

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA

CNPJ/MF nº 12.887.506/0001-43

Código ISIN nº BRCXTLCTF003

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: CXTL11

FATO RELEVANTE

Informamos aos senhores cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA** (“Fundo”) que:

(i) conforme já relatado anteriormente (Fato Relevante publicado em 01.02.2013 e Fato Relevante publicado em 14.03.2013) a empresa L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (“Locatária”), locatária do imóvel “Ferla”, está inadimplente com suas obrigações contratuais;

(ii) a Administradora CAIXA e a Consultora Imobiliária TRX Investimentos Imobiliários S.A., tendo em vista o insucesso de todas as tentativas de eventual composição amigável com a Locatária, adotaram as medidas judiciais cabíveis para resguardar os interesses do Fundo;

(iii) assim, em 18.02.2013 foi proposta Ação de Despejo com Pedido Liminar, processo nº 0002775-45.2013.4.03.6100, em trâmite perante a 22ª Vara Federal da Seção Judiciária de São Paulo/Capital, cujo resumo do andamento atualizado está contido no Anexo I ao presente Fato Relevante, tendo sido julgada procedente, em 30.08.2013, determinando a desconstituição da relação contratual locatícia entre o Fundo e a Locatária e determinando, ainda, a desocupação do imóvel pela empresa. Aguarda-se, nesse momento, o cumprimento da decisão judicial;

(v) em 19.02.2013, a empresa Locatária ajuizou pedido de Recuperação Judicial, nos termos da Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperações Judiciais de Empresas), distribuída perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Itapevi/SP, processo nº 1000651-27.2013.8.26.0271, cujo resumo do andamento atualizado, igualmente, consta no Anexo II ao presente Fato Relevante; e

(vi) a fim de que, nos termos da lei, fosse dado início à execução provisória da sentença, determinando-se a expedição do mandado de despejo (Carta Precatória), foi depositada em Juízo pelo Fundo, em 22.10.2013, caução no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel (R\$ 559.398,75).

A Administradora CAIXA e a Consultora Imobiliária TRX Investimentos Imobiliários S.A. prosseguem tomando todas as medidas cabíveis no sentido de preservar os interesses do Fundo diante desse fato e manterão os cotistas informados sobre o caso.

Esclarecimentos adicionais poderão ser obtidos pelos e-mails gedef@caixa.gov.br e gemob@caixa.gov.br.

São Paulo/SP, 18 de novembro de 2013

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ANEXO I
CRONOLOGIA DO ANDAMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO
LIMINAR

Processo nº 0002775-45.2013.4.03.6100

22ª Vara Federal da Seção Judiciária de São Paulo/Capital

1ª Instância

Autor: Fundo De Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda

Réu: L. Ferenczi Indústria e Comercio Ltda.

- 18.02.2013 – Protocolada a ação perante a Justiça Federal;
- 19.02.2013 – Processo encaminhado à 22ª Vara Federal da Seção Judiciária de São Paulo/Capital e recebido o nº 0002775-45.2013.4.03.6100;
- 19.02.2013 – Decisão judicial determinando que a empresa L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (a) desocupe voluntariamente o imóvel ou purgue a mora (deposite em juízo do valor da dívida vencida), ou ainda, (b) apresente sua contestação, no prazo de 15 (quinze) dias. Segue a transcrição da decisão em sua íntegra:
“AÇÃO DE DESPEJO 0002775-45.2013.403.6100 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA TRX LOGISTICA RENDA X L.FERENCZI INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
1- Cite-se a ré L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. por meio da Carta Precatória a ser expedida para a Comarca de Itapevi, Estado de São Paulo para que, querendo, desocupe voluntariamente o imóvel ou purgue a mora, ou ainda, querendo, apresente sua contestação, no prazo de 15 (quinze) dias.2- Antes, porém, deverá a CEF fazer juntar nestes autos, no prazo de 10 (dez) dias, a Guia de Recolhimento das custas do Sr.

oficial de Justiça da Comarca de Itapevi. 3- Após, tornem os autos conclusos para análise do pedido liminar.4- Publique-se.”

- 26.02.2013 – Expedido mandado de citação à empresa L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., com remessa via correio, para cumprimento da determinação de 19.02.2013;
- 05.03.2013 – Recebimento do mandado de citação pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.;
- 25/03/2013 – Protocolo da contestação apresentada pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., a qual, em resumo, requereu a extinção e a improcedência da Ação de Despejo, ante a, suposta, submissão do inadimplemento ao plano de Recuperação Judicial;
- 25/03/2013 – Protocolo da Exceção de Incompetência (incidente processual) apresentada pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, a qual, em resumo, requereu a declaração de incompetência do Juízo da Ação de Despejo (22ª Vara Federal), a fim de determinar a remessa da referida Ação ao mesmo Juízo responsável pelo julgamento da Recuperação Judicial (2ª Vara Cível da Comarca de Itapevi);
- 18/04/2013 – Protocolo da resposta à contestação (Réplica) pelo Fundo;
- 18/04/2013 – Protocolo da Impugnação (contestação) à Exceção de Incompetência pelo Fundo;
- 24/05/2013 - Decisão judicial que rejeitou a Exceção de Incompetência apresentada pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, haja vista que a Ação de Despejo proposta funda-se em obrigação de fazer, consistente na desocupação do imóvel “Ferla”, em razão do descumprimento das obrigações contratuais pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, não se tratando,

assim, de ação de cobrança dos valores locatícios, que, teoricamente, possibilitaria a remessa desta Ação ao Juízo da Recuperação Judicial, conforme suscitado pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. Segue a transcrição da decisão em sua íntegra:

“DECISÃO EM EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA Cuida-se de exceção de incompetência, em que a excipiente requer a remessa da ação de despejo ao Juízo da Recuperação Judicial. Afirma que este Juízo é incompetente para deliberar sobre o recebimento do crédito, objeto da aludida ação de despejo, uma vez que a excipiente requereu o processamento de uma recuperação judicial, nos termos da Lei n.º 11.101/2005 (Lei de Falências e Recuperações de Empresas), distribuída perante o Juízo da 2ª Vara Cível Criminal da Comarca de Itapevi (fls. 31/34). Assim, entende que nos termos do art. 49, da lei acima mencionada, o qual dispõe: "Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos", está impedida de pagar o crédito aqui exigido através da ação de despejo movida pela Excepta, tendo em vista que o montante que origina a presente ação foi constituído antes do ajuizamento da recuperação judicial (25/08/2011). É o relatório. Passo a decidir. Com razão a parte excepta. Considerando que a demanda principal funda-se em obrigação de fazer, qual seja, a desocupação do imóvel pela excipiente, em razão do descumprimento de suas obrigações contratuais, não se tratando, assim, de ação de cobrança, competente é o presente Juízo para processar e julgar a presente ação. Assim, a sujeição dos créditos locatícios aos efeitos da Recuperação Judicial, advinda do artigo 49, da Lei n.º 11.101/2005, afeta o direito de o locador executar os seus haveres, mas não o direito de retomar o

bem locado por qualquer dos motivos previstos na Lei n.º 8.245/91. Por outro lado, por se tratar a ação de despejo de demanda ilíquida, está a excepta assegurada pelo art. 6º, caput, 1º, da Lei n.º 11.101/2005, o qual determina o prosseguimento no Juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida. Posto isso, rejeito a presente exceção de incompetência. Traslade-se cópia desta decisão para os autos principais (Processo n.º 0002775-45.2013.403.6100);

- 05/06/2013 – Protocolo do recurso (Agravo de Instrumento) apresentado pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, requerendo, junto ao Tribunal Regional Federal (Órgão Julgador: 1ª Turma, número do Agravo: 0013312-67.2013.4.03.0000), a reforma integral da decisão que Rejeitou a Exceção de Incompetência, conforme decisão de 24/05/2013;
- 27/08/2013 – Decisão judicial que negou seguimento ao Recurso (Agravo de Instrumento) apresentado pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., mantendo-se, assim, a decisão que Rejeitou a Exceção de Incompetência. Segue a transcrição da decisão em sua íntegra:

“Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por L Ferenczi Indústria e Comércio Ltda contra decisão que, em sede de ação de despejo em trâmite perante o Juízo da 22ª Vara Federal Cível de São Paulo-SP, rejeitou exceção de incompetência oposta pela agravante.

Sustenta a agravante que "na data de 20/02/2013, a Excipiente requereu o processamento de uma recuperação judicial nos termos da Lei n.º. 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperações de Empresas), distribuída perante o D. Juízo da 02ª Vara Cível da

Comarca de Itapevi (...), CUJO PROCESSAMENTO FOI DEFERIDO NA DATA DE 02 DE MARÇO DE 2013".

Alega a agravante que está impedida de adimplir os alugueres através da ação de despejo, "dado que O MONTANTE QUE ORIGINA A AÇÃO DE DESPEJO ESTÁ SUJEITO AOS EFEITOS DO REFERIDO BENEPLÁCITO LEGAL NOS TERMOS DO ART. 49 DA LEI Nº 11.101/05 (TENDO EM VISTA QUE CONSTITUÍDO ANTES DO AJUIZAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL - 20/02/2013".

Argumenta o agravante que "com o ajuizamento e a concessão do elastério legal da Agravante, o juízo deste feito, nos termos do parágrafo 8º do artigo 6º da Lei 11.101/05, se torna responsável pela recuperação judicial e por todas as matérias correlatas, sendo ele, indivisível e competente para todas as ações e reclamações sobre bens, interesses e negócios da empresa em recuperação judicial, como ocorre no presente caso, visto que se trata do plano de soerguimento de empresa em processo recuperacional que estabeleceu a forma de pagamento para os seus credores, inclusive o Agravado."

Sustenta também a agravante que "a vis attractiva do juízo da recuperação judicial existe justamente para proteger os princípios inculpidos pela Lei nº. 11.1012005, que devem ser interpretados à luz da Constituição Federal de 1988, e do art. 5º da Lei de Introdução do Código Civil (sic), que buscam a preservação da empresa economicamente viável, ainda, que atravesse dificuldades financeiras transitórias (...)"

Requer a agravante a reforma da decisão para que seja declarada a incompetência do Juízo da 22ª Vara Federal Cível para o

processamento e julgamento da Ação de Despejo movida pelo agravado.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O recurso comporta julgamento nos termos do art. 557, do Código de Processo Civil.

O deferimento do processamento da recuperação judicial não implica modificar a competência do Juízo processante da ação de despejo. Nesse sentido é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. O DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL NÃO OBSTA O PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO (DEMANDA ILÍQUIDA). DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

(STJ, AgRg no CC 103.012/GO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/04/2010, DJe 24/06/2010)

RESP - COMERCIAL - CIVIL - FALENCIA - LOCAÇÃO - DESPEJO - JUIZO COMPETENTE - A AÇÃO DE DESPEJO NÃO É ATRAIDA PELO JUIZO UNIVERSAL DA FALENCIA. AQUI, REUNEM-SE PASSIVO E ATIVO DO FALIDO, A FIM DE OS CREDORES RECEBEREM O MESMO TRATAMENTO. A AÇÃO DE DESPEJO TEM FINALIDADE E CONTEUDO DIVERSOS.

(STJ, REsp 64804/MG, Rel. Ministro LUIZ VICENTE CERNICCHIARO, SEXTA TURMA, julgado em 28/08/1995, DJ 27/05/1996, p. 17924)

Pelo exposto, nego seguimento ao agravo de instrumento, com fundamento no artigo 557, caput, do Código de Processo Civil.

Intimem-se. Decorrido o prazo recursal, baixem os autos ao Juízo de origem, observadas as formalidades legais.

- 28/08/2013 – Protocolo da Manifestação do Fundo, requerendo o prosseguimento da Ação de Despejo e, conseqüentemente, o julgamento definitivo da Ação, haja vista que o Tribunal negou seguimento ao Agravo, conforme decisão de 27/08/2013;
- 30/08/2013 – Sentença de Procedência da Ação, desconstituindo a relação contratual locatícia entre o Fundo e a L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., determinando, ainda, a desocupação do imóvel pela Locadora, no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 59, parágrafo primeiro, inciso IX, da Lei n.º 8.245/1991. Segue a decisão transcrita em sua íntegra:

“TIPO "A"SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO22ª VARA CÍVEL FEDERAL AÇÃO DE DESPEJO Autos n.º: 0002775-45.2013.403.6100AUTOR: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDARÉU: L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. Reg. n.º: _____ / 2013 SENTENÇA. Cuida-se de ação de despejo, com pedido de liminar, pretendendo a parte requerente, a desocupação voluntária do imóvel, nos termos do art. 59, parágrafo único, inciso IX, da Lei n.º 8.245/91. No mérito, pretende a rescisão antecipada do contrato de locação, não só em razão da inadimplência quanto aos aluguéis, bem como em razão da não apresentação pela parte ré de fiança bancária, conforme

acordado no capítulo XV, do contrato. Afirma que celebrou com a parte requerida, em 01/02/2012, contrato de locação não residencial, denominado "Contrato Atípico de Locação do Imóvel Comercial e Outras Avenças" (fls. 85/104), com valor do aluguel mensal, no importe de R\$ 172.800,00, pelo período de 10 (dez) anos, imóvel esse com destinação específica para desenvolvimento de atividade de indústria e comércio de produtos alimentícios (processamento de aveia). No entanto, alega que a requerida não vem adimplindo o valor mensal do aluguel pactuado, desde outubro de 2012, conforme memória de cálculo que apresenta nos autos, que totaliza o montante de R\$ 543.311,08, como devido (fls. 107), muito embora tenha sido a ré notificada para cumprir com suas obrigações (fls. 108/114). Por fim, alega que a cláusula 3.8, do contrato (fl. 88) considera que o não pagamento dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracteriza infração legal e contratual, autorizando a requerente, ao seu exclusivo critério, cobrar a quantia devida acionando a fiança bancária, ou considerar o contrato rescindido. Apresenta documentos às fls. 14/115. À fl. 189, foi determinada a citação da parte requerida para que desocupasse voluntariamente o imóvel ou purgasse a mora, ou ainda, apresentasse contestação. Às fls. 199/207, a parte Ré apresentou contestação, onde preliminarmente, requereu a suspensão do processo, nos termos do art. 265, inciso IV, "b", do Código de Processo Civil, até que seja realizada a Assembleia Geral de Credores e aprovado (ou não) o Plano de Recuperação Judicial da Requerida; a extinção da presente ação, ante a submissão dos valores ora cobrados à recuperação judicial da requerida, devido aos efeitos da novação, nos termos do art. 59, da Lei n.º 11.101/2005. No mérito, afirmou

que o imóvel foi desocupado, conforme "Termo de Entrega de Chaves", o qual, no entanto, não foi juntado aos autos, pugnando, assim, pela improcedência da ação. Réplica (fls. 221/227). Às fls. 228/229, a parte requerente requereu o julgamento antecipado da lide. É o relatório. Passo a decidir. Tratando-se de matéria exclusivamente de direito, passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 330, I, do CPC. Inicialmente, afasto a preliminar quanto ao pedido de suspensão do processo, tendo em vista a alegação de que a parte ré encontra-se em Recuperação Judicial, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Itapevi-SP, cujo crédito deverá ser pago na forma do Plano de Recuperação Judicial a ser debatido pela Assembleia de Credores que será oportunamente realizada -, uma vez que o autor pretende com a presente demanda apenas retomar o imóvel locado e não a cobrança dos alugueis inadimplidos, não estando, assim, o direito pretendido por ele passível de ser abrangido pelo Plano de Recuperação (demanda ilíquida), nos termos do art. 6º, da Lei n.º 11.101/2005. Por consequência, afasto, outrossim, a preliminar quanto a extinção da ação quando da homologação do Plano de Recuperação Judicial. Por fim, ressalto que não encontrei nos autos o Termo de Entrega das Chaves, com a desocupação do imóvel, conforme alegado pela parte requerida, em sua contestação, à fl. 204, afirmação essa que também foi contestada pela parte requerente, por ocasião da apresentação de sua réplica (fls. 224), tendo em vista que nenhuma providência foi tomada pela ré, nesse sentido. Passo ao exame do mérito. Compulsando os autos, noto que as partes celebraram "Contrato Atípico de Locação do Imóvel Comercial e Outras Avenças" (fls. 85/104), relativamente ao imóvel localizado na cidade de Itapevi-

SP, situado na Avenida Portugal, n.º 1.046, com prazo de vigência da locação pelo período de 10 (dez) anos, com início em 1º de fevereiro de 2012, tendo pactuado o valor do aluguel mensal de R\$ 172.800,00, com vencimento para o dia 5 de cada mês, conforme cláusula 1.1 do seu primeiro termo aditivo (fls. 105/106). Verifico, outrossim, que conforme memória de cálculo apresentado pela locadora (ora autora), às fls. 107, a parte ré (ora locatária), não vem adimplindo com suas obrigações contratuais, desde outubro de 2012, totalizando o importe de R\$ 543.311,08, consoante o cálculo disposto na cláusula 3.5., do contrato (fls. 88), ou seja, com a aplicação das penalidades previstas na referida cláusula. E, às fls. 113/114, foi enviada notificação para pagamento dos aluguéis dos meses de agosto e setembro de 2012, os quais foram pagos em atraso e de modo fracionado e em valor inferior ao devido, bem como referente ao aluguel integral do mês de outubro do mesmo ano. Nessa ocasião também foi pedido para que o réu apresentasse Carta de Fiança Bancária, consoante o capítulo XV, do referido contrato, o que, entretanto, nada ocorreu nesse sentido. No caso, o contrato celebrado entre as partes é regido pela Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, muito embora por se tratar de contrato atípico, em relação às disposições constantes no referido diploma legal que foram contrárias ao contrato em discussão, prevalecerá o que constar no citado instrumento, conforme letra "F", do Contrato (fl. 86). Assim, nos termos do art. 3.8, do contrato celebrado - fl. 88: "O não pagamento dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracterizará infração legal e contratual, autorizando o LOCADOR, ao seu exclusivo critério, cobrar a quantia devida acionando a Fiança Bancária mencionada no Capítulo XV, ou

*considerar o presente Contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento e/ou cobrança de aluguéis e encargos." Portanto, ocorrendo o inadimplemento da parte locatária poderá o locador cobrar a quantia devida acionando a fiança bancária ou ajuizando imediatamente ação de despejo. No caso, o autor optou por ajuizar a presente ação, uma vez que até a presente data o réu não apresentou a citada fiança concedida por instituição financeira, conforme capítulo XV, do contrato (fl. 97), descumprindo, assim, obrigação de constituir garantia. Por outro lado, a parte ré alegou em sua contestação que desocupou o imóvel, conforme Termo de Entrega de Chaves. No entanto, nada provou nesse sentido. Verifico, outrossim, que a ré limitou-se a se manifestar, em sua contestação, acerca da "memória de cálculo" apresentada pela autora, afirmando serem excessivos e abusivos os números apontados por ela, questão essa que, no entanto, não faz parte do pedido do requerente, pelo menos nesta demanda. Assim, entendo que o autor faz jus ao pedido formulado. Por fim, o contrato também deverá ser rescindido, nos termos do que dispõe a cláusula 11.2, letra "a" e "d", do contrato (fl. 94), conforme segue: "São causas de rescisão antecipada deste Contrato, inclusive, mas não se limitando: a) não pagamento reiterado do aluguel mensal; (...) d) não renovação da Fiança Bancária ou seguro aluguel, se for o caso; (...) f) não cumprimento de quaisquer obrigações estipuladas neste contrato. Por fim, quanto ao pedido para reconhecimento do direito de requerer judicialmente o ressarcimento das despesas incorridas, não cabe a este juízo apreciar, devendo o requerente fazê-lo através das vias próprias. Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE o***

pedido formulado pelo autor para, na forma da fundamentação supra, desconstituir a relação jurídica contratual locatícia e determinar a desocupação do imóvel pela ré, no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 59, parágrafo primeiro, inciso IX, da Lei n.º 8.245/1991, sob pena de serem adotadas todas as providências para o cumprimento desta decisão, inclusive o emprego de força policial, cuja requisição fica desde já deferida ao oficial de justiça, se entendê-la necessária. Deixo explicitado que esta decisão tem o efeito de autorizar o oficial de justiça, se necessário, a intimar o representante legal do réu, para que forneça os meios práticos indispensáveis à execução do mandado, como chaveiro para ingressar no interior do imóvel e transporte, remoção de depósito dos bens que eventualmente tenham sido deixados no local, cabendo-lhe descrever os bens e lavrar termo de nomeação do depositário fiel a ser indicado pela autora. Expeça-se o competente mandado de desocupação do imóvel. Nos termos do 1º do art. 59 da Lei 8.245/91, defiro a abertura de conta depósito para prestação de caução correspondente ao valor dos aluguéis cobrados, pela requerente. Julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que ora fixo em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 20, 3º, do Código de Processo Civil. Publique-se. Registre-se. Intime-se”

- 22.10.2013 – Protocolo da manifestação do Fundo, requerendo a juntada do comprovante de depósito da caução, no valor de R\$ 559.398,75 (quinhentos e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos), equivalente a três meses de aluguéis para o período atual, a fim de que, nos termos da lei, fosse

dado início à execução provisória da sentença, determinando-se a expedição do mandado de despejo (Carta Precatória), para intimação da L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, de modo que desculpe o imóvel, voluntariamente, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de cumprimento coercitivo;

- 25/10/2013 – Decisão judicial acolhendo o pedido de execução provisória suscitado pelo Fundo, determinando a expedição da Carta Precatória (Mandado de Despejo), para intimação da L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. na cidade de Itapevi, a fim que esta, no prazo de 15 (quinze) dias, desocupe o imóvel, nos exatos termos da sentença proferida em 30/08/2013, requerendo, assim, a juntada das custas de diligência do Sr. Oficial de Justiça. Segue a transcrição da decisão em sua íntegra:

“1- Folhas 172/173: Considerando a certidão de folha 182 cumpra a secretaria o que ficou determinado na sentença proferida às folhas 168/170 mediante a expedição da Carta Precatória para Comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, devendo a parte autora recolher as custas do Sr. Oficial de Justiça.

2- Int.”

- 14/11/2013 – Expedição da Carta Precatória (Mandado de Despejo) à L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

- informações relevantes sobre o andamento processual:
 - A Sentença proferida em 30/08/2013, conforme acima transcrito, ainda é passível de Recurso (Apelação) e o prazo processual para a apresentação do Recurso, ou seja, o prazo para o seu protocolo pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. expirou-se em 01/11/2013;

- O Deferimento da execução provisória permite que o Fundo dê andamento no Despejo independentemente da apresentação de eventual Recurso pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA;
- A Caução depositada em Juízo em 22/10/2013, no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel - R\$ 559.398,75 – serve para garantir o pagamento de, eventual, indenização para ressarcimento dos prejuízos (perdas e danos), que o Fundo possa ter causado à locatária L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., tão somente, em caso de reforma da sentença. Ou seja, caso o Tribunal, na eventualidade da interposição de um Recurso de Apelação pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, entenda por bem reformar a sentença proferida no dia 30/08/2013, para julgar Improcedente a Ação de Despejo, onde nesse caso, o Tribunal decidiria que o Fundo solicitou o despejo da locatária em uma atitude arbitrária e indevida, o valor da caução pode ser utilizado para ressarcir os eventuais danos (prejuízos) suportados pela FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.;
- Aguarda-se o cumprimento da Carta Precatória que deverá ocorrer na Comarca de Itapevi – SP e que dará andamento no Despejo Liminar, concretizando-se a efetiva intimação da FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., para desocupação voluntária no prazo fornecido, 15 (quinze) dias.

ANEXO II

CRONOLOGIA DO ANDAMENTO DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo nº 1000651-27.2013.8.26.0271

2ª Vara Cível da Comarca de Itapevi/São Paulo

1ª Instância

Autora: L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda.

Réus: Credores da Autora

- 9/02/2013 – Protocolada a ação perante a Justiça Cível Estadual de Itapevi/SP;
- 20/02/2013 – Processo encaminhado à 2ª Vara Cível do Foro de Itapevi e recebido o nº 1000651-27.2013.8.26.0271;
- 01/03/2013 – deferido o pedido de recuperação judicial. Segue a transcrição da decisão em sua íntegra:

“Vistos. L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. ajuizou a presente ação pretendendo o processamento de sua recuperação judicial, na forma de plano especial, afirmando que passa por crise momentânea. Foi especificado o cumprimento de todas as exigências do art. 51 da Lei nº 11.101/05. Juntou os documentos de f. 17/133 e 135/137. Decido. É o caso de admissão do processamento da recuperação judicial. A recuperação pretende viabilizar a superação da situação momentânea de crise econômico-financeira da autora, em obediência do valor social da empresa, preservando esta enquanto agente de produção e intermediação de riquezas. A autora não incide em quaisquer das proibições do art. 48 da lei de regência, e demonstrou o cumprimento de todas as exigências elencadas no art. 51 da referida lei, em especial os três balanços patrimoniais, relação de credores e de empregados, certidões de protestos, relação de bens

dos sócios administradores, estimativa dos débitos existentes, e, por fim, extratos de contas bancárias. Ante o exposto, por decisão interlocutória, defiro o processamento da recuperação judicial da requerente L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., nos termos do art. 52 da Lei nº 11.101/05, razão pela qual: 1) nomeio administrador judicial o advogado OSVALDO MONTEIRO, OAB-SP n. 75.128, devendo ser intimado pessoalmente, para prestar compromisso e cumprir com os termos do art. 21 da Lei de Recuperação Judicial, no prazo de 48 horas (art. 33 da lei em comento), sob pena de destituição; 2) dispenso a requerente de apresentar certidões negativas para exercer suas atividades, exceto em contratações com o Poder Público ou para recebimento de benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios; 3) suspendo a prescrição dos créditos e as ações e execuções contra o devedor, observadas as ressalvas legais; 4) determino à devedora que passe a utilizar, em seu nome empresarial, a expressão "em Recuperação Judicial" (art. 69 da Lei nº 11.101/05). Oficie-se à Junta Comercial do Estado de São Paulo para que anote o processamento da recuperação judicial da requerente (art. 69, parágrafo único, da Lei de Recuperação Judicial); 5) determino à devedora que apresente o plano de recuperação judicial no prazo improrrogável de 60 dias, nos termos do art. 53 da lei de regência; 6) determino à devedora a apresentação de contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a recuperação judicial, sob pena de destituição de seus administradores; 7) visando evitar tumulto processual ante a imprecisão dos prazos para objeção estabelecidos no inc. III do § 1º do art. 52 da Lei de Recuperação Judicial, em conjunto com o parágrafo único do art. 55 daquela lei, determino que o prazo de

30 dias para objeções ao plano de recuperação judicial iniciar-se-á a partir da publicação da lista de credores a ser elaborada pelo administrador judicial, na forma do art. 7º, § 2º, da lei, caso ausente a hipótese do art. 55, parágrafo único da referida lei; 8) concedo o prazo de 15 dias para habilitações ou divergências aos créditos relacionados pela devedora, a contar da publicação do edital a que alude o item 10 infra (art. 7º, § 1º, da Lei de Recuperação Judicial). As habilitações ou divergências, destinadas ao administrador nesta fase administrativa, deverão ser apresentadas no 2º Ofício Cível de Mogi das Cruzes, que as relacionará, certificando nos autos principais, providenciando após a imediata entrega definitiva dos pedidos ao administrador judicial para que este os aprecie em seu conteúdo de modo a elaborar o quadro geral de credores (art. 7º da Lei); 9) apresente a devedora a relação nominal de credores em meio eletrônico (CD ou pen drive), no prazo de 03 dias; 10) fornecida a relação supra, expeça-se edital para publicação no órgão oficial contendo resumo do pedido do devedor e a íntegra da presente decisão, bem como da relação nominal de credores; 11) comuniquem-se, por carta postal, as Fazendas Federal, Estadual e Municipal quanto ao deferimento do processamento da presente recuperação judicial. 12) anote-se a intervenção do Ministério Público. Fls. 138/146. Considerando (i) que a Lei n. 11.101/05, em seu art. 49, dispõe que "[e]stão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos", do que decorre a suspensão da exigibilidade dos débitos em comento; e (ii) que os serviços públicos de água, energia e gás são essenciais e que sem o seu fornecimento a recuperação da empresa estaria prejudicada desde logo, tanto que

há a Súmula n. 57 do E. TJSP, no sentido de que "[a] falta de pagamento das constas de luz, água e gás anteriores ao pedido de recuperação judicial não autoriza a suspensão ou interrupção do fornecimento", DEFIRO o pedido para determinar que as prestadoras de serviço público COMGÁS, EMBRATEL e ELETROPAULO, com endereço discriminado a fls. 146, se abstenham de efetuar qualquer suspensão na prestação de serviços de fornecimento de energia elétrica, gás encanado e telefonia à Requerente, e que restabeleçam os respectivos serviços, caso o corte já tenha ocorrido, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), em caso de descumprimento, sem prejuízo da responsabilidade pela desobediência. Intimem-se as prestadoras, com urgência, encaminhando a intimação por fax. Int. Itapevi, 01 de março de 2013"

- 02/05/13 – Apresentado o plano de Recuperação Judicial pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.;
- 29/10/2013 – Protocolo de petição pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, requerendo, em caráter excepcional e emergencial, a suspensão temporária da ordem de despejo do imóvel onde a recuperanda exerce suas atividades, expedida nos autos do processo de despejo movida pelo Fundo (processo nº 0002775-45.2012.4.03.6100), ao menos até a realização da Assembleia Geral de Credores e deliberação acerca do Plano de Recuperação Judicial, evitando, com isso, a quebra imediata da empresa diante da inviabilidade do cumprimento da recuperação judicial, em caso de efetiva da desocupação do imóvel;
- 29/10/2013 – Decisão Judicial indeferindo o pedido da L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. de suspensão da Ação de Despejo, conforme suscitado na petição protocolada, também, no dia

29/10/2013, haja vista a ausência de fundamento legal para tanto.

Segue transcrição da decisão em sua íntegra:

“Vistos.

Fls. 787/792. Indefiro o pedido de suspensão da ordem de despejo, pois proferida por outro Juízo, sobre o qual, esta Vara não possui ascendência funcional ou jurisdicional. A insurgência contra a decisão referida deve ser manejada pelas vias recursais adequadas. Indefiro, da mesma forma, o pedido de suscitação de conflito de competência, por não entender competente para a ação de despejo, pois o deferimento do processamento de recuperação judicial não prorroga a competência de outras demandas para esse Juízo, ainda menos quando se tratar de competência absoluta, como no presente caso. Intime-se.”

➤ Informações relevantes sobre o andamento processual:

- o valor da dívida declarada pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., em nome do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA, é de R\$ 512.000,00 (quinhentos e doze mil reais);
- O total de dívidas no mercado declarado pela L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA é de R\$ 13.988.403,55, com a seguinte descrição:
 - a. Classe I (credores trabalhistas): R\$ 526.454,41;
 - b. Classe II (credores com garantia real): R\$ 1.248.923,56;
 - c. Classe III (credores sem garantia – quirografários): R\$ 12.213.025,58.
- No momento, aguarda-se o transcurso dos prazos para objeções, apresentação de Editais, e impugnações, para a designação da



Assembleia Geral de Credores que terá como atribuição a aprovação, modificação ou rejeição do Plano de Recuperação.