

# Fundo de Investimento Imobiliário

## FII Hospital da Criança

### 0223778-26.2011.8.26.0100 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: Instituto de Especialidades Pediátricas de São Paulo S.A – Hospital da Criança

Réu: FII HC

- **09.12.2011** – Distribuída a ação revisional pelo Hospital da Criança. O Instituto de Especialidades Pediátricas de São Paulo S/A – Hospital da Criança propôs ação para reduzir o valor do aluguel do imóvel localizado na Rua Perobas, 186 – Jabaquara, São Paulo – SP
- **09.01.2012** – Juiz analisou a inicial e fixou o aluguel provisório na média entre o valor a ser pago e o pretendido pelo locatário.
- **16.01.2012** – Hospital recorreu da decisão que estabeleceu o aluguel provisório (Agravo de Instrumento) requerendo suspensão da decisão proferida em 09.01.2012, para que haja diminuição do valor do aluguel provisório.
- **02.02.2012** – Tribunal de Justiça julgou o recurso do Hospital, mantendo o valor do aluguel fixado provisoriamente, qual seja: R\$ 442.067,08.
- **24.02.2012** – Apresentado recurso pelo Hospital (Recurso Especial) contra decisão do Tribunal que manteve o valor do aluguel provisório.
- **12.06.2012** – Tribunal negou seguimento ao recurso (Recurso Especial) do Hospital.
- **25.07.2012** – Juízo determinou que as partes indiquem as provas a serem produzidas.
- **06.09.2012** – Juízo determinou o agendamento de audiência de conciliação.
- **18.09.2012** – Hospital recorreu da decisão que negou seu recurso para alterar o valor do aluguel provisório.
- **29.01.2013** – Proferida decisão, excluindo o Banco Ourinvest (antigo administrador do Fundo) da demanda e nomeando perita para realização da perícia.
- **06.05.2013** – Juízo determinou a redução do aluguel provisório para R\$ 392.948,51, com base no laudo apresentado pelo Hospital.
- **23.05.2013** – Fundo recorreu da decisão de redução do aluguel (Agravo de Instrumento).
- **18.09.2013** – Proferida decisão acolhendo a proposta de honorários apresentada pelo perito. As partes devem apresentar seus quesitos, e indicar assistentes técnicos. O locatário deve depositar os honorários periciais.
- **30.05.2014** – Juízo determinou que a perita responda aos quesitos formulados pelos assistentes técnicos das partes.
- **02.10.2014** – Determinação para que as partes se manifestem a respeito dos esclarecimentos da Perita.
- **12.11.2014** – Juízo determina o retorno do processo à perita para novos esclarecimentos.
- **16.12.2015** – Intimação da perita judicial para se manifestar sobre as análises e questionamentos feitos pelos assistentes técnicos das partes.

- **02.05.2017** – Manifestação do Juízo, indeferindo a complementação do laudo pericial e intimando as partes para esclarecer se concordam com o encerramento da fase instrutória ou se pretendem produzir outra modalidade de prova.
- **02.10.2017** – Proferida sentença de procedência parcial dos pedidos, para fixar o aluguel mensal em R\$421.000,00, e determinar o pagamento da diferença entre os aluguéis provisórios e o definitivo.
- **09.02.2018** – Publicada decisão que rejeitou o recurso do Hospital (embargos de declaração) e manteve integralmente a sentença.
- **22.05.2018** – Recebidos os recursos contra a decisão judicial (sentença).
- **20.08.2018** – Autos remetidos ao Tribunal de Justiça, para julgamento do recurso (apelação) interposto pelo Hospital.
- **12.09.2018** – Proferida decisão que não aceitou (não conheceu) o recurso e o remeteu para a Câmara de Direito Privado do Tribunal.
- **08.11.2018** – Recurso recebido na Câmara. Aguardando julgamento.
- **23.01.2019** – Publicação da decisão que julgou improcedente o recurso de apelação.
- **11.02.2019** – Opostos embargos de declaração em face do acórdão de apelação.
- **22.05.2019** – Interposto Recurso Especial pelo Hospital.
- **15.07.2019** – Inadmitido Recurso Especial interposto pela Hospital.
- **09.10.2019** – Interposição de Agravo em Recurso Especial.
- **22.10.2019** – Processo devolvido para a primeira instância.
- **29.10.2019** – Despacho do MM. Juízo da primeira instância, dando ciência da interposição do recurso pelo Hospital perante o STJ.
- **04.03.2020** – Acórdão indeferindo o agravo em Recurso Especial interposto pelo Hospital.
- **06.03.2020** – Oposição de Embargos Declaratórios pelo Hospital.
- **10.03.2020** – Apresentação de manifestação aos embargos declaratórios pelo Fundo.
- **24.09.2021** – Certificação do Trânsito em Julgado (encerramento da primeira fase do processo – impossibilidade de novos recursos para discussão dos valores de aluguel). Decisão da vara de origem: Cumpra-se o V. Acórdão. Em nada sendo reclamado em 05 dias, ao arquivo (Fundo ingressou com procedimento de cobrança das diferenças de aluguel a serem apuradas nesta ação).
- **22.10.2021** – Fundo iniciou cumprimento de sentença das diferenças de aluguel - 0043800-40.2021.8.26.0100.

(Mais detalhes na Ação abaixo: 0043800-40.2021.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença - Revisional 2011).

## 0043800-40.2021.8.26.0100 – Cumprimento de sentença (Revisional 2011)

Autor: FII HC

Réu: Rede Dor São Luiz S.A - Hospital da Criança

- **22.10.2021** – Fundo distribuiu este cumprimento de sentença para cobrança das diferenças de aluguel entre o valor provisório e o definitivo fixados dentro da ação principal - 0223778-26.2011.8.26.0100;

- **28.10.2021** – Despacho intimando o Hospital a quitar os valores atualizados, no importe de R\$ 36.080,58, mediante depósito;
- **24.11.2021** – Impugnação aos valores apresentada pelo Hospital.
- **15.02.2022** - Manifestação do Fundo quanto à impugnação apresentada pelo Hospital.
- **01.04.2022** – Autos enviados para a contadoria do juízo.
- **19.04.2022** – Despacho homologando os cálculos da contadoria, fixando o valor do débito em R\$ 8.749.084,49, e dando prazo para o Fundo se manifestar sobre a compensação requerida pelo Hospital, relacionados aos valores ventilados no cumprimento de sentença 0011230-98.2021.8.26.0003, por sua vez vinculado ao principal 1023440-43.2016.8.26.0003.
- **02.05.2022** – Fundo informou ao juiz que aceitou a compensação nos autos da revisional de 2016.
- **15.06.2022** - Protocolada petição informando sobre o pagamento do valor de R\$ 1.001,396.39, com o pleito de arquivamento do processo com resolução do mérito, em razão do pagamento da dívida.
- **16.06.2022** – Despacho judicial, intimando o Hospital a se manifestar sobre o depósito realizado pelo Fundo e eventual quitação do débito.
- **29.06.2022** - Hospital requereu a devolução pelo Fundo Locador do valor de R\$1.840,61. Ademais, afirmou novamente ser indevida e exagerada a cobrança promovida pelo Fundo Locador.
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.
- **20/07/2022** - Rede D'Or apresentou o recolhimento de custas finais no montante de R\$ 87.490,84.
- **08/08/2022** - Fundo requereu fossem indeferidos os pedidos formulados por Rede D'Or em 29/06/2022.
- **18/08/2022** – Fundo efetuou o pagamento de R\$ 146.003,35, que é o valor correto referente ao remanescente entre as Ações de 2011 e 2016.

Trata-se de cumprimento de sentença vinculado ao processo 0223778-26.2011.8.26.010, em que o Fundo vem cobrar as diferenças de aluguel entre o valor provisório e o definitivo fixados dentro dessa ação principal, no valor de R\$ 36.080,58. O Hospital impugnou os valores cobrados e o Fundo rebateu tal impugnação. Ante a controvérsia de valores, juiz homologou cálculos da Contadoria, fixando o valor do débito em R\$ 8.749.084,49 em desfavor do Hospital. O Fundo, por sua vez, concordou com a compensação de valores pleiteada pelo Hospital, relacionados aos valores ventilados no cumprimento de sentença 0011230-98.2021.8.26.0003, em que o Hospital é credor. Em junho de 2022, foi protocolada petição informando sobre o pagamento do valor de R\$ 1.001.396,39 (compensação), com o pleito de arquivamento do processo com resolução do mérito, em razão do pagamento da dívida. Em agosto/22, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 146.003,35, que é o valor correto referente ao remanescente entre as Ações de 2011 e 2016 e está impugnando o valor de sucumbência, no qual a locatária acredita ser devido, em torno de R\$ 831K.

## 1023440-43.2016.8.26.0003 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: Rede D'OR São Luiz S.A.

Réu: FII HC

- **15.12.2016** – Proposta ação revisional pela Locatária, Rede D’Or São Luiz S.A. – Hospital da Criança, para reduzir o valor do aluguel do imóvel localizado na Rua Perobas, 186 – Jabaquara, São Paulo – SP
- **16.12.2016** – Proferida decisão negando o pedido de fixação de aluguel provisório.
- **19.12.2016** – O Hospital recorreu da decisão por meio de embargos de declaração.
- **11.01.2017** – Juízo rejeitou o recurso do Hospital.
- **20.01.2017** – Publicada decisão designando audiência de conciliação;
- **02.02.2017** – Recebido o mandado de citação e intimação por Banco Ourinvest S/A.
- **06.02.2017** – Hospital apresentou recurso (agravo de instrumento) da decisão que rejeitou o pedido liminar de fixação de aluguel provisório.
- **09.03.2017** – Hospital ajustou seu pedido para incluir o Fundo na ação.
- **10.03.2017** – Publicada decisão que incluiu o Fundo no processo.
- **22.03.2017** – Realizada audiência para tentativa de conciliação, sem sucesso.
- **22.03.2017** – Publicada decisão do Tribunal, negando o recurso (agravo de instrumento) do Hospital.
- **05.05.2017** – Juntada a contestação de Fundo de Investimento Imobiliário – FII Hospital da Criança.
- **05.05.2017** – Publicada decisão que determinou às partes a indicação das provas que pretendem produzir.
- **07.07.2017** – Determinada a produção de prova pericial.
- **24.07.2017** – Indicação de assistente técnico e quesitos pelo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital da Criança.
- **24.08.2017** – Decisão do juízo, rejeitando o pedido do Banco Ourinvest para ser excluído do processo, mantendo-o como parte.
- **04.09.2017** – Intimado o perito para apresentar seus honorários em 05 dias.
- **14.09.2017** – Juntada de petição do Banco Ourinvest, alegando não ter interesse em participar da fase probatória deste processo, uma vez que não recebe os aluguéis há mais de 06 anos, quando transferiu sua titularidade ao Fundo.
- **19.09.2017** – Proferida decisão confirmando que o Banco Ourinvest deve continuar como parte no presente processo, e que a revisão pleiteada pelo Hospital é legítima, não sendo a ação revisional proposta em 2011 óbice ao ajuizamento desta demanda.
- **21.09.2017** – Banco Ourinvest recorreu da decisão que o manteve no processo (Agravo de Instrumento).
- **29.09.2017** – Decisão monocrática proferida no recurso do Banco Ourinvest (Agravo de Instrumento) mantendo a decisão do Juízo de primeira instância e, por conseguinte, mantendo o Ourinvest no processo.
- **22.01.2018** – Decisão do juízo, arbitrando os honorários periciais em R\$ 30.000,00, e determinando que as partes depositem 50% cada uma, em até 15 dias.
- **02.03.2018** – Agendada perícia para dia 15.03.2018.
- **14.06.2018** – Apresentado laudo pericial.
- **19.07.2018** – Publicada decisão, requerendo ao perito manifestação sobre as críticas apresentadas por ambas as partes.
- **07.08.2018** – Perito intimado a se manifestar das críticas, em 10 (dez) dias.
- **07.11.2018** – Proferida sentença de procedência parcial dos pedidos, estabelecendo o aluguel mensal em R\$ 368.000,00 desde janeiro de 2017, devendo ser apurada eventual diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado.

- **21.11.2018** – Ourinvest recorreu da decisão (embargos de declaração).
- **23.11.2018** – Juízo negou recurso do Ourinvest, mantendo a decisão na íntegra.
- **14.12.2018** – Todas as partes apresentaram apelações.
- **11.02.2019** – Contrarrazões de apelação apresentadas.
- **26.03.2019** – Apelações conclusas com o relator Carlos Miguel Trevisan.
- **09.10.2019** – Julgamento em 09.10.2019: acórdão redistribuiu a apelação para câmara competente (36ª).
- **22.11.2010** – Negado provimento às apelações do Hospital e do Fundo. Dado provimento à apelação do Banco Ourinvest.
- **06.12.2019** – Oposição de embargos de declaração do Hospital.
- **10.12.2019** – Embargos de declaração do Hospital rejeitados.
- **17.01.2020** – Recurso Especial interposto pelo Hospital.
- **10.03.2020** – Apresentação de contrarrazões pelo Fundo e pelo Banco Ourinvest.
- **25.03.2020** – Inadmissão do Recurso Especial do Hospital.
- **24.04.2010** – Propositura de agravo denegatório em recurso especial pelo Hospital.
- **19.05.2020** – Apresentação de contraminuta de Agravo pelo Fundo e pelo Banco Ourinvest.
- **25.06.2020** – Processo encaminhado ao STJ.
- **22.11.2021** – Recurso julgado improcedente.
- **24.11.2021** – Trânsito em Julgado (encerramento da primeira fase do processo – impossibilidade de novos recursos para discussão do valor fixado de aluguel)
- **24.11.2021** – Propositura de cumprimento de sentença pelo Hospital (0011230-98.2021.8.26.0003);

Mais detalhes na Ação abaixo: 0011230-98.2021.8.26.0003 – Cumprimento de Sentença - Revisional 2016).

## 0011230-98.2021.8.26.0003 – Cumprimento de sentença

Autor: Rede D'OR São Luiz S.A

Réu: FII HC

- **22.11.2021** – Cumprimento de sentença iniciado pelo Hospital, para cobrar diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal 1023440-43.2016.8.26.0003.
- **06.12.2021** – Intimação da exequente para apresentar memória discriminada do saldo da condenação - R\$ 727.475,18.
- **13/02/2022** – Intimado o Fundo para pagamento da condenação - R\$ 727.475,18.
- **09.02.2022** – Impugnação à execução pelo Fundo.
- **25.03.2022** – Despacho intimando o Hospital a apresentar memória de cálculo integral do débito principal.
- **05.04.2022** – Decisão determinando que o Fundo realize o depósito do valor apontado pelo Hospital - R\$ 9.715.384,38.

- **11.04.2022** – Intimação do Fundo para se manifestar sobre o pedido de compensação feito pelo Hospital, relacionados aos valores ventilados no cumprimento de sentença 0043800-40.2021.8.26.0100, por sua vez vinculado ao processo 0223778-26.2011.8.26.0100.
- **27.04.2022** – Manifestação positiva do Fundo para a compensação;
- **29.04.2022** – Diante da concordância do Fundo, o juiz intimou o Hospital a apresentar os cálculos da compensação;
- **26.05.2022** – Cálculos apresentados pelo Hospital;
- **15.06.2022** - Protocolada petição do Fundo, informando sobre o pagamento do valor de R\$ 1.001,396.39, com o pleito de arquivamento do processo com resolução do mérito, em razão do pagamento da dívida.
- **22.06.2022** - Hospital informou que o valor depositado não é suficiente para a liquidação do débito integral, mas requereu o levantamento do valor. Deferido o levantamento.
- **05.07.2022** – O Hospital afirmou que ainda pende crédito em seu favor no valor de R\$143.277,33.
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.
- **21.07.2022** - Deferido pedido do Hospital, ordenando que o Fundo realize o depósito complementar de R\$143.277,33.
- **01.08.2022** - Rede D'Or opôs Embargos de Declaração contra esta decisão.
- **01.08.2022** - Juiz indeferiu aplicação de multa em desfavor do executado e intimou a Rede D'Or a apresentar planilha de cálculo com o valor da dívida.
- **11.08.2022** - Rede D'Or requereu a intimação do Fundo para pagamento do montante devido de R\$175.228,03.
- **11.08.2022** - Proferido despacho, reabrindo o prazo do Fundo para o pagamento da dívida indicada - R\$175.228,03.
- **18/08/2022** - Fundo efetuou o pagamento de R\$ 146.003,35, que é o valor correto referente ao remanescente entre as Ações de 2011 e 2016.

Trata-se de cumprimento de sentença vinculado ao processo 1023440-43.2016.8.26.0003, em que o Hospital vem cobrar diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal, remanescente no valor de R\$ 727.475,18. O Fundo impugnou os valores cobrados. Após ordem do juiz, Hospital apresentou memória de cálculo do débito em questão, no valor de R\$9.715.384,38 em desfavor do Fundo. O Fundo concordou com a compensação de valores pleiteada pelo Hospital, relacionados aos valores ventilados no cumprimento de sentença 0043800-40.2021.8.26.0100, em que o Hospital é devedor. Por sua vez, o Hospital apresentou seus cálculos. Em junho de 2022, foi protocolada petição nos autos do Cumprimento de Sentença informando sobre o pagamento do valor de R\$ 1.001.396,39 (compensação). O Hospital não reconheceu a totalidade do crédito, afirmando haver remanescente ainda devido no valor de R\$143.277,33. Assim, o juiz determinou ao Fundo o pagamento desta quantia em favor do Hospital até a data de 10/08/2022, porém em 01.08.2022 o juiz proferiu despacho intimando a Rede D'Or a apresentar planilha de cálculo com o valor da dívida. Assim, Hospital requereu pagamento de R\$175.228,03 pelo Fundo. Juiz ordenou o pagamento em 11/08/2022. O Fundo efetuou o pagamento R\$ 146.003,35, que é o valor correto referente ao remanescente entre as Ações de 2011 e 2016, questionando o valor excedente apurado pela locatária, impugnando – ainda - o valor de sucumbência, o qual a locatária acredita ser devido, em torno de R\$ 831K.

## 1004010-66.2020.8.26.0003 – Ação Renovatória de Locação

Autor: Rede D'OR São Luiz S.A.

Réu: FII HC

- **06.03.2020** – Proposta ação pela Locatária - A Rede D'Or São Luiz S.A. – Hospital da Criança, para renovar o contrato de locação do imóvel localizado na Rua Perobas, 186 – Jabaquara, São Paulo – SP
- **31.10.2020** – Citação do Fundo para apresentar sua defesa (8% que não foi cumprido em contrato)
- **16.11.2020** – Designada audiência conciliatória para o dia 29.04.2021.
- **Suspensão do processo mediante requerimento das partes para composição.**
- **22.11.2021** – Petição do Hospital, requerendo a continuidade da ação devido à falta de composição entre as partes, bem como pleiteando a concessão de liminar para redução do valor locatício;
- **26.11.2021** – Liminar indeferida (não concedida a redução do valor locatício neste momento).
- **14.12.2021** – Interposição de recurso (agravo de instrumento) pelo Hospital, ante a negativa de redução liminar do aluguel.
- **20.01.2022** – Contestação apresentada pelo Fundo.
- **24.02.2022** – Determinação de perícia judicial.
- **17.03.2022** – Apresentação de quesitos e assistentes técnicos pelas partes.
- **25.03.2022** – Perito judicial apresenta impugnação aos quesitos do Hospital.
- **07.04.2022** – Acolhida a impugnação oferecida pelo perito e pelo Fundo.
- **12.04.2022** – Apresentação de honorários periciais e prazo para as partes se manifestarem sobre o valor.
- **06.05.2022** – Honorários periciais pagos, com a intimação do perito para início dos trabalhos.
- **06.06.2022** – Intimadas as partes para comparecimento ao imóvel objeto da presente, com objetivo de acompanhar a Perícia designada para o dia 29/06/2022, às 9:30 horas.
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.
- **02.08.2022** - Fundo requereu exibição dos demonstrativos financeiros contendo as receitas do Hospital Rede D'Or e a realização de perícia contábil.
- **04.08.2022** - Proferido despacho intimando o Perito para entrega do Laudo em 10 dias.
- **11.08.2022** - Perito requereu o prazo de 20 dias para a entrega do Laudo Pericial. Deferido.

Trata-se de Ação Renovatória para renovar contrato de locação, proposta pela Locatária – Rede D'Or São Luiz S.A - Hospital da Criança, em 2020, contra o Fundo. Atualmente, o Hospital requer a continuidade da demanda por não ter havido acordo entre as partes até o momento, bem como reitera pedido de redução provisória (liminar) do aluguel. Juiz não concedeu o pedido liminar, mantendo o aluguel vigente. Por conta desta negativa, o Hospital, atualmente, ingressou com recurso ao Tribunal para tentar a redução. Em continuidade da demanda, o Fundo apresentou sua defesa, requerendo a exibição dos demonstrativos financeiros contendo as receitas da Rede D'or, dado que a locatária não cumpre com previsto na cláusula 4.1 do contrato de locação, a qual estipula que a locatária deverá arcar com o aluguel fixo, ou, alternativamente, o que for maior, o aluguel variável, correspondente a 8% da receita bruta do Hospital operado no imóvel, e o juiz determinou realização de perícia judicial.

Ainda, o Fundo protocolou uma petição, em 02/08/2022, para ratificar a impugnação da Ação Renovatória, uma vez que a Rede D'or não cumpriu com o previsto no contrato de locação. Designada perícia para apuração dos valores.

## 1109419-94.2021.8.26.0100 – Ação Revisional de Locação

Autor: Rede D'OR São Luiz S.A

Réu: FII HC

- **08/10/2021** - Distribuição do processo. Pedido do Autor: aluguel reajustado pelo índice IPC-FIPE, e não IGPM.
- **15/10/2021** - Deferida tutela provisória para substituição do índice de reajuste monetário convencionado por aquele sugerido na inicial (IPC-FIPE).
- **28.10.2021** – Hospital ofereceu bem imóvel em caução;
- **03.11.2021** – Decisão do juiz, aceitando o bem oferecido em caução, e determinando a citação do Fundo apresentar sua defesa.
- **10.02.2022** – Citação do Fundo e contestação.
- **04.04.2022** – Apresentação de réplica pelo Hospital.
- **25.05.2022** – Intimação das partes para apresentarem suas provas.
- **02.06.2022** – As partes apresentaram as provas que pretendem produzir.
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.

Trata-se de ação revisional movida pela Rede D'OR em face do FII Hospital da Criança, pra ver reajustado o valor do aluguel pelo índice IPC-FIPE, e não pelo IGPM previsto no contrato. O juiz concedeu pedido provisório de reajuste do aluguel pelo índice IPC, até ulterior decisão final sobre o assunto. O Fundo se apresentou no processo através de sua defesa, e o Hospital apresentou sua réplica à defesa. Atualmente, o processo encontra-se em fase de perícia contábil, ainda sem decisão em definitivo. Se a Ação for deferida, o Fundo suscitará o assunto referente a não apresentação do faturamento bruto mensal por parte da locatária para aplicação do aluguel percentual de 8%. Isso porque, a cláusula 4.1 do contrato de locação estipulou o aluguel fixo, ou, alternativamente, o que for maior, o aluguel variável, correspondente a 8% da receita bruta do Hospital operado no imóvel. Atualmente, encontra-se em fase de perícia contábil, ainda sem decisão em definitivo, sobre o índice de reajuste. A depender do desfecho, o Fundo suscitará o assunto referente a não apresentação do faturamento bruto mensal por parte da locatária para aplicação do aluguel percentual de 8%.