

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

- **22.07.2022** - Aguardando realização de perícia nos autos de nº 102446-49.2018.8.19.0001, abaixo.

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

- **22.07.2022** - Aguardando realização de perícia nos autos de nº 102446-49.2018.8.19.0001 – embargos à execução abaixo.

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: 06.02.2023

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.
- **14/12/2022**, Fundo reiterou a desnecessidade da realização de prova pericial técnica para a apuração de benfeitorias, tendo em vista a expressa e válida disposição contratual que veda a indenização pleiteada, amparada pela súmula 335 do E. STJ.

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

Data de Atualização: 06.02.2023

- **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 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 vincendos, 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.

Data de Atualização: 06.02.2023

- **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. Contra esta decisão final do Agravo, não houve interposição de novo recurso pelas partes.
- **21/11/2022**, ainda aguardando o início dos trabalhos pelo perito.
- **05/12/2022**, perito intimado para, em 30 dias, entregar os cálculos do valor atualizado da condenação imposta ao Estado do RJ.

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 aluguéis 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. Como inexistiu recurso contra a decisão final no Agravo, este fora encerrado para dar prosseguimento a esta ação de cobrança. Aguardando início dos trabalhos periciais.

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.

Data de Atualização: 06.02.2023

- **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.
- **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 para aguardar o prazo de pagamento da PRJ.

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 buscasse 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.

Data de Atualização: 06.02.2023

- **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.
- **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.

Data de Atualização: 06.02.2023

- **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.

0091348-62.2021.8.19.0001- Ação de Execução de Título Extrajudicial

Autor: FII Galeria

Réu: Keppel Fels Brasil S.A.

TJRJ: 28ª Vara Cível do Rio

- **23/04/2021** - Ajuizamento.
- **05/11/2021** - Citação efetivada.
- **05/11/2021** - Opostos embargos à execução em apenso - 0251612-53.2021.8.19.0001.
- **08/11/2021** - Aguardando decisão nos embargos.
- **29/06/2022** - Aguardando julgamento dos embargos.
- **04/07/2022** - Considerando não ter notícia de efeito suspensivo nos embargos apensos, intimado o exequente para prosseguimento.
- **11/08/2022** - Decisão, dizendo que o requerimento de efeito suspensivo deve ser formulado nos autos dos embargos à execução. Diante da inércia do exequente, determinado prazo para aguardar movimentação.
- **18/08/2022** - Decisão, determinando a suspensão desta demanda em razão dos efeitos atribuídos nos embargos 0251612-53.2021.8.19.0001. Anotada a suspensão e encaminhados os autos ao arquivo provisório.

Trata-se de Ação de Execução distribuída para exigir as parcelas rescisórias referentes ao Contrato de Locação de parte da sala 301 do Edifício Galeria, situado na Rua da Quitanda no 86, Rio de Janeiro/RJ. A execução inclui os benefícios concedidos à Executada desde o início do contrato em 16.01.2012 até 30.11.2020, e multa pela denúncia antecipada. Atualmente, esta demanda encontra-se suspensa em razão da oposição de defesa (embargos à execução) pela ré, Keppel Fels, ora atuada em apenso, sob o n. 0251612-53.2021.8.19.0001, onde fora concedido o efeito suspensivo.

0251612-53.2021.8.19.0001- Embargos à Execução

Autor: Keppel Fels Brasil S.A.

Réu: FII Galeria

TJRJ: 28ª Vara Cível do Rio

Data de Atualização: 06.02.2023

- **25/10/2021** - Ajuizamento dos embargos à execução pela Keppel Fels, em sua defesa na ação de execução sob n. 0091348-62.2021.8.19.0001. A Embargante ofertou Carta de Fiança em valor suficiente a permitir a suspensão da execução principal.
- **09/02/2022** - Deferida a produção de prova pericial nas contas e livros contábeis da Embargante, e nomeado perito - ALBA DA COSTA PERES.
- **09/08/2022** - Decisão, observando, a destempo, a concordância do embargado a respeito da carta fiança apresentada, concedendo-se, assim, o efeito suspensivo aos presentes embargos. Anotada suspensão na execução 0091348-62.2021.8.19.0001. Ainda, homologados os honorários periciais no valor de R\$ 4.242,00, e intimada a embargante para depósito dos honorários periciais.
- **09/09/2022** - Envio equivocado à Central de Arquivamento. Retorno.
- **07/10/2022** – A embargante, KEPPEL FELS BRASIL S.A, informou que a concessão da prova pericial ocorreu a requerimento do Fundo embargado. Assim, o juiz retificou a decisão do dia 09/08, determinando que o Fundo embargado providencie o depósito de R\$4.242,00, referentes aos honorários homologados. O Fundo efetivou o pagamento.
- **26/01/2023** – Despacho, intimando a perita para início dos trabalhos, com fixação de prazo de 30 dias para entrega do laudo.

- Trata-se de Defesa oposta pela Keppel contra a Execução n. 0091348-62.2021.8.19.0001 ajuizada pelo Fundo. Em suma, a Keppel alega não existir dívida rescisória em seu desfavor, uma vez que se encontra abrigada na exceção legal de caso fortuito/força maior (atividade atingida pela Pandemia do COVID), que permite a ruptura contratual sem penalidades. Em sede de contestação, o Fundo alegou que a atividade administrativa da empresa do ramo petrolífero não foi atingida pela Pandemia. Além disso, diz ter ofertado à Keppel a possibilidade de renegociar, de receber isenções e/ou descontos no período, mas que esta não aceitou. Diante disso, pleiteou a produção de prova pericial nas contas e livros contábeis da Keppel, o que fora deferido pelo juiz, mediante acerto dos honorários periciais por parte do Fundo (pago). Ainda, diante da carta de fiança apresentada pela Keppel nestes autos, o juiz concedeu o efeito suspensivo a estes embargos, incidindo a suspensão na ação de execução - 0091348-62.2021.8.19.0001. Atualmente, aguarda-se início dos trabalhos periciais. Paralelamente, a tentativa de acordo proposta pelo FII ainda não obteve resposta.