

Fundo de Investimento Imobiliário FII Ed. Galeria

0310265-58.2015.8.19.0001 - Ação Declaratória (Revisional)

Autor: Azul Blue S.A.

Réu: FII Galeria

TJRJ: 30ª Vara Cível do Rio

- **28.07.2015** – A ação foi autuada e distribuída para a 17ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro. Trata-se de ação objetivando a declaração de que as multas rescisórias pactuadas no contrato de locação celebrado entre a Azul Blue e o Fundo de Investimento Imobiliário FII Galeria seriam abusivas, motivo pelo qual deveriam ser reduzidas a um patamar total geral não superior ao comumente praticado pelo mercado de locações local, ou seja, não excedente a o3 alugueres vigentes.
- **18.02.2016** – Proferida decisão declinando a competência, sob a fundamentação de que a demanda seria conexa com a ação consignatória de chaves (processo nº 0285517-59.2015.8.19.0001), proposta perante o juízo da 30ª Vara Cível da Comarca da Capital, uma vez que ambas igualmente discutem eventual abusividade de multa contratual decorrente do mesmo contrato. Determinou-se, portanto, a remessa dos autos à 30ª Vara Cível da Comarca da Capital.
- **28.03.2016** – Os autos foram distribuídos por dependência à 30ª Vara Cível da Comarca da Capital.
- **18.04.2016** – Publicado despacho, determinando que os processos sejam reunidos eletronicamente e que o Fundo seja citado.
- **20.10.2016** – Expedido mandado de Citação do Fundo, via postal.
- **22.05.2017** – Publicado despacho informando que não houve retorno do Aviso de Recebimento da citação e determinando que a Azul Blue se manifeste.
- **09.11.2017** – Certificado pelo cartório que a Azul Blue não se manifestou no prazo determinado.
- **23.02.2018** – Publicada sentença que extinguiu o processo por falta de manifestação da Azul Blue.
- **02.03.2018** – Apresentado recurso (embargos de declaração) pela Azul Blue.
- **03.07.2018** – Juízo acolheu o recurso (embargos de declaração) da Azul Blue e determinou a anulação da sentença.
- **20.03.2019** – Juntado mandado de citação positivo do Fundo.
- **10.04.2019** – Contestação apresentada pelo Fundo.
- **03.07.2019** – Réplica apresentada.
- **22.07.2022** - Aguardando realização de perícia nos autos de nº 102446-49.2018.8.19.0001, em apenso.

Trata-se de ação proposta pela Azul Blue S.A contra o Fundo, objetivando a redução das multas rescisórias pactuadas no contrato de locação. O Fundo apresentou sua defesa, e a ação encontra-se em andamento, aguardando decisão do juiz sobre o pedido principal da Azul Blue S.A., em ver a multa rescisória reduzida. (*Processo reunido aos embargos à execução - 0102446-49.2018.8.19.0001 - para julgamento conjunto).

0291115-23.2017.8.19.0001 - Ação de Execução

Autor: FII Galeria

Réu: Azul Blue S.A.

TJRJ: 30ª Vara Cível do Rio

- **13.11.2017** – Distribuída ação de execução de título extrajudicial, por meio da qual o FII Galeria pretende a satisfação dos valores devidos e não pagos pela Azul Blue, a título de aluguéis e encargos da locação, além de multas decorrentes de inadimplemento contratual e entrega antecipada das chaves do imóvel locado pela executada – Azul Blue.
- **19.02.2018** – Deferida penhora online e citação da Azul Blue.
- **04.05.2018** – Embargos à execução opostos por Azul Blue (0102446-49.2018.8.19.0001) e apensados a esta execução.
- **27.05.2019** – Resultado negativo de penhora online. Foram requeridas outras diligências, igualmente sem resultado.
- **10.08.2019** – Pesquisa de bens retornou negativa.
- **05.02.2020** – Considerando que não houve atribuição de efeito suspensivo aos embargos, O Fundo requereu a desconsideração da personalidade jurídica (para atingir o patrimônio dos sócios) após não localizar bens da empresa executada. O incidente tramita nos autos nº 0230698-36.2019.8.19.0001.
- **09.07.2020** – Processo suspenso, aguardando decisão sobre o incidente de desconsideração da PJ.
- **26.10.2020** – Desconsideração de personalidade jurídica julgada improcedente no incidente apenso. Houve interposição de agravo de instrumento (recurso) contra a negativa de atingir o patrimônio dos sócios.
- **22.07.2022** - Aguardando realização de perícia nos autos de nº 102446-49.2018.8.19.0001 – embargos à execução em apenso.

Trata-se de ação proposta pelo Fundo contra Azul Blue S.A., buscando o pagamento dos valores de aluguéis atrasados e respectivas multas. Atualmente, não houve sucesso no bloqueio de bens e valores em nome da empresa, de modo que o Fundo busca autorização para atingir o patrimônio dos sócios. O juiz negou esta autorização, e o Fundo apresentou recurso contra a negativa. Em paralelo, aguarda-se perícia nos autos de embargos à execução em apenso - 102446-49.2018.8.19.0001.

0102446-49.2018.8.19.0001 – Embargos à Execução

Autor: Azul Blue S.A.

Réu: FII Galeria

TJRJ: 30ª Vara Cível do Rio

- **03.05.2018** – Embargos distribuídos. Trata-se de embargos à execução opostos pela Azul Blue, por meio dos quais alega excesso de execução (inclusive de valores que não são cobrados na execução).

Data de Atualização: 06.10.2022

Alega, ainda, que os aluguéis atrasados não são devidos (sem explicitar os motivos) e requer a redução do valor das multas aplicadas para a quantia máxima de R\$ 82.785,65.

- **12.12.2018** – Sentença de improcedência dos Embargos (juiz negou a defesa da Azul Blue).
- **26.02.2019** – Recurso de Azul Blue (apelação) contra a sentença.
- **15.04.2019** – Defesa do Fundo ao recurso da Azul Blue. Autos remetidos ao Tribunal de Justiça para julgamento.
- **31.07.2019** – Julgamento de recurso (apelação): houve a declaração de nulidade da sentença, para que os feitos (revisional e embargos à execução) sejam reunidos para julgamento conjunto.
- **14.10.2020** - Considerando que eventual perícia realizada neste processo (embargos à execução) poderá influir no julgamento da ação revisional em apenso, foi intimada a embargante Azul Blue para informar de ratifica o requerimento de prova pericial realizado anteriormente nos autos, valendo o silêncio como concordância ao julgamento de ambos os processos (embargos à execução e ação revisional) no estado em que se encontram.
- **23.03.2021** - Deferida prova pericial de contabilidade e engenharia requeridas pela Azul Blue. Fundo interpôs agravo de instrumento sem êxito.
- **25.07.2022** – Intimado o perito para se manifestar acerca da possibilidade de realização da perícia nos termos requeridos.
- **05/08/2022** - Manifestação do Perito, informando que não há meios de realizar a perícia *in loco*, requerendo que a Azul Blue apresente documentos que possam fundamentar a elaboração do laudo com base em análise documental.
- **16/08/2022** - Fundo peticionou reiterando a desnecessidade da perícia, em razão de haver cláusula de vedação à indenização por benfeitorias.

Trata-se de defesa da empresa Azul Blue S.A. contra a cobrança do Fundo (ação de execução acima) referente aos aluguéis atrasados. O juiz não acatou esta defesa, motivo pelo qual a Azul Blue apresentou recurso ao Tribunal. No tribunal, a sentença foi anulada para que este processo seja julgado em conjunto com a ação revisional (0310265-58.2015.8.19.0001) sobre as multas rescisórias. Em continuidade, a Azul Blue ratificou seu interesse na prova pericial, e atualmente se aguarda decisão do juiz sobre a sua realização, tendo em vista que o perito informou a impossibilidade de fazê-la no local.

0197121-72.2016.8.19.0001 – Ação de Cobrança de Aluguéis e Encargos

Autor: FII Galeria

Réu: Estado do Rio de Janeiro

TJRJ: 5ª Vara da Fazenda Pública do Rio

- **14.06.2016** – A ação foi autuada e distribuída para a 5ª Vara da Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro. Trata-se de ação de cobrança de aluguéis e encargos devidos pela Secretaria da Cultura do Estado do Rio de Janeiro em razão da locação do imóvel situado na Rua da Quitanda, nº 86, 8º andar, referente aos meses de setembro de 2015 a junho de 2016. Há pedido de condenação do

Data de Atualização: 06.10.2022

Estado do Rio de Janeiro, ainda, no pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem no curso da demanda, assim como no ressarcimento de custas e honorários de sucumbência.

- **08.07.2016** – Publicado despacho que deixou de designar audiência diante do desinteresse do Estado do RJ em mediar e conciliar, determinando a citação da Secretaria.
- **28.09.2016** – Juntado mandado positivo de citação da Secretaria.
- **02.11.2016** – Secretaria contestou a ação.
- **04.05.2017** – Juízo determinou que as partes informem as provas que pretendem produzir durante o processo.
- **24.11.2017** – Juízo concordou com o pedido de produção de provas por meio de apresentação de documentos, conforme pedido do Estado do RJ.
- **26.03.2018** – Fundo juntou manifestação sobre os documentos juntados pelo Estado do RJ.
- **30.05.2018** – Juízo sentenciou dando procedência aos pedidos do Fundo para “condenar a ré ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação a partir de setembro de 2015, bem como daqueles vencidos no curso da demanda e também aos vencidos, até o fim da locação pelo prazo contratualmente estipulado (30.06.2018), com correção monetária calculada pelo IGPM/FGV e juros de 1% ao mês, mais multa moratória de 2%”
- **10.07.2018** – Juízo deu recebimento aos recursos (apelação) de ambas as partes.
- **11.02.2019** – Contrarrazões apresentadas pelas partes.
- **20.02.2019** – Autos remetidos ao Tribunal de Justiça para julgamento.
- **31.07.2019** – Apelação Cível julgada em 31.07.2019. Houve o provimento integral da apelação do Fundo, que, diante desse resultado, poderá incluir na execução todos os aluguéis devidos até a efetiva desocupação do imóvel pelo ERJ. O apelo do ERJ foi desprovido.
- **20.02.2020** – Houve trânsito em julgado. Iniciada a fase de liquidação do julgado, ao final da qual o Fundo exigirá o pagamento dos valores em aberto até a efetiva desocupação do imóvel, com a inscrição do precatório judicial.
- **27.05.2020** – Proferida decisão, dando por iniciada a execução e requerendo a intimação do ERJ para se manifestar ou impugnar.
- **03.09.2020** – Houve a determinação para que sejam realizados os cálculos pela Central de Cálculos Judiciais, sem manifestação.
- **17.05.2021** – Deferimento de perícia contábil pelo juiz para liquidação.
- **10.01.2022** - Nomeação de perito e intimação para o mesmo apresentar seus honorários.
- **06.07.2022** – Homologada a proposta de honorários periciais apresentada, no valor de R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais). Aguardando realização e resultado da perícia.
- **03/08/2022** – Em paralelo, Estado do RJ interpôs Agravo de instrumento (0058774-52.2022.8.19.0000) contra a homologação dos honorários do perito judicial convocado para substituir a Central de Cálculos na conferência do valor atualizado do crédito executado. Deferida a tutela recursal, para fixar o valor de R\$4.200,00 a título de honorários periciais, suspendendo a exigibilidade da diferença até julgamento final do recurso.
- **09/08/2022** - Decisão do juiz, mandando cumprir a decisão liminar recursal do TJ, dando ciência ao perito.
- **08/09/2022** - Manifestação do perito, indicando que aguarda a determinação do Juízo para início dos trabalhos periciais.
- **03/10/2022** - Julgamento final do Agravo de Instrumento do ERJ, dando provimento ao recurso, para reduzir valor dos honorários periciais a R\$ 4.242,00.

Data de Atualização: 06.10.2022

Trata-se de ação de cobrança proposta pelo Fundo contra o Estado do Rio de Janeiro (Secretaria de Cultura), visando receber os aluguéis atrasados. Juiz decidiu pela condenação do Estado RJ ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a desocupação/extinção do contrato. Após recursos das partes, o Tribunal manteve a condenação do pagamento dos alugueis devidos até a desocupação do imóvel. O processo encontra-se na fase de apuração dos valores atualizados pelo perito judicial, para posterior recebimento do valor pelo Fundo. Contudo, em paralelo, iniciou-se discussão, através de recurso do ERJ (Agravo), acerca do valor dos honorários do perito homologado pelo juiz, para o qual, atualmente, fora dado provimento no sentido de reduzir os honorários.

0399173-57.2016.8.19.0001 – Ação de Execução*

Autor: FII Galeria

Réu: CHL S.A.

TJRJ: 11ª Vara Cível do Rio

- **11.11.2016** – A ação foi autuada e distribuída para a 3ª Vara da Cível da Comarca do Rio de Janeiro. Processo para cobrança (por meio de ação de execução por quantia certa) dos aluguéis e encargos devidos pela CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A., em razão da locação do imóvel situado na Rua da Quitanda, nº 86, 3º andar, sala 301. Há pedido de ressarcimento de custas e honorários de sucumbência.
- **05.12.2016** – Publicada decisão que determinou o pagamento da dívida no prazo de 03 dias, contados da citação, determinada no mesmo ato.
- **03.03.2017** – Juntado o mandado de citação positivo da CHL.
- **12.04.2017** – Juízo determinou a suspensão do processo em razão do pedido de recuperação judicial da CHL (executada).
- **14.08.2017** – processo enviado ao Ministério Público de massas falidas para se manifestar a respeito do pedido do Fundo.
- **16.10.2017** – Determinação do Juízo para que a CHL se manifeste acerca das considerações do Ministério Público.
- **03.05.2018** – Determinação do juízo para que o Fundo passe a cobrar a CHL nos autos da recuperação judicial (promover habilitação do crédito nos autos da recuperação judicial).
- **29.05.2018** – Juntada defesa (exceção de pré-executividade) da CHL.
- **16.08.2018** – Publicada decisão do Juízo, que rejeitou a exceção de pre-executividade.
- **27.08.2018** – Apresentado recurso (embargos de declaração) da decisão que rejeitou a exceção.
- **29.08.2018** – Publicada decisão, que rejeitou o recurso (embargos de declaração) da CHL.
- **25.09.2018** – Juntado recurso (agravo de instrumento) da CHL contra decisão que rejeitou a sua defesa (exceção de pre-executividade).
- **01.10.2018** – Processo paralisado em razão do efeito suspensivo atribuído ao recurso (agravo de instrumento) interposto pela CHL, até o seu julgamento final.
- **03.09.2019** – Aguardando decisão de agravo (efeito suspensivo deferido).
- **10.01.2020** – Despacho determinando que o cartório certifique se houve decisão do agravo.

Data de Atualização: 06.10.2022

- **06.05.2020** – Desacolhidos os embargos de declaração opostos pela CHL contra o acórdão do Tribunal, que negou provimento ao agravo.
- **22.06.2020** – Protocolada petição pelo BTG, prestando informações quanto ao Agravo de Instrumento interposto pela CHL e requerendo a extinção do processo.
- **21.07.2020** – Proferido despacho, determinando a manifestação do BTG.
- **10.08.2020** – Protocolada petição pelo BTG, informando equívoco no seu endereçamento, bem como requerendo a apreciação de sua manifestação.
- **28.08.2020** – Proferida sentença de extinção, em razão da novação do crédito.
- **19.09.2020** – Opostos embargos de declaração.
- **21.09.2020** – Rejeitados os embargos.
- **03.11.2020** – Fundo interpôs recurso de apelação sobre fixação de honorários. Julgado e provido.
- **19.07.2021** – Processo enviado ao arquivo.

Trata-se de ação proposta pelo Fundo contra a empresa CHL S.A., visando a cobrança dos aluguéis e encargos devidos em razão da locação do imóvel. Houve determinação do juiz para que o Fundo buscase esta cobrança nos autos da ação de recuperação judicial (1016422-34.2017.8.26.0100). Assim, o processo teve decisão judicial determinando sua extinção e o processo foi arquivado.

*Vale ressaltar que este é o caso vinculado ao processo de Recuperação Judicial da PDG. O crédito foi atualizado de R\$ 3.349.140,46 para R\$ 4.751.757,60, na Classe III, e o prazo para pagamento é contado a partir de 2017, quando homologado o PRJ. No entanto, o vigésimo aniversário da homologação, ao qual o PRJ faz referência, significa que esse crédito será pago somente no vigésimo ano, e não mês, após a homologação.

0029413-55.2020.8.19.0001 - Ação de Despejo c/c Cobrança

Autor: FII Galeria

Réu: Restaurante Uniko

TJRJ: 9ª Vara Cível do Rio

- **07.02.2020** – A ação foi autuada e distribuída para a 9ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e condomínios, ajuizada pelo Fundo em face de Restaurante Uniko Eireli.
- **14.05.2020** – Proferida decisão, deferindo a liminar e condicionando sua eficácia ao fim da pandemia.
- **31.07.2020** – Ato ordinatório praticado, informando que os autos aguardam normalização diante da pandemia do Covid-19.
- **13.10.2020** – Remessa de documento eletrônico: expedido mandado de citação, intimação e despejo.
- **30.10.2020** – Juntada aos autos petição pelo Fundo requerendo seja deferida a expedição de mandado de constatação e imissão na posse, com cláusula de arrombamento e requisição do auxílio de força policial caso necessário, em razão da notícia do abandono do imóvel.
- **18.03.2021** – Decisão contendo o deferimento da expedição de mandado de verificação e imissão na posse.
- **16.04.2021** – Juntada de mandado, com certidão de cumprimento negativo.

Data de Atualização: 06.10.2022

- **16.04.2021**- Ato ordinatório praticado, para que o Fundo se manifeste sobre a certidão do Oficial de Justiça.
- **19.04.2021**- Fundo comprova o recolhimento das taxas para emissão de novo mandado de verificação e imissão na posse.
- **04.08.2021**- Emitido mandado de imissão na posse e aguardando-se a designação de Oficial de Justiça.
- **02.09.2021**- Juntado aos autos certidão negativa do cumprimento do mandado, por motivos de divergência no endereço.
- **03.09.2021**- Fundo informa que indicou corretamente o endereço do Imóvel, e que o erro na indicação do local é de responsabilidade do Cartório. Requereu a expedição de novo mandado, com retificação de endereço, com urgência.
- **05.10.2021**- Fundo requer seja expressamente contemplado o pedido de auxílio de força policial e disposição sobre os bens dentro do imóvel.
- **26/10/2021** - Marcada imissão na posse, por oficial, na data de 27/10/2021.
- **26/10/2021**- Em razão de avanços nas propostas de acordo, o Fundo suspendeu o despejo programado para 27/10 e o reagendou para 03/11, às 11h00min.
- **03/11/2021**- Sem avanços nas tratativas amigáveis, confirmada a realização e cumprimento da diligência de despejo nessa data. Os bens remanescentes foram listados, e o miolo das chaves foi substituído para evitar o acesso ao imóvel.
- **29.11.2021**- Fundo informa a notificação extrajudicial do Restaurante Uniko e requer a autorização para descarte dos bens abandonados nas dependências do imóvel.
- **06.12.2021**- Proferido despacho determinando a citação do Restaurante Uniko, na pessoa de sua sócia, a concessão de prazo de 15 dias para a retirada dos bens, autorizando a remoção ao depósito público após esse prazo.
- **08.12.2021**- Apresentada petição pelo Fundo, em que reitera a ciência do Restaurante Uniko quanto ao processo, diante da notificação extrajudicial, e requerendo a autorização para descarte dos bens abandonados nas dependências do imóvel independente de prazo adicional.
- **11.02.2022**- Apresentada petição pelo Fundo, comprovando o recolhimento de custas para citação da sócia.
- **08.04.2022**- Apresentada petição pelo Fundo, comprovando a complementação do recolhimento de custas para citação da sócia.
- **19.05.2022**- Apresentada petição pelo Fundo, reiterando a complementação do recolhimento de custas para citação da sócia.
- **02.06.2022**- Proferido despacho, determinando que se certifique o recolhimento e se expeça a carta.
- **29.06.2022**: Expedido mandado de citação postal.
- **15.08.2022**: Anexado aos autos aviso de recebimento positivo da sócia.

Trata-se de ação de despejo proposta pelo Fundo contra o Restaurante Uniko, por falta de pagamento de aluguel e condomínios. O juiz concedeu a ordem para o Fundo retomar posse do imóvel. Diligência de despejo cumprida no dia 03/11/2021, oportunidade em que os bens remanescentes foram listados, e o miolo das chaves foi substituído para evitar o acesso ao imóvel. O Fundo, agora, busca autorização do juiz para descartar os bens deixados pelo restaurante no imóvel. Aguarda-se decisão judicial, tendo em vista a efetiva citação da sócia.