

# 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.
- **16.01.2012** – Fundo interpôs recurso (Agravo de Instrumento) contra decisão que manteve os aluguéis provisórios, pedindo ao Tribunal que os efeitos da decisão sejam suspensos até que haja julgamento do recurso.
- **24.01.2012** – Tribunal rejeitou o pedido de suspensão dos efeitos da decisão que fixou os aluguéis provisórios.
- **07.03.2012** – Realizada audiência de conciliação - infrutífera. Apresentada contestação pelo Fundo e designada perícia de avaliação para apuração do valor do aluguel.
- **29.03.2012** – Recurso do Fundo (Agravo de Instrumento) rejeitado.
- **04.05.2012** – Perito judicial estipulou seus honorários em R\$ 90.000,00.
- **14.06.2012** – Recurso do Fundo (Recurso Especial e Extraordinário) contra a improcedência do seu recurso de agravo.
- **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 de procedência da ação, fixando 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.
- **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** – Recurso (embargos de declaração) oposto pelo Hospital, com provimento negado.
- **03.02.2016** – Recursos especiais interpostos por ambas as partes perante o STJ, face a decisão do Tribunal que manteve a sentença.
- **03.06.2016** – O recurso especial interposto pelo Hospital foi inadmitido.

- **19.08.2016** – O Hospital 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).

Trata-se de ação revisional de aluguel proposta pelo Hospital Nossa Senhora de Lourdes contra o Fundo. Houve fixação de aluguel do valor de R\$1.261.546,50 em sentença. A fase de recursos foi encerrada e esta decisão foi mantida. Iniciada a fase de cumprimento de sentença (0041314-87.2018.8.26.0100), para recebimento dos valores devidos. Mais detalhes na Ação abaixo: 0041314-87.2018.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença (Revisional 2011).

## 0041314-87.2018.8.26.0100 - Cumprimento de Sentença (Revisional 2011)

Exequente: FII HNSL

Executado: Hospital Nossa Senhora de Lourdes

- **20.08.2018** – Determinação de intimação do Hospital para pagar o valor relativo à diferença entre o valor do aluguel efetivamente pago a título provisório, e o valor definido em sentença exarada no processo 0228774-67.2011.8.26.0100.
- **06.09.2018** – Apresentada, pelo Hospital, impugnação ao 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.
- **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, exceto se o Fundo garantir em juízo o valor a ser levantado.
- **31.01.2019** – Juntada do recurso (Agravo de Instrumento) interposto pelo Fundo contra 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.
- **05.06.2020** – Levantamento do valor incontroverso. Aguardando remessa do processo ao contador judicial para análise do controverso.
- **20.08.2020** – Remessa dos autos à contadoria.
- **06.11.2020** – Autos recebidos da contadoria, com a informação de que não possuem condições de realizar os cálculos, sugerindo a designação de um perito contábil.
- **10.11.2020** – Pedido do Hospital, para designação de audiência conciliatória.
- **17.11.2020** – Pedido do Fundo, para designação de perito contábil
- **20.11.2020** – Petição do Hospital, requerendo que o Fundo arque com as despesas periciais.

- **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.
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.

Trata-se de cumprimento de sentença instaurado pelo Fundo, para recebimento dos valores fixados na ação 0228774-67.2011.8.26.0100 (Revisional de 2011). O processo encontra-se na fase de cumprimento da decisão para acerto dos alugueis 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 - Hospital Nossa Senhora de Lourdes, 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, deixando de designar a audiência de conciliação e determinando a realização de perícia.
- **28.04.2017** – Apresentação de quesitos e indicação de assistente técnico pelo Hospital.
- **15.05.2017** – Estimativa de honorários periciais juntada pelo perito.
- **28.07.2017** – Proferida decisão, determinando que o Hospital se manifeste acerca dos honorários periciais estimados em R\$ 26.800,00, uma vez que o Fundo concordou com os honorários e depositou sua parte.
- **17.08.2017** – Hospital apresentou comprovante de depósito dos honorários.
- **07.03.2018** – Publicada decisão, determinando que ao perito 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.
- **25.06.2018** – Laudo pericial juntado.
- **05.09.2018** – Manifestação das partes acerca do laudo pericial.
- **31.01.2019** – Manifestação do perito acerca dos esclarecimentos solicitados pelas partes.
- **11.06.2019** – Juntadas as alegações finais das partes.
- **26.09.2019** – Sentença fixando o aluguel em R\$ 1.496.998,86.
- **23.10.2019** – Interposição de apelação pelo Fundo (Recurso) ao Tribunal de SP.
- **20.01.2020** – Apresentação de contrarrazões pelo Hospital.

- **17.03.2020** – Processo encaminhado ao TJSP.
- **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 pelo Hospital, 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 Fundo ficam arbitrados em 11% sobre o valor da condenação (diferença a ser restituída).
- **26.08.2021** – Oposição de Embargos Declaratórios (espécie de recurso) pelo Fundo contra a decisão do Tribunal de SP no julgamento do recurso de apelação.
- **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), inserido logo na próxima página para apreciação, com fito de cobrar a diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal – diferença de 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. 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 Fundo quitar o valor devido.
- **09.03.2022** – Fundo requereu dilação de prazo para quitação do valor total devido. No mesmo momento, foi depositado uma parte do valor.
- **22.04.2022** – Novo pedido de prazo pelo Fundo, para quitação do valor total devido. No mesmo momento, foi depositado mais uma parte do valor.
- **20.05.2022** – Novo depósito realizado pelo Fundo.

- **23.05.2022** – Novo depósito realizado pelo Fundo.
- **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 Fundo.
- **02/06/2022** - Decisão judicial, mandando incidir multa de 10% e honorários advocatícios de 10%, além dos encargos da mora previstos no título judicial. Para a análise do pedido de penhora, juiz 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 Hospital exequente. Indeferiu a inclusão do interessado na qualidade de assistente do executado, posto que é incabível tal modalidade de intervenção de terceiros nesta fase processual.
- **07/06/2022** - Novo depósito realizado pelo FII e quitação da dívida nominal de R\$ 27.137.596,79  
**30.06.2022** – Apresentado agravo de instrumento para a decisão que determinou a incidência de multa e juros em relação à dívida.
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.

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 – diferença de R\$ 27.137.596,79. Atualmente, o Fundo realizou o depósito de todo o valor nominal nos autos, no importe de R\$ 27.137.596,79. Em continuidade ao cumprimento, o Hospital encontra-se com prazo para juntar planilha atualizada do valor ainda pendente, com juros e correções, e a estratégia do Fundo foi de impugnar a decisão de incidência 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.
- **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 Fundo contra a decisão que suspendeu o processo.
- **06.08.2021** - Agravo (recurso) não aceito pelo Tribunal. Processo permanece suspenso.
- **04.04.2022** – Pedido do Fundo para dar prosseguimento à demanda, com seu consequente julgamento.
- **23/05/2022** – Conclusão dos autos em razão da prolação de sentença, com Trânsito em Julgado, da Revisional 2016.
- **02/06/2022** – Contratação de novo escritório - CORREIA, FLEURY, GAMA E SILVA ADVOGADOS, para representar o Fundo.

- **13.06.2022** – Fundo apresentou petição requerendo o julgamento da causa, e ratificando a cláusula 4.10 do Contrato de Locação.
- **21.06.2022** – Julgamento procedente da ação, para condenar o Hospital a exibir os demonstrativos financeiros desde junho de 2017 até o momento atual, nos termos da cláusula 4.10 do contrato de locação celebrado entre as partes (Condenou, ainda, o Hospital ao pagamento de honorários advocatícios em favor do Fundo, no valor de R\$ 4.000,00, por equidade).

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. O Processo permaneceu suspenso até o Trânsito em Julgado da Ação Revisional de 2016. Assim, o Fundo requereu o prosseguimento da ação e seu conseqüente julgamento, informando a sonegação da receita bruta do Hospital pela Rede D'Or, tendo em vista a resistência em fornecer os demonstrativos financeiros desde junho de 2017 (acumulando-se um período de 5 anos). Por conta disso, o Fundo encontra-se impedido de promover a cobrança da diferença entre o aluguel fixo e o aluguel variável, fato que o tornaria credor da Rede D'Or na Ação Revisional de 2016, e lhe evitaria o enorme prejuízo de ter de pagar R\$ 27 milhões à Rede D'Or a título de aluguel. Atualmente, a ação foi julgada totalmente procedente em favor do Fundo, condenando o Hospital a exibir os demonstrativos financeiros desde junho de 2017 até o momento atual, nos termos da cláusula 4.10 do contrato de locação celebrado entre as partes.

## 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 Fundo por citado;
- **13.08.2021** – Apresentada Réplica pelo Hospital.
- **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 Fundo.
- **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** – TJSP deu provimento ao recurso do Hospital (apelação) – com base no entendimento do STJ, que veda fixação de honorários por equidade em causas de grande valor com apoio no CPC, decretando, assim, honorários a serem pagos pelo Fundo no valor de R\$633.373,29 (10% sobre proveito econômico), 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 o índice contratual 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, no que tange ao arbitramento dos honorários por equidade, a ser pago pelo Fundo, no valor de R\$5.000,00. O TJSP deu provimento ao recurso do Hospital (apelação) - com base no entendimento do STJ, que veda fixação de honorários por equidade em causas de grande valor com apoio no CPC, decretando, assim, honorários a serem pagos pelo Fundo no valor de R\$633.373,29 (10% sobre proveito econômico), com correção monetária desde abril de 2021 e com juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado. Diante disso, o Fundo está montando uma estratégia com relação ao Acórdão disponibilizado, tratando esta ação como Ação Revisional de contrato, mas irá efetuar o pagamento devido de sucumbência.

## 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 Fundo.
- **06/06/2022** - AR Positivo - citação do Fundo.
- **29/06/2022** – Defesa (contestação) juntada pelo Fundo.
- **30/06/2022** – Intimação da Rede D'or para réplica.

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 do Aluguel fixado na Ação Revisional de 2016 (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 a redução para o valor mensal de R\$ 1.301.000,00, e que seja fixado o valor provisório de R\$ 1.713.979,84. O Fundo não concorda com o pleito, haja vista: 1) Ter havido Ação Renovatória em 2021; 2) Os valores

apresentados pelo Hospital serem quase alinhados ao valor de aluguel fixado na Ação Renovatória de 2011 – 11 anos atrás; e 3) A locatária não apresentar ao Fundo o faturamento bruto mensal, conforme mencionado na Ação 1063687-27.2020.8.26.0100 - Ação de Exibição de Documentos. Assim, atualmente, o Fundo apresentou sua defesa nos autos, momento em que se aguarda a réplica da parte autora, em que o prazo para ocorrer é em 25/07/2022.