

Fundo de Investimento Imobiliário FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes

0228774-67.2011.8.26.0100 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: Hospital Nossa Senhora de Lourdes

Réu: FII HNSL

TJSP: 35ª Vara Cível do Foro Central

- **19.01.2012** – Distribuída ação revisional pelo Hospital Nossa Senhora de Lourdes.
- **10.01.2012** – Designada Audiência de Conciliação para o dia 07.03.2012. Proferida decisão fixando, liminarmente, aluguel provisório em R\$ 1.618.613,00 (80% do aluguel vigente).
- **12.01.2012** – Apresentação, pelo Fundo, de pedido de reconsideração da decisão proferida.
- **16.01.2012** – Juízo proferiu decisão, mantendo a decisão anterior.
- **16.01.2012** – Fundo interpôs recurso (Agravo de Instrumento) contra decisão que manteve os aluguéis provisórios, pedindo ao Tribunal que os efeitos da decisão sejam suspensos até que haja julgamento do recurso.
- **24.01.2012** – Tribunal rejeitou o pedido de suspensão dos efeitos da decisão que fixou os aluguéis provisórios.
- **07.03.2012** – Realizada audiência de conciliação - infrutífera. Apresentada contestação pelo Fundo e designada perícia de avaliação para apuração do valor do aluguel.
- **29.03.2012** – Recurso do Fundo (Agravo de Instrumento) rejeitado.
- **04.05.2012** – Perito judicial estipulou seus honorários em R\$ 90.000,00.
- **14.06.2012** – Recurso do Fundo (Recurso Especial e Extraordinário) contra a improcedência do seu recurso de agravo.
- **23.10.2012** – Apresentado laudo pericial.
- **21.02.2013** – Juízo arbitra os honorários periciais em R\$ 172.710,00.
- **26.03.2013** – Juízo declara encerrado o período de produção de provas e determina que as partes apresentem suas alegações finais.
- **20.08.2013** – Proferida sentença de procedência da ação, fixando aluguel mensal de R\$ 1.261.546,50, válido a partir da citação, permanecendo inalteradas as demais cláusulas contratuais.
- **02.09.2013** – Fundo recorre da sentença (embargos de declaração).
- **09.01.2014** – Decisão do juízo, rejeitando o recurso (embargos de declaração) do Fundo.
- **19.01.2014** – Fundo apresenta recurso (apelação) contra a sentença.
- **13.11.2014** – Recebido o recurso pelo Tribunal de Justiça.
- **14.05.2015** – Julgados os recursos das partes: Tribunal de Justiça negou provimento a ambos os recursos (apelação).
- **11.06.2015** – Recurso (embargos de declaração) oposto pelo Hospital, com provimento negado.
- **03.02.2016** – Recursos especiais interpostos por ambas as partes perante o STJ, face a decisão do Tribunal que manteve a sentença.
- **03.06.2016** – O recurso especial interposto pelo Hospital foi inadmitido.

- **19.08.2016** – O Hospital recorreu da inadmissão do seu recurso (agravo em recurso especial) para tentar obter a admissão do recurso especial interposto anteriormente.
- **26.09.2017** – Despacho proferido no processo em primeira instância determinando que se aguarde a notícia de decisão final dos recursos pelo STJ.
- **29.05.2018** – Início da execução (cumprimento de sentença – processo nº 0041314-87.2018.8.26.0100).
- **29/09/2022** - Expedida certidão atestando a baixa definitiva.
- **04/11/2022** – Autos remetidos ao arquivo.

Iniciada a fase de cumprimento de sentença. Mais detalhes na Ação abaixo: 0041314-87.2018.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença - Revisional 2011)

0041314-87.2018.8.26.0100 - Cumprimento de Sentença

(Revisional 2011)

Exequente: FII HNSL

Executado: Hospital Nossa Senhora de Lourdes

TJSP: 35ª Vara Cível do Foro Central

- **20.08.2018** – Determinação de intimação do Hospital para pagar o valor relativo à diferença entre o valor do aluguel efetivamente pago a título provisório, e o valor definido em sentença exarada no processo 0228774-67.2011.8.26.0100.
- **06.09.2018** – Apresentada, pelo Hospital, impugnação ao cumprimento de sentença.
- **24.09.2018** – Fundo apresentou sua manifestação acerca da impugnação ao cumprimento de sentença.
- **18.10.2018** – Manifestação do Fundo, requerendo a liberação do valor incontroverso, já depositado nos autos.
- **19.12.2018** – Publicada decisão do Juízo, determinando o envio do processo ao contador para apuração do real valor da execução. Na mesma ocasião, o Juízo negou o pedido do Fundo para levantamento dos valores incontroversos até a conclusão final dos recursos, exceto se o Fundo garantir em juízo o valor a ser levantado.
- **31.01.2019** – Juntada do recurso (Agravo de Instrumento) interposto pelo Fundo contra decisão que o impediu de levantar os valores incontroversos.
- **13.03.2019** – Recurso (Agravo de Instrumento) julgado procedente, para determinar o levantamento do valor incontroverso.
- **02.05.2019** – Despacho autorizando o mandado de levantamento do valor incontroverso.
- **05.06.2020** – Levantamento do valor incontroverso. Aguardando remessa do processo ao contador judicial para análise do controverso.
- **20.08.2020** – Remessa dos autos à contadoria.
- **06.11.2020** – Autos recebidos da contadoria, com a informação de que não possuem condições de realizar os cálculos, sugerindo a designação de um perito contábil.
- **10.11.2020** – Pedido do Hospital, para designação de audiência conciliatória.
- **17.11.2020** – Pedido do Fundo, para designação de perito contábil
- **20.11.2020** – Petição do Hospital, requerendo que o Fundo arque com as despesas periciais.

- **22.11.2021** – Determinação de intimação do perito contábil. Honorários deverão ser arcados por ambas as partes. Intimação das partes para indicação de assistente técnico.
- **16.12.2021** – Apresentação de quesitos e assistentes pelas partes
- **14.02.2022** – Processo encaminhado para o perito judicial.
- **11.05.2022** – Apresentação da proposta de honorários do perito judicial.
- **24.05.2022** – Ambas as partes concordam com a proposta de honorários do perito judicial.
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.
- **20/07/2022** - Apresentada manifestação pelo Fundo, requerendo a expedição do mandado de levantamento do valor de R\$5.069.865,56
- **17/08/2022** - Proferido despacho, (i) fixando os honorários periciais em R\$ 16.800,00 e (ii) concedendo a ambas as partes o prazo de 05 dias para o depósito.
- **24/08/2022** - Rede D'or apresentou guia e respectivo comprovante de depósito no valor de R\$8.400,00, referente a proporção de 50% dos honorários periciais.
- **12/09/2022** - Fundo apresentou comprovante do depósito de R\$8.400,00 valor equivalente a 50% dos honorários periciais, assim como substabelecimento de novo patrono.
- **23/09/2022** - Encaminhados os autos ao perito.
- **09/11/2022** - Intimação do perito via e-mail para iniciar os trabalhos.
- **24/01/2023** - Juntada de manifestação da Perita, solicitando documentos à Rede D'Or.
- **31/01/2023** - Juntada de substabelecimento por Rede D'Or.
- **10/03/2023** - Proferida decisão que, levando em conta a alteração da representação processual da Rede D'Or, determinou a republicação de decisão anterior, para que a executada apresente os documentos solicitados pela perita em 15 dias.
- **11/04/2023** - Juntada de petição pela Rede D'Or, informando ao Juízo que não foi capaz de localizar os comprovantes relativos aos anos de 2011 e 2012, requeridos pelo perito, por serem anteriores à incorporação do Hospital Nossa Senhora de Lourdes pela Rede D'Or. Na mesma oportunidade, requereu a expedição de ofícios ao Itaú e ao Bradesco, solicitando que forneçam a relação integral de depósitos efetuados nas contas bancárias de titularidade do Fundo.
- **05/06/2023** – conclusu para despacho.

Trata-se de cumprimento de sentença instaurado pelo Fundo, para recebimento dos valores fixados na ação 0228774-67.2011.8.26.0100 (Revisional de 2011) ajuizada pelo Hospital Nossa Senhora de Lourdes. Naquele processo, houve fixação de aluguel no valor de R\$1.261.546,50 em sentença. Iniciado o presente cumprimento de sentença para recebimento dos valores devidos ao Fundo (diferença entre o valor do aluguel pago a título provisório, e o valor definido em sentença), dos quais, aqueles incontroversos, foram recebidos e distribuídos aos cotistas (R\$5.429.201.02 em Junho/2020). Atualmente, existe valor controverso depositado em juízo, nos patamares de R\$ 1,5M, do qual o Fundo é credor, mas que se encontra em fase de perícia contábil judicial para apuração. Após depósito dos honorários periciais rateados pelas partes, houve o encaminhamento dos autos ao perito designado. A perita solicitou documentos complementares à Rede D'or para prosseguimento da perícia. Atualmente, a Rede D'Or manifestou-se sobre a documentação solicitada, pugnando pela expedição de ofício pelo Juízo ao Itaú e Bradesco, com fito de obter a relação de depósitos feitos nas contas do Fundo. Conclusu para despacho.

1079521-12.2016.8.26.0100 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: Hospital Nossa Senhora de Lourdes

Réu: FII HNSL

TJSP: 37ª Vara Cível do Foro Central

- **28.07.2016** – Distribuída ação revisional pelo Locatário - Hospital Nossa Senhora de Lourdes, para reduzir o valor do aluguel do imóvel localizado na Rua Perobas, 342 e 344 – Jabaquara, São Paulo – SP
- **08.08.2016** – Proferida decisão fixando, liminarmente, aluguel provisório em R\$1.768.884,87 (80% do aluguel vigente).
- **20.09.2016** – Apresentada contestação pelo Fundo.
- **11.11.2016** – Proferida decisão, para que as partes especifiquem as provas que pretendem produzir.
- **06.04.2017** – Proferida decisão, deixando de designar a audiência de conciliação e determinando a realização de perícia.
- **28.04.2017** – Apresentação de quesitos e indicação de assistente técnico pelo Hospital.
- **15.05.2017** – Estimativa de honorários periciais juntada pelo perito.
- **28.07.2017** – Proferida decisão, determinando que o Hospital se manifeste acerca dos honorários periciais estimados em R\$ 26.800,00, uma vez que o Fundo concordou com os honorários e depositou sua parte.
- **17.08.2017** – Hospital apresentou comprovante de depósito dos honorários.
- **07.03.2018** – Publicada decisão, determinando que ao perito considere, em sua análise, a previsão de que o aluguel deve corresponder à atualização do valor mínimo acordado ou à 8% da receita bruta (o que for maior) e agendando a perícia para 09.04.2018.
- **25.06.2018** – Laudo pericial juntado.
- **05.09.2018** – Manifestação das partes acerca do laudo pericial.
- **31.01.2019** – Manifestação do perito acerca dos esclarecimentos solicitados pelas partes.
- **11.06.2019** – Juntadas as alegações finais das partes.
- **26.09.2019** – Sentença fixando o aluguel em R\$ 1.496.998,86.
- **23.10.2019** – Interposição de apelação pelo Fundo (Recurso) ao Tribunal de SP.
- **20.01.2020** – Apresentação de contrarrazões pelo Hospital.
- **17.03.2020** – Processo encaminhado ao TJSP.
- **20.08.2021** – Apelação julgada pelo TJSP (recurso). Deram provimento em parte ao recurso, para reformar a decisão no que tange a redistribuição dos ônus sucumbenciais, devendo as despesas processuais serem rateadas, igualmente, entre as partes; e fixar os honorários advocatícios devidos pelo Hospital, que serão arbitrados em 11% sobre a diferença anual entre o aluguel indicado na inicial (R\$ 1.167.000,00) e o fixado em sentença (R\$ 1.469.998,86), enquanto que os devidos pelo Fundo ficam arbitrados em 11% sobre o valor da condenação (diferença a ser restituída).
- **26.08.2021** – Oposição de Embargos Declaratórios (espécie de recurso) pelo Fundo contra a decisão do Tribunal de SP no julgamento do recurso de apelação.
- **01.12.2021** – Embargos declaratórios do Fundo foram rejeitados.
- **19.01.2022** – Interposição de Recurso Especial pelo Hospital.
- **11.02.2022** – Desistência do Recurso Especial pelo Hospital.
- **02.03.2022** – Início do cumprimento de sentença pelo Hospital (0006113-92.2022.8.26.0100), inserido logo na próxima página para apreciação, com fito de cobrar a diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal – diferença de R\$ 27.137.596,79.

Iniciada a fase de cumprimento de sentença. Mais detalhes na Ação abaixo: 0006113-92.2022.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença (Revisional 2016).

0006113-92.2022.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença (Revisional 2016)

Exequente: Rede D'or São Luiz S/A (Unidade Jabaquara)

Executado: FII HNSL

TJSP: 37ª Vara Cível do Foro Central

- **18/02/2022** - Início da execução/cumprimento pela Rede D'Or, referente ao processo 1079521-12.2016.8.26.0100 (revisional de 2016).
- **22/02/2022** - Emenda à inicial.
- **04/03/2022** - Intimado o devedor a pagar a quantia certa apontada (R\$ 27.137.596,79), devidamente atualizada até a data do efetivo pagamento, no prazo de 15 dias, sob pena de ser acrescido o débito de multa de 10% e, também, de honorários de advogado de 10%.
- **07.03.2022** – Prazo para o Fundo quitar o valor devido.
- **09.03.2022** – Fundo requereu dilação de prazo para quitação do valor total devido. No mesmo momento, foi depositado uma parte do valor.
- **22.04.2022** – Novo pedido de prazo pelo Fundo, para quitação do valor total devido. No mesmo momento, foi depositado mais uma parte do valor.
- **20.05.2022** – Novo depósito realizado pelo Fundo.
- **23.05.2022** – Novo depósito realizado pelo Fundo.
- **26.05.2022** – Ingresso de um interventor de terceiros nos autos – cotista Carlos Eduardo da Costa Pires Steiner.
- **30.05.2022** – Novo depósito realizado pelo Fundo.
- **02/06/2022** - Decisão judicial, mandando incidir multa de 10% e honorários advocatícios de 10%, além dos encargos da mora previstos no título judicial. Para a análise do pedido de penhora, juiz mandou o exequente juntar nova planilha atualizada do débito, considerando-se todos os depósitos realizados nos autos e as respectivas datas. Sem prejuízo, autorizou o levantamento eletrônico dos valores depositados pelo Fundo, no total de R\$ 22.450.000,00, em favor do Hospital exequente. Indeferiu a inclusão do interessado na qualidade de assistente do executado, posto que é incabível tal modalidade de intervenção de terceiros nesta fase processual.
- **07/06/2022** - Novo depósito realizado pelo FII e quitação da dívida nominal de R\$ 27.137.596,79.
- **30/06/2022** – Fundo apresentou Agravo de Instrumento (2148684-61.2022.8.26.0000) contra decisão que determinou a incidência de juros e multa em relação à dívida (Em 19/07/2022, decisão do TJ, mandando aguardar o julgamento relativo ao agravo de instrumento nº 2149254-47.2022.8.26.0000, interposto pelo cotista do ora agravante contra a mesma decisão – detalhes abaixo).
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.

- **20/07/2022** – Comunicação da decisão liminar no AI Instrumento nº 2149254-47.2022.8.26.0000 interposto pelo cotista - Carlos Eduardo da Costa Pires Steiner, concedendo efeito suspensivo ao recurso e determinando a suspensão dos valores depositados nos autos.
- **02/09/2022** - Proferido despacho, dando cumprimento ao efeito suspensivo concedido no agravo de instrumento interposto pelo cotista, obstando o levantamento de valores neste processo até julgamento final do recurso.
- **15/09/2022** - Apresentada manifestação pela Rede D'Or, arguindo a ilegitimidade e falta de interesse do cotista Carlos Eduardo Steiner.
- **03/10/2022** - Intimado o Fundo para se manifestar sobre a petição da Rede D'Or.
- **31/10/2022** - Manifestação do Fundo, corroborando a impugnação do cotista, Sr. Carlos Eduardo, e requerendo a nulidade do cumprimento de sentença por violação ao título executivo judicial.
- **31/10/2022** - Manifestação do cotista - Carlos Eduardo, reiterando seus argumentos no sentido de defender a suspensão do cumprimento de sentença, com a devida apuração do valor dos alugueres com base na cláusula proporcional sobre faturamento do Hospital.
- **16/11/2022** – Proferido Acórdão no AI nº 2149254-47.2022.8.26.0000 (interposto pelo cotista Carlos Eduardo Steiner), dando provimento ao recurso, para reconhecer o desajuste entre o título judicial e o cumprimento de sentença, anotando “suspeita de odioso enriquecimento ilícito” por parte da Rede D'Or, que sonega seus balanços ao Fundo.
- **25/11/2022** - intimação da Rede Dor, para se manifestar em 15 dias.
- **28/11/2022** – A Rede Dor opôs embargos de declaração nos autos do Agravo de Instrumento.
- **06/12/2022** - Fundo informou, nestes autos, o provimento dado pelo TJSP ao agravo de instrumento interposto por Carlos Eduardo da Costa Pires Steiner, cotista do Fundo, reconhecendo a nulidade do presente cumprimento de sentença.
- **18/01/2023** – Iniciado julgamento virtual do recurso de embargos da Rede Dor em AI 2149254-47.2022.8.26.0000.
- **24/01/2023** – Rejeitados os embargos da Rede Dor em sede de AI 2149254-47.2022.8.26.0000.
- **24/01/2023** - Nestes autos, juntada de petição da Rede D'Or, reiterando o teor de suas manifestações anteriores.
- **22/02/2023** – Rede Dor apresentou Recurso Especial nos autos do AI 2149254-47.2022.8.26.0000.
- **02/03/2023** - Proferida sentença que, diante do provimento do Agravo de Instrumento nº 2149254-47.2022.8.26.0000, interposto pelo cotista Carlos Eduardo Steiner, em relação ao qual não pende recurso com efeito suspensivo, (i) declarou a ineficácia de todas as decisões proferidas no cumprimento de sentença, (ii) julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, e (iii) determinou ao Fundo que apresente o Formulário de MLE para que os valores depositados por ele em Juízo possam ser levantados.
- **13/03/2023** - Juntada de petição do advogado Jaques Bushatsky, requerendo reserva de seu suposto crédito referente aos honorários advocatícios a que teria direito.
- **14/03/2023** - Opostos recurso de Embargos de Declaração pela Rede D'Or em face da sentença.
- **20/03/2023** - Proferida decisão que (i) intimou as partes a se manifestar sobre a petição do antigo advogado da Rede D'Or; e (ii) intimou o FII e o Cotista Carlos Eduardo Steiner a responder aos embargos de declaração opostos por Rede D'Or.

- **30/03/2023** - Juntada de petição do Cotista Carlos Eduardo Steiner, em que apresentou sua resposta à petição do antigo advogado da Rede D'Or e, na mesma oportunidade, requereu o não acolhimento dos EDs opostos pela Exequente. Ainda, juntada de petição do Fundo, em que apresentou sua resposta à petição do antigo advogado da Rede D'Or e, na mesma oportunidade, requereu o não acolhimento dos EDs opostos pela Exequente.
- **31/03/2023** - Juntada de petição da Rede D'Or, em que apresentou resposta à petição de seu antigo advogado.
- **08/05/2023** - Não acolhidos os Embargos de Declaração opostos por Rede D'Or.
- **31/05/2023** - Juntada de petição de Jaques Bushatsky, informando a interposição de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo (2134001- 82.2023.8.26.0000).
- **01/06/2023** – Interposto Recurso de Apelação pela Rede D'or.
- **14/06/2023** - Proferida decisão, anotando a interposição do agravo de instrumento, porém mantendo a decisão agravada, bem como intimando o Fundo a apresentar contrarrazões em face da apelação da Rede Dor.
- **10/07/2023** – Apresentadas as contrarrazões de apelação pelo Fundo.
- **20/07/2023** – Remetidos os autos ao TJSP.

Trata-se de cumprimento de sentença pelo Hospital – Rede D'or, para cobrar diferença entre o valor de aluguel efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal revisional de 2016 – diferença de R\$ 27.137.596,79. O Fundo fez jus ao valor ao realizar uma Oferta e realizou o depósito de todo o valor nominal nos autos, no importe de R\$ 27.137.596,79, forma parcelada, impugnando (em recurso) juros, multa e honorários de sucumbência. O Fundo se manifestou a favor da decisão liminar recursal (Agravo de Instrumento 2149254-47.2022.8.26.0000 – interposto pelo cotista Carlos Eduardo Steiner), do dia 20/07/2022, que determinou a suspensão de levantamento do valor depositado pelo Fundo por parte da Rede D'or. Aguarda-se o julgamento final deste recurso, sobre qual valor deve ser considerado devido, isto é, a diferença no valor supracitado (diferença entre o valor de aluguel provisório e do aluguel definitivo) ou a diferença entre o valor do aluguel definitivo e o correspondente a 8% de aluguel percentual. O juiz acatou o efeito suspensivo, para obstar o levantamento dos valores depositados em favor da Rede Dor, oportunidade em que a Rede Dor se manifestou nos autos sobre o Fundo ter reconhecido o valor do débito pago na sentença, bem como arguindo a ilegitimidade e falta de interesse de agir do cotista Carlos Eduardo Steiner. O Fundo e o cotista mencionado se manifestaram contra argumentando os pontos apresentados pela Rede D'or de forma isolada. O Fundo se utilizou das seguintes teses: 1) O cotista agiu por livre e espontânea vontade; 2) O Fundo jamais concordou com o valor sentenciado no Transitio em Julgado desta Ação Revisional de 2016 e – por isso – reforçou a Ação de Exibição de Documentos (abaixo), que estava suspensa, referente ao pagamento de aluguel mínimo mensal ou o percentual de 8% em cima do faturamento bruto, que não é apresentado ao Fundo pela Rede D'or desde 2017; 3) A extinção da Ação Revisional de 2022 em que a locatária – mais uma vez – requer discussão sobre o aluguel mínimo mensal, sem, contudo, honrar com a previsão contratual de apresentação do Faturamento Bruto ao Fundo, para o pagamento do maior valor apurado (aluguel mínimo mensal ou 8% do faturamento bruto). Aguarda-se andamento do cumprimento de sentença. Em paralelo, foi proferida decisão no recurso interposto pelo cotista (AI 2149254-47.2022.8.26.0000), dando provimento para reconhecer o desajuste

entre o título judicial e o cumprimento de sentença, anotando “suspeita de odioso enriquecimento ilícito” por parte da Rede D’Or, que sonega seus balanços ao Fundo, o que impossibilita a Rede D’Or de fazer jus ao valor depositado em juízo e possibilita o Fundo a reaver esse valor, porém não houve, ainda, o Trânsito em Julgado do recurso. Após os embargos de declaração da Rede D’or terem sido rejeitados, a Rede locatária apresentou Recurso Especial em sede de AI 2149254-47.2022.8.26.0000. Aguarda-se prosseguimento deste recurso. Em março, considerando o provimento do AI interposto pelo cotista, fora proferida sentença nos autos deste cumprimento, declarando a ineficácia de todas as decisões proferidas, bem como julgando extinto o processo, sem resolução de mérito. Ainda, determinou que Fundo apresente o Formulário de MLE, para que os valores depositados por ele em Juízo possam ser levantados. Contra esta sentença, a Rede D’Or apresentou recurso de embargos de declaração. Foi proferida decisão que (i) intimou as partes a se manifestarem sobre a petição do antigo advogado da Rede D’Or; e (ii) intimou o Fundo e o Cotista Carlos Eduardo Steiner a responder aos embargos de declaração opostos por Rede D’Or. Houve a juntada de petição do Cotista Carlos Eduardo Steiner e do Fundo, apresentando suas respostas à petição do antigo advogado da Rede D’Or e, na mesma oportunidade, requerendo o não acolhimento dos EDs opostos pela Exequente. Além disso, houve a juntada de petição da Rede D’Or, em que apresentou resposta à petição de seu antigo advogado. Não acolhidos os Embargos de Declaração opostos por Rede D’Or. Interposto recurso de apelação pela Rede D’or. Apresentadas contrarrazões pelo Fundo. Remetidos os autos ao TJSP.

2149254-47.2022.8.26.0000 – Agravo de Instrumento

Autor: Carlos Eduardo da Costa Pires Steiner (cotista)

Réu: Rede D’or São Luiz S/A

Interessado: FII HNSL

- **04/07/2022** – Distribuição do Agravo de Instrumento pelo cotista contra decisão que determinou a incidência de juros e multa em relação à dívida de R\$ 27.137.596,79 do Fundo, executada pela Rede Dor em cumprimento de sentença n. 0006113-92.2022.8.26.0100.
- **20/07/2022** – Comunicação da decisão liminar no AI Instrumento nº 2149254-47.2022.8.26.0000 interposto pelo cotista - Carlos Eduardo da Costa Pires Steiner, concedendo efeito suspensivo ao recurso e determinando a suspensão dos valores depositados nos autos.
- **16/11/2022** – Proferido Acórdão, dando provimento ao recurso, para reconhecer o desajuste entre o título judicial e o cumprimento de sentença, anotando “suspeita de odioso enriquecimento ilícito” por parte da Rede D’Or, que sonega seus balanços ao Fundo.
- **28/11/2022** – A Rede Dor opôs embargos de declaração contra este Acórdão.
- **24/01/2023** – Rejeitados os embargos de declaração da Rede Dor.
- **22/02/2023** – Rede Dor apresentou Recurso Especial.
- **16/03/2023** - Intimação do Fundo a se manifestar em contrarrazões ao REsp.
- **13/04/2023** - Juntada de contrarrazões ao Recurso Especial por Carlos Eduardo Steiner.
- **13/04/2023** - Juntada de contrarrazões ao Recurso Especial pelo Fundo.

- **03/06/2023** - Proferido despacho denegatório de admissibilidade do Recurso Especial interposto pela Rede D'Or.
- **04/07/2023** – Juntada de Agravo em Recurso Especial pela Rede Dor.
- **07/07/2023** – Intimação do Fundo para Contraminutar AgResp.
- **01/08/2023** – Juntada de contraminuta pelo Fundo.
- **08/08/2023** – Remessa ao STJ.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Carlos Steiner, cotista do Fundo, contra decisão que indeferiu seu ingresso no cumprimento de sentença como assistente simples do Fundo e desconsiderou a irregularidade do cumprimento de sentença em descompasso com o título executivo judicial. O recurso teve seu provimento integral, para reconhecer o desajuste entre o título judicial e o cumprimento de sentença, anotando “suspeita de odioso enriquecimento ilícito” por parte da Rede D'Or, que sonega seus balanços ao Fundo. Contra esta decisão, a Rede Dor opôs embargos de declaração, também rejeitados. Assim, a Rede Dor apresentou Recurso Especial contra esta decisão. O Fundo foi intimado para contrarrazoar e apresentou sua manifestação, assim como o cotista Carlos Eduardo Steiner, realizada em 13/04/2023. O Recurso Especial foi inadmitido, então a Rede Dor interpôs agravo em recurso especial em 04/07/2023. O Fundo apresentou sua contraminuta ao AgResp e os autos foram remetidos ao STJ.

1063687-27.2020.8.26.0100 - Ação de Exibição de Documentos

Autor: FII HNSL

Réu: Hospital Nossa Senhora de Lourdes

TJSP: 11ª Vara Cível do Foro Central

- **21.07.2020** – Distribuição da ação.
- **23.07.2020** – Despacho determinando a citação do Réu.
- **04.08.2020** – Citação do Réu.
- **24.08.2020** – Contestação juntada.
- **22.09.2020** – Réplica.
- **21.01.2021** – As partes apresentaram provas e demonstraram interesse na conciliação.
- **20.04.2021** – Despacho suspendendo o processo até o julgamento da revisional de 2016.
- **22.04.2021** – Interposição de agravo de instrumento (recurso) pelo Fundo contra a decisão que suspendeu o processo.
- **06.08.2021** - Agravo (recurso) não aceito pelo Tribunal. Processo permanece suspenso.
- **04.04.2022** – Pedido do Fundo para dar prosseguimento à demanda, com seu consequente julgamento.
- **23/05/2022** – Conclusão dos autos em razão da prolação de sentença, com Trânsito em Julgado, da Revisional 2016.
- **02/06/2022** – Contratação de novo escritório - CORREIA, FLEURY, GAMA E SILVA ADVOGADOS, para representar o Fundo.
- **13.06.2022** – Fundo apresentou petição requerendo o julgamento da causa, e ratificando a cláusula 4.10 do Contrato de Locação.
- **21.06.2022** – Julgamento procedente da ação, para condenar o Hospital a exibir os demonstrativos financeiros desde junho de 2017 até o momento atual, nos termos da cláusula 4.10 do contrato de locação

celebrado entre as partes (Condenou, ainda, o Hospital ao pagamento de honorários advocatícios em favor do Fundo, no valor de R\$ 4.000,00, por equidade).

- **07/07/2022** - Manifestação do Hospital quanto à condenação sucumbencial, bem como requerendo data limite para apresentação dos documentos.
- **21/07/2022** – Resposta do Hospital aos embargos declaratórios do Fundo.
- **21/08/2022** - Acolhido parcialmente os embargos para sanar omissão sobre a fixação de honorários, sem alterar, contudo, o resultado da sentença.
- **14/09/2022**- Apelação interposta pela Rede D'Or.
- **16/09/2022** – Despacho, intimando o Fundo a apresentar contrarrazões à apelação da Rede D'Or.
- **11/10/2022** - Juntada de Contrarrazões ao Recurso de Apelação por FIIHNSL.
- **05/12/2022** - Remessa dos autos ao TJSP.
- **10/01/2023** - A apelação da Rede D'Or foi autuada no Tribunal e os autos foram à conclusão com o Desembargador Relator.
- **30/01/2023** - Juntada petição de oposição ao julgamento virtual por Rede D'Or.
- **01/02/2023** - Juntada petição de oposição ao julgamento virtual pelo Fundo.

O pedido de exibição dos demonstrativos financeiros da Rede D'Or está fundado na cláusula 4.10 do Contrato de Locação, segundo a qual “o Locatário deve apresentar ao Locador, por ocasião dos pagamentos dos aluguéis, demonstrativo financeiro contendo as receitas do hospital, que servirá de base para o cálculo do aluguel”. Isso porque, a cláusula 4.1 estipulou o aluguel fixo, ou, alternativamente, o que for maior, o aluguel variável, correspondente a 8% da receita bruta do Hospital operado no imóvel. O Processo permaneceu suspenso até o Trânsito em Julgado da Ação Revisional de 2016. Assim, o Fundo requereu o prosseguimento da ação e seu consequente julgamento, informando a sonegação da receita bruta do Hospital pela Rede D'Or, tendo em vista a resistência em fornecer os demonstrativos financeiros desde junho de 2017 (acumulando-se um período de 5 anos). A ação foi julgada totalmente procedente em favor do Fundo, condenando o Hospital a exibir os demonstrativos financeiros desde junho de 2017 até o momento atual. Assim, o Hospital requereu ao juiz fixação da data limite para apresentação dos documentos, qual seja, a data da propositura da ação, e o Fundo se contrapôs à manifestação do Hospital. Atualmente, o juiz decidiu a questão, mantendo inalterada a sentença. Desse modo, o Hospital apresentou recurso ao Tribunal contra a sentença (Apelação), e o Fundo apresentou sua defesa. Assim, aos autos foram remetidos ao TJSP para julgamento do recurso.

1010856-31.2022.8.26.0003 - Ação Revisional de Aluguel de Imóvel não residencial

Autor: Rede D'OR São Luiz

Réu: FII HNSL

TJSP: 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara

- **23.05.2022** – Distribuição da ação pela Rede D'Or São Luiz, para restabelecimento do aluguel ao patamar justo e compatível com as práticas de mercado, referente ao imóvel localizado na Rua das

Perobas, nº 344, Jabaquara, São Paulo – SP, indicando como justa a quantia mensal de R\$ 1.301.000,00, pois hoje consta aluguel de R\$ 2.142.474,79.

- **24/05/2022** - Decisão inicial do juiz, indeferindo, por agora, a redução liminar do valor locatício, eis que há necessidade de apuração acerca do mencionado descompasso entre o aluguel atual e o valor de mercado.
- **02/06/2022** - Contratação de novo escritório - CORREIA, FLEURY, GAMA E SILVA ADVOGADOS, para representar o Fundo.
- **06/06/2022** - AR Positivo - citação do Fundo.
- **29/06/2022** – Defesa (contestação) juntada pelo Fundo.
- **25/07/2022** - Réplica apresentada pelo Hospital.
- **25/07/2022** - Fundo intimado para se manifestar acerca dos novos documentos trazidos pelo Hospital.
- **18/08/2022** - Apresentada manifestação pelo FUNDO, pugnando pela extinção da ação e reiterando os pedidos de produção de prova indicados na contestação.
- **19/08/2022** - Proferido despacho, requerendo que as partes especifiquem as provas, bem como informem se tem interesse em audiência de conciliação.
- **25/08/2022 e 08/09/2022** - Apresentada especificação de provas pela Rede D'Or e pelo Fundo, respectivamente.
- **13/09/2022** – Proferida Sentença, extinguindo o processo sem resolução do mérito, por carência de ação, em razão do não transcurso do prazo trienal do ajuizamento da ação revisional, bem como por falta de interesse processual, diante da recusa do autor em apresentar os demonstrativos financeiros. Ainda, a Autora foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios ao patrono do réu, no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa.
- **05/10/2022** - Interposto Recurso de Apelação pela Rede D'Or.
- **07/10/2022** - Intimado o Fundo para apresentar suas Contrarrazões ao Recurso de Apelação da Rede D'Or.
- **07/11/2022** - Juntada de Contrarrazões pelo Fundo.
- **13/12/2022** - Recurso de Apelação distribuído à 35ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Gilson Delgado Miranda.
- **17/01/2023**, Decisão do Relator, liberando o recurso para julgamento virtual.
- **19/01/2023**, Juntada de petição pelo Fundo, opondo-se ao julgamento virtual.
- **19/01/2023**, Processo retirado de pauta de julgamento virtual. Encaminhado para o setor de processamento.
- **01/02/2023**, Processo incluído na pauta de julgamento para a Sessão do dia 13.02.2023.
- **13/02/2023**, Julgamento realizado. Proferida decisão em que a 35ª Câmara não conheceu do recurso e determinou sua redistribuição ao Des. Caio Marcelo, da 32ª Câmara de Direito Privado.
- **23/02/2023** - Publicado acórdão que não conheceu do recurso e determinou sua redistribuição por verificação de prevenção.
- **27/02/2023** - Juntada de petição do FII, requerendo a redistribuição do feito por reconhecimento de prevenção ao Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, da 32ª Câmara de Direito Privado, especialmente diante de recente decisão do TJ-SP em outro caso do HNSLU.
- **10/04/2023** - Juntada de petição de oposição ao julgamento virtual por Rede D'Or.
- **17/04/2023** - Juntada de petição de oposição ao julgamento virtual pelo Fundo.

Trata-se de nova ação revisional de aluguel (ajuizada após o trânsito em julgado da revisional 1079521-12.2016.8.26.0100), proposta por Rede D'Or São Luiz contra o Fundo, referente ao imóvel localizado na Rua das Perobas, nº 344, Jabaquara, São Paulo – SP, hoje no patamar de R\$ 2.142.474,79, valor atualizado do Aluguel fixado na Ação Revisional de 2016 (R\$1.469.998,86 em Setembro de 2019) com índices contratuais previstos, bem como o índice fixado na Ação Revisional de 2021. Assim, pleiteia a redução para o valor mensal de R\$ 1.301.000,00, e que seja fixado o valor provisório de R\$ 1.713.979,84. O Fundo não concorda com o pleito, haja vista: 1) Ter havido Ação Renovatória em 2021; 2) Os valores apresentados pelo Hospital serem quase alinhados ao valor de aluguel fixado na Ação Renovatória de 2011 – 11 anos atrás; e 3) A locatária não apresentar ao Fundo o faturamento bruto mensal, conforme mencionado na Ação 1063687-27.2020.8.26.0100 - Ação de Exibição de Documentos. Assim, o Fundo apresentou sua defesa nos autos, e a autora apresentou sua réplica. Na sequência, o Fundo se manifestou, requerendo a extinção da ação e reiterando os pedidos de produção de prova indicados na sua defesa. Atualmente, juiz proferiu sentença extinguindo o processo em razão do não transcurso do prazo trienal do ajuizamento da ação revisional, bem como pela falta de interesse processual diante da recusa do autor em apresentar os demonstrativos financeiros. Contra a sentença, a Rede D'Or apresentou recurso (Apelação), e o Fundo apresentou sua defesa. Determinada a redistribuição do recurso à 32ª Câmara de Direito Privado.

1082148-76.2022.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial

Autor: FII HNSL

Réu: Rede D'Or São Luiz – Unidade Jabaquara

TJSP: 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara

- **04.08.2022** – Distribuição da ação pelo FII HNSL em desfavor da Rede D'Or, para executar contrato de aluguel através do qual o FII HNSL aluga à Rede D'Or imóvel onde funciona o Hospital da Rede D'Or São Luiz – Unidade Jabaquara. Nos termos da cláusula 4.1 do Contrato, comparando o aluguel provisório da ação revisional nº 1079521-12.2016.8.26.0100 com o percentual de 8% da receita bruta do Hospital nos meses de agosto de 2016 a maio de 2017 (com base nos valores informados pela própria Rede D'Or), verifica-se que o aluguel percentual foi maior neste período, sendo assim o aluguel devido, posto que não fora objeto de revisão judicial. Assim, o Fundo pleiteia uma diferença acumulada e atualizada no importe nominal de R\$ 5.282.398,78.
- **16/08/2022** - Apresentada manifestação pelo Fundo, esclarecendo os motivos da distribuição perante o Foro Central e informando que não se opõe à redistribuição do processo ao Foro Regional do Jabaquara.
- **19/08/2022** - Proferido despacho, ordenando a redistribuição do feito ao Foro Regional de Jabaquara.
- **12/09/2022** - Sentença proferida, julgando extinto o feito com resolução do mérito diante do reconhecimento da prescrição.
- **04/10/2022** - Interposta Apelação pelo FII HNSL, com pedido de retratação.
- **14/10/2022** - Juiz manteve sua sentença, determinando a intimação da Rede D'Or a apresentar suas contrarrazões.
- **25/10/2022** - Juntada de AR positivo de citação da Rede D'Or.
- **07/12/2022** - autos remetidos ao TJSP.
- **08/12/2022** - petição do Fundo, requerendo a prevenção ao Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, da 32ª Câmara de Direito Privado.
- **17/01/2023** - Distribuição por Sorteio - 25ª Câmara de Direito. Relator: Carmen Lucia da Silva.

- **23/01/2023** - Juntada de petição de oposição ao julgamento virtual pela Rede D'Or.
- **01/02/2023** - Juntada de petição de oposição ao julgamento virtual pelo Fundo.
- **27/02/2023** - Juntada de petição do FII, requerendo a redistribuição do feito por reconhecimento de prevenção ao Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, da 32ª Câmara de Direito Privado, especialmente diante de recente decisão do TJ-SP em outro caso do HNSLU.
- **23/03/2023** - Juntada de petição intermediária da Rede D'Or, buscando refutar o pedido do Fundo de distribuição por prevenção à 32ª Câmara de Direito Privado.
- **30/05/2023** – Julgamento virtual iniciado.
- **06/06/2023** – Retirado do julgamento virtual.

Trata-se de ação de execução de contrato de aluguel de imóvel, ajuizada pelo FII HNSL em face de Rede D'Or (Hospital da Rede D'Or São Luiz – Unidade Jabaquara). Atualmente, a execução acaba de ser ajuizada e distribuída à 25ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo. Após a redistribuição do feito ao Foro Regional de Jabaquara, sobreveio sentença judicial extinguindo o processo diante do reconhecimento da prescrição. O Fundo protocolou recurso com pedido de retratação, no dia 04/10/2022, demonstrando a inexistência de prescrição, por dois motivos: (i) a interrupção do prazo prescricional, em razão do pedido de nulidade do aluguel percentual feito na ação revisional; e (ii) da própria indefinição do valor do aluguel (até a fixação do aluguel definitivo), que impedia de se apurar a “diferença”, dado que o Trânsito em Julgado ocorreu em 2022. Após isso, o juiz manteve sua sentença, e determinou a intimação da Rede D'Or para apresentar sua defesa em face do recurso do Fundo. Processo encaminhado ao TJSP, para julgamento do recurso de Apelação do Fundo.