

# Fundo de Investimento Imobiliário

## FII Hospital da Criança

1004010-66.2020.8.26.0003 – Ação Renovatória de Locação

Autor: Rede D'OR São Luiz S.A.

Réu: FII HC

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

- **06.03.2020** – Proposta ação pela Locatária - A Rede D'Or São Luiz S.A. – Hospital da Criança, para renovar o contrato de locação do imóvel localizado na Rua Perobas, 186 – Jabaquara, São Paulo – SP
- **31.10.2020** – Citação do Fundo para apresentar sua defesa (8% que não foi cumprido em contrato)
- **16.11.2020** – Designada audiência conciliatória para o dia 29.04.2021.
- **Suspensão do processo mediante requerimento das partes para composição.**
- **22.11.2021** – Petição do Hospital, requerendo a continuidade da ação devido à falta de composição entre as partes, bem como pleiteando a concessão de liminar para redução do valor locatício;
- **26.11.2021** – Liminar indeferida (não concedida a redução do valor locatício neste momento).
- **14.12.2021** – Interposição de recurso (agravo de instrumento) pelo Hospital, ante a negativa de redução liminar do aluguel.
- **20.01.2022** – Contestação apresentada pelo Fundo.
- **24.02.2022** – Determinação de perícia judicial.
- **17.03.2022** – Apresentação de quesitos e assistentes técnicos pelas partes.
- **25.03.2022** – Perito judicial apresenta impugnação aos quesitos do Hospital.
- **07.04.2022** – Acolhida a impugnação oferecida pelo perito e pelo Fundo.
- **12.04.2022** – Apresentação de honorários periciais e prazo para as partes se manifestarem sobre o valor.
- **06.05.2022** – Honorários periciais pagos, com a intimação do perito para início dos trabalhos.
- **06.06.2022** – Intimadas as partes para comparecimento ao imóvel objeto da presente, com objetivo de acompanhar a Perícia designada para o dia 29/06/2022, às 9:30 horas.
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.
- **02.08.2022** - Fundo requereu exibição dos demonstrativos financeiros contendo as receitas do Hospital Rede D'Or e a realização de perícia contábil.
- **04.08.2022** - Proferido despacho intimando o Perito para entrega do Laudo em 10 dias.
- **11.08.2022** - Perito requereu o prazo de 20 dias para a entrega do Laudo Pericial. Deferido.
- **05/09/2022** - Juntado laudo pericial.
- **06/09/2022** - Proferida decisão intimando as partes a se manifestarem sobre o Laudo Pericial.
- **30/09/2022** - Ambas as partes se manifestaram do Laudo Pericial.

- **03/10/2022** - Proferida decisão, intimando o perito a prestar os esclarecimentos solicitados pelas partes.
- **06/03/2023** - Proferida decisão que deferiu o prazo suplementar de 15 dias ao perito.
- **11/07/2023** – Juntada do laudo pericial.
- **11/07/2023** – Decisão, determinando a manifestação das partes sobre o laudo pericial.
- **04/08/2023** - Petição juntada pelo Fundo e pela Rede D'Or, manifestando-se sobre os Esclarecimentos Periciais.
- **21/08/2023** – Sentença, julgando improcedente o pedido da ação.
- **31/08/2023** – Embargos de Declaração opostos pela Rede Dor em face da sentença.
- **01/09/2023** – Negado provimento aos embargos da Rede Dor.
- **02/10/2023** – Interposto Recurso de Apelação pela Rede Dor.
- **03/10/2023** – Intimação do Fundo para contrarrazoar.
- **31/10/2023** – Contrarrazões juntada pelo Fundo.
- **06/11/2023** – Remetidos os autos ao Tribunal de Justiça.

Trata-se de Ação Renovatória para renovar contrato de locação, proposta pela Locatária – Rede D'Or São Luiz S.A - Hospital da Criança, em 2020, contra o Fundo. Atualmente, o Hospital requer a continuidade da demanda por não ter havido acordo entre as partes até o momento, bem como reitera pedido de redução provisória (liminar) do aluguel. Juiz não concedeu o pedido liminar, mantendo o aluguel vigente. Por conta desta negativa, o Hospital, atualmente, ingressou com recurso ao Tribunal para tentar a redução. Em continuidade da demanda, o Fundo apresentou sua defesa, requerendo a exibição dos demonstrativos financeiros contendo as receitas da Rede D'or, dado que a locatária não cumpre com previsto na cláusula 4.1 do contrato de locação, a qual estipula que a locatária deverá arcar com o aluguel fixo, ou, alternativamente, o que for maior, o aluguel variável, correspondente a 8% da receita bruta do Hospital operado no imóvel, e o juiz determinou realização de perícia judicial. Ainda, o Fundo protocolou uma petição, em 02/08/2022, para ratificar a impugnação da Ação Renovatória, uma vez que a Rede D'or não cumpriu com o previsto no contrato de locação. Perícia de apuração dos valores realizada. Após perícia contábil realizada, o Fundo ainda contratou uma perita técnica e protocolou uma nova petição com críticas ao antigo laudo contábil, dado que alguns itens estavam controvertidos, como, por exemplo: 1) Condições peculiares do imóvel (benfeitorias do imóvel e suas condições em relação a outros imóveis destinados aos mesmos fins); 2) Apuração do Aluguel percentual (8%) com base no Faturamento Bruto, já que o Fundo não recebe sobre o Faturamento Bruto desde 2017; 3) Taxa de rentabilidade, pois fora utilizada a taxa de 7% no laudo anterior contábil, sendo que a própria locatária havia informado 11% no método de capitalização de renda; 4) Índice de correção monetária aplicado de forma retroativa ao valor de aluguel apurado em 2022 para o mês e ano da Renovatória (Out/2020), pois utilizado o IGP-M no ano de 2021, sendo que na Ação Revisional de 2021 o índice do contrato foi alterado para o IPC-FIPE. Após isso, sobreveio decisão judicial, ordenando ao perito se manifestar sobre os questionamentos trazidos pelas partes acerca do Laudo. Laudo pericial juntado. Determinada nova manifestação das partes sobre o laudo pericial. Proferida sentença de total improcedência do pedido pelo Juiz. A Rede Dor apresentou recurso de embargos de declaração, ao qual fora negado provimento. A Rede Dor apresentou recurso de apelação e o Fundo apresentou contrarrazões. Remetidos os autos ao Tribunal de Justiça.

**1109419-94.2021.8.26.0100 – Ação Revisional de Locação**  
**Autor: Rede D'OR São Luiz S.A**

Réu: FII HC  
TJSP: 43ª Vara Cível do Foro Central

- **08/10/2021** - Distribuição do processo. Pedido do Autor: aluguel reajustado pelo índice IPC-FIPE, e não IGPM.
- **15/10/2021** - Deferida tutela provisória para substituição do índice de reajuste monetário convencionado por aquele sugerido na inicial (IPC-FIPE).
- **28.10.2021** – Hospital ofereceu bem imóvel em caução;
- **03.11.2021** – Decisão do juiz, aceitando o bem oferecido em caução, e determinando a citação do Fundo apresentar sua defesa.
- **10.02.2022** – Citação do Fundo e contestação.
- **04.04.2022** – Apresentação de réplica pelo Hospital.
- **25.05.2022** – Intimação das partes para apresentarem suas provas.
- **02.06.2022** – As partes apresentaram as provas que pretendem produzir.
- **07.07.2022** – O escritório Correia, Fleury, Gama e Silva Advogados assumiu o patrocínio deste processo na referida data.
- **18.12.2022** – Autos conclusos para sentença.
- **26.08.2023** – Sentença, julgando procedente, em parte, o pedido, para revisar o contrato de locação não-residencial firmado entre as partes, com a substituição do IGP-M pelo IPC divulgado pela Fipe, pela variação de 10,52%, no reajuste anual do aluguel vencido em 10/11/2021.
- **06.09.2023** – opostos embargos de declaração em face da sentença pela parte autora.
- **31.10.2023** – decisão proferida, concedendo prazo para manifestação do Fundo embargado, ante ao caráter infringente dos embargos (possibilidade de modificação da sentença com o acolhimento).

Trata-se de ação revisional movida pela Rede D'OR em face do FII Hospital da Criança, pra ver reajustado o valor do aluguel pelo índice IPC-FIPE, e não pelo IGPM previsto no contrato. O juiz concedeu pedido provisório de reajuste do aluguel pelo índice IPC, até ulterior decisão final sobre o assunto. O Fundo se apresentou no processo através de sua defesa, e o Hospital apresentou sua réplica à defesa. Atualmente, o processo encontra-se em fase de perícia contábil, ainda sem decisão em definitivo. Caso deferido, apresentaremos o cálculo pelo Comercial (possibilidade de ganho de R\$ 3MM). Caso indeferido, apresentaremos nova ação. Valor que o Fundo havia sido intimado de R\$ 143K foi suspenso. Foi efetuado o valor de R\$ 143K. Rede Dor solicitou perícia contábil ao Juiz, pois não concordou com o índice IPC-FIPE. Aguardando o juiz determinar se haverá ou não perícia. A locatária requereu a prova pericial para comprovar a suposta inadequação do IGMP como índice de correção, tendo o Fundo concordado com tal realização. O juiz proferiu sentença, julgando parcialmente procedente o pedido da ação, para revisar o contrato de locação não-residencial firmado entre as partes, com a substituição do IGP-M pelo IPC divulgado pela Fipe, pela variação de 10,52%, no reajuste anual do aluguel vencido em 10/11/2021. Opostos embargos de declaração pela parte autora. Concedido prazo de manifestação ao Fundo embargado. Ainda, conforme divulgado através de Fato Relevante no dia 10 de novembro de 2023, o Fundo recebeu o montante total de R\$ 322.538,16 (trezentos e vinte e dois mil, quinhentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos) referente a diferença entre o aluguel pago e o aluguel efetivamente devido desde o vencimento em 10/11/2022, que foi a data em que o índice de reajuste IGP-M passou a vigorar novamente, de acordo com a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido da REDE D'OR.

## 1026735-78.2022.8.26.0003 – Execução de Título Extrajudicial

Autor: FII HC

Réu: Rede D'OR São Luiz S.A

TJSP: 6ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara

- **23/11/2022** - Distribuição do processo. Pedido do Autor: pagamento da diferença dos alugueres de agosto de 2016 a maio de 2017 (diferença entre aluguel fixo e aluguel de 8% sobre receita bruta), no valor atualizado de R\$ 3.271.317,06.
- **29/11/2022** - despacho citatório, determinando que o executado (Rede Dor) pague a dívida apontada dentro de 03 dias, mais honorários de 10%.
- **29/11/2022** - carta de citação expedida ao executado.
- **13/12/2022**, certificada a citação da Rede Dor.
- **27/12/2022**, petição da Rede Dor, esclarecendo ao Juízo que não concorda com a cobrança, pelas razões que exporá em seus embargos à execução, a serem ajuizados dentro do prazo legal. Ainda, juntou apólice de seguro contratado, visando garantir esta Execução.
- **12/01/2023**, intimação do Fundo para se manifestar sobre a garantia apresentada pela Rede Dor.
- **08/02/2023**, expedida certidão, atestando a oposição dos embargos à execução tombado sob o nº 1002729-70.2023.8.26.0003 pela Rede D'Or.
- **13/03/2023**, proferia decisão, determinando o sobrestamento do processo até o julgamento dos embargos à execução opostos pela Rede D'Or.

Trata-se de Execução de Título extrajudicial fundada em contrato de locação com a Rede D'Or, por meio da qual o Fundo requer o pagamento da diferença dos alugueres de agosto de 2016 a maio de 2017 (diferença entre aluguel fixo e aluguel de 8% sobre receita bruta), no valor atualizado de R\$ 3.271.317,06. O juiz determinou o imediato pagamento do valor executado pela Rede Dor em favor do Fundo. A Rede Dor manifestou-se nos autos, informando a contratação de seguro para garantia desta execução. Na sequência, a Rede Dor apresentou sua defesa contra esta execução (embargos - 1002729-70.2023.8.26.0003). Processo suspenso.

## 1002729-70.2023.8.26.0003 – Embargos à execução

Autor: Rede D'OR São Luiz S.A

Réu: FII HC

TJSP: 6ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara

- **07/02/2023** – Distribuição dos embargos à execução pela Rede D'or, em defesa ao processo de execução de n. 1026735-78.2022.8.26.0003.
- **09/02/2023** - Proferida decisão, deferindo o pedido de efeito suspensivo e determinando a suspensão da execução até o julgamento dos embargos à execução. Determinada, também, a intimação do Fundo para apresentar sua impugnação em 15 dias.
- **09/03/2023** - juntada de impugnação aos embargos pelo Fundo.

- **13/03/2023** - intimação da Rede D'Or para apresentar sua réplica.
- **31/03/2023** - Juntada de réplica por Rede D'Or. Na mesma oportunidade, proferida decisão que intimou o Fundo a se manifestar antes da prolação da sentença.
- **13/04/2023** - Juntada de tréplica pelo Fundo.
- **13/04/2023** - Opostos embargos de declaração pela Rede D'Or, suscitando omissão da decisão que determinou a ida dos autos à conclusão, após a juntada da manifestação de tréplica do Fundo.
- **27/04/2023** – Proferida decisão que julgou procedentes os embargos à execução opostos pela Rede D'or, determinado a prescrição dos valores executados.
- **23/05/2023** – Recurso de Apelação interposto pelo Fundo.
- **25/05/2023** – Rede Dor intimada para apresentar contrarrazões ao recurso de apelação do Fundo.
- **22/06/2023** – Juntada de contrarrazões pela Rede Dor.
- **26/07/2023** – Remetidos os autos ao TJSP.
- **23/08/2023** – Julgamento virtual iniciado.
- **11/09/2023** – Apelação julgada, para determinar a redistribuição do recurso para umas das Câmaras de Direito Privado.
- **05/10/2023** - Processo encaminhado para a Distribuição de Recursos.
- **10/10/2023** - Redistribuído por Sorteio para o Des. Andrade Neto - 32ª Câmara de Direito Privado.
- **23/10/2023** – Apresentada oposição de julgamento virtual pelas partes.

Trata-se de defesa da Rede D'or contra Execução de Título Extrajudicial ajuizada pelo Fundo (1026735-78.2022.8.26.0003), referente à contrato de locação com a Rede D'Or, onde o Fundo requer o pagamento da diferença dos alugueres de agosto de 2016 a maio de 2017 (diferença entre aluguel fixo e aluguel de 8% sobre receita bruta), no valor de R\$ 3.271.317,06. Em primeira decisão, o juiz acolheu o efeito suspensivo dos embargos e determinou a suspensão do processo principal de execução, até o deslinde deste feito. O Fundo apresentou sua impugnação aos embargos e a Rede D'Or apresentou sua réplica. Em seguida, o Fundo apresentou sua tréplica. Diante do despacho de conclusão dos autos para sentença, a Rede D'Or opôs embargos de declaração, alegando que, em caso de não acolhimento de suas preliminares, o seu pedido revisional de aluguel deverá ser enfrentado, o que ensejaria a instrução processual, e não a prolação de sentença antecipadamente. Proferida decisão que julgou procedentes os embargos à execução opostos pela Rede D'or, por meio da qual a juíza decidiu que o valor executado estaria prescrito. Contra essa decisão, o Fundo interpôs recurso de Apelação em 25/05/2023, oportunidade em que pagou as custas recursais no importe de R\$102.780,00. Em 25/05/2023 a Rede D'or foi intimada para apresentar contrarrazões ao recurso de apelação do Fundo, cumprido em 22/06/2023. Remetidos os autos ao TJSP. Apelação julgada, para determinar a redistribuição do recurso para umas das Câmaras de Direito Privado. Processo encaminhado para a Distribuição de Recursos e Redistribuído por Sorteio para o Des. Andrade Neto - 32ª Câmara de Direito Privado. Oposição de julgamento virtual pelas partes.

## 1023184-56.2023.8.26.0003 – Produção Antecipada de Prova

Autor: FII HC

Réu: Rede D'OR São Luiz S.A

TJSP: 5ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara

- **04/09/2023** – Fundo ajuizou Produção Antecipada de Prova em face de Rede D'Or São Luiz, objetivando os demonstrativos financeiros e os balanços patrimoniais contendo as receitas brutas mensais do hospital (CNPJ nº 06.047.087/0050-17), desde o mês de junho de 2017, mês a mês.

- **05/09/2023** - Proferida decisão determinando a citação e intimação do réu para, no prazo de 15 dias úteis, apresentar os documentos solicitados.
- **14/09/2023** - Expedida Carta de Citação.
- **28/09/2023** - AR positivo juntado.
- **23/10/2023** – Manifestação da Rede Dor.
- **14/11/2023** – Manifestação do Fundo.
- **17/11/2023** – Julgada procedente a demanda, para fazer a Rede Dor exibir todos os documentos solicitados pela parte autora, no prazo de 30 dias.
- **04/12/2023** – Apelação apresentada pela Rede Dor.

Trata-se de ação de produção antecipada de provas ajuizada pelo Fundo em face da Rede Dor, objetivando a exibição de documentos financeiros e balanços patrimoniais. Atualmente, o juiz determinou a citação do réu para apresentar dos documentos solicitados no prazo de 15 dias. Houve juntada de citação positiva via AR, na data de 28/09/23. Manifestações das partes. Julgamento procedente do pedido, para fazer a Rede Dor exibir todos os documentos solicitados pela parte autora, no prazo de 30 dias. Apelação apresentada pela Rede Dor.