

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** – Remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça.
- **29/02/2024** – Remessa dos autos ao TJ.
- **05/03/2024** – Concluso ao relator Milton Carvalho.
- **25/03/2024** – Voto proferido. À mesa.
- **27/03/2024** – Inclusão em pauta – 11/04/2024.
- **11/04/2024** – Negado provimento ao recurso de apelação da Rede Dor.
- **25/04/2024** – Interposto Embargos de Declaração pela Rede Dor.
- **30/04/2024** – Rejeitados Embargos de Declaração da Rede Dor.
- **28/05/2024** – Interposto Resp pela Rede Dor.
- **10/06/2024** – Intimação à parte recorrida para apresentar contrarrazão ao recurso.

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. 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. Voto proferido pelo relator. Recurso julgado no dia 11/04/2024, sendo negado seu provimento. Interpostos Embargos de Declaração pela Rede Dor, os quais foram rejeitados. Interposto Resp pela Rede Dor.

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).
- **17.11.2023** – juntadas as contrarrazões do Fundo.
- **19/03/2024** – conclusão para despacho.
- **08/05/2024** – embargos de declaração rejeitados, mantendo-se a sentença.
- **10/05/2024** – Certidão de publicação expedida.

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 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. O Fundo embargado apresentou suas contrarrazões. Embargos de declaração rejeitados, mantendo-se a sentença.

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.
- **12/04/2024** – suspensão do prazo devido à tabela de feriados, prazo alterado para 19/06/2024.

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 até julgamento dos embargos à execução.

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.
- **15/05/2024** - Juntada de manifestação pelo FII HC reiterando o pedido para seja provida a apelação.

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. 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. Apelação do Fundo 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.
- **05/02/2024** – Fundo juntou suas contrarrazões.
- **25/04/2024** – Remetidos os autos ao TJ.
- **03/05/2024** – Intimação da Rede Dor para se manifestar sobre as preliminares arguidas pelo Fundo em contrarrazões.
- **13/05/2024** – Oposição de ambas as partes ao julgamento virtual.
- **14/05/2024** – Petição da Rede Dor se manifestando das preliminares arguidas pelo Fundo.
- **15/05/2024** – Petição do Fundo comunicando fatos novos.
- **17/06/2024** – Intimação da Rede Dor manifestando-se sobre os fatos novos.
- **27/06/2024** – Juntada de petição diversas.

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. 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. Fundo apresentou suas contrarrazões. Autos remetidos ao TJ. Fundo comunicou fatos novos. A Rede Dor já se manifestou sobre tal comunicação. *No cumprimento provisório de sentença de n. 0057161-56.2023.8.26.0100, vinculada à ação de exibição de documentos de n. 1063687-27.2020.8.26.0100, entre FIIHNSL e Rede D'Or, a Rede D'or apresentou os demonstrativos financeiros de janeiro de 2017 até dezembro de 2023, de forma que se observa a perda do objeto da presente ação.

1180567-97.2023.8.26.0100 – Ação Anulatória

Autor: Hospital São Luiz Jabaquara

Réu: FII HC e FII HNSL

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

- **19/12/2023** – Ajuizada a ação, pela Rede D'Or buscando a anulação da cláusula 4.1 do contrato de aluguel que institui a cobrança do aluguel percentual sobre o faturamento.
- **08/01/2024** - Manifestação FII HC impugnando o pedido liminar.
- **08/01/2024** - Proferido despacho, indeferindo a tutela antecipada e intimando os réus para contestar.
- **15/02/2024** – Contestação juntada.
- **16/02/2024** – Intimada a parte autora para se manifestar da defesa.
- **12/03/2024** – Réplica juntada.
- **13/03/2024** – Dada ciência à parte ré para manifestação.
- **03/04/2024** – Petição juntada.
- **04/04/2024** – conclusão para sentença.
- **19/04/2024** – Julgamento improcedente dos pedidos. Condenação da parte autora em honorários de sucumbência no importe de R\$10.000,00.
- **30/04/2024** – Embargos de declaração juntados pelas partes.
- **02/05/2024** – Rejeitados ambos os embargos de declaração.
- **28/05/2024** – Apelação juntada por ambas as partes.
- **29/05/2024** – Intimação das partes para apresentarem contrarrazões à apelação.
- **25/06/2024** – Juntada de contrarrazões.
- **25/06/2024** – Juntada de contrarrazões.

Trata-se de ação proposta pela Rede D'Or buscando a anulação da cláusula 4.1 do contrato de aluguel que institui a cobrança do aluguel percentual sobre o faturamento. Pedido liminar indeferido. Fundo apresentou contestação. Parte autora intimada para se manifestar da defesa. Réplica juntada. Processo julgado com a improcedência total dos pedidos. Ambas as partes opuseram embargos de declaração. Rejeitados ambos os embargos de declaração. Apelação juntada por ambas as partes. Ambas as partes juntaram suas contrarrazões.