sobre o bem conferido ao Fundo por ocasião de sua constituição, através de cisão parcial, se fez necessário ingressar com pedido de cancelamento das matrículas incorretas e, ato subsequente, providenciar a emissão de nova matrícula correspondente ao imóvel de propriedade do Fundo.

O processo de regularização da matrícula está sendo conduzido sob a responsabilidade de **FURTADO NETO – ADVOGADOS ASSOCIADOS**, escritório contratado pelo Fundo, que tem envidado todos os esforços para rápida solução desta pendência, que não tem afetado a capacidade do fundo de explorar os imóveis que lhes foram transmitidos, e também não tem tido qualquer impacto sobre a percepção dos alugueres. Para melhor entendimento, abaixo detalhamos os principais aspectos do processo e as providências em andamento:

Na data de 29/07/2011 os quotistas do FIIIB deliberaram, em Assembleia Geral de Quotistas, aprovar a constituição do FIIIB com o patrimônio líquido vertido na cisão parcial do F.P.F. ANDROMEDA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo Andrômeda”), inscrito no CNPJ sob o nº 04.782.236/0001-88, e com registro CVM n. 0082-5, nos termos da Proposta, Justificativa e Protocolo de Cisão Parcial do Fundo Andrômeda, datado de 28/07/2011 (a “Cisão”).

Dentre o patrimônio líquido cindido para o FIIIB, incluía-se a titularidade de uma fração ideal de 13,233% da matrícula imobiliária nº 127.414, do 1º Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Joinville (“Cartório”).

Antes do registro da Cisão na matrícula n. 127.414, foi registrada a doação de 10.323,68m<sup>2</sup> de área à CELESC Distribuição S/A, em 10/09/2012, o que resultou no desmembramento da matrícula imobiliária nº 127.414 com criação das matrículas 133.068 contendo 10.323,68m<sup>2</sup> e 133.069 contendo 2.088.325,44m<sup>2</sup>, sem qualquer impacto sobre a área de titularidade do FIIIB.

Ato contínuo, ao efetuar o registro da Cisão, o Cartório promoveu, erroneamente, o encerramento da matrícula nº 133.069, e a abertura de duas novas matrículas, de números 138.379 e 138.380, junto ao mesmo cartório de registro de imóveis.

Esta operação foi considerada pelo Município de Joinville como fato gerador do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (“ITBI”), sendo objeto das Notificações de Lançamento de ITBI de números 46/2013 e 47/2013 (“NFLD”), as quais foram devidamente impugnadas pela Administradora e atualmente são objeto da Ação Anulatória nº 0007543-09.2014.8.24.0038 (038.14.007543-4), em trâmite perante 3ª Vara da Fazenda Pública de Joinville, onde foi concedida liminar suspendendo a exigibilidade do crédito tributário.

Apesar da suspensão da exigibilidade do crédito tributário, as NFLD’s impediram a transferência do patrimônio líquido cindido do Fundo Andrômeda para o FIIIB.

Após manifestação da Administradora discordando do desmembramento realizado, o Cartório promoveu a reunificação das matrículas imobiliárias nºs 138.379 e 138.380, consolidando-as na matrícula nº 143.058.

Em decorrência dos eventos descritos acima, a Administradora foi informada por seus consultores jurídicos sobre a necessidade de se promover a rerratificação dos atos societários

que deliberaram pela cisão parcial do Fundo Andrômeda com versão do patrimônio líquido cindido para o FIIIB, uma vez que a matrícula imobiliária mencionada nos documentos originais foi encerrada, fazendo-se necessário o registro da nova matrícula imobiliária para o registro da operação no Cartório.

Considerando que a rerratificação dos atos societários retromencionados é necessária e imprescindível para a regularização do patrimônio imobiliário do FIIIB e que a celebração dos documentos pertinentes visa refletir a transferência do patrimônio de afetação do Fundo Andrômeda para o FIIIB nas condições aprovadas na Proposta, Justificativa e Protocolo de Cisão Parcial do Fundo Andrômeda, datado de 28/07/2011, porém com a indicação da matrícula imobiliária e fração ideal atuais, a Administradora esclarece que deu seguimento ao processo de rerratificação dos atos societários e que os mesmos foram levados a registro público perante o 1º Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Joinville (SC).

Em 18 de setembro de 2017 o processo de regularização da matrícula junto ao cartório foi concluído com sucesso regularizando a pendência.

### **3. PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO**

#### **Ocupação**

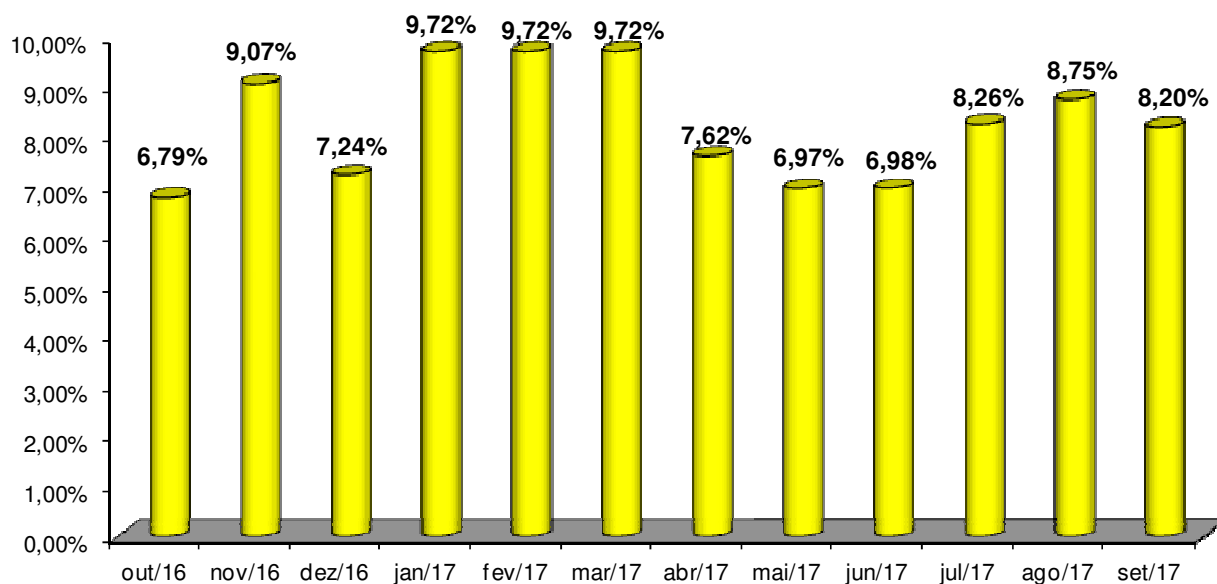
Em 31 de agosto de 2017 recebemos comunicado de locação do Bloco 4 – Módulo D, com área de 503,67m<sup>2</sup> com início de contrato previsto para 16 de novembro de 2017.

Em 06 de setembro de 2017 recebemos comunicado de locação do Bloco 3 – Módulo C, com área de 503,67m<sup>2</sup> com início de contrato previsto para 01 de outubro de 2017, porém, por questões internas da locatária o início foi postergado para 01 de dezembro de 2017.

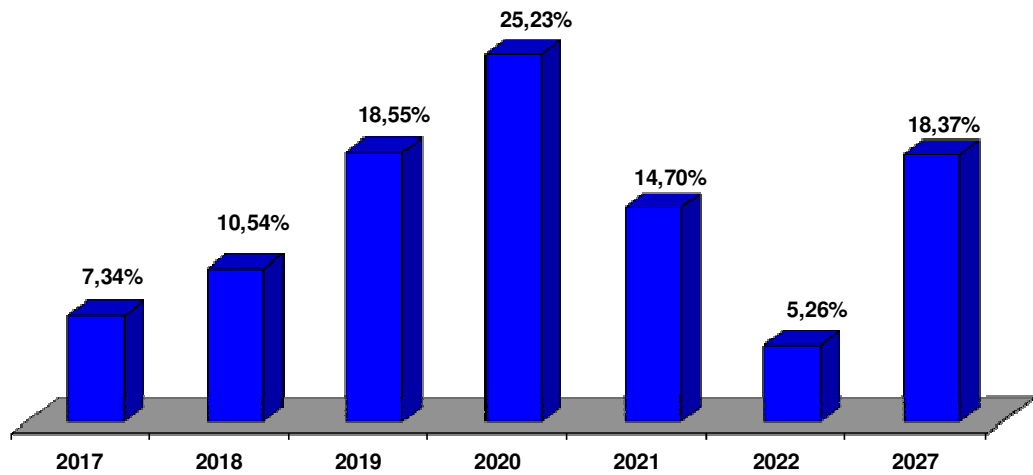
Em 06 de novembro de 2017 recebemos contrato assinado de locação do Bloco 3 – Módulo D, com área de 757,95m<sup>2</sup>, com início em 01 de novembro de 2017.

Bloco	Módulo	Área	Vacância em 31/10/2017		
			Efetiva no mês	Data de Rescisão	Novos contratos vigência
3	C	503,67	503,67	-	01/12/2017
3	D	757,95	757,95	-	01/11/2017
4	D	503,67	503,67	-	16/11/2017
8	A,B,C,D, F	3.723,33	3.723,33	Disponível	-
8	Ampliação Leste	1.173,66	1.173,66	Disponível	-
B	6	1.798,25	1.798,25	Disponível	-
<b>Área Total para locação</b>		<b>8.460,53</b>	<b>8.460,53</b>		
Área total			103.189,03		
Vacância			8,20%		
Ocupação			91,80%		

**Taxa de Vacância M<sup>2</sup> - (últimos 12 meses)**

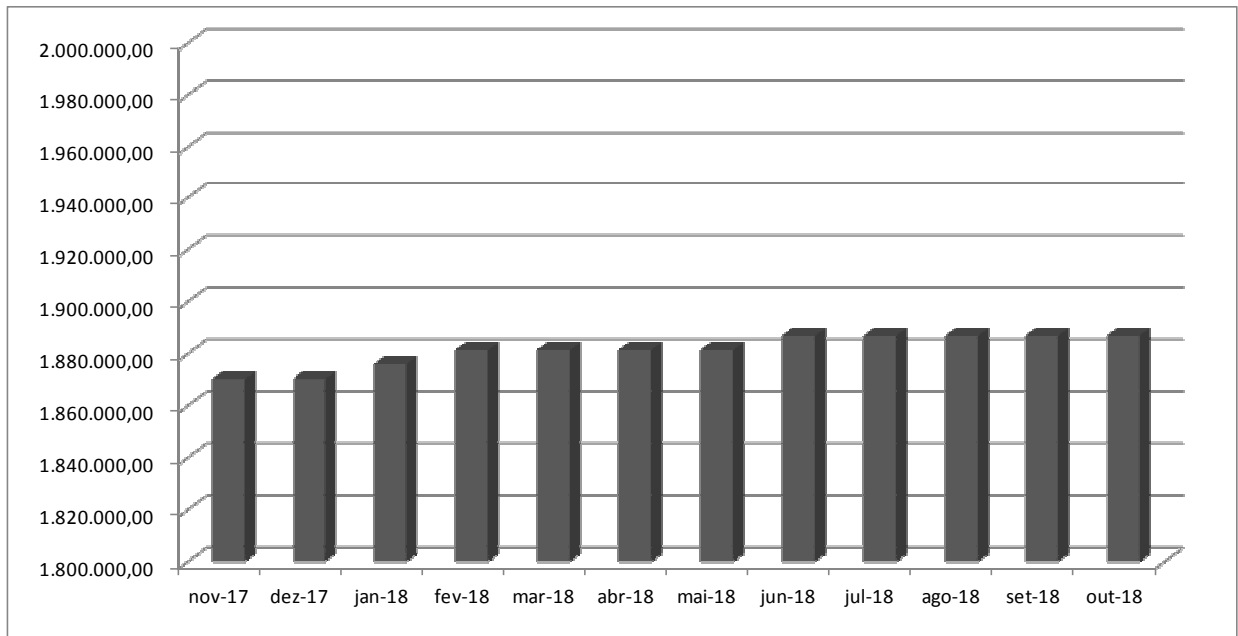


**Cronograma Vencimentos de Contratos  
Base Outubro de 2017**



**4. RECEITA DE LOCAÇÃO PROJETADA:**

**Projeção de Fluxo de Caixa de Receita de Locação  
(Próximos 12 meses)**



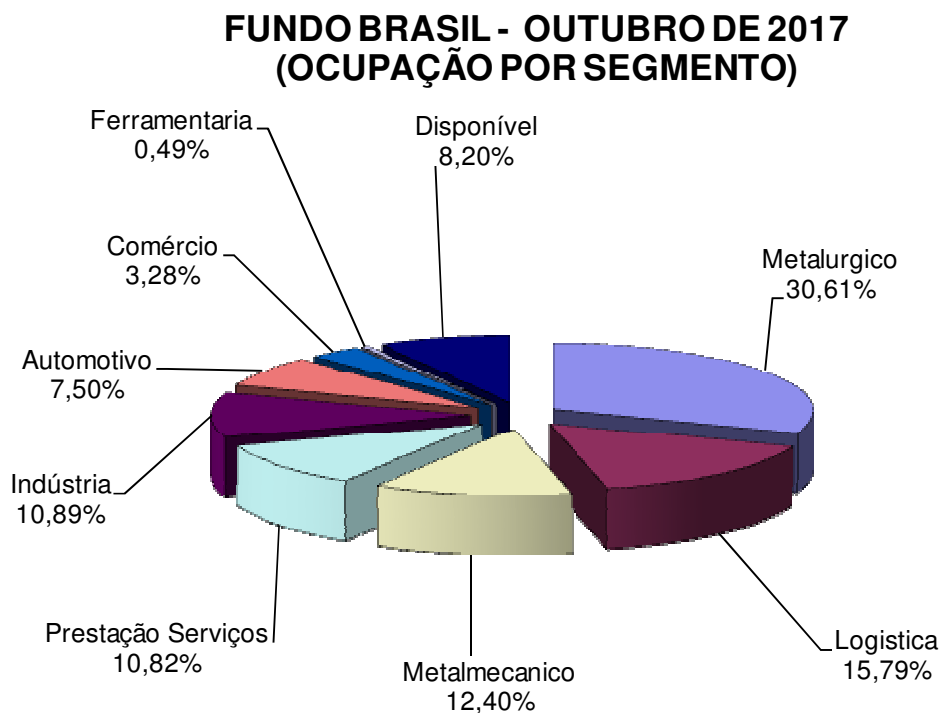
**Eventos considerados:** a) nov/17: Recebimento Inadimplentes; b) jan e fev/18: Início novo contrato; d) jun18: Término de desconto.

- 1) As informações apresentadas referem-se às estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;
- 2) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- 3) Não estamos considerando a aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.

Atenção:

- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto à efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando a receitas brutas, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, na qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.

## 5. OCUPANTES:



## 6. INADIMPLÊNCIA:

### IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento o IPTU, no montante R\$ 5.091,19. Deste montante, R\$ 2.484,49 encontra-se em cobrança judicial.

**CONDOMINIO:**

Encontra-se pendente de pagamento de Condomínio, no montante R\$ 23.077,75. Deste montante, R\$ 18.895,84 encontra-se em cobrança judicial.

**ALUGUEL:**

**Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:**

Em outubro: 1,40% de inadimplência

Saldo Anterior	Inadimplencia Mês	Regularização	Saldo Atual
R\$ 51.391,07	R\$ 25.428,84	R\$ 533,39	R\$ 76.286,52

**Empresas em processo de cobrança judicial**

Saldo Anterior	Inadimplencia Mês	Regularização	Saldo Atual
R\$ 224.701,75			R\$ 224.701,75

**Empresa em recuperação judicial (Wetzel)**

Saldo Anterior	Atualização Monetária	Amortização	Saldo Atual
R\$ 4.855.239,92	R\$ 24.610,82	R\$ 20.376,08	R\$ 4.859.474,66

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 inicia o pagamento das parcelas correspondentes ao saldo remanescente da dívida cujo montante atualizado em 31/08/2017 é de R\$ 4.837.849,97, sendo que no 1º ano a Wetzel pagará 5% desse montante em 12 parcelas corrigidas pelo IGPM-FGV acrescidas de 50% da Taxa CDI-CETIP. A primeira parcela foi paga em 28/08/2017 e as demais serão pagas no mesmo dia dos meses subsequentes. O plano de pagamento da dívida de acordo com o saldo em 31/08/2017 está assim representado.



Ano	Percentual do endividamento a pagar	PMT Mensal	Total de pagamentos por ano
1º ano	5%	R\$ 20.144,44	<b>R\$ 222.755,28</b>
2º ano	15%	R\$ 60.433,32	R\$ 728.699,16
3º ano	25%	R\$ 100.722,19	R\$ 1.214.498,60
4º ano	25%	R\$ 100.722,19	R\$ 1.214.498,60
5º ano	30%	R\$ 120.866,63	R\$ 1.457.398,32
<b>Total</b>			<b>R\$ 4.837.849,97</b>

Detalhes do Acordo Judicial constam do Fato Relevante divulgado em 17 de novembro de 2016, disponível na página da Administradora [www.coinvalores.com.br](http://www.coinvalores.com.br)

#### 7. QUOTAS NEGOCIADAS EM BOLSA (código FIIB11 (Código ISIN BRFIIBCTF001))

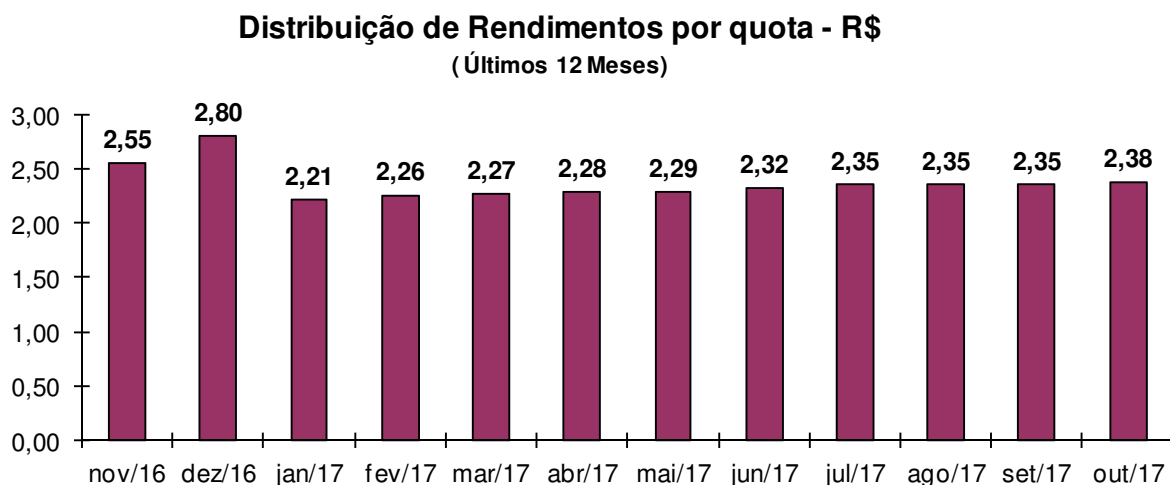
Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
02/10/2017	389,00	389,00	389,00	389,00	389,00	98	38.122,00
03/10/2017	392,00	395,00	392,00	395,00	392,64	34	13.350,00
04/10/2017	390,00	390,00	389,20	389,21	389,31	70	27.251,92
05/10/2017	393,99	394,00	390,00	390,00	392,66	30	11.779,95
06/10/2017	391,98	392,00	390,00	392,00	391,93	131	51.343,19
09/10/2017	390,00	390,00	382,00	385,02	385,19	90	34.667,40
10/10/2017	385,02	389,90	385,00	385,00	388,54	83	32.249,02
11/10/2017	384,99	385,00	381,50	385,00	383,65	187	71.744,33
13/10/2017	385,00	385,00	383,25	384,00	384,01	141	54.146,55
16/10/2017	384,00	385,00	383,90	383,90	383,94	225	86.387,36
17/10/2017	383,00	385,20	382,00	385,20	383,20	253	96.950,28
19/10/2017	384,98	386,00	384,00	384,00	385,44	126	48.566,45
20/10/2017	390,00	390,00	376,02	378,01	381,95	450	171.881,36
23/10/2017	381,00	382,00	381,00	382,00	381,52	19	7.249,00
24/10/2017	377,06	384,90	377,06	382,00	383,41	145	55.594,89
25/10/2017	378,06	383,00	377,06	377,06	379,41	402	152.525,98
26/10/2017	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	127	49.530,00
27/10/2017	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	52	20.280,00
30/10/2017	389,00	390,00	386,00	390,00	387,65	490	189.952,04
31/10/2017	391,00	391,00	391,00	391,00	391,00	13	5.083,00
<b>384,92</b>						<b>3.166</b>	<b>1.218.654,72</b>

#### 8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/10/2017
- Data de Pagamento: 10/11/2017

- Rendimento por cota: R\$ 2,38
- Período de referência: Setembro/2017.

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



#### 9. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31/10/2017

Patrimônio Líquido: R\$ 244.906.339,09

Total de quotas integralizadas: 685.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 357,5275

Variação na quota no mês: 0,05%

Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,71%

#### 10. VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

De acordo com a última avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield Brasil., 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\$ 233.825.000,00 (duzentos e trinta e três milhões oitocentos e vinte e cinco mil reais) conforme detalhado abaixo:

<b>Ativos</b>	<b>Saldo em 31/12/2015</b>	<b>Obras e Adequações</b>	<b>Ajuste a valor justo</b>	<b>Saldo em 31/12/2016</b>
<b>Propriedade para investimento</b>				
Terrenos	R\$ 40.824.700,00		R\$ (12.916.100,00)	R\$ 27.908.600,00
Edificações	R\$ 200.526.400,00	R\$ 503.022,00	R\$ (4.018.022,00)	R\$ 197.011.400,00
Total Propriedades para Investimer	R\$ 241.351.100,00	R\$ 503.022,00	R\$ (16.934.122,00)	R\$ 224.920.000,00
	<b>Custo de Aquisição</b>	<b>Obras e Adequações</b>	<b>Ajuste a valor justo</b>	<b>Saldo em 31/12/2016</b>
<b>Propriedade para Venda</b>	R\$ 8.190.436,00		R\$ 714.564,00	R\$ 8.905.000,00
<b>Total de Ativos</b>	<b>R\$ 249.541.536,00</b>	<b>R\$ 503.022,00</b>	<b>R\$ (16.219.558,00)</b>	<b>R\$ 233.825.000,00</b>

## 11. FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de outubro de 2017: R\$ 4.637.126,70

<b>Saldo em Dezembro/2016</b>	<b>5.141.630,59</b>
Receita de aluguel	18.118.083,16
Receita de Aplicação Financeira	346.978,94
Outras receitas	1.925,26
Distribuição de Rendimentos	(16.083.800,01)
Despesas com manutenção e Conservação	(609.986,32)
Taxa de Administração	(548.936,00)
Despesas tributárias	(61.028,85)
Despesas advogados	(78.545,67)
Despesas com IPTU	(81.693,46)
Despesa com publicidade	(21.509,96)
Consultoria / Auditoria	(19.577,71)
Intermediação Imobiliária	(58.319,76)
Condomínio Unidades Não Locadas	(186.599,53)
Outras Desp. Adm. (Banco/Correios/Cópias/Cartório)	(30.965,92)
Despesa Financeira	(47.217,27)
Despesas com Taxa CVM	(54.632,26)
Taxa de Custodia Itau	(37.232,03)
Despesas de Processos	(5.606,49)
<b>Sub Total</b>	<b>5.682.966,71</b>
( - ) investimento em obras	(1.045.840,01)
<b>Saldo em 31/10/2017</b>	<b>4.637.126,70</b>

## 12. OBRAS A REALIZAR

Abaixo apresentamos a programação de obras a serem executadas no empreendimento durante o ano de 2017. As obras já contratadas são aquelas consideradas imprescindíveis e que não podem ser postergadas. As obras a contratar embora imprescindíveis podem ser programadas para execução no decorrer dos próximos meses e serão executadas de acordo com disponibilidade de caixa.

<u>Imóvel</u>	<u>Obs</u>	<u>Situação do imóvel</u>	<u>Status</u>	<u>Valor total</u>	<u>Saldo a pagar</u> <u>30/09/2017</u>
Bloco 3 - C	Adquação para nova Locação	Nova locação	já contratada	17.404,46	17.404,46
Bloco 4 - D	Adquação para nova Locação	Nova locação	já contratada	20.978,56	20.978,56
<b>Total de Obras já contratadas</b>				<b>506.020,44</b>	<b>38.383,02</b>
Blocos - A, B e C	Substituição de rede de hidrantes	Locado	a contratar	728.856,88	728.856,88
<b>Total de obras contratadas e a contratar em 2017</b>				<b>1.234.877,32</b>	<b>767.239,90</b>
<b>Total Geral</b>				<b>1.813.080,40</b>	<b>767.239,90</b>
<b>Total pago no período</b>					<b>1.045.840,01</b>

## 13. Lista de Prestadores de Serviços do Fundo

<b>Nome</b>	<b>CNPJ.</b>	<b>Serviço Prestado</b>	<b>Periodicidade</b>
Cassuli Auditores	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato
Furtado Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Contrato
Itau Corretora de Valores (ITAUCOR)	61.194.353/0001-64	Custodia	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
Tricon Assessoria Imobiliária	00.758.145/0001-56	Assessoria Imobiliária	Contrato

## 14. Auditoria

Cassuli Auditores

## 15. PROCESSOS DE INTERESSE DO FUNDO

01

**Nº do Processo:** 0040309-86.2012.8.24.0038

**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

**Início:** 31/08/2012

**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, na mesma data expedido ofício para citação do Réu por carta.

Protocolado em 14/11/2012, petição informando novo endereço para expedição de mandado de citação e em 13/02/2013 foi expedido Ofício de citação. Em 15/03/2013 o AR retornou sem cumprimento em virtude da não localização do Réu.

Diante disso, em 10/04/2013, foi protocolada petição pela Coinvalores informando novo endereço para citação. Apesar de expedida nova carta precatória, não foi possível localizar o paradeiro do atual sócio administrador da empresa. A carta precatória retornou e foi juntada no dia 08/05/2014.

No dia 11/06/2014 foi protocolada petição informando novo endereço do representante da empresa. Em 16/07/2015 foi publicada decisão deferindo o pedido e determinando o seu cumprimento pelo cartório.

No dia 08/10/2015 foi disponibilizado ato, determinando a retirada das Cartas Precatórias expedidas pelo cartório. Antecipada publicação do ato, na data de 16/10/2015 as cartas foram retiradas para devida distribuição nas comarcas de São Paulo e Suzano/SP, sendo comprovada a sua distribuição em 09/11/2015. Em 18/01/2016 foi requerida a utilização de INFOJUD para a locação do endereço do devedor e a expedição de ofícios à receita federal para o mesmo fim.

Em 30/06/2016 foi proferido despacho determinando a consulta via sistema INFOJUD a fim de localizar o atual paradeiro da devedora.

Em 29/03/2017 foi proferida certidão informando que foi efetuada a pesquisa nos sistemas SIEL, Infojud e Infoseg, determinando-se ainda a intimação da parte para manifestação.

Todavia, em que pese a informação do juízo, não foi realizada a consulta no sistema Infojud e, além disso, o endereço encontrado no Infoseg em nome do Sr. Leonaldo foi o mesmo já informado anteriormente nos autos. Assim, pleiteou-se a consulta ao Infojud, bem como a expedição de ofício para a Receita Federal, empresas de telefonia, abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica de Joinville e São Paulo para a busca de endereços atualizados da devedora e seu sócio.

Em 15/08/2017 adveio ato ordinatório informando que foi realizado Infojud, para retirar alvará que irá possibilitar a pesquisa de endereço em órgãos público e para fornecer o nome e endereço das empresas a serem questionadas em São Paulo. O alvará foi retirado em 21/09/2017 e entregue na Águas de Joinville em 26/09/2017 e em 04/10/2017 na CELESC. Em 26/09/2017 foi requerido a expedição e ofícios para os endereços das empresas em São Paulo, bem como requerendo a digitalização dos autos.

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

**Perda:** remota

---

**02**

**Nº do Processo:** 0018196-07.2013.8.24.0038

**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

**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, decorrente inadimplemento do contrato de locação. Em 17/06/2013 foi realizado protocolo de averbações em dois veículos em nome da Executada junto ao DETRAN.

Expedidos mandado de citação, em 09/10/2013 restou positiva a citação de Flavio Mandelli Araújo, sendo juntada procuração aos autos em 10/10/2013.

Dia 19/12/2013 foi dado como negativa a penhora. Em 29/01/2014 juntada carta precatória. Protocolado em 18/02/2014 manifestação a respeito do retorno da carta precatória negativa, informando novos endereços para citação da empresa, tendo sido determinada nova intimação da mesma na pessoa de seu representante Leonaldo Soares de Lima.

Na data de 20/07/2015 a Exequente peticionou requerendo a juntada do valor atualizado do débito, prosseguimento do feito com a expedição da carta precatória, a penhora online de numerário na conta de titularidade do Executado Flávio Mandelli Araújo, e no caso negativo a renovação de penhora de bens moveis e imóveis que guarnecem a residência do devedor.

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), bem como em 01/12/2015 foi realizada nova intervenção visando agilizar o andamento do feito, o que foi reiterado em 18/02/2016.

Em 31/03/2016 foi expedido ato ordinatório determinando a intimação da Exequente para manifestação sobre a não localização da Executada na Carta Precatória expedida para São Paulo, pelo que foram apresentados mais dois endereços para tentativa de citação. Em 26/09/2016 foi protocolada petição de acordo com o fiador e em 06/10/2016 foi juntado aos autos o comprovante de protocolo da carta precatória enviada para São Paulo, a qual recebeu o nº 0072857-25.2016.8.26.0021. Tal carta precatória foi remetida à origem, sem cumprimento, em 18/01/2017 e juntada aos autos em 17/02/2017.

Em 14/03/2017 foi homologado o acordo com o fiador. Em 28/04/2017 foi expedido ofício para o cartório de registro de imóveis de Porto Alegre determinando o levantamento das averbações premonitórias nas matrículas dos imóveis e na mesma data foi proferido ato ordinatório determinando que a Coinvalores retire carta precatória e comprove a sua distribuição no juízo deprecado. Em 28/04/2017 adveio ato ordinatório determinando a retirada de carta precatória para distribuição. Nova carta precatória foi expedida em 16/08/2017 e distribuída na comarca de São Paulo, tendo recebido o nº 1048443-09.2017.8.26.0021.

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

**Perda:** remota

**Nº do Processo:** 0004157-68.2014.8.24.0038

**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

**Início:** 06/02/2014

**Resumo:** Trata-se de ação de execução proposta em 06/02/2014, em face da Tac Motors, decorrente inadimplemento do contrato de locação.

Em 28/02/2014 realizada a averbação da certidão do art. 615-A do CPC nos veículos de propriedade da empresa Executada, o que foi informando em juízo dia 05/03/2014.

Em 14/05/2014 foi proferido despacho inicial determinando a juntada/depósito do contrato original em cartório judicial e, após, a expedição de carta precatória para a comarca de Sobral/CE para fins de citação do Executado.

Apesar de ter apresentado o título original, a Exequite apresentou também recurso de agravo de instrumento acerca da decisão proferida pelo juiz. Tal agravo foi autuado com o nº 2014.055078-0, tendo sido deferida a liminar determinando o prosseguimento da execução sem a juntada do título e posteriormente julgado provido o apelo.

A carta precatória para citação do devedor foi expedida e retirada pelo Exequite para distribuição, todavia, 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. Em 18/09/2017 adveio decisão determinado ao Executado que apresente documentos do imóvel indicado à penhora e, posteriormente, que seja a Exequite intimada para manifestação.

Em 18/10/2017 a TAC peticionou nos autos para informar que o imóvel lhe pertencia, bem como para juntar documentos.

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

**Perda:** Remota



04

**Nº do Processo:** 0317290-70.2015.8.24.0038

**Tipo de Ação:** Ação de Execução

**Partes:** Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil) X Wetzel S/A, Norberto Cubas da Silva e Inge Maria Wetzel da Silva.

**Localização:** 7ª Vara Cível da Comarca de Joinville

**Início:** 02/09/2015

**Resumo:** Trata-se de ação de execução proposta em 02/09/2015 visando o recebimento de crédito de aluguel, IPTU, multa contratual e confissão de dívida no valor de R\$ 7.395.161,86.

O pedido de tramitação do feito em segredo de justiça foi indeferido e os ARs de citação foram expedidos em 11/09/2015. Em 21/09/2015 a Wetzel veio aos autos para nomear a penhora os imóveis registrados nas matrículas de nºs 55.625 e 32.816, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville – 1ª Circunscrição. Já o Sr. Norberto e a Sra. Inge compareceram aos autos em 30/09/2015 para informar que a dívida já estaria garantida pelos bens nomeados pela empresa devedora.

A Exequente foi intimada para manifestação sobre os bens oferecidos e em 08/10/2015 apresentou petição rejeitando os bens indicados pelos devedores, pedindo penhora através de Bacen Jud e dos bens já indicados.

Em 16/02/2016 adveio decisão determinando a suspensão do feito em razão do protocolo da ação de recuperação judicial, decisão essa que foi objeto de embargos de declaração informando que a ação executiva foi proposta também em face dos fiadores, os quais não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, razão pela qual não poderia o feito permanecer suspenso com relação a estes também.

Em 12/04/2016 os embargos foram providos, determinando-se então o prosseguimento do feito em relação aos executados fiadores.

Ato contínuo, o juízo deferiu pesquisa através do sistema BACEN-JUD de ativos financeiros em nome dos fiadores, tendo sido bloqueada a quantia de R\$ 30.135,78, determinando-se a intimação dos executados para manifestação sobre a constrição, o que foi cumprido.

Em 08/07/2016 foi proferida decisão interlocutória deferindo a penhora da quota-parte dos Executados sobre os bens imóveis que indicamos. Os termos de penhora foram expedidos mas, em virtude de erro, a Wetzel peticionou em 14/07/2016 requerendo a sua correção. Em 21/07/2016 a Coinvalores peticionou requerendo a retificação do termo de penhora nos autos (fls. 564-567), a certidão para registro de penhora (fls. 568-571) e seja ampliado o deferimento de penhora em face dos imóveis matriculados sob o nº 47.380 e 54.250.

Em 12/09/2016 a Coinvalores peticionou informando que providenciou a averbação do imóvel de matrícula nº 54.250.

Em 16/11/2016 houve o protocolo de petição de acordo. Em 24/02/2017 adveio decisão não homologando o acordo, tendo a Coinvalores apresentado embargos declaratórios em 10/03/2017, os quais foram rejeitados. Em razão disso, foi protocolado agravo de instrumento nº 4015920-10.2017.8.24.0000 o qual está em processamento. Em 01/09/2017 foi proferida decisão dando conta da aprovação do Plano de Recuperação Judicial na assembleia de credores e determinando que o administrador judicial se manifeste quando ao acordo protocolado nos presentes autos. O administrador foi intimado em 26/10/2017, pelo que se aguarda o decurso do prazo para manifestação.

**Valor da Causa:** R\$ 7.395.161,86.

**Perda:** Remota

---

**05**

**Nº do Processo:** 0320590-40.2015.8.24.0038

**Tipo de Ação:** Embargos à Execução

**Partes:** Wetzel S/A, Norberto Cubas da Silva e Inge Maria Wetzel da Silva x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil)

**Localização:** 7ª Vara Cível da Comarca de Joinville

**Início:** 06/10/2015

Trata-se de embargos à execução apresentados por Norberto Cubas da Silva, Inge Maria Wetzel da Silva e Wetzel S/A, em face da ação de execução nº 0317290-70.2015.8.24.0038 requerendo o reconhecimento de conexão com a ação de despejo nº 0310909-46.2015.8.24.0038, a atribuição de efeito suspensivo, a desconstituição do título executivo extrajudicial, o afastamento do vencimento antecipado, o acatamento da purgação da mora com o oferecimento de bens.

---

Em 27/11/2015 foi negada a concessão de efeito suspensivo, razão pela qual os Embargantes apresentaram agravo de instrumento (0158506-12.2015.8.24.0000) que foi improvido. Em 16/12/2015 foi apresentada impugnação aos embargos, os autos foram conclusos para decisão. Em 16/11/2016 houve o protocolo de petição de acordo. Em 24/02/2017 adveio decisão não homologando o acordo. Feita a intimação em 25/02/2017, a Coinvalores apresentou embargos declaratórios em 10/03/2017, os quais foram rejeitados. Em razão disso, foi protocolado agravo de instrumento nº 4015924-47.2017.8.24.0000 o qual está em processamento.

**Valor da Causa:** R\$ 10.000,00

**Perda:** Remota

---

**06**

**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

**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.

Em 12/02/2016 foi deferido o processamento da recuperação, tendo sido nomeado administrador judicial Gladius Consultoria e determinando outras providências.

Em 01/03/2016 foi publicado o edital de credores. Em 18/03/2016 a Coinvalores apresentou divergência de crédito junto ao administrador judicial.

Em 28/03/2016 determinou o juízo o desentranhamento das habilitações ou divergências apresentadas nos autos, uma vez que as mesmas deveriam ter sido apresentadas ao administrador judicial.

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.

Em 11/05/2016 o juízo determinou o aumento da remuneração do administrador judicial, bem como a publicação do edital de credores mesmo da publicação, a Coinvalores e outras empresas apresentaram objeção ao plano de recuperação judicial. Em 18/05/2016 o administrador judicial apresentou novo rol de credores, com modificações, o qual foi acolhido pelo juízo conforme decisão prolatada em 02/06/2016, tornando sem efeito as objeções apresentadas anteriormente. O valor destinado à Coinvalores não sofreu modificações.

Os editais foram publicados em 13/06/2016. Em 04/07/2016 adveio decisão a) determinando o desentranhamento das habilitações e impugnações ao crédito para autuação em separado; b) expondo a necessidade de convocação de assembleia de credores; c) determinando a abertura de incidente para processamento de todos os ofícios remetidos pelos juízos trabalhistas.

A Coinvalores peticionou novamente apresentando objeção ao plano de recuperação judicial e requerendo a intimação do administrador para designação de data para a assembleia de credores. Em 02/08/2016 o administrador judicial apresentou data para as assembleias: 06 e 18/10/2016.

Em 19/08/2016 houve decisão interlocutória **a)** determinando o desentranhamento das habilitações e impugnações ao crédito para autuação em separado e, após, a intimação do administrador e da devedora para manifestação; **b)** acatando as datas sugeridas para a realização da assembleia, determinando a publicação de edital; **c)** afastando o pedido de pagamento dos credores através de depósito judicial; **d)** afastando o pedido de que não haja condenação em custas nas habilitações e impugnações, asseverando que a análise de tal pleito será feita caso a caso; **e)** afastando o pedido de extinção das garantias assumidas por sócios, administradores ou garantidores.

Em 08/09/2016 foi publicado edital de assembleia, sendo a primeira convocação para 18/10/2016 e a segunda para 22/11/2016. Em 14/09/2016 a Coinvalores enviou para o administrador judicial a documentação necessária para a participação em assembleia.

A primeira assembleia não foi instalada por falta de quórum conforme a legislação. Na segunda assembleia, realizada no dia 22/11/2016 foi determinada a suspensão do ato para deliberações acerca do plano, restando designado o dia 23/02/2017 para a retomada dos trabalhos.

A Wetzel requereu que partes dos créditos oriundos do processo n. 0000254-03.2010.404.7201, em trâmite na 5ª Vara Federal de Joinville, que foram disponibilizados em conta vinculada aos presentes autos fosse liberado para pagamento de folha de salários, décimo terceiro, férias e complementação dos valores necessários às despesas com manutenção de equipamentos. Assim, o juízo determinou a liberação de R\$ 3.000.000,00.

Em 23/02/2017 foi dado continuidade à segunda assembleia da empresa, ocasião em que se votou para continuidade da suspensão até o dia 24/04/2017, bem como pela antecipação do pagamento dos valores devidos à classe trabalhista. Nova assembleia foi realizada no dia 24/04/2017, todavia, restou suspensa novamente e a continuidade foi marcada para o dia 13/06/2017 quando, então, foi aprovado o Plano de Recuperação.

Em 20/07/2017 foi homologado o Plano de Recuperação Judicial. O Banco do Brasil apresentou embargos declaratórios que foram inacolhidos, o mesmo acontecendo com os embargos apresentados pela Wetzel. Por sua vez, o Banco Santander apresentou agravo de instrumento (nº 4018334-78.2017.8.24.0000) em face da decisão homologatória. Em 30/10/2017 o Banco do Brasil apresentou agravo de instrumento nº 4025079-74.2017.8.24.0000 também em face da decisão homologatória, o qual aguarda processamento.

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

**Perda:** Remota

---

07

**Nº do Processo:** 0320126-79.2016.8.24.0038

**Tipo de Ação:** Execução

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

**Localização:** 6ª Vara Cível da Comarca de Joinville

**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

11/10/2016 foi proferido ato ordinatório determinando o encaminhamento dos autos para a expedição de mandado de citação. 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.

**Valor da Causa:** R\$ 236.688,59

**Perda:** Remota

---

**08**

**Nº do Processo:** 0302407-50.2017.8.24.0038

**Tipo de Ação:** Embargos à Execução

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

**Localização:** 6ª Vara Cível da Comarca de Joinville

**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.

Aguarda-se intimação para apresentação de impugnação.

**Valor da Causa:** R\$ 236.688,59

**Perda:** Remota

---

**09**

**Nº do Processo:** 0313986-29.2016.8.24.0038

**Tipo de Ação:** Ação de consignação em pagamento

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

**Localização:** 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville

**Início:** 16/07/2016

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

Foi determinada a suspensão das cobranças de alugueres, a entrega das chaves em cartório e designada audiência para o dia 15/12/2016 às 15:00 hrs, a partir de quando terá início o prazo de contestação. Audiência infrutífera. Em 08/02/2017 foi apresentada contestação e em 13/2/2017 foi a parte autora intimada para réplica. Processo concluso.

**Valor da Causa:** R\$ 1.000,00

**Perda:** Remota

---

10

**Nº do Processo:** 0302878-71.2014.8.24.0038

**Tipo de Ação:** Instituição de Passagem Forçada

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

**Localização:** 2ª Vara da Fazenda Pública de Joinville

**Início:** 28/04/2014

**Resumo:** Protocolada ação pela Autor informando que possui um imóvel encravado entre a propriedade 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.

Designada audiência para o dia 11/07/2017, às 15:30 hrs, pelo que se aguarda. Em 12/05/2017 novamente a Coinvalores peticionou nos autos, requerendo a análise do pedido de sua inclusão no feito. Em 13/06/2017 a Coinvalores peticionou nos autos requerendo a juntada do comprovante de intimação das suas testemunhas.

A audiência foi suspensa diante do pedido de inclusão no feito formulado pela Coinvalores, tendo o juiz determinado a intimação das partes para manifestação. 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. A Coinvalores peticionou nos autos informando que mantinha o interesse na oitiva das testemunhas que já haviam sido arroladas e a Sra. Deborah Reimer apresentou rol de testemunha.

Em face da petição da autora, a Coinvalores peticionou em 06/10/2017 informando que esta não poderia ter apresentado rol de testemunhas uma vez que, instada a se manifestar anteriormente sobre a produção de provas, quedou-se inerte. Assim, estaria precluso o direito de pedir a oitiva de testemunhas neste momento.

**Valor da Causa:** R\$ 1.000,00

**Perda:** Remota

---

11

**Nº do Processo:** 0002078-78.2016.8.24.0125

**Tipo de Ação:** Suscitação de Dúvida

**Partes:** Interventor do Registro de Imóveis de Itapema x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

**Localização:** 2ª Vara Cível de Itapema

**Início:** 02/06/2016

**Resumo:** Trata-se de suscitação de dúvida apresentada pelo Interventor do Registro de Imóveis de Itapema, questionando o juízo acerca da possibilidade ou não de averbação da caução locatícia por instrumento particular, conforme pleiteado pela Suscitada, cujo valor dado em caução é superior a 30 (trinta) salários mínimos.

Em 31/07/2017 o feito foi julgado procedente, mantendo o juízo todas as exigências formuladas pelo cartório. Em 04/09/2017 a Coinvalores peticionou nos autos informando o distrato da locação, requerendo o arquivamento dos autos.

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

**Atenciosamente**

**COINVALORES C. C. V. M. LTDA.**