

FII Max Retail

1019368-71.2020.8.26.0100 - Ação de Despejo c/c Cobrança

Autor: FII MAX

Réu: Cursos Exatas LTDA.

- **04.03.2020** – A ação foi autuada e distribuída para a 26ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo. Trata-se de ação de despejo ajuizada pelo Fundo, por falta de pagamento de aluguel e condomínios pelo CURSOS PREPARATÓRIOS EXATAS LTDA.-ME (“Curso Exatas”).
- **12.05.2020** – Publicada a decisão que determinou a Citação da Ré e indeferiu a liminar de despejo.
- **18.05.2020** – Expedida a Carta de Citação.
- **03.06.2020** – Aviso de recebimento positivo juntado aos autos.
- **05.06.2020** – Apresentada petição pelo Fundo, informando a interposição de agravo de instrumento em face da decisão que indeferiu a liminar de despejo.
- **05.06.2020** – Proferida decisão mantendo a decisão agravada.
- **11.06.2020** – Juntada aos autos a decisão monocrática proferida no âmbito do Agravo de Instrumento nº. 2085627-40.2020.8.26.0000, provendo o recurso para fins de manter a cláusula de eleição de foro.
- **25.06.2020** – Apresentada petição pelo Fundo, informando o decurso do prazo para oferecimento de defesa ou purga da mora com relação ao Curso Exatas.
- **26.06.2020** – Proferida sentença de procedência, para decretar a rescisão do contrato e o despejo, bem como condenar o Curso Exatas ao pagamento de aluguéis e demais encargos contratuais até a desocupação do imóvel, sendo corrigidos monetariamente com juros de 1% ao mês a partir da citação.
- **26.06.2020** – Apresentada contestação pelo Curso Exatas.
- **01.07.2020** – Apresentada petição pelo Fundo, requerendo a republicação da sentença com a intimação correta dos advogados do Curso Exatas, reiterando a intempestividade da defesa apresentada.
- **02.07.2020** – Apresentado recurso de apelação pelo Curso Exatas.
- **02.07.2020** – Proferida decisão, recebendo o recurso de apelação e abrindo prazo para apresentação de contrarrazões pelo Fundo.
- **20.07.2020** – Apresentado pedido de tutela de urgência incidental pelo Curso Exatas, requerendo seja reconhecida a nulidade pela falta de intimação no Agravo, bem como sejam declarados nulos todos os atos praticados posteriormente à decisão que reconheceu o foro de São Paulo como competente para o julgamento da demanda.
- **20.07.2020** – Proferida decisão, informando o exaurimento da jurisdição de conhecimento, determinando que se aguarde o decurso do prazo para apresentação de contraminuta e remetam-se os autos à conclusão.
- **28.07.2020** – Apresentadas contrarrazões de apelação pelo Fundo.
- **30.07.2020** – Juntadas informações acerca do agravo de instrumento autuado sob o nº 2125376-64.2020.8.26.0000, interposto pelo Fundo, que transitou em julgado.
- **13.08.2020** – Juntada de petição pelo Fundo, informando que concorda com o julgamento virtual do recurso em razão da situação excepcional da pandemia do Covid-19.

- **15.01.2021** - Tribunal negou provimento ao recurso de apelação, condenando a parte ré ao pagamento dos aluguéis e encargos até a data da desocupação, bem como majorando a verba honorária de 10% para 12%.
- **02.02.2021** - Juntada de cópias extraídas de outro processo (Tutela de urgência incidental ajuizada pelo Curso Exatas).
- **24.02.2021** - Proferida decisão, informando o encerramento da fase de conhecimento e determinando o protocolo de cumprimento de sentença.
- **31.03.2021** - Proferida sentença, determinando extinto o presente feito e informando que toda e qualquer petição deve ser realizada somente no cumprimento de sentença.
- **10.05.2021**: Certificado o trânsito em julgado com baixa definitiva (processo encerrado definitivamente, não cabendo mais discussão do tema).
- **14.04.2022** – Iniciado cumprimento de sentença pelo Fundo - 0015289-95.2022.8.26.0100
- **10.05.2022** - Certificado o trânsito em julgado com baixa definitiva

Trata-se de ação de despejo proposta pelo Fundo, por falta de pagamento de aluguel e condomínios por parte do CURSOS PREPARATÓRIOS EXATAS LTDA.-ME (“Curso Exatas”). O juiz concedeu o pedido do Fundo, para condenar o Curso Exatas ao pagamento dos aluguéis e à desocupação do imóvel. Após recurso do Curso, o Tribunal manteve a decisão do juiz. Atualmente, este processo foi encerrado e arquivado definitivamente, não cabendo discussão sobre o direito concedido ao Fundo. Iniciado cumprimento de sentença para recebimento dos valores devidos.

0029652-58.2020.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença

Autor: FII MAX

Réu: Cursos Exatas LTDA

- **03.07.2020** – A ação foi autuada e distribuída para a 26ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo. Trata-se de cumprimento de sentença, inicialmente provisório, para a desocupação voluntária do Imóvel.
- **06.07.2020** – Proferida decisão, determinando a intimação do Curso Exatas para desocupação voluntária, no prazo de 15 dias.
- **31.07.2020** – Apresentada manifestação do Fundo, para comunicar o decurso do prazo e requerer a expedição de Carta Precatória.
- **03.08.2020** – Proferido ato ordinatório, determinando que se expeça a Carta Precatória.
- **24.09.2020** – Expedida Carta Precatória para fins de notificação de desocupação do imóvel.
- **01.10.2020** – Juntada petição pelo Fundo, comprovando a distribuição da Carta Precatória e requerendo seu aditamento para constar a possibilidade de despejo forçado, em caso do não atendimento da determinação judicial.
- **02.10.2020** – Proferida decisão, deferindo o aditamento da Carta Precatória.
- **02.10.2020** – Expedida Carta Precatória com aditamento para previsão de despejo forçado.

- **21.10.2020** – Ofício do Juízo Deprecado, informando que não há medidas a serem adotadas em relação ao aditamento da Carta Precatória, considerando que não houve a notificação da requerida e nem findou o prazo para a desocupação voluntária.
- **21.10.2020** – Ato ordinatório, intimando o Fundo para manifestar-se sobre o comunicado do Juízo Deprecado.
- **17.02.2021** - Proferida decisão, determinando que se aguarde a devolução da carta precatória.
- **19.02.2021** - Juntada petição do Fundo, informando andamentos da carta precatória, pelo que se verificou o abandono do imóvel e se aguarda o prosseguimento das providências naquele âmbito.
- **21.10.2021**: Proferida decisão, intimando o Fundo para confirmar o andamento da carta precatória.
- **05.11.2021**: Juntada petição do Fundo, informando que ocorreu a desocupação do imóvel em 9 de abril de 2021, requerendo a extinção do incidente com a condenação do Curso Exatas ao pagamento de honorários advocatícios.
- **19.11.2021**: Proferida sentença de extinção do incidente, indicando que a execução de verbas sucumbenciais e débitos locatícios deverão ser processados em incidente autônomo.
- **25.01.2022**: Trânsito em julgado com baixa.
- **10.02.2022**: Arquivado definitivamente.

Trata-se de procedimento proposto pelo Fundo, para fazer valer a decisão judicial dada no processo acima (1019368-71.2020.8.26.0100), visando a desocupação voluntária do Imóvel por parte do Curso Exatas. Atualmente, o Fundo confirmou a desocupação do imóvel em 09/04/2021. Nesse sentido, o Fundo requereu a extinção deste incidente de cumprimento ao juiz. Juiz extinguiu o incidente, porém mandou os débitos locatícios e honorários serem cobrados pelo Fundo em novo processo de cumprimento. Processo foi encerrado e arquivado definitivamente.

2178984-74.2020.8.26.0000 – Tutela Cautelar Antecedente

Autor: Cursos Exatas LTDA

Réu: FII MAX

- **30.07.2020** – A ação foi ajuizada pelo Curso Exatas e distribuída para a 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Trata-se de pedido de tutela de urgência, para o reconhecimento de nulidade pela falta de intimação do Curso Exatas ao Agravo nº 2085627-40.2020.8.26.0000, bem como para que sejam declarados nulos todos os atos posteriores ao da Decisão que reconheceu o foro de São Paulo competente para julgamento da ordem de despejo.
- **31.07.2020** – Proferido despacho, indeferindo o pedido de atribuição ao efeito suspensivo e acolhendo o pedido de gratuidade processual.
- **10.08.2020** – Apresentada petição do Fundo, informando que concorda com o julgamento virtual do feito, em razão da excepcionalidade da situação da pandemia do Covid-19.
- **26.08.2020** – Interposição de Agravo Interno pelo Fundo, para fins de reformar a decisão apenas do tocante aos benefícios da gratuidade da justiça concedidos em Segunda Instância ao Curso Exatas.
- **29.09.2020** – Proferido acórdão, que negou provimento ao recurso.
- **20.11.2020** – Certidão de trânsito em julgado do recurso.
- **09.02.2021** - Termo de encaminhamento ao arquivo.

Trata-se de requerimento proposto pelo Curso Exatas, buscando a nulidade de sua notificação em um dos recursos feitos pelo Fundo na ação de despejo acima (1019368-71.2020.8.26.0100). Atualmente, este requerimento encontra-se encerrado e arquivado sem êxito para o Curso Exatas.

0715462-41.2020.8.07.0015 – Carta Precatória

Autor: FII MAX

Réu: Cursos Exatas LTDA

- **30.09.2020** – A ação foi autuada e distribuída para a 1ª Vara de Precatórias do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Trata-se de Carta Precatória distribuída pelo Fundo, para que se proceda ao despejo forçado da Executada do imóvel situado na CSA 1, Quadra D, Lotes 2, 3, 4, 16 e 17, Taguatinga, na Cidade de Brasília, Distrito Federal, CEP: 72015-015, por meio de Oficial de Justiça.
- **30.09.2020** – Proferida decisão determinando o cumprimento da carta para que no prazo de 15 (quinze) dias o Curso Exatas efetue a desocupação voluntária do imóvel, prevendo a possibilidade de reforço policial, caso necessário.
- **05.10.2020** – Mandado devolvido, informando que não havia ninguém com poderes de representação, informando endereço diverso para tal finalidade.
- **08.10.2020** – Proferido despacho informando que, por ora, não há que se falar em aditamento da Carta, pois ainda não houve notificação por parte da Executada. Determinação de cumprimento do mandado.
- **09.11.2020** – Expedida certidão do Oficial de Justiça, informando que deixou de notificar o Curso Exatas em razão do imóvel estar fechado e não constarem informações sobre o uso do local.
- **09.11.2020** – Arquivamento definitivo dos autos.
- **11.11.2020** – Apresentada petição pelo Fundo, requerendo o desarquivamento e retificação do erro na indicação do endereço, reiterando o pedido para que seja expedido novo mandado de intimação por Oficial de Justiça e que, caso não seja realizada a desocupação voluntária no prazo de 15 (quinze) dias, o despejo forçado seja realizado nestes mesmos autos.
- **16.11.2020** – Proferida decisão deferindo o pedido do Fundo, com força de mandado, para notificar o Curso Exatas e determinar que, caso não se proceda à desocupação voluntária, será expedido o mandado de despejo, inclusive com possibilidade de reforço policial.
- **24.11.2020** – Certidão de cumprimento do mandado, informando a notificação do Curso Exatas.
- **25.11.2020** – Certidão de encerramento dos autos.
- **15.12.2020** – Apresentada petição do Fundo, informando que não houve a desocupação voluntária do imóvel por parte do Curso Exatas, motivo pelo qual requereu a expedição de mandado específico para o despejo.
- **17.12.2020** – Proferida decisão/mandado, autorizando o despejo do Curso Exatas no endereço indicado, com a requisição de reforço policial caso necessário.
- **18.12.2020** – Comunicação da decisão proferida nos autos do Agravo de Instrumento nº 0752595-65.2020.8.07.0000, interposto pelo Curso Exatas.

- **29.01.2021** - Proferido despacho, dando ciência quanto à desocupação voluntária do imóvel e determinando que o Curso Exatas seja intimado para que entregue as chaves no prazo de dois dias.
- **15.02.2021** – Apresentada petição pelo Fundo, informando que não houve contato pelo Curso Exatas para a devolução das chaves, motivo pelo qual requer seja decretado o despejo forçado.
- **26.02.2021** - Expedição de mandado de despejo e/ou imissão na posse.
- **26.02.2021** - Encaminhamento de cópia de decisão e certidão de trânsito em julgado do Agravo de Instrumento interposto pela Executada.
- **09.03.2021** – Apresentada petição pelo Fundo, informando que a diligência foi cumprida no endereço errado, e requer seja expedido e cumprido novo mandado com urgência.
- **11.03.2021** - Proferido despacho, informando que o mandado foi diligenciado no endereço do patrono da Executada, impossibilitando seu cumprimento e indeferindo o pedido de novo mandado de intimação, aguardando-se a devolução de mandado anterior.
- **26.03.2021** - Certidão de realização de Inspeção Ordinária referente ao ciclo de 2021.
- **14.04.2021**: Certidão de realização de imissão de posse assinada pela Oficiala de Justiça.
- **16.04.2021**: Determinação de arquivamento de Carta Precatória cumprida.
- Arquivado definitivamente.

Trata-se de procedimento (Carta Precatória) iniciado pelo Fundo, para que se efetive o despejo forçado da empresa “Curso Exatas” do imóvel situado na CSA 1, Taguatinga, em Brasília/DF, a ser cumprido por meio de Oficial de Justiça. Atualmente, com o cumprimento da ordem judicial, o Fundo conseguiu retomar a posse do imóvel. Assim, a presente procedimento foi encerrado e arquivado definitivamente.