



**FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO  
INDUSTRIAL DO BRASIL**  
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO  
NOVEMBRO DE 2019



[www.coinvalores.com.br](http://www.coinvalores.com.br)



São Paulo, 13 de dezembro de 2019.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil**

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 102.844,08 m<sup>2</sup> de área para locação, O restante das áreas e das benfeitorias pertencem ao FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário e à Perville Construções e Empreendimentos Ltda., registrada na matrícula em regime de condomínio.

### **2 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO**

#### **Ocupação**

Em 29 de novembro de 2019, recebemos contrato assinado da empresa que irá ocupar o Bloco 3 – Módulo D, com área de 757,95 m<sup>2</sup>., com início em 15 de janeiro de 2020.



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



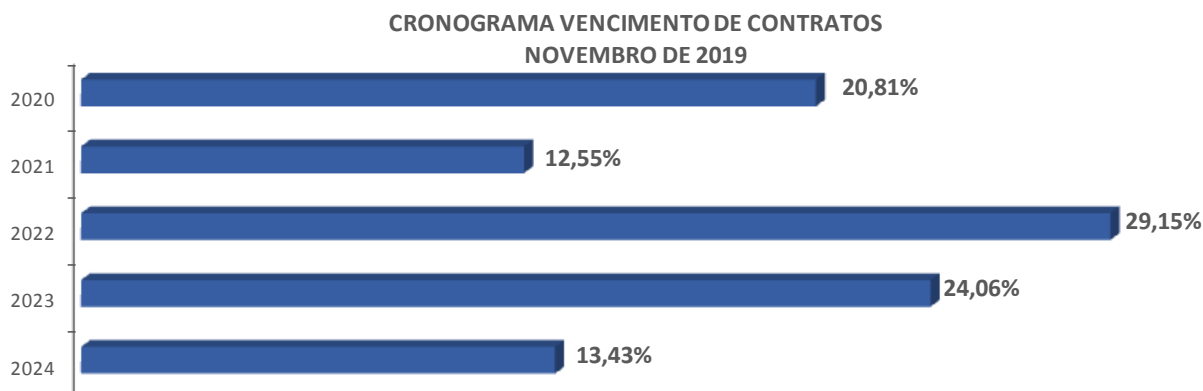
Em 05 de dezembro de 2019, recebemos contrato assinado da empresa que irá ocupar o Bloco B – Módulo 2, com área de 1.727,00 m<sup>2</sup>, com início em 06 de janeiro de 2020.

### Desocupação:

Em 15 de outubro de 2019 recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco 4 – módulo E, com área de 725,65 m<sup>2</sup>, que irá rescindir o contrato em 14 de janeiro de 2020, porém, devido a tratativas internas, o contrato será rescindido em 29 de fevereiro de 2020.

Em 22 de outubro de 2019 recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco 4 – módulos A e B, com área de 1.229,31 m<sup>2</sup>, que irá rescindir o contrato em 31 de dezembro de 2019.

| Bloco                          | Módulo    | Área            | Vacância em 30/11/2019 |                  |                            |
|--------------------------------|-----------|-----------------|------------------------|------------------|----------------------------|
|                                |           |                 | Efetiva no Mês         | Data de Rescisão | Novos Contratos - Vigência |
| 2                              | A,B,C e D | 2.692,55        | 2.692,55               | Disponível       | -                          |
| 3                              | D         | 757,95          | 757,95                 | Disponível       | 15/01/2020                 |
| 4                              | A e B     | 1.229,31        | -                      | 31/12/2019       | -                          |
| 4                              | E         | 725,65          | -                      | 29/02/2019       | -                          |
| B                              | 2         | 1.727,00        | 1.727,00               | Disponível       | 06/01/2020                 |
| <b>Área Total para Locação</b> |           | <b>7.132,46</b> | <b>5.177,50</b>        |                  |                            |
| <b>Área Total</b>              |           |                 | 102.844,08             |                  |                            |
| <b>Vacância</b>                |           |                 | 5,03%                  |                  |                            |
| <b>Ocupação</b>                |           |                 | 94,97%                 |                  |                            |







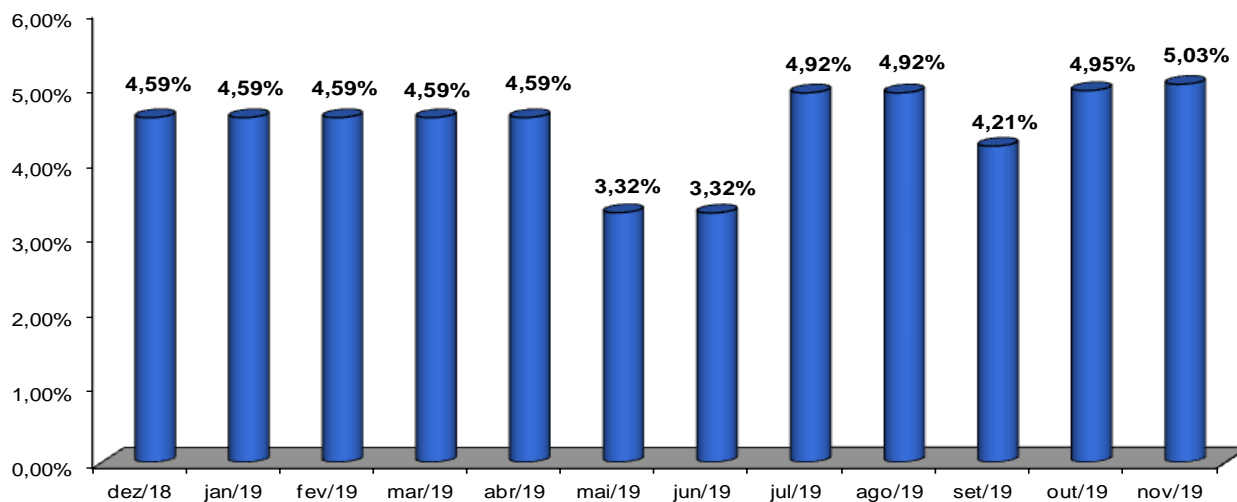
**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



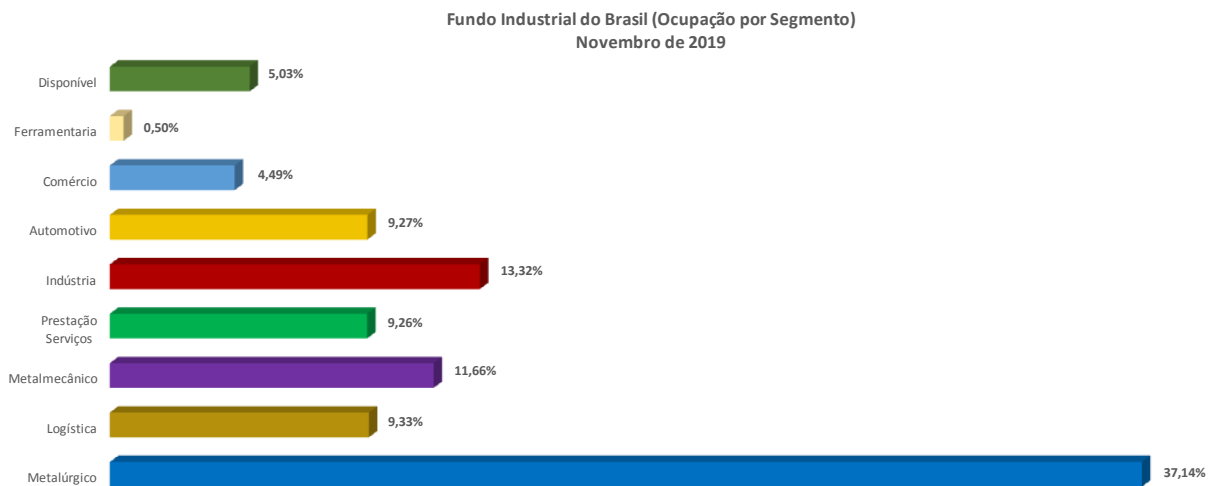
### Taxa de Vacância M<sup>2</sup> - (últimos 12 meses)



### 3 – RECEITA DE LOCAÇÃO PROJETADA

A receita de locação provisionada para recebimento em dezembro totaliza a importância de R\$ 2.041.709,23, e não existem eventos previstos para os próximos 6 meses que possam impactar significativamente tal receita, cuja média projetada para o período mencionado, já considerando as ocupações e desocupações mencionadas no item 2 acima, sinaliza um acréscimo de 7,52%

### 4 – OCUPANTES





**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



### 5 – INADIMPLÊNCIA

#### IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento o IPTU, no montante R\$ 8.721,02. Deste montante, R\$ 2.484,49 encontra-se em cobrança judicial.

#### CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento de Condomínio o montante R\$ 21.888,22. Deste montante, R\$ 18.895,84 encontra-se em cobrança judicial.

#### ALUGUEL:

##### Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Em Novembro: 1,44% de inadimplência

| Saldo Anterior | Indimplência Mês | Regularização | Saldo Atual   |
|----------------|------------------|---------------|---------------|
| R\$224.179,17  | R\$27.762,57     | R\$49.009,73  | R\$202.932,03 |

##### Empresas em processo de cobrança judicial

| Saldo Anterior | Indimplência Mês | Regularização | Saldo Atual   |
|----------------|------------------|---------------|---------------|
| R\$224.701,75  |                  |               | R\$224.701,75 |

##### Empresa em recuperação judicial (Wetzel)

| Saldo Anterior  | Atualização Monetária | Regularização | Saldo Atual     |
|-----------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| R\$4.403.722,03 | 20.942,63             | R\$129.899,72 | R\$4.294.764,94 |

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



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



de R\$ 4.837.849,97, sendo que no 1º ano a Wetzell 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          | Porcentual do endividamento a pagar | PMT Mensal    | Total de Pagamentos por ano |
|--------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| 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\$3.886.395,52</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)

## 6 – QUOTAS NEGOCIADAS EM BOLSA – CÓDIGO FIIB11 (Código ISIN BRFIIBCTF001)

| Pregão     | PreAbe | PreMax | PreMin | PreFec | PreMed | Quantidade Negociada | Volume     |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|------------|
| 01/11/2019 | 525,01 | 528,50 | 525,01 | 528,00 | 527,80 | 690                  | 364.186,95 |
| 04/11/2019 | 528,00 | 528,00 | 526,00 | 527,99 | 527,49 | 1.306                | 688.911,01 |
| 05/11/2019 | 527,00 | 527,97 | 526,61 | 527,94 | 527,47 | 1.018                | 536.974,60 |
| 06/11/2019 | 527,94 | 527,94 | 526,00 | 526,00 | 526,67 | 898                  | 472.957,93 |
| 07/11/2019 | 527,00 | 527,00 | 525,90 | 525,94 | 526,59 | 861                  | 453.396,95 |
| 08/11/2019 | 526,99 | 528,00 | 525,21 | 525,95 | 526,94 | 1.104                | 581.751,71 |
| 11/11/2019 | 525,95 | 528,00 | 525,52 | 527,00 | 527,07 | 1.085                | 571.877,61 |
| 12/11/2019 | 527,00 | 528,00 | 524,00 | 527,90 | 527,26 | 1.228                | 647.481,62 |
| 13/11/2019 | 527,90 | 528,77 | 526,95 | 528,40 | 527,77 | 920                  | 485.551,70 |
| 14/11/2019 | 528,49 | 528,50 | 527,00 | 528,00 | 528,30 | 811                  | 428.454,76 |
| 18/11/2019 | 528,50 | 535,00 | 528,00 | 532,50 | 531,98 | 957                  | 509.109,32 |
| 19/11/2019 | 532,50 | 533,50 | 529,05 | 533,50 | 532,41 | 767                  | 408.359,87 |
| 21/11/2019 | 533,50 | 535,00 | 529,05 | 529,30 | 532,77 | 1.672                | 890.800,46 |
| 22/11/2019 | 534,49 | 534,99 | 529,65 | 529,65 | 531,60 | 1.070                | 568.816,28 |
| 25/11/2019 | 532,00 | 535,00 | 530,50 | 535,00 | 533,77 | 1.521                | 811.870,92 |
| 26/11/2019 | 535,00 | 538,50 | 534,50 | 538,50 | 535,85 | 884                  | 473.693,96 |
| 27/11/2019 | 538,52 | 559,00 | 538,52 | 554,99 | 550,78 | 610                  | 335.980,02 |
| 28/11/2019 | 555,99 | 570,00 | 555,99 | 563,00 | 561,23 | 383                  | 214.954,08 |
| 29/11/2019 | 562,98 | 570,00 | 562,98 | 566,50 | 566,56 | 757                  | 428.891,81 |



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019

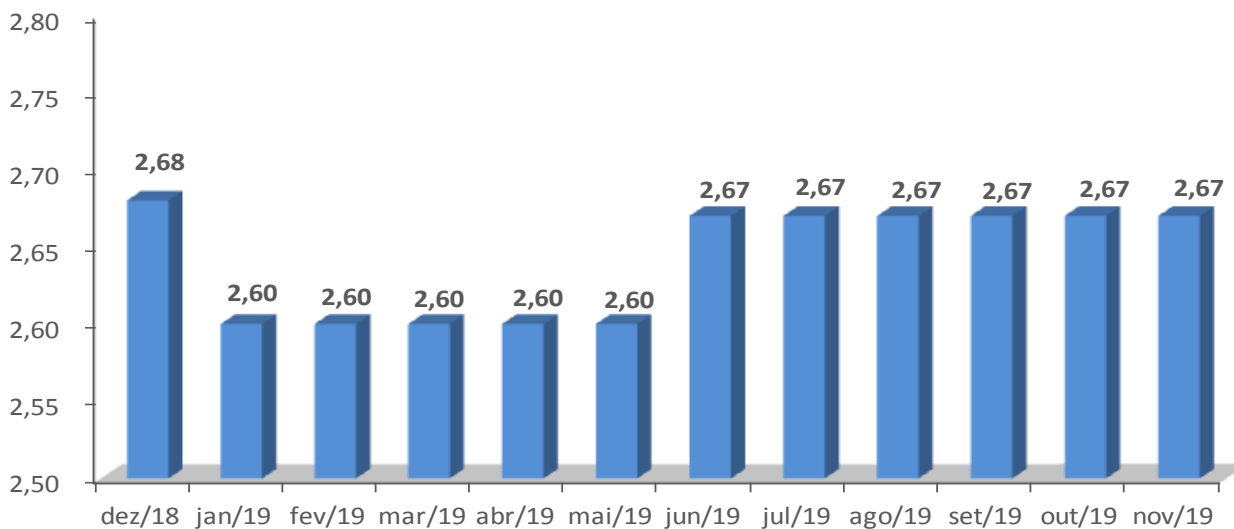


### 7 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/11/2019
- Data de Pagamento: 10/12/2019
- Rendimento por cota: R\$ 2,67
- Período de referência: Outubro 2019

Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Art. 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.

Distribuição de Rendimento por Quota - R\$  
(Últimos 12 Meses)



### 8 – RENTABILIDADE



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



### 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-19           | R\$ 435,00                  | 1,99%         | 2,60                                 | 0,60%                                    | R\$ 388,21                | 0,00%        | 0,67%                                   |
| fev-19           | R\$ 435,39                  | 0,09%         | 2,60                                 | 0,60%                                    | R\$ 388,39                | 0,05%        | 0,67%                                   |
| mar-19           | R\$ 435,75                  | 0,08%         | 2,60                                 | 0,60%                                    | R\$ 388,66                | 0,07%        | 0,67%                                   |
| abr-19           | R\$ 441,00                  | 1,20%         | 2,60                                 | 0,59%                                    | R\$ 388,82                | 0,04%        | 0,67%                                   |
| mai-19           | R\$ 451,00                  | 2,27%         | 2,60                                 | 0,58%                                    | R\$ 388,97                | 0,04%        | 0,67%                                   |
| jun-19           | R\$ 463,00                  | 2,66%         | 2,67                                 | 0,58%                                    | R\$ 389,14                | 0,04%        | 0,69%                                   |
| jul-19           | R\$ 518,75                  | 12,04%        | 2,67                                 | 0,51%                                    | R\$ 389,12                | -0,01%       | 0,69%                                   |
| ago-19           | R\$ 524,99                  | 1,20%         | 2,67                                 | 0,51%                                    | R\$ 389,11                | 0,00%        | 0,69%                                   |
| set-19           | R\$ 526,40                  | 0,27%         | 2,67                                 | 0,51%                                    | R\$ 389,17                | 0,01%        | 0,69%                                   |
| out-19           | R\$ 525,00                  | -0,27%        | 2,67                                 | 0,51%                                    | R\$ 389,22                | 0,01%        | 0,69%                                   |
| nov-19           | R\$ 566,50                  | 7,90%         | 2,67                                 | 0,47%                                    | R\$ 389,02                | -0,05%       | 0,69%                                   |
| <b>Total Ano</b> |                             | <b>23,09%</b> |                                      | <b>5,72%</b>                             |                           | <b>0,26%</b> | <b>6,99%</b>                            |
|                  | <b>DI</b>                   |               |                                      | <b>Selic</b>                             |                           |              | <b>IFIX</b>                             |
| Ano              | 4,90%                       |               | Ano                                  | 5,00%                                    |                           | Ano          | 22,91%                                  |
| Mensal           | 0,38%                       |               | Mensal                               | 0,39%                                    |                           | Mensal       | 3,52%                                   |

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.

## 9 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30/11/2019

**Patrimônio Líquido:** 266.478.783,42

**Total de quotas integralizadas:** 685.000 quotas

**Valor patrimonial da quota:** 389,0201

**Variação da quota no mês:** -0,0377%

**Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos:** 0,64%

## 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\$ 258.517.000,00





**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



(duzentos e cinquenta e oito milhões quinhentos e dezessete mil reais) conforme detalhado abaixo:

| Imóveis                                      | Saldo em 31/12/2017      | Obras e Adequações     | Ajuste a valor justo    | Saldo em 31/12/2018      |
|--|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Propriedade para investimento</b>         |                          |                        |                         |                          |
| Terrenos                                     | R\$31.022.000,00         |                        | -R\$244.000,00          | R\$30.778.000,00         |
| Edificações                                  | R\$218.148.000,00        | R\$2.339.948,76        | -R\$445.948,76          | <u>R\$220.042.000,00</u> |
| <b>Total Propriedades para Investimentos</b> | <b>R\$249.170.000,00</b> | <b>R\$2.339.948,76</b> | <b>-R\$689.948,76</b>   | <b>R\$250.820.000,00</b> |
| <b>Imóveis</b>                               |                          |                        |                         |                          |
| <b>Propriedades para Venda</b>               | <b>R\$8.080.000,00</b>   |                        | <b>-R\$383.000,00</b>   | <b>R\$7.697.000,00</b>   |
| <b>Total de Ativos</b>                       | <b>R\$257.250.000,00</b> | <b>R\$2.339.948,76</b> | <b>-R\$1.072.948,76</b> | <b>R\$258.517.000,00</b> |

## 11 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de novembro de 2019: R\$ 3.595.081,75



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



| Saldo em Dezembro/2018                                  | 3.107.664,75        |
|---|---------------------|
| Receita de Aluguel                                      | 23.038.602,94       |
| Receita de Aplicação Financeira                         | 148.127,83          |
| Outras Receitas   | 5.072,97            |
| Distribuição de Rendimentos                             | -19.888.436,00      |
| Despesas com manutenção e conservação                   | -770.063,75         |
| Taxa de Administração                                   | -696.494,79         |
| Despesas tributárias                                    | -27.523,78          |
| Despesas advogados                                      | -84.553,17          |
| Despesas IPTU   | -15.236,48          |
| Despesa com publicidade                                 | -27.294,33          |
| Consultoria / Auditoria                                 | -19.836,75          |
| Assessoria de Imprensa                                  | -19.250,00          |
| Condomínio - unidades não locadas                       | -136.104,50         |
| Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias / Cartório) | -62.053,45          |
| Taxa Anbima   | -3.100,00           |
| Despesas com Taxa CVM                                   | -27.066,48          |
| Taxa de Custódia Itaú                                   | -418.437,06         |
| Despesas de processos                                   | -494,21             |
| <b>Sub Total</b>  | <b>4.103.523,74</b> |
| ( - ) investimento em obras                             | -508.441,99         |
| <b>Saldo em 30/11/2019</b>                              | <b>3.595.081,75</b> |

## 12 – OBRAS A REALIZAR



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



| Imóvel   | Observações  | Situação do imóvel | Status     | Valor total                  | 30/11/2019           |
|--|--|--------------------|------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Obras contratadas e a contratar em 2019</b> |  |                    |            |                              |                      |
| Bloco - 3 - B                                  | Adequação para nova locação                          | nova locação       | contratada | 46.655,11                    | -                    |
| Bloco - 3 - B                                  | Adequação para nova locação (complemento)            | nova locação       | contratada | 17.390,37                    | -                    |
| Bloco - 3 - B                                  | Adequação painel de incendio                         | locado             | contratada | 6.399,27                     | -                    |
| Bloco - 6 - A e B                              | Adequação para nova locação                          | nova locação       | contratada | 79.930,17                    | -                    |
| Bloco - 6 - A e B                              | Adequação para nova locação                          | nova locação       | contratada | 10.633,04                    | -                    |
| Bloco - 6 - D                                  | Adequação preventivo contra incendio                 | locado             | contratada | 17.346,12                    | -                    |
| Bloco - B - 1, 7 e 8                           | Adequação preventivo contra incendio                 | locado             | contratada | 94.811,23                    | -                    |
| Bloco - C - 2 e 3                              | Adequações guarda copro e corrimão da escada e rampa | locado             | contratada | 16.007,13                    | -                    |
| Bloco - C - 4                                  | Adequação preventivo contra incendio                 | locado             | contratada | 7.548,54                     | -                    |
| Bloco - C - 7                                  | Substituição de Piso                                 | locado             | contratada | 16.687,55                    | -                    |
| Bloco - C - 7                                  | Adequação Sistema de Incendio                        | locado             | contratada | 38.367,85                    | -                    |
| Bloco - C - 6 e 7                              | Interligação entre os modulos                        | locado             | contratada | 152.293,36                   | -                    |
| Bloco - J - 4                                  | Adequação preventivo contra incendio                 | locado             | contratada | 4.372,21                     | -                    |
| <b>Total de Obras Contratadas contratadas</b>  |  |                    |            | <b>508.441,95</b>            | <b>-</b>             |
|  |  |                    |            | <b>Total Geral</b>           | <b>508.441,95</b>    |
|  |  |                    |            |                              | <b>Saldo a pagar</b> |
|  |  |                    |            |                              | <b>-</b>             |
|  |  |                    |            | <b>Total pago no período</b> | <b>508.441,99</b>    |

### 13 – LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS:

| Nome  | CNPJ.              | Serviço Prestado       | Periodicidade |
|---|--------------------|------------------------|---------------|
| A. Hideki Takano Serviços Emprerariais      | 30.282.042/0001-23 | Corretagem             | Contrato      |
| Furtado Neto Advogados                      | 04.158.467/0001-15 | Advocacia              | Contrato      |
| Itaú Corretora de Valores (ITAUCOR)         | 61.194.353/0001-64 | Custódia               | Contrato      |
| New Logos Agência de Notícias Ltda.         | 03.552.074/0001-29 | Assessoria Imobiliária | 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      |
| Poleza Auditores Independentes S.S          | 03.243.327/0001-82 | Auditoria              | Contrato      |
| Tricon Assessoria Imobiliaria Ltda.         | 00.758.145/0001-56 | Assessoria Imobiliária | Contrato      |

### 14 – AUDITORIA

Poleza Auditores Independentes S.S.



## 15 – PROCESSOS DE INTERESSE DO FUNDO

### 01

Trata-se de ação de despejo protocolada em 31/08/2012 em face da empresa Bulonfer, visando a retomada de imóvel locado. Chaves entregues no dia 13/08/2012 na recepção da Perville. Certificado em 21/09/2012 que a empresa deixou o local onde operava, levando todos os bens que haviam no local.

Em 21/09/2012 proferido despacho, deferindo a medida liminar para expedição de mandado de imissão de posse, citando o Réu para purgar a mora ou oferecer resposta, sob pena de revelia.

Mandado de imissão de posse expedido em 26/09/2012. Tentativas sucessivas de citação do Réu estão sendo feitas, nos endereços encontrados, sem sucesso até o momento.

**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/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.

**Bens penhorados/indicados:** -

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

**Perda:** remota



---

**03****Nº do Processo:** 0004157-68.2014.8.24.0038**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. Aguarda constituição da penhora.

**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

---

**05**





**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



**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 objeto de recurso especial que não foi admitido, tendo sido então apresentado agravo que foi remetido ao STJ, autuado sob o nº 1.498.382, não conhecido e aguardando processamento de agravo interno) 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).

Foi expedido alvará de R\$ 200.000,00 para a compra de um centro de usinagem e de R\$ 400.000,00 para pagamento de honorários do administrador judicial. Designada para o dia 28/06/2018 audiência para abertura de propostas relativas à venda de imóveis destinados ao pagamento de credores, a mesma foi posteriormente cancelada, estando pendendo nova data.

Em 29/07/2019 a Wetzel peticionou nos autos para pedir a designação de nova assembleia de credores, a fim de deliberar sobre ajustes no Plano de recuperação homologado. Em 05/08/2019 o Banco do Brasil peticionou nos autos para pedir a convocação da recuperação judicial em falência, tendo em vista eu não houve a venda dos ativos conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial.

Em 13/08/2019 o juízo afastou o pleito do Banco do Brasil e determinou a intimação do administrador judicial para manifestação quanto ao pedido de realização de nova assembleia de credores.

O Banco do Brasil apresentou embargos declaratórios em 27/08/2019, os quais aguardam julgamento. O administrador judicial não se opôs à realização de nova assembleia, conforme petição protocolada em 13/09/2019. Assembleias designadas para dia 06/11 e 13/11. Na primeira data a assembleia não se instalou por falta de *quórum*. Já a segunda foi suspensa e a próxima se realizará em 06/12/2019.

**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



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



### 06

**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/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.

**Bens penhorados indicados:** -

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

**Perda:** Remota

---

### 07

**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/SC

**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.

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

**Perda:** Remota

---

### 08

**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/SC

**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



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Novembro de 2019



contestação. Audiência infrutífera. Em 08/02/2017 foi apresentada contestação e em 13/2/2017 foi a parte autora intimada para réplica. Em 10/02/2019 o juízo determinou fosse oficiado para a 6ª Vara Cível, pedindo a remessa dos autos nº 0320126-79.2016.8.24.0038 e 0302407-20.2017.8.24.0038, para tramitação simultânea.

**Valor da Causa:** R\$ 1.000,00 (em 07/2016)

**Perda:** Remota

---

### 09

**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/SC

**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.

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

**Perda:** Remota

---

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

Atenciosamente

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