

Fundo de Investimento Imobiliário

FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes

0228774-67.2011.8.26.0100 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: Hospital Nossa Senhora de Lourdes

Réu: FII HNSL

- **19.01.2012** – Distribuída ação revisional pelo Hospital Nossa Senhora de Lourdes.
- **10.01.2012** – Designada Audiência de Conciliação para o dia 07.03.2012. Proferida decisão fixando, liminarmente, aluguel provisório em R\$ 1.618.613,00 (80% do aluguel vigente).
- **12.01.2012** – Apresentação, pelo Fundo, de pedido de reconsideração da decisão proferida.
- **16.01.2012** – Juízo proferiu decisão mantendo a decisão anterior afastando os argumentos do Fundo para não redução do aluguel.
- **16.01.2012** – Fundo recorre da decisão que manteve os aluguéis provisórios (Agravo de Instrumento), pedindo que os efeitos da decisão sejam suspensos até que haja julgamento do recurso.
- **24.01.2012** – Tribunal rejeita o pedido de suspensão dos efeitos da decisão que fixou os aluguéis provisórios.
- **07.03.2012** – Realizada audiência de conciliação. Apresentada contestação pelo Fundo. A tentativa de conciliação entre as partes restou infrutífera. O juiz concedeu prazo para manifestação do Hospital e designou perícia de avaliação para apuração do valor do aluguel.
- **29.03.2012** – Recurso do Fundo (Agravo de Instrumento) foi rejeitado.
- **04.05.2012** – Perito judicial estipula honorários em R\$ 90.000,00.
- **14.06.2012** – Fundo recorreu do indeferimento de seu recurso por meio de recurso Especial e Recurso Extraordinário.
- **23.10.2012** – Apresentado laudo pericial.
- **21.02.2013** – Juízo arbitra os honorários periciais em R\$ 172.710,00.
- **26.03.2013** – Juízo declara encerrado o período de produção de provas e determina que as partes apresentem suas alegações finais.
- **20.08.2013** – Proferida sentença julgando procedente a ação, para o fim de fixar para a parte do imóvel objeto da ação o aluguel mensal de R\$ 1.261.546,50, válido a partir da citação, permanecendo inalteradas as demais cláusulas contratuais.
- **02.09.2013** – Fundo recorre da sentença (embargos de declaração).
- **09.01.2014** – Decisão do juízo rejeitando o recurso (embargos de declaração) do Fundo decidindo que não há contradição na decisão proferida.
- **19.01.2014** – Fundo apresenta recurso (apelação) contra a sentença.
- **13.11.2014** – Recebido o recurso pelo Tribunal de Justiça.
- **14.05.2015** – Julgados os recursos das partes: Tribunal de Justiça negou provimento a ambos os recursos (apelação).
- **11.06.2015** – Julgamento do recurso oposto pelo Locatário (embargos de declaração), negando provimento.

- **03.02.2016** – Recursos especiais interpostos por ambas as partes à decisão do Tribunal que manteve a decisão de primeira instância aguardam julgamento no STJ.
- **03.06.2016** – O recurso especial interposto pelo Locatário foi inadmitido.
- **19.08.2016** – O locatário recorreu da inadmissão do seu recurso (agravo em recurso especial) para tentar obter a admissão do recurso especial interposto anteriormente.
- **26.09.2017** – Despacho proferido no processo em primeira instância determinando que se aguarde a notícia de decisão final dos recursos pelo STJ.
- **29.05.2018** – Início da execução (cumprimento de sentença – processo nº 0041314-87.2018.8.26.0100)
- **20.08.2018** – Determinação do juízo para que o locatário seja intimado para a pagar o valor relativo à diferença de valores entre o valor do aluguel que foi pago a título de provisório e o valor definido em sentença.
- **06.09.2018** – apresentada, pela locatária, impugnação ao cumprimento de sentença.
- **14.09.2018** – disponibilizada decisão que rejeitou os embargos de declaração opostos contra a decisão que recebeu o cumprimento de sentença.
- **24.09.2018** – Fundo apresentou sua manifestação acerca da impugnação ao cumprimento de sentença.
- **18.10.2018** – Manifestação do fundo requerendo a liberação do valor incontroverso, já depositado nos autos.
- **07.11.2018** – Processo com o juiz para deliberação acerca do pedido do Fundo.
- **19.12.2018** – Publicada decisão do Juízo determinando o envio do processo ao contador para apuração do real valor da execução. Na mesma ocasião o Juízo negou o pedido do fundo para levantamento dos valores incontroversos até a conclusão final dos recursos (trânsito em julgado da demanda) ou desde que o fundo garanta o juízo no valor a ser levantado.
- **31.01.2019** – juntada do recurso (Agravo de Instrumento) interposto pelo fundo contra a decisão que o impediu de levantar os valores incontroversos.
- **13.03.2019** – Recurso (Agravo de Instrumento) julgado procedente para determinar o levantamento do valor incontroverso.
- **02.05.2019** – Despacho autorizando o mandado de levantamento do valor incontroverso.
- **05.09.2019** – Processo foi à conclusão.
- **30.10.2019** – Expedição de certidão de objeto e pé.
- **24.04.2020** – Novo despacho autorizando o levantamento
- **05.06.2020** – Levantamento do valor incontroverso; aguardando remessa do processo ao contador judicial para análise do controverso.
- **20.08.2020** – Remessa dos autos para a contadoria
- **06.11.2020** – Autos recebidos da contadoria com a informação que a contadoria judicial não tem condições para realizar os cálculos, e sugere a designação de um perito contábil.
- **10.11.2020** – Pedido do Hospital para designação de audiência conciliatória
- **17.11.2020** – Pedido do FII HNSL para designação de perito contábil
- **20.11.2020** – Petição do Hospital pedindo para que o FII pague as despesas de perícia contábil
- **08.03.2021** – Petição FII reiterando pedidos e requerendo que seja dado regular andamento ao feito
- **21.06.2021** – Processo conclusos.
- **31.08.2021** – Baixa sem decisão por acúmulo de trabalho do magistrado
- **19.09.2021** – Conclusos com novo juiz – aguardando decisão do juiz acerca da designação ou não de perito contábil para realizar o cálculo dos valores de aluguel ainda não acertados pelas partes.

- **22.11.2021** – Determinação de intimação do perito contábil. Honorários deverão ser arcados por ambas as partes. Intimação das partes para indicação de assistente técnico.
- **16.12.2021** – apresentação de quesitos e assistentes pelas partes
- **14.02.2022** – Processo encaminhado para o perito judicial
- **11.05.2022** – Apresentação da proposta de honorários do perito judicial;
- **24.05.2022** – Ambas as partes concordam com a proposta de honorários do perito judicial;

Trata-se de ação revisional de aluguel proposta pelo Hospital Nossa Senhora de Lourdes contra Fundo. Houve fixação de aluguel do valor de R\$1.261.546,50 pelo juiz em sentença. A fase de recursos foi encerrada e esta decisão foi mantida. O processo encontra-se na fase de cumprimento da decisão para acerto dos aluguéis entre as partes, havendo decisão do juiz já designando perito contábil para realização desses cálculos.

1079521-12.2016.8.26.0100 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: Hospital Nossa Senhora de Lourdes

Réu: FII HNSL

- **28.07.2016** – Distribuída ação revisional pelo Locatário. O Hospital Nossa Senhora de Lourdes propôs ação para reduzir o valor do aluguel do imóvel localizado na Rua Perobas, 342 e 344 – Jabaquara, São Paulo – SP
- **08.08.2016** – Proferida decisão fixando, liminarmente, aluguel provisório em R\$1.768.884,87 (80% do aluguel vigente).
- **20.09.2016** – Apresentada contestação pelo Fundo.
- **11.11.2016** – Proferida decisão para que as partes especifiquem as provas que pretendem produzir.
- **06.04.2017** – Proferida decisão na qual o juiz deixa de designar a audiência de conciliação e determina a realização de perícia.
- **28.04.2017** – Apresentação de quesitos e indicação de assistente técnico pelo Locatário.
- **15.05.2017** – Estimativa de honorários periciais juntada pelo perito.
- **28.07.2017** – Proferida decisão determinando que o Locatário se manifeste acerca dos honorários periciais, estimados em R\$ 26.800,00, sendo que o Fundo já concordou com os honorários e depositou a parte que lhe incumbia.
- **17.08.2017** – Locatário apresentou comprovante de depósito dos honorários.
- **07.03.2018** – Publicada decisão que determinou que ao perito que considere, em sua análise, a previsão de que o aluguel deve corresponder à atualização do valor mínimo acordado ou à 8% da receita bruta (o que for maior) e agendando a perícia para 09.04.2018.
- **14.05.2018** – após juntada de manifestação, autos com o juiz para decisão desde 04.05.2018.
- **15.06.2018** – publicada decisão em que o juiz reafirma os parâmetros do arbitramento do aluguel: sendo o menor aluguel possível o pedido pelo Locatário e o maior, o requerido pelo Locador.
- **25.06.2018** – perito apresentou laudo.
- **11.07.2018** – Partes apresentaram suas considerações sobre o laudo pericial.
- **05.09.2018** – manifestação das partes acerca do laudo pericial.

- **12.11.2018** – determinação do juízo para que o perito se manifeste acerca das considerações feitas pelas partes ao laudo pericial.
- **31.01.2019** – manifestação do perito acerca dos esclarecimentos solicitados pelas partes.
- **13.03.2019** – juntada de manifestação das partes acerca dos esclarecimentos do perito.
- **11.06.2019** – protocolo das alegações finais das partes.
- **26.09.2019** – sentença fixando o aluguel em R\$ 1.496.998,86
- **23.10.2019** – Interposição de apelação pelo FII (Recurso) ao Tribunal de SP.
- **11.12.2019** – Despacho intimando o Hospital a apresentar contrarrazões;
- **20.01.2020** – Apresentação de contrarrazões e aguardando o envio dos autos ao TJSP;
- **17.03.2020** – Processo encaminhado ao TJSP e aguardando distribuição à Câmara competente;
- **08.04.2020** – Conclusos com o Relator
- **09.10.2020** – Decisão monocrática determinando a redistribuição da apelação para a câmara preventa
- **23.10.2020** – processo remetido para a câmara preventa e conclusos com o relator
- **20.08.2021** – Apelação julgada pelo TJSP (recurso). Deram provimento em parte ao recurso para reformar a decisão no que tange a redistribuição dos ônus sucumbenciais, devendo as despesas processuais serem rateadas, igualmente, entre as partes; e fixar os honorários advocatícios devidos pela locatária, que serão arbitrados em 11% sobre a diferença anual entre o aluguel indicado na inicial (R\$ 1.167.000,00) e o fixado em sentença (R\$ 1.469.998,86), enquanto que os devidos pelo locador ficam arbitrados em 11% sobre o valor da condenação (diferença a ser restituída).
- **26.08.2021** – Oposição de Embargos Declaratórios (espécie de recurso) pelo FII contra a decisão do Tribunal de SP no julgamento do recurso de apelação.
- **17.11.2021** – Julgamento virtual iniciado.
- **01.12.2021** – embargos declaratórios do Fundo foram rejeitados.
- **19.01.2022** – interposição de recurso especial pelo Hospital.
- **11.02.2022** – Desistência do recurso especial pelo Hospital.
- **02.03.2022** – Início do cumprimento de sentença pelo Hospital (0006113-92.2022.8.26.0100), inserida logo na próxima página para apreciação, para cobrar diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal - R\$ 27.137.596,79.

Trata-se de Ação Revisional para redução de aluguel, proposta pelo locatário – Hospital Nossa Senhora de Lourdes, em 2016, contra o Fundo. Houve fixação de aluguel do valor de R\$1.496.998,86 pelo juiz em sentença. Fundo interpôs recurso (embargos) contra julgamento da apelação pelo TJ, sendo rejeitado. Atualmente, houve recurso interposto pelo Hospital (recurso especial) contra julgamento da apelação, para continuidade da discussão junto ao STJ, porém desistindo do mesmo na sequência. Atualmente, o processo encontra-se na fase de cumprimento da condenação em desfavor do Fundo (0006113-92.2022.8.26.0100), executando a diferença entre o valor de aluguel efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal, remanescente de R\$ 27.137.596,79. Mais detalhes na Ação abaixo: 0006113-92.2022.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença (Revisional 2016)

0006113-92.2022.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença (Revisional 2016)

Exequente: Rede D'or São Luiz S/A (Unidade Jabaquara)

Executado: FII HNSL

- **18/02/2022** - Início da execução/cumprimento pela Rede D'Or, referente ao processo 1079521-12.2016.8.26.0100 (revisional de 2016).
- **22/02/2022** - Emenda à inicial.
- **04/03/2022** - Intimado o devedor a pagar a quantia certa apontada (R\$ 27.137.596,79), devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento, no prazo de 15 dias, sob pena de ser acrescido o débito de multa de 10% e, também, de honorários de advogado de 10%.
- **07.03.2022** – Prazo para o FII quitar o valor devido.
- **09.03.2022** – Pedido de prazo pelo FII para quitação do valor total devido. No mesmo momento, foi depositado uma parte do valor.
- **22.04.2022** – Novo pedido de prazo pelo FII para quitação do valor total devido. No mesmo momento, foi depositado mais uma parte do valor. 20.05.2022 – Novo depósito realizado pelo FII
- **23.05.2022** – Novo depósito realizado pelo FII
- **26.05.2022** – Ingresso de um interventor de terceiros nos autos – cotista Carlos Eduardo da Costa Pires Steiner.
- **30.05.2022** – Novo depósito realizado pelo FII
- **02/06/2022** - Decisão judicial, mandando incidir sobre multa de 10% e honorários advocatícios de 10%, além dos encargos da mora previstos no título judicial. Para a análise do pedido de penhora, mandou o exequente juntar nova planilha atualizada do débito, considerando-se todos os depósitos realizados nos autos e as respectivas datas. Sem prejuízo, autorizou o levantamento eletrônico dos valores depositados pelo Fundo, no total de R\$ 22.450.000,00, em favor do exequente. Indeferiu a inclusão interessado na qualidade de assistente do executado, posto que é incabível tal modalidade de intervenção de terceiros nesta fase processual.
- 07/06/2002 - Novo depósito realizado pelo FII e quitação da dívida Nominal de R\$ 27.137.596,79.

Trata-se de cumprimento de sentença pelo Hospital – Rede D'or, para cobrar diferença entre o valor de aluguel efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal revisional de 2016 - R\$ 27.137.596,79. Atualmente, o Fundo realizou o depósito de todo o valor nominal da Ação de R\$ 27.137.596,79. Outrossim, o Hospital encontra-se com prazo para juntar planilha atualizada do valor ainda pendente, com juros e correções, e a estratégia do Fundo é de impugnar a decisão de juros, multa e honorários

1063687-27.2020.8.26.0100 - Ação de Exibição de Documentos

Autor: FII HNSL

Réu: Hospital Nossa Senhora de Lourdes

- **21.07.2020** – Distribuição da ação.

- **23.07.2020** – Despacho determinando a citação do Réu.
- **04.08.2020** – Citação do Réu.
- **24.08.2020** – Contestação juntada.
- **22.09.2020** – Réplica.
- **23.09.2020** – Conclusos.
- **21.01.2021** – As partes apresentaram provas e demonstraram interesse na conciliação;
- **20.04.2021** – Despacho suspendendo o processo até o julgamento da revisional de 2016;
- **22.04.2021** – Interposição de agravo de instrumento (recurso) pelo FII contra a decisão que suspendeu o processo.
- **06.08.2021** - Agravo (recurso) não aceito pelo Tribunal. Processo permanece suspenso.
- **04.04.2022** – Pedido do FII para que seja dado prosseguimento na demanda, com seu consequente julgamento.
- 23/05/2022 – Concluso, dado a sentença de Trânsito em Julgado da Revisional.
- 02/06/2022 – Contratação de novo escritório **CORREIA, FLEURY, GAMA E SILVA ADVOGADOS** para representar o FII.
- 13.06.2022 – FII apresentou petição requerendo julgamento, ratificando a cláusula 4.10 do Contrato de Locação.

O pedido de exibição dos demonstrativos financeiros da Rede D'Or está fundado na cláusula 4.10 do Contrato de Locação, segundo a qual "o Locatário deve apresentar ao Locador, por ocasião dos pagamentos dos aluguéis, demonstrativo financeiro contendo as receitas do hospital, que servirá de base para o cálculo do aluguel". Isso porque, a cláusula 4.1 estipulou o aluguel fixo, ou, alternativamente, o que for maior, o aluguel variável, correspondente a 8% da receita bruta do hospital operado no imóvel. Processo permaneceu suspenso até o Trânsito em Julgado da Ação Revisional de 2016. Atualmente, o Fundo requereu que prosseguimento seja feito para seu consequente julgamento informando a sonegação da receita bruta do hospital pela Rede D'Or, através da resistência em fornecer os demonstrativos financeiros desde junho de 2017 (acumulando-se um período de 5 anos), impedindo, ainda, o Fundo HNLS de promover a cobrança da diferença entre o aluguel fixo e o aluguel variável, que o tornaria credor da Rede D'Or, na Ação Revisional de 2016, o que lhe evitaria o enorme prejuízo de ter de pagar R\$ 27 milhões à Rede D'Or a título de aluguel.

1008235-95.2021.8.26.0003 – Ação Revisional de Aluguel (Índice de Reajuste Contratual)

Autor: Rede D'OR São Luiz

Réu: FII HNSL

- **11.05.2021** – Distribuição da ação pela Rede D'Or São Luiz;
- **15.05.2021** – Liminar para determinar a aplicação do IPC-FIPE;
- **21.07.2021** – Apresentada a defesa em contestação, dando-se o FII por citado;
- **13.08.2021** – Apresentada Réplica;
- **30.08.2021** – Sentença procedente (decisão do juiz), substituindo o índice de reajuste IGPM para IPC-FIPE.

- **10.09.2021** – Embargos de declaração (recurso) opostos pelo Hospital contra decisão do juiz que substituiu o índice.
- **21.09.2021** – Embargos (recurso) não acolhidos pelo juiz.
- **25.10.2021** - Hospital apresenta recurso contra sentença do juiz (apelação) referente aos honorários sucumbenciais de R\$ 5.000,00.
- **19.11.2021** – Apresentação de contrarrazões pelo FII;
- **22.11.2021** – Autos remetidos ao TJSP para julgamento do recurso de apelação (contra sentença do juiz);
- **18.02.2022** – Hospital intimado a completar os valores das custas de preparo para conhecimento do recurso pelo TJSP. Valores complementados e ação enviada ao Relator.
- 06/06/2022 - STJ veda fixação de honorários por equidade em causas de grande valor com apoio no CPC e decreta honorários a serem pagos pelo FII de R\$633.373,29, com correção monetária desde abril de 2021 e com juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado.

Trata-se de ação revisional de índice de reajuste contratual (locação), ajuizada por Rede D'Or São Luiz - Unidade Jabaquara contra o Fundo, no intuito de substituir IGPM para IPC-FIPE. Em sentença (decisão judicial), foi concedida a substituição do índice. O processo encontra-se em fase de recurso interposto pelo Hospital ao TJSP contra esta decisão de substituição do índice. STJ vedou a fixação de honorários por equidade em causas de grande valor com apoio no CPC e decretou honorários a serem pagos pelo FII de R\$ 633.373,29, com correção monetária desde abril de 2021 e com juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado. Fundo está atualmente montando uma estratégia com relação ao Acórdão disponibilizado tratando esta ação como Ação Revisional de contrato.

1010856-31.2022.8.26.0003 - Ação Revisional de Aluguel de Imóvel não residencial

Autor: Rede D'OR São Luiz

Réu: FII HNSL

- **23.05.2022** – Distribuição da ação pela Rede D'Or São Luiz, para restabelecimento do aluguel ao patamar justo e compatível com as práticas de mercado, referente ao imóvel localizado na Rua das Perobas, nº 344, Jabaquara, São Paulo – SP, indicando como justa a quantia mensal de R\$ 1.301.000,00, pois hoje consta aluguel de R\$ 2.142.474,79.
- **24/05/2022** - Decisão inicial do juiz, indeferindo, por agora, a redução liminar do valor locatício, eis que há necessidade de apuração acerca do mencionado descompasso entre o aluguel atual e o valor de mercado.
- 02/06/2022 - Contratação de novo escritório **CORREIA, FLEURY, GAMA E SILVA ADVOGADOS** para representar o FII.
- **06/06/2022** - AR Positivo - citação do Fundo.

Trata-se de nova ação revisional de aluguel (ajuizada após o trânsito em julgado da revisional 1079521-12.2016.8.26.0100), proposta por Rede D'Or São Luiz contra o Fundo, referente ao imóvel localizado na Rua das Perobas, nº 344, Jabaquara, São Paulo – SP, hoje no patamar de R\$ 2.142.474,79, valor atualizado da Aluguel fixado na Ação Revisional de 2016 em R\$1.469.998,86 em Setembro de 2019 com índices contratuais

previstos, bem como o índice fixado na Ação Revisional de 2021. Assim, pleiteia como o valor mensal a quantia de R\$ 1.301.000,00 e que seja fixado o valor provisório de R\$ 1.713.979,84. O Fundo irá se manifestar acerca dos próximos passos no âmbito processo, mas pode adiantar que não concorda com pleito haja vista: 1) Ter havido Ação Renovatória em 2021, 2) Os valores apresentados pela locatária serem quase que em linha com o valor de aluguel que foi fixado na Ação Renovatória de 2011 – 11 anos atrás e 3) A locatária não apresenta ao FII os faturamento bruto mensal, conforme mencionado na Ação 1063687-27.2020.8.26.0100 - Ação de Exibição de Documentos.