

## FII Max Retail

### 1019368-71.2020.8.26.0100 - Ação de Despejo c/c Cobrança

Autor: FII MAX

Réu: Cursos Exatas LTDA.

TJSP: 26ª Vara Cível do Foro Central

- **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

TJSP: 26ª Vara Cível do Foro Central

- **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.

## 0015289-95.2022.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença

Autor: FII MAX

Réu: Cursos Exatas LTDA

TJSP: 26ª Vara Cível do Foro Central

- **14.04.2022**: Processo Distribuído
- **19.04.2022**: Proferida decisão determinando a intimação do Curso Exatas para pagamento do débito
- **20.06.2022**: Apresentada petição pelo Fundo, pleiteando a intimação pessoal do Curso Exatas para pagamento do débito.
- **21.06.2022**: Proferida decisão dispensando a intimação pessoal do Curso Exatas.
- **13.07.2022**: Apresentada petição pelo Fundo, requerendo pesquisas via Sisbajud, Infojud, Renajud, envio de ofício para a Receita Federal e inclusão do Curso Exatas no Serasajud.
- **05.08.2022**: Proferida decisão deferindo as pesquisas pleiteadas pelo Fundo.
- **05.08.2022**: Realizada pesquisa via Bacenjud que retornou negativa.
- **11.08.2022**: Proferido despacho intimando o Fundo sobre a pesquisa realizada.
- **23.08.2022**: Apresentada petição pelo Fundo, reiterando o pedido de pesquisas via INFOJUD, RENAJUD e SERASAJUD.
- **24.08.2022**: Anexado resultado da pesquisa via RENAJUD, sendo identificado um veículo.

- **24.08.2022:** Anexado resultado infrutífero da pesquisa via INFOJUD.
- **24.08.2022:** Expedido ofício para inclusão do Curso Exatas no SERASA.
- **24.08.2022:** Proferido despacho intimando o Fundo sobre o resultado das pesquisas.
- **24.08.2022:** Apresentada petição pelo Fundo, pleiteando bloqueio do veículo identificado - Hyundai Elantra, ano 2014/2015, Placa PAJ9349 - e pesquisa da Escrituração Contábil do Curso Exatas.
- **12/09/2022** - Proferida decisão, deferindo a penhora do veículo Hyundai Elantra, ano 2014/2015, PlacaPAJ9349.

Trata-se de cumprimento definitivo de sentença no montante de R\$ 8.972.960,22, por falta de pagamento de aluguéis e outros encargos relativos à locação do imóvel integrado pelos Lotes 02, 03, 04,16 e 17 CSA-01 - Quadra D, Taguatinga, na Cidade de Brasília, Distrito Federal. Em continuidade, o juiz deferiu as pesquisas de ativos em nome executado junto aos convênios judiciais. Houve resultado positivo em face da pesquisa no RENAJUD, encontrando-se veículo identificado como Hyundai Elantra, ano 2014/2015, Placa PAJ9349, sobre o qual o Fundo já pleiteou o respectivo bloqueio, ora deferido pelo Juízo.