

FII Torre Norte

1119129-12.2019.8.26.0100 - Produção Antecipada da Prova

Autor: Briganti Sociedade de Advogados

Réu: FII TN

- **26/11/2019** – A ação foi distribuída para a 12ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo. Trata-se de ação objetivando produção antecipada de provas movida por Briganti Sociedade de Advogados contra Fundo de Investimento Imobiliário FII Torre Norte, Wework Serviços de Escritório Ltda e Condomínio Centro Empresarial Nações Unidas - Cenu que tem como objeto apurar as causas e soluções para os vazamentos recorrentes, que provocaram inundações.
- **27/11/2019** - Proferida decisão sob o pedido de produção antecipada de prova, dado que a sua existência pode justificar ou evitar o ajuizamento de ação. Com relação à tutela de urgência, defiro-a parcialmente.
- **28/11/2019** - Expedido mandado de Citação.
- **06/12/2019** – Apresentado laudo do perito.
- **20/01/2020** – Apresentada petição de apresentação de quesitos.
- **14/04/2020** – Perícia suspensa, até o retorno da normalidade abalada pela pandemia.
- **12/06/2020** – Expedida decisão informando o agendamento da perícia.
- **21/10/2020** – Proferida decisão fixando os honorários do perito em R\$ 30.557,50, a serem recolhidos pela parte autora.
- **29/10/2020** – Juntado os embargos de declaração.
- **29/10/2020** – Proferida decisão reconhecendo os embargos e declarando tempestivos.
- **25/11/2020** – Juntada cópia de agravo (recurso) interposto.
- **03/12/2020** – Petição sobre perícia.
- **14/12/2020** – Decisão: "Manifestem-se as partes sobre as explicações da I. Perita. Defiro o levantamento dos honorários periciais depositados ". Expedido mandado de levantamento de R\$ 2.500,00.
- **15/12/2020** – Expedido mandado de levantamento em favor da perita.
- **18/12/2020** – Despacho determinando que seja cumprida decisão anterior.
- **22/01/2021** - Publicada intimação para Perita Prestar esclarecimentos.
- **01/02/2021** - ato ordinatório para levantamento de mandado no valor de R\$30.557,50 em favor da Perita.
- **02/02/2021** - Intimação da parte interessada para verificar a regularidade do pagamento.
- **09/02/2021** - Juntada de Petição.
- **12/03/2021** - Petição Juntada.
- **12/03/2021** - Decisão: "Vistos. Infelizmente existe atraso a serventia quanto ao cumprimento das determinações. De qualquer forma, considerando o tempo já transcorrido, fica reiterada tal determinação, mas com brevidade. Intime-se."
- **15/03/2021**- Decisão: "Vistos. Intime-se a I. Perita com brevidade. Intime-se."
- **17/03/2021** - Petição Juntada Laudo Pericial -
- **18/03/2021** - Decisão: "Manifestem-se as partes sobre os esclarecimentos da I. Perita, no prazo legal. Intime-se."
- **25/03/2021** - Petição Juntada

- **26/03/2021** - Decisão: “Tornem à perita, apenas para se manifestar sobre fls. 1501/1502. Exorto que sendo questão jurídica, deverá a mesma assim observar, deixando, por certo, de enfrentar a questão. Após, vistas às partes e tornem conclusos. Intime-se.”
- **10/05/2021** - Laudo pericial juntado.
- **11/05/2021** – Decisão Vistos. Fls. 1901/1905: Manifestem-se as partes. Após, tornem conclusos. Intime-se.
- Wework apresentou impugnação ao laudo.
- **25/05/2021** – Decisão Vistos. Fls. 1919/1922: em impugnação ao laudo apresentado, o requerido Wework alega, em síntese, que não foi investigada a pressão excessiva de água no seu andar, o que poderia ser o causador dos vazamentos. Pois bem, intime-se a perita para que esclareça, em 10 dias, se o medidor de pressão, instalado no subsolo do prédio, é suficiente para aferir a pressão de água no andar do réu. Esclareça também se a pressão de água no andar do réu pode ser uma das causas para o vazamento no andar inferior. Em caso positivo, quais seriam as causas dessa pressão excessiva. Após, dê-se ciência as partes e tornem conclusos. Intime-se.
- **02/06/2021** - mensagem eletrônica (email) juntado.
- **09/06/2021** - Proferida decisão do juiz, dando ciência que o Tribunal não aceitou o recurso da requerente.
- **05/10/2021** – Decisão Vistos. Fls. 1937/1938: reitere-se a determinação de fls. 1923. Intime-se. (referente à decisão do dia 25/05/2021 – para perito esclarecer a situação hidráulica do local).

Trata-se de Ação Declaratória proposta pela empresa Braganti Sociedade de Advogados contra o Fundo, contra a empresa Wework e Condomínio do Centro Empresarial Nações Unidas, com objetivo de apurar as causas e soluções para os vazamentos recorrentes que provocaram inundações no conjunto nº 1001, 10º andar, Torre Norte, ocupado pelo escritório Braganti. O processo encontra-se em fase de esclarecimentos pedido pelo juiz ao perito, sobre a situação hidráulica do local.

1128872-46.2019.8.26.0100 - despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança

Autor: FII TN

Réu: Bulls S.A.

- **08/01/2020** – A ação foi distribuída para a 9ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo pelo Fundo contra o locatário Bulls Investments Company S.A, em relação aos conjuntos N-2701, N-2702, N-2801, N-2802, N-2901, N-2902, N-3001, N-3002, N-3101, N-3102, N-3201, N-3202, N-3401 e N-3402 situados no 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º e 34º andares da Torre Norte. Trata-se de ação objetivando o despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de aluguéis e encargos da locação com pedido de liminar *inaudita altera pars*.
- **28/02/2020** – Expedido mandato de citação.
- **03/07/2020** – Juntada de petição de abandono do imóvel.
- **10/07/2020** – Proferida decisão autorizando a retomada da posse do imóvel.
- **21/08/2020** – Juntada petição comprovando a devolução da entrega dos conjuntos locados.
- **09/10/2020** – Proferida decisão que a requerida passará a ser intimada.

- **26/10/2020** – Juntada petição de manifestação sobre a contestação.
- **05/11/2020** – Proferida decisão requerendo que as partes apresentem as provas.
- **18/11/2020** – Petição de especificação de provas.
- **30/11/2020** – Petição de especificação de provas.
- **18/12/2020** – Deferido o levantamento da caução depositada pela autora, em decorrência da devolução do imóvel. Aberto prazo para que Fundo se manifeste sobre a possibilidade de audiência de conciliação ou acordo.
- **27/01/2021** - Juntada de petição com pedido de audiência.
- **29/01/2021** - Concluso os autos para despacho.
- **18/02/2021** Proferida Sentença Julgada Procedente a Ação para condenar a ré a pagar à parte autora o valor de R\$ 33.003.996,69, corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde agosto/2020 (eis que o valor foi atualizado até tal data conforme cálculos de fls. 332/341). Confirmada a rescisão contratual na data da imissão da autora na posse dos bens (03/08/2020) e a desocupação do imóvel. Sucumbente, a ré deverá arcar com as custas/despesas processuais, e atendidos os parâmetros previstos nos incisos do § 2º e § 6º do artigo 85 do Código de Processo Civil, com os honorários advocatícios em favor do(s) advogado(s) da autora, fixados em 10% sobre o valor da condenação. Condeno, ainda, a ré à multa de 1% (um por cento) do valor atualizado da causa, devida à parte contrária nos termos do art. 81, primeira parte, do CPC, em razão da litigância de má-fé.
- **26/02/2021**- Juntada de Petição.
- **12/03/2021** - Decisão: “Vistos. 1. Ao Ofício Judicial: expeça-se MLE do depósito de fls. 221/225 em atenção ao Formulário MLE de fls. 393. 2. No mais, aguarde-se o decurso do prazo da sentença, já publicada. Intime-se.”
- **03/05/2021** - Trânsito em Julgado às partes.
- **17/05/2021** Início da Execução Juntado - 0011056-92.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença
- **17/05/2021** Início da Execução Juntado - 0011058-62.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença
- **24/05/2021** – Decisão Vistos. Na forma do artigo 513 §2º, intime-se o executado para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver. Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo do artigo 523 do CPC, o débito será acrescido de multa de dez por cento e, também, de honorários de advogado de dez por cento. Ademais, não efetuado o Pagamento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, independentemente de nova intimação do credor, poderá a parte exequente efetuar pedido de pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, devendo comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas.
- **11/06/2021** - Ciência ao autor/exequente (mandado de levantamento eletrônico liberado).
- **07/07/2021** - Arquivado definitivamente.

Trata-se de ação de despejo promovida pelo Fundo contra Bulls Holding, em razão de dívida de aluguel. O processo encontra-se encerrado e arquivado definitivamente após pagamento.

1037414-14.2020.26.0002 - Ação Revisional

- Trata-se de ação revisional, movida por locatário, em que o Fundo é réu. Autos em segredo de justiça.

0129830-64.2010.8.26.0100 - Execução de Título Extrajudicial

Autor: FII TN

Réu: AVR Comércio

- **09/10/2009** – Ação distribuída
- **06/06/2012** – Determinada a manifestação sobre a Carta Precatória devolvida sem cumprimento.
- **18/06/2012** – Protocolada petição solicitando nova distribuição da precatória e expedição de ofícios para localizar novos endereços da ré e de bens passíveis de serem penhorados.
- **14/08/2012** – Ciência ao exequente da certidão do Oficial de Justiça.
- **23/08/2012** – Protocolada petição requerendo nova expedição de Carta Precatória para citação do executado.
- **22/02/2013** – Protocolada petição a fim de comprovar a distribuição do aditamento à carta precatória expedida, com a finalidade de citar a empresa Executada, perante a Comarca de Cuiabá/MT
- **11/06/2013** – Protocolo de Petição - Requerendo a citação do Senhor Álvaro da Costa e Silva em endereço em São Paulo, em virtude da citação pela precatória ter sido negativa.
- **26/08/2013** – Deferida a citação.
- **08/11/2013** – Petição informando a modificação do administrador fiduciário do FII Torre Norte.
- **20/03/2014** – Determinada a manifestação do Exequente, em razão da citação negativa.
- **03/04/2014** – Protocolo de petição requerendo que seja realizada novamente a diligência para citar a requerida na pessoa do Sr. Álvaro da Costa e Silva.
- **13/08/2014** – Pedido indeferido. Exequente intimado a fornecer novo endereço de executado.
- **18/08/2014** – Petição protocolada indicando o atual endereço do sócio do executado.
- **08/09/2014** – Despacho determinando a retificação do polo ativo da execução para constar FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE.
- **11/03/2015** – Protocolo de petição requerendo que a diligência seja novamente realizada e desta vez para citar a requerida na pessoa do Senhor Álvaro da Costa e Silva na Alameda m endereço em São Paulo.
- **07/05/2015** – Despachada com o juiz a petição pedindo novo mandado em que conste expressamente que a citação da Executada deverá ser realizada na pessoa de seu representante legal Álvaro da Costa.
- **06/10/2015** – Mandado de citação não cumprido.
- **08/01/2016** – Petição protocolada requerendo a realização de pesquisa via Sistema Infojud e Bacenjud em nome do Executado, bem como a expedição de ofícios as empresas Claro, Vivo, Tim e Net para que seja informado o endereço do Sr. Álvaro da Costa.
- **25/07/2016** – Pesquisas deferidas.
- **24/10/2016** – Despacho determinando manifestação do FII Torre Norte sobre não cumprimento de mandado de citação.
- **08/11/2016** – Protocolada petição solicitando a retificação do mandado para citação do sócio da empresa executada.

- **22/05/2017** – Mandado de citação expedido e cumprido negativo.
- **22/06/2017** – Despachada pelos advogados do FII Torre Norte petição requerendo a retificação o mandado de citação para que conste o nome do sócio da empresa. O juiz já deferiu o pedido e determinou que o cartório cumpra com celeridade.
- **01/09/2017** – Protocolo de petição pedindo para aguardar o resultado da carta precatória.
- **01/09/2017** – Protocolo requerendo que se aguarde o cumprimento da referida Carta Precatória, para que assim sejam esgotados todos os meios necessários de localização do Executado.
- **02/02/2018** – Publicação do despacho: "Manifeste-se o autor, no prazo de 10 dias, sobre o andamento da Carta Precatória, expedida à comarca de Cuiabá/MT."
- **20/02/2018** – Protocolo requerendo que se aguarde o cumprimento da referida Carta Precatória, para que assim sejam esgotados todos os meios necessários de localização do Executado.
- **27/04/2018** – Decisão: "Vistos. Verifique novamente o autor o andamento da carta precatória. Intime-se".
- **16/05/2018** – Protocolada petição informando que a carta precatória retornou negativa.
- **20/06/2018** – Protocolada petição requerendo a citação por edital da requerida.
- **20/08/2018** – Decisão: "Defiro a citação por edital da requerida, com o prazo de 20 dias. Providencie a exequente a minuta do edital e encaminhe para o e-mail situado no cabeçalho desta decisão. Promova a Serventia nova autuação do segundo volume destes autos, pois a presente encontra-se bastante deteriorada."
- **24/08/2018** – Encaminhado a minuta ao e-mail situado no cabeçalho da decisão.
- **09/10/2018** – Expedido edital de citação.
- **11/02/2019** – Petição da empresa de publicidade juntando a comprovação da publicação do edital.
- **29/05/2019** – Decorrido prazo para a apresentação, pela parte contrária, de Embargos à Execução pelo citado por Edital. Nomeado curador especial para a defesa.
- **14/11/2019** – Exequente (FII Torre Norte) intimado a se manifestar sobre nomeação do Curador Especial.
- **28/02/2020** – Juntada petição pedindo a realização de penhora Bacenjud, tendo em vista a manifestação do Curador Especial no sentido de não interposição de Embargos.
- **05/03/2020** – Deferido o pedido de penhora Bacenjud.
- **05/03/2020** – Decisão determinando que o exequente confirme o CNPJ pesquisado, tendo em vista que o CNPJ informado na inicial 36.963.809/0001-66, retorna o nome FINZURICH DO BRASIL LTDA.
- **11/03/2020** – Decisão deferindo a retificação do polo passivo da execução para constar FINZURICH DO BRASIL LTDA, por conta da alteração de razão social da executada. Mandado de citação cumprido negativo.
- **26/08/2020** – Mandado Devolvido Cumprido Negativo, por empresa não ser estabelecida no local indicado (endereço residencial de sócio).
- **01/03/2021** - Ato Ordinatório: "Ciência do resultado da pesquisa. Manifeste-se no prazo de 15 dias."
- **28/05/2021** - Autos no Prazo p. 28/6 Vencimento: 14/07/2021.
- **19/07/2021** - Pedido de suspensão do processo pelo Fundo.
- **01/10/2021** - Vistos. Ante o teor de fls. 443, SUSPENDO o feito pelo prazo de 1 (um) ano, nos termos do art. 921, inciso III e § 1º, do Código de Processo Civil, ressaltando que, decorrido o prazo sem manifestação do exequente, começará a correr o prazo de prescrição intercorrente, nos termos do §4º, do mesmo artigo. Aguarde-se provocação no Arquivo.

Trata-se de ação de (execução) cobrança de aluguéis, proposta pelo Fundo contra a empresa AVR Comércio. Neste processo, a empresa AVR não foi localizada para apresentar defesa, havendo nomeação de um representante pela justiça. Os atos de penhora de contas bancárias foram iniciados, porém sem

sucesso até o momento. Atualmente, juiz concedeu suspensão do processo por 01 ano. Ao arquivo provisório.