

Fundo de Investimento Imobiliário

FII Campus Faria Lima

1055028-29.2020.8.26.0100 - Ação de Cobrança

Autor: FII Faria Lima

Réu: Estapar e Hora Park

TJSP: 44ª Vara Cível do Foro Central

- **29.06.2020** – Distribuída ação de cobrança em face da ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A. (“Locatária”) e da HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. inscrita no CNPJ sob nº 01.808.151/0001-33 (“Fiadora”) com o intuito de cobrar os valores relativos aos aluguéis inadimplidos, aviso prévio não cumprido e à multa por rescisão antecipada do contrato pela Locatária, conforme previsto no Contrato de Locação.
- **30.06.2020** – Proferido despacho para emenda da inicial, determinando fossem considerados os juros e multa dos alugueres atualizados até a data da propositura da ação. Desta forma, o valor objeto de cobrança ficou composto por:
 - (i) Os aluguéis vencidos nos meses de abril, maio e junho de 2020 – sendo o vencimento de junho calculado pro rata, considerando a data de devolução do imóvel, acrescido das penalidades previstas no contrato de locação, perfazendo a monta de R\$ 542.620,51 (quinhentos e quarenta e dois mil e seiscentos e vinte reais e cinquenta e um centavos);
 - (ii) Três aluguéis médios devidos à título de aviso prévio, isto é, relativos ao período de antecedência mínima de comunicação sobre a rescisão unilateral do Contrato de Locação, perfazendo o montante de R\$ 377.740,78 (trezentos e setenta e sete mil e setecentos e quarenta reais e setenta e oito centavos); e
 - (iii) O triplo do Aluguel Médio Mensal a título de multa por rescisão unilateral, no valor correspondente de R\$ 269.228,02 (duzentos e sessenta e nove mil e duzentos e vinte e oito reais e dois centavos).
- **03.07.2020** – Juntada da emenda à petição inicial pelo Fundo, apresentando a memória de cálculo, a regularização processual, bem como a retificação do valor da causa.
- **03.07.2020** – Recebimento da emenda à inicial, com a consequente retificação do valor de causa e expedição de carta de citação às rés.
- **15.07.2020** – Juntada dos AR positivos da Hora Park e da Allpark.
- **05.08.2020** – Contestação das requeridas Hora Park e Allpark.
- **02.09.2020** – Réplica do Fundo.
- **28.09.2020** – Decisão proferida, reconhecendo a conexão entre o presente feito e a Ação Declaratória da Estapar, determinando a remessa dos presentes autos ao juízo da 44ª Vara Cível.
- **05/11/2020** - Decisão redistribuindo o processo.
- **06/11/2020** - Petição juntada pelo FII Faria Lima, requerendo a não realização de dilação probatória, bem como reiterando o pedido de procedência da presente demanda.
- **17/11/2020** – Decisão do juiz, solicitando manifestação das partes acerca do interesse na conciliação.

Data de Atualização: 20.04.2023

- **09/12/2020** - Petição do Fundo informando que não possui interesse em realizar audiência de conciliação.
- **10/12/2020** - Petição da Allpark Empreendimentos informando que não possui interesse em realizar audiência de conciliação.
- **18/02/2021** - Decisão para que as partes se manifestem quanto às provas que pretendem produzir.
- **05/03/2021** - Petição do Fundo, reiterando o pedido de julgamento antecipado do mérito. Já a Estapar, protocolou sua petição de especificação de provas.
- **23/03/2021** - Sentença de julgamento conjunto da ação declaratória e da ação de cobrança. A ação de cobrança foi julgada procedente, para declarar a rescisão unilateral do contrato e condenar, solidariamente, as requeridas ao pagamento dos aluguéis vencidos em 10/04/2020 e 10/05/2020, referente a março e abril, bem como o proporcional referente a maio de 2020, mais a condenação ao pagamento da multa rescisória e do aviso prévio.
- **01/05/2021** - Interposição de Apelação (recurso) pela Estapar em face da sentença, requerendo (i) preliminarmente, a nulidade da sentença, por cerceamento de defesa em relação à prova pericial não realizada; já no mérito, (ii) a reforma da sentença, para julgar integralmente procedente o pedido, a fim de declarar a rescisão contratual por onerosidade excessiva, bem como determinar que, em caso de aplicação da cláusula 11.1 do contrato, o pagamento da multa deverá ser o correspondente a 03 aluguéis, calculada proporcionalmente ao tempo restante de contrato.
- **31/05/2021** - Interposição de contrarrazões pelo Fundo ao recurso de apelação da Estapar.
- **10.06.2021** - Decisão determinando a remessa dos autos para a 2ª instância.
- **10/08/2021** - Distribuição do recurso de apelação para a 25ª Câmara de Direito Privado, tendo como relator o Des. Hugo Crepaldi.
- **28/04/2022** – Recebido o recurso de apelação no Tribunal/SP pelo Relator, em seus efeitos devolutivo e suspensivo.
- **29/08/2022** – Despacho, intimando as partes para manifestação acerca do interesse na designação de sessão conciliatória, em Segundo Grau de Jurisdição, em relação a este recurso e, também, quanto à apelação n.º 1051109-32.2020.8.26.0100.
- **12/09/2022** - Manifestação do Fundo, informando não possuir interesse na designação de sessão conciliatória.
- **14/12/2022** – Despacho, concedendo prazo de 05 dias para a Estapar complementar o valor das custas do recurso.
- **22/12/2022** - Apresentado comprovante de pagamento pela Estapar, referente ao valor de complementação das custas recursais.
- **31/03/2023** - Decisão de homologação de acordo em 2ª instância.
- **04/04/2023** - Autos remetidos à 1ª instância.
- **10/04/2023** - Despacho em primeira instância, determinando o cumprimento da decisão de 2ª instância (Acórdão).

Trata-se de ação de cobrança promovida pelo Fundo contra a Estapar e Hora Park (fiadora e devedora solidária), tendo por objeto os créditos de aluguéis atrasados e daqueles decorrentes da rescisão do Contrato de Locação de Estacionamento, celebrado em 1º de dezembro de 2011. Houve decisão judicial (sentença) para condenar a Estapar e Hora Park ao pagamento dos aluguéis vencidos e da multa pela rescisão do contrato de locação. O processo encontra-se em fase de recurso interposto pela empresa Estapar contra esta decisão, o qual aguarda julgamento. As partes foram intimadas a se manifestar sobre

Data de Atualização: 20.04.2023

possível conciliação, oportunidade em que o Fundo se manifestou negativamente nos autos. Contudo, as partes realizaram acordo, o qual fora homologado pelo Juízo em decisão na 2ª instância. Aguarda-se o decurso do prazo para o arquivamento definitivo do processo.

1051109-32.2020.8.26.0100 - Ação Declaratória

Autor: Estapar e Hora Park

Réu: FII Faria Lima

TJSP: 44ª Vara Cível do Foro Central

- **18.06.2020** – Ação Declaratória proposta com fundamento nos arts. 393, 478 e 479 do Código Civil, que trata do contrato firmado entre a Autora (AllPark) e o Réu (Fundo) em 1º de dezembro de 2012, pelo prazo de 10 (dez) anos, visando a exploração, pela primeira, do Estacionamento da Universidade Insper, localizada no mesmo imóvel de propriedade do Fundo Réu. A Autora alega grave desequilíbrio contratual em razão da pandemia do COVID-19 e de outros fatos de 2019, o que suspenderia a cobrança de alugueres. Assim, requer (i) a declaração da rescisão contratual por onerosidade excessiva, afastando-se as penalidades contratuais previstas para a hipótese de rescisão unilateral, e, (ii) que se declare a inexigibilidade das contraprestações locatícias vencidas no período da pandemia (alugueres de março a junho), quando a Universidade Insper foi mantida fechada.
- **19.06.2020** – Proferida decisão, negando a tutela de urgência requerida pela Autora em razão da insuficiência de substrato fático, bem como ordenando a intimação do Fundo Réu para contestação.
- **24.06.2020** – Juntada da cópia do agravo de instrumento (n. 2143059-17.2020.8.26.0000) interposto pela Autora em face da decisão que negou a liminar.
- **24.06.2020** – Proferida decisão, mantendo o indeferimento da tutela de urgência, afirmando que a suspensão da exigibilidade do crédito pode impactar no direito de ação.
- **29.06.2020** – Proferida decisão da 25ª Câmara de Direito Privado do TJSP, deferindo a liminar requerida nos autos do agravo de instrumento interposto pela Autora. O Fundo deverá se abster de cobrar os aluguéis vencidos durante a pandemia, bem como as penalidades contratuais previstas para o caso de rescisão antecipada da avença, e, conseqüentemente, de incluir referidos débitos nos órgãos de proteção ao crédito/cartórios de protesto até o julgamento final deste recurso, sob pena de multa de R\$ 30.000,00 por cobrança ou inscrição/protesto realizado.
- **04.08.2020** – Contestação do Fundo na Ação Declaratória e contraminuta do Fundo no Agravo de Instrumento.
- **07.08.2020** - Despacho intimando a Estapar para apresentar réplica no prazo legal.
- **27/08/2020** – Proferido acórdão no agravo de instrumento n. 2143059-17.2020.8.26.0000, o qual manteve a decisão liminar, para impedir o Fundo de cobrar os alugueres atrasados e a penalidade da rescisão unilateral, bem como de negativar o nome da Estapar até o julgamento da ação declaratória e da ação de cobrança, sob pena de multa.
- **03/09/2020** – Réplica da Estapar na Ação Declaratória.
- **08/09/2020** – Decisão proferida, concedendo prazo para especificar as provas que pretendem produzir.
- **29/09/2020** – Petição de especificação de provas do Fundo.
- **29/09/2020** – Petição de especificação de provas da Estapar.

Data de Atualização: 20.04.2023

- **30/09/2020** – Trânsito em julgado do acórdão do Agravo de Instrumento n. 2143059-17.2020.8.26.0000.
- **23/10/2020** – Petição juntada pela Estapar, pedindo deferimento para produção de novas provas e realização de oitivas de testemunhas.
- **14/12/2020** – Despacho determinando que se aguarde o decurso do prazo.
- **18/02/2021** – Certidão do cartório informando o decurso do prazo para manifestação.
- **22/03/2021** - Sentença de julgamento conjunto da ação declaratória e da ação de cobrança. A ação de cobrança foi julgada procedente, para declarar a rescisão unilateral do contrato e condenar, solidariamente, as requeridas ao pagamento dos aluguéis vencidos em 10/04/2020 e 10/05/2020, referente a março e abril, bem como o proporcional referente a maio de 2020, mais a condenação ao pagamento da multa rescisória e do aviso prévio.
- **01/05/2021** - Interposição de Apelação (recurso) pela Estapar, requerendo (i) preliminarmente, a nulidade da sentença, por cerceamento de defesa em relação à prova pericial não realizada; já no mérito, (ii) a reforma da sentença, para julgar integralmente procedente o pedido, a fim de declarar a rescisão contratual por onerosidade excessiva, bem como determinar que, em caso de aplicação da cláusula 11.1 do contrato, o pagamento da multa deverá ser o correspondente a 03 aluguéis, calculada proporcionalmente ao tempo restante de contrato.
- **31/05/2021** Interposição de contrarrazões pelo Fundo ao recurso de apelação da Estapar.
- **02/06/2021** Decisão determinando a subida dos autos à 2ª instância.
- **10/08/2021** Distribuição do recurso de apelação para a 25ª Câmara de Direito Privado, tendo como relator o Des. Hugo Crepaldi.
- **28/04/2022** – Recebido o recurso de apelação no Tribunal/SP pelo Relator, em seus efeitos devolutivo e suspensivo.
- **29/08/2022** – Despacho, intimando as partes para manifestação acerca do interesse na designação de sessão conciliatória, em Segundo Grau de Jurisdição, em relação a este recurso e, também, quanto à apelação n.º 1055028-29.2020.8.26.0100.
- **12/09/2022** - Manifestação do Fundo, informando não possuir interesse na designação de sessão conciliatória.
- **14/12/2022** – Despacho, concedendo prazo de 05 dias para a Estapar complementar o valor das custas do recurso.
- **22/12/2022** - Apresentado comprovante de pagamento pela Estapar, referente ao valor de complementação das custas recursais.
- **31/03/2023** - Decisão de homologação de acordo em 2ª instância.
- **04/04/2023** - Autos remetidos à 1ª instância.
- **05/04/2023** - Despacho em primeira instância, determinando o cumprimento da decisão monocrática de 2ª instância.

Trata-se de Ação Declaratória proposta pelas empresas Estapar e Hora Park contra o Fundo, visando a declaração da rescisão contratual por onerosidade excessiva, afastando-se as penalidades contratuais previstas para esta hipótese de rescisão unilateral, bem como a inexigibilidade das contraprestações locatícias vencidas no período da pandemia (alugueres de março a junho). Houve decisão judicial (sentença), para condenar a Estapar e Hora Park ao pagamento dos aluguéis vencidos e da multa pela rescisão do contrato de locação. O processo encontra-se em fase de recurso interposto pela empresa Estapar contra esta decisão, o qual aguarda julgamento. As partes foram intimadas a se manifestar sobre

Data de Atualização: 20.04.2023

possível acordo, oportunidade em que o Fundo se manifestou negativamente nos autos. Contudo, as partes realizaram acordo, o qual fora homologado pelo Juízo em decisão na 2ª instância. Aguarda-se o decurso do prazo para o arquivamento definitivo do processo.