

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

0159226-38.2020.8.19.0001 - Ação Renovatória

Autor: Banco do Brasil

Réu: FII BB

TJRJ: 27ª Vara Cível do Rio

- **03.04.2020** – Banco do Brasil ajuizou ação renovatória de locação c/c obrigação de fazer, a qual foi distribuída para 17ª Vara Cível de Brasília/DF.
- **06.04.2020** – Proferida decisão determinando a citação do Fundo.
- **19.06.2020** – Juntado aos autos o mandado de citação do Fundo.
- **10.07.2020** – Foi protocolada a contestação do Fundo, com (i) arguição de incompetência do juízo, (ii) impugnação ao valor da causa, (iii) arguição de carência da ação, (iv) arguição de ilegitimidade passiva para o pedido de instituição e constituição forçada de condomínio e (v) oferta de contraproposta de renovação da locação no valor de R\$ 2.617.550,25.
- **04.08.2020** – Foi juntada réplica do Banco do Brasil discordando do valor ofertado pelo Fundo em contraproposta e requerendo a realização de perícia imobiliária.
- **05.08.2020** – Foi proferida decisão acolhendo a exceção de incompetência suscitada em contestação, pelo Juízo da Comarca de Brasília, declinando a competência para apreciar e julgar a causa em favor de uma das Varas Cíveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.
- **13.08.2020** – Processo foi redistribuído para a 27ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ.
- **28.10.2020** – Determinada a intimação do Banco do Brasil para recolher a diferença de custas processuais certificadas pela serventia da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ.
- **10.11.2020** - Apresentada petição pelo Banco do Brasil comprovando o recolhimento das custas processuais e ratificando o pedido de fixação de aluguel provisório.
- **17.11.2020** - Proferida decisão, determinando que as partes especifiquem, justificadamente, as provas a produzir.
- **19.11.2020** - Apresentada petição pelo Banco do Brasil (embargos de declaração) para que seja sanada omissão relativa à imediata fixação de aluguel provisório.
- **23.11.2020** - Proferida decisão para (i) acolher os embargos de declaração do Banco do Brasil, a fim de fixar o aluguel provisório no valor atualmente pago de R\$ 2.715.877,85, que será devido a partir do vencimento do contrato e (ii) acolher a impugnação ao valor da causa apresentada pelo Fundo, a fim de determinar seja o valor do aluguel vezes doze, fixando-o em R\$ 32.590.534,20. Por consequência, determinou que o Banco do Brasil adeque o valor da causa e recolha as custas devidas.
- **26.11.2020** - Apresentada petição pelo Banco do Brasil, postulando pela produção de prova pericial com a finalidade de avaliação do preço de mercado do aluguel do Bloco 09 do Complexo CARJ, de avaliação do preço de mercado do aluguel de todo o Complexo CARJ e de aferição da possibilidade de locação dos blocos de forma autônoma pelo locador.

- **30.11.2020** - apresentada petição pelo Banco do Brasil requerendo a juntada de guia de depósito judicial referente ao pagamento do aluguel de novembro/2020 no valor de R\$ 2.715.877,85 e requerendo a expedição de mandado de pagamento da diferença paga a maior no mês de outubro/2020 após o vencimento do contrato, no valor de R\$ 487.170,48.
- **08.12.2020** - apresentada petição pelo Banco do Brasil comunicando a interposição de agravo de instrumento em face da decisão de fls. 684/685 (0086751-87.2020.8.19.0000).
- **15.12.2020** - apresentada petição pelo Fundo requerendo a intimação do Banco do Brasil para emendar a inicial, a fim de adequar o valor da causa, bem como o deferimento de produção de prova pericial e documental suplementar e a expedição de mandado de pagamento eletrônico em favor do Fundo no valor de R\$ 2.228.707,37, relativo ao incontroverso do aluguel mensal, depositado pelo Banco do Brasil em conta judicial.
- **16.12.2020**, apresentada petição pelo Banco do Brasil requerendo autorização para depósito judicial de parte do valor dos aluguéis e levantamento de parte do valor do aluguel de novembro de 2020, depositado judicialmente.
- **16.12.2020** - apresentada petição pelo Fundo requerendo o levantamento da parcela incontroversa do aluguel referente ao mês de novembro de 2020, depositado judicialmente, no valor de R\$2.228.707,37.
- **09.01.2021** - Juntada de petição do Banco do Brasil (emenda à petição inicial), para alterar o valor da causa para R\$32.590.534,20.
- **13.01.2021** - Apresentados embargos de declaração pelo Fundo, requerendo seja aclarada a decisão de fls. 684/685, no que tange ao valor do aluguel provisório devido pelo Banco do Brasil, correspondente ao valor reajustado de R\$ 3.203.031,22.
- **12.03.2021** - Proferida decisão para determinar a intimação do Banco do Brasil para se manifestar sobre os embargos de declaração do Fundo.
- **31.03.2021** - Juntada de manifestação do Banco do Brasil sobre os embargos de declaração.
- **07.05.2021** - proferida decisão: (i) determinando a expedição de mandado de pagamento no valor de R\$ 487.170,48 em favor do Banco do Brasil e no valor de R\$ 2.228.707,37 em favor do Fundo, considerando o depósito a maior do aluguel mensal provisório arbitrado judicialmente; (ii) indeferindo o pedido do Banco do Brasil para realizar o depósito judicial de parte do aluguel provisório; (iii) julgando desprovidos os embargos de declaração do Fundo; (iv) recebendo a emenda à inicial apresentada pelo Banco do Brasil, para adequar o valor da causa.
- **20.05.2021** - opostos embargos de declaração (recurso ao próprio juiz) pelo Banco do Brasil contra a decisão acima.
- **19.07.2021** - proferida decisão, determinando a intimação do Fundo para se manifestar sobre os embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil.
- **21.08.2021**, proferida decisão do juiz, rejeitando os embargos de declaração (recurso) opostos pelo Banco do Brasil.
- **19.09.2021**, apresentada petição pelo Banco do Brasil, comunicando a interposição de agravo de instrumento (0069268-10.2021.8.19.0000).
- **01.10.2021**, apresentada petição pelo Fundo, reiterando o pedido de levantamento do valor da parcela incontroversa do aluguel no valor de R\$ 2.228.707,37.
- **13.10.2021**, juíza determinou o pagamento da parcela incontroversa do aluguel referente ao mês de novembro de 2020, cujo valor foi depositado judicialmente pelo Banco do Brasil - R\$ 2.715.877,85 com os acréscimos legais.

- **01.12.2021**, expedido mandado de pagamento em favor do Fundo para o levantamento do valor da parcela incontroversa do aluguel no valor de R\$ 2.228.707,37.
- **07.02.2022**, expedido mandado de pagamento em favor do Banco do Brasil para o levantamento do valor de R\$ 487.170,48, referente ao depósito a maior do aluguel mensal provisório arbitrado judicialmente.
- **14.03.2022**, apresentada petição pelo Fundo requerendo a aplicação do reajuste contratual para a correção anual do aluguel provisório.
- **11.04.2022**, juiz determinou a manifestação do Banco do Brasil acerca da petição do Fundo, que requereu a aplicação do reajuste contratual para a correção anual do aluguel provisório.
- **10.05.2022**, apresentada manifestação pelo Banco do Brasil.
- **24.06.2022**, acolhido o requerimento do Fundo, para determinar que o aluguel provisório seja reajustado anualmente pelo índice contratual (IGP-M) a partir de 05.10.2021, devendo o BB realizar o pagamento das diferenças devidas.
- **14.07.2022**, opostos embargos de declaração pelo Banco do Brasil em face da decisão, requerendo seja apreciado o pedido subsidiário formulado anteriormente, para que o aluguel provisório seja reajustado preferencialmente pelo IPCA-E.
- **13.09.2022**, o Fundo apresentou contrarrazões aos embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil.
- **09.10.2022**, proferida decisão, rejeitando os embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil, para manter a determinação de que o aluguel provisório seja reajustado anualmente pelo índice contratual (IGPM) a partir de 05.10.2021, devendo o Banco do Brasil realizar o pagamento das diferenças devidas.

Trata-se de Ação de renovação de aluguel, proposta pelo Banco do Brasil contra o Fundo, visando a renovação parcial da locação, especificamente sobre o Edifício do Bloco 9, com revisão do valor mensal de aluguel para R\$ 125.000,00, ou subsidiariamente, no valor máximo de R\$1.878.300,00, contemplando todo o complexo CARJ (imóvel locado). O juiz, inicialmente, fixou aluguel provisório a ser pago em favor do Fundo, no valor de R\$ 2.715.877,85, em relação a todo complexo. O Fundo requereu o reajuste contratual para correção do aluguel provisório estipulado pelo índice IGP-M, o que fora deferido pelo juiz, devendo o Banco do Brasil acertar as diferenças havidas e não pagas desde 05/10/2021. Sobre isso, o Banco recorreu ao juiz por meio de embargos de declaração, requerendo seja apreciado o pedido subsidiário formulado anteriormente para que o aluguel provisório seja reajustado preferencialmente pelo IPCA. Atualmente, o juiz rejeitou este recurso do Banco, mantendo o reajuste contratual pelo IGP-M e a obrigação do Banco em pagar as diferenças de reajuste do aluguel provisório aqui estipulado.

0086751-87.2020.8.19.0000 – Agravo de Instrumento

Agravante: Banco do Brasil

Agravado: BB Progressivo

TJRJ: 27ª Câmara Cível do Rio

- **09.12.2020**, o Banco do Brasil interpôs agravo de instrumento contra a decisão que fixou o aluguel provisório no valor atualmente pago de R\$ 2.715.877,85.
- **21.12.2020**, publicada decisão da desembargadora relatora, determinando a intimação do Fundo para apresentar contrarrazões do recurso do Banco do Brasil.

- **11.02.2021**, apresentada contrarrazões pelo Fundo.
- **24.03.2021**, designada sessão de julgamento virtual para o dia 29.04.2021.
- **05.04.2021**, o Banco do Brasil manifestou sua oposição ao julgamento virtual do recurso.
- **08.04.2021**, o Fundo manifestou sua oposição ao julgamento virtual do recurso.
- **22.04.2021**, retirado o recurso de pauta de julgamento virtual para inclusão em pauta presencial ou telepresencial.
- **13.09.2021**, designada sessão de julgamento telepresencial do recurso para o dia 13.10.2021.
- **13.10.2021**, o recurso do Banco do Brasil foi desprovido pela 27ª Câmara Cível, mantendo-se o aluguel provisório no valor de R\$ 2.715.877,85.
- **22.10.2021**, opostos embargos de declaração pelo Banco do Brasil em face do acórdão.
- **10.11.2021**, proferido despacho, determinando a manifestação do Fundo sobre os embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil.
- **19.11.2021**, o Fundo apresentou contrarrazões aos embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil.
- **13.12.2021**, recurso incluído em pauta virtual do dia 03.02.2022, para julgamento dos embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil.
- **03.02.2022**, negado provimento ao recurso de embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil, mantendo-se o aluguel provisório no valor de R\$ 2.715.877,85.
- **06.03.2022**, interposto Recurso Especial pelo Banco do Brasil.
- **08.04.2022**, proferida decisão inadmitindo o recurso especial interposto pelo Banco do Brasil.
- **10.05.2022**, interposto Agravo em Recurso Especial pelo Banco do Brasil.
- **13.06.2022**, o Fundo apresentou contrarrazões ao agravo em recurso especial interposto pelo Banco do Brasil.
- **11.07.2022**, Agravo em recurso especial, interposto pelo Banco do Brasil, remetido ao Superior Tribunal de Justiça para julgamento.
- **05.08.2022**, juntado aos autos Ofício do Banco, confirmado a transferência dos valores e intimado o Fundo para ciência.

O Banco do Brasil interpôs recurso (agravo de instrumento) contra a decisão que fixou o aluguel provisório no valor estipulado de R\$ 2.715.877,85. Este recurso não foi provido pelo Tribunal, mantendo-se o aluguel provisório no valor de R\$ 2.715.877,85, por entender incabível a fixação de aluguel provisório parcial, de apenas parte do contrato original firmado. O Banco do Brasil interpôs novo recurso (recurso especial), agora para o STJ. Atualmente, houve decisão do STJ inadmitindo a continuidade deste último recurso. Desta forma, o Banco do Brasil interpôs outro recurso (agravo em Resp), a fim de ver a continuidade/julgamento do recurso especial inadmitido. Realizada remessa ao STJ para apreciação.

0069268-10.2021.8.19.0000 – Agravo de Instrumento

Agravante: Banco do Brasil

Agravado: BB Progressivo

TJRJ: 27ª Câmara Cível do Rio

- **19/09/2021**, o Banco do Brasil interpôs agravo de instrumento contra a decisão que indeferiu o pedido de consignação judicial de parte do aluguel provisório mensal.
- **13.10.2021**, proferido despacho abrindo vista para o Fundo apresentar contraminuta ao recurso.
- **09.11.2021**, apresentada contraminuta do recurso pelo Fundo.
- **12.04.2022**, realizada sessão de julgamento, na qual o agravo de instrumento interposto pelo Banco do Brasil foi desprovido pela 27ª Câmara Cível.
- **03.05.2022**, Banco do Brasil opôs recurso (embargos de declaração) em face da decisão acima.
- **12.05.2022**, o Fundo apresentou contrarrazões aos embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil.
- **04.08.2022**, negado provimento aos embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil.
- **05.09.2022**, certificado o trânsito em julgado do acórdão que julgou os embargos.

O Banco do Brasil interpôs recurso (agravo de instrumento) contra a decisão que indeferiu o pedido de consignação judicial de parte do aluguel provisório mensal. Recurso julgado e negado pelo Tribunal, com base no dever do locatário em adimplir o valor da obrigação locatícia nos moldes estabelecidos e no direito do locador receber integralmente os pagamentos correspondentes. Por consequência, o Banco do Brasil deverá continuar pagando, integralmente, o valor do aluguel provisório na conta corrente do Fundo. Atualmente, o Banco do Brasil apresentou novo recurso (embargos de declaração) em face desta decisão negativa do presente recurso de agravo, o qual teve seu provimento negado. Encerrado o prazo para interposição de novo recurso.