

Fundo de Investimento Imobiliário FII Ed. Almirante Barroso

0023109-25.2010.4.02.5101 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: FII Almirante

Réu: Caixa

- **16.12.2010** – Ajuizada a ação revisional, sorteada para a 7ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro. O Fundo propôs ação revisional, para majorar o aluguel mensal do prédio para R\$ 3.630.000,00 (três milhões e seiscentos e trinta mil reais), com base no laudo de avaliação apresentado pela Brazilian Mortgages.
- **17.12.2010** – Juiz proferiu decisão indeferindo o pedido liminar de fixação de aluguel provisório.
- **14.01.2011** – CEF apresentou contestação requerendo a manutenção do valor locatícios em vigor e o Fundo recorreu da decisão que negou a fixação do aluguel provisório (Agravo de Instrumento).
- **14.04.2011** – Juiz determinou a realização de prova pericial. O Fundo indicou assistente técnico – Engenheiro Milton Jacob Mandelblat -, assim como apresentou quesitos para serem respondidos na diligência. A CEF apresentou o seu assistente técnico - engenheiro Carlos Eduardo de Albuquerque Leal – e quesitos.
- **24.06.2011** – Perito informou que seu irmão era empregado da Caixa e juiz questionou se as partes consideravam essa relação um impedimento.
- **07.03.2012** – Juízo fixou honorários periciais em R\$ 105.030,00.
- **09.03.2012** – Apresentamos petição comprovando o depósito dos honorários periciais.
- **31.08.2012** – Realizada a perícia de engenharia, o perito apontou o valor de R\$ 6.269.146,63 como o novo aluguel justo do imóvel.
- **09.11.2012** – Publicada decisão que fixou o valor de R\$ 2.904.000,00 a título de aluguéis provisórios.
- **14.11.2012** – apresentado recurso pelo Fundo (embargos de declaração) alegando a existência de vícios na decisão, tais como a faculdade da CEF depositar os aluguéis provisórios e a fixação do valor locatício muito aquém daquele encontrado pela perícia.
- **29.11.2012** – realizada audiência especial em que foi determinado o depósito pela CEF de valor relativo à diferença de aluguéis provisórios, retroativamente, no valor de R\$ 20.596.761,31, bem como autorizado o levantamento imediato do montante. Ficou determinada, também, a obrigação de depósito pela CEF dos aluguéis provisórios, arbitrados em R\$ 3.052.038,37, na conta do Fundo. Por fim, foi apresentada proposta pela CEF para que o valor arbitrado provisoriamente seja convertido em aluguel definitivo, tendo sido concedido prazo de 60 dias para avaliação pelo Fundo e eventual contraproposta.
- **17.12.2012** – Fundo informa a necessidade de a CEF complementar os valores depositados, referentes à diferença dos aluguéis provisórios retroativos.
- **10.01.2013** – juntado aos autos o laudo complementar do perito, que retificou o valor de aluguel do imóvel avaliado, reduzindo para R\$ 4.281.578,29 (quatro milhões duzentos e oitenta e um mil quinhentos e setenta e oito reais e vinte e nove centavos).

Data de Atualização: 31.12.2021

- **01.02.2013** – Publicada decisão, determinando manifestação das partes para se manifestarem sobre a petição do perito que retificou o valor do aluguel do imóvel para R\$4.281.578,29.
- **15.08.2014** – Publicada decisão homologando o laudo pericial.
- **19.08.2014** – CEF recorreu da decisão que homologou o laudo (Embargos de Declaração).
- **03.02.2015** – Publicada decisão negando o recurso da CEF (Embargos de Declaração) e determinando que o Fundo apresente planilha de cálculo com o valor que entende devido.
- **10.03.2015** – Processo enviado para a contadoria do juízo para conferir as contas apresentadas pelo Fundo.
- **20.04.2015** – Juízo determina que as partes se manifestem sobre os cálculos da contadoria.
- **05.05.2015** – Fundo apresentou manifestação requerendo nova remessa ao Contador para que refaça os cálculos, observando o índice IGP-M e a periodicidade do contrato.
- **14.07.2015** – Juízo determina nova remessa dos autos ao contador judicial de forma a corrigir o débito relativo aos aluguéis provisórios por IGP-M e não por IPCA-E.
- **17.09.2015** – Juízo determina que as partes se manifestem sobre a nova manifestação do Contador, que indicou saldo em favor do Fundo no valor de R\$ 1.958.158,00, para janeiro de 2015.
- **09.10.2015** – Decisão acolhendo apenas os argumentos dos Fundos para determinar a nova remessa a Contadoria, agora para que refaça os cálculos adotando o mês de março como de aniversário do contrato. Remessa à Contadoria.
- **26.08.2016** – Publicada sentença que julgou procedentes os pedidos dos Fundos para (i) fixar o novo aluguel no valor de R\$ 4.281.578,29, com data base de 17.12.2010, exigíveis no trânsito em julgado e (ii) homologar os cálculos do contador para o imediato pagamento do valor histórico de R\$ 7.856.412,87 (referente à parcela dos aluguéis provisórios pagos a menor pela CEF).
- **02.09.2016** – Ambas as partes opuseram recurso da sentença (Embargos de Declaração).
- **25.10.2016** – Juízo concordou com o recurso do Fundo e esclareceu que o valor do aluguel mensal poderia ser cobrado de imediato, assim como a parcela referente aos aluguéis provisórios pagos a menor.
- **28.11.2016** – Fundo ingressou com execução provisória da sentença (processo em apenso nº 0508999866.2016.4.02.5101 a fim de receber a diferença entre o valor do aluguel fixado na sentença e o efetivamente pago pela CEF durante o período do processo. A execução provisória foi recebida, a locatária intimada a depositar o valor da diferença do aluguel retroativo no montante de R\$ 9.262.094,24.
- **12.12.2016** – Fundo informou o descumprimento de ordem judicial pela CEF que realizou o pagamento do aluguel no valor menor que o estabelecido em sentença.
- **15.12.2016** – CEF requereu ao Tribunal Regional Federal efeito suspensivo ao seu recurso (Apelação) para suspender o pagamento do aluguel no valor definido em sentença até o julgamento do recurso, o que foi concedido pelo desembargador.
- **05.05.2017** – Após o relator inicialmente designado ter se declarado impedido, houve a redistribuição dos feitos ao desembargador Aluísio Mendes, que determinou pauta para julgamento dia 16.05.2017.
- **31.05.2017** – A 5ª Turma do TRF deu provimento ao recurso (Agravos Retidos e Apelação da CEF) para determinar a realização de uma nova perícia no processo.
- **06.11.2017** – CEF requereu a redução do valor do aluguel provisório, com a juntada de laudo técnico.
- **01.02.2018** – Realizada audiência em que o juiz nomeou o perito abrindo prazo às partes para apresentação de quesitos e assistente técnico e para o perito apresentar sua proposta de honorários.

Data de Atualização: 31.12.2021

- O juízo fixou que o método de avaliação da perícia será o método comparativo para encontrar o valor de mercado na data do ajuizamento da ação (dezembro de 2010).
- **23.03.2018** – Decisão do juízo rejeitando a impugnação apresentada pela CEF e determinando o prosseguimento do processo com a intimação do perito.
- **25.04.2018** – Tribunal recebeu o recurso (Agravos) que a CEF interpôs face à rejeição da impugnação.
- **09.07.2018** – Tribunal deu parcial provimento ao recurso (Agravos) da CEF para estabelecer que a decisão que definiu o valor devido pela CEF a título de diferença de aluguel provisório não pode ser alterada.
- **18.07.2018** – Decisão do juízo de primeira instância fixando honorários periciais em R\$ 73.500,00.
- **05.09.2018** – Publicada decisão que concedeu ao Fundo direito de pagar os honorários do perito através da expedição de alvará judicial para levantamento de saldo em conta judicial existente.
- **13.11.2018** – Agendada realização de perícia no imóvel para dia 23.11.2018.
- **26.11.2018** – Após reagendamento, foi realizada a perícia no imóvel, tendo sido necessária sua interrupção e continuação agendada para 03.12.2018.
- **18.12.2018** – Proferida decisão judicial que confirmou os parâmetros de cálculo da diferença dos aluguéis provisórios, homologou o cálculo do Contador Judicial e determinou que a CEF apresente planilha atualizada dos cálculos.
- **21.01.2019** – Fundo apresentou recurso (embargos de declaração) da decisão que homologou os cálculos.
- **31.01.2019** – CEF foi intimada a responder ao recurso.
- **01.02.2019** – Perito solicitou prazo adicional de 30 dias para entrega do laudo pericial e, ainda, requereu o pagamento de honorários complementares no valor de R\$ 11.000,00.
- **27.03.2019** – Decisão rejeitando ambos os embargos de declaração e autorizando o depósito complementar dos honorários periciais, a ser pago via saldo existente em conta judicial.
- **05.06.2019** – Agravo de instrumento interposto pelo Fundo para incluir juros de mora nos cálculos da diferença de aluguel provisório retroativo. Agravo interposto pela CEF para modificar os critérios de cálculo da diferença de aluguel provisório retroativo, já protocolizada as contrarrazões.
- **05.07.2019** – Decisão determinando novo prazo à CEF para entrega dos cálculos a título de aluguel provisório retroativo. Apresentada a planilha da CEF, no valor de R\$ 9.959.043,44.
- **06.08.2019** – Realizado o julgamento dos agravos de instrumento interpostos contra a decisão que homologou os cálculos da diferença de aluguel provisório retroativo. O Agravo da CEF foi desprovido e o Agravo do Fundo foi provido para incluir juros de mora na planilha.
- **11.10.2019** – Apresentamos impugnação ao laudo pericial.
- **12.10.2019** – Remarcada a audiência de conciliação junto ao Tribunal Regional Federal para o dia 19.11.2019, às 16:30 h.
- **05.11.2019** – Intimado o perito para apresentação de laudo complementar em 1ª instância. No Tribunal Regional Federal, aguarda-se a publicação do acórdão do julgamento dos embargos de declaração opostos pelas partes, com provimento parcial dos recursos e a realização da audiência de conciliação para o dia 19.11.2019.
- **06.12.2019** – apresentado laudo complementar majorando o valor do aluguel definitivo para R\$ 3.458.121,00. Aguardando prazo para manifestação sobre o laudo. Nos autos dos agravos, a CEF interpôs recurso especial contra o acórdão que reconheceu a incidência de juros sobre os cálculos da diferença dos aluguéis retroativos.

Data de Atualização: 31.12.2021

- **08.02.2020** – apresentada manifestação de concordância com o laudo pericial complementar, que majorou o aluguel definitivo para R\$ 3.458.121,00. A CEF impugnou o laudo complementar.
- **10.02.2020** – intimado o perito para se manifestar sobre a impugnação da CEF.
- **17.02.2020** – apresentamos manifestação requerendo a remessa do processo ao contador judicial, a fim de que seja adequado o cálculo da diferença de aluguéis provisórios devidos pela CEF, levando em consideração os novos critérios fixados pelo Tribunal Regional Federal
- **18.02.2020** – apresenta manifestação do perito sem alteração do valor do aluguel definitivo de R\$ 3.458.121,00 indicado no laudo pericial complementar.
- **02.03.2020** – proferido despacho abrindo vista para as partes se manifestarem sobre a manifestação do perito.
- **01.04.2020** – apresentamos manifestação reiterando a nossa concordância com o valor encontrado no laudo pericial complementar e, ainda, concordando com os novos esclarecimentos fornecidos pelo perito à impugnação da CEF, no sentido de que um “desconto” no preço do aluguel é matéria negocial.
- **13.05.2020** – a CEF apresentou manifestação mantendo a sugestão de que seja adotado um desconto de 15% sobre o valor locatício por se tratar de locação de um prédio inteiro.
- **11.07.2020** – proferida decisão determinando a remessa do processo ao contador judicial para readequação do cálculo referente às diferenças de aluguéis provisórios devidos pela CEF, com base nos parâmetros estabelecidos nos agravos de instrumentos interpostos pelas partes.
- **12.07.2020** – o processo foi recebido na contadoria judicial para realização dos cálculos.
- **11.08.2020** – retorno dos autos da contadoria judicial com os cálculos refeitos.
- **17.08.2020** – realizada a intimação do Fundo para se manifestar acerca dos cálculos da contadoria judicial.
- **08.09.2020** – apresentamos manifestação requerendo nova remessa do processo ao contador judicial, a fim de que seja adequado o cálculo da diferença de aluguéis provisórios devidos pela CEF, de acordo com os critérios fixados nos acórdãos do TRF2 e nos exatos termos da decisão de fls. 1996/1998.
- **23.10.2020** – Proferida decisão determinando a manifestação do Fundo sobre os cálculos apresentados pela CEF e, após, remessa dos autos ao contador judicial para se pronunciar acerca das impugnações das partes.
- **24.11.2020** – Apresentada manifestação pelo Fundo acerca dos cálculos apresentados pela CEF e reiterando nova remessa do processo ao contador judicial, a fim de que seja adequado o cálculo da diferença de aluguéis provisórios devidos pela CEF, de acordo com os critérios fixados nos acórdãos do TRF2 e nos exatos termos da decisão de fls. 1996/1998.
- **29.12.2020** – Processo migrado para tramitação pelo sistema e-Proc. Atualmente, aguarda-se a apreciação da petição apresentada em 24.11.2020.
- **17.02.2021** – Apresentado novo cálculo pelo contador judicial apontando uma diferença de aluguéis provisórios devidos pela CEF no valor de R\$8.795.246,66, contemplando juros de mora, com atualização até 31.01.2015.
- **17.02.2021** - Proferido despacho determinando a manifestação das partes acerca do novo cálculo apresentado pelo contador judicial.
- **12.03.2021** - a CEF apresentou manifestação impugnando o cálculo do contador judicial e reiterando manifestação anterior para que o valor das diferenças dos aluguéis provisórios seja homologado no valor de R\$1.132.495,18.
- **23.03.2021** - Fundo apresentou manifestação requerendo seja proferida sentença com (i) a homologação do cálculo do contador judicial apontando uma diferença de aluguéis provisórios devidos

Data de Atualização: 31.12.2021

pela CEF no valor de R\$ 8.795.246,66, e (ii) a homologação do laudo pericial que apurou o aluguel mensal no valor de R\$ 3.458.121,68, com data-base em dezembro/2010.

- **20.05.2021**, proferida decisão determinando que o contador judicial efetue os cálculos das diferenças dos aluguéis provisórios, um com a incidência de juros de mora, e outro, sem a incidência de juros, haja vista a pendência de julgamento de recurso especial pelo E. STJ, e observando, atentamente, os demais comandos já contidos nas decisões dos eventos 642 e 658, a fim de que não seja necessária uma quarta ida dos autos à contadoria judicial.
- **21.05.2021**, o processo foi remetido para a contadoria judicial para atendimento da decisão.
- **01.07.2021**, proferido despacho determinando a intimação das partes para se manifestar sobre os cálculos.
- **02.08.2021**, o Fundo apresentou manifestação requerendo esclarecimentos da contadoria judicial acerca dos parâmetros de atualização utilizados no novo cálculo dos valores de aluguel.
- **17.09.2021**, proferida decisão determinando a remessa dos autos à contadoria judicial para prestar esclarecimentos requeridos pelo Fundo, observando os critérios já fixados em decisões anteriores.
- **04.11.2021**, proferido despacho determinando a intimação das partes para se manifestar sobre os novos cálculos. (*alinhado internamente pelo Fundo o teor dessa manifestação via e-mail e reunião com advogado e cotista).
- **29.11.2021**, a CEF apresentou manifestação requerendo prazo adicional para se manifestar sobre os novos cálculos.
- **07.12.2021**, o FUNDO apresentou manifestação requerendo a homologação dos novos cálculos do contador judicial e a homologação do laudo pericial de engenharia, para que seja proferida sentença fixando o aluguel mensal definitivo no valor de R\$ 3.458.121,00.

Trata-se de Ação revisional de aluguel, proposta pelo Fundo contra a Caixa, visando majorar o aluguel mensal do prédio para R\$ 3.630.000,00 (três milhões e seiscentos e trinta mil reais), com base no laudo de avaliação apresentado pela Brazilian Mortgages. Em decisão judicial, o juiz fixou o novo aluguel no valor de R\$ 4.281.578,29. Atualmente, o processo encontra-se em discussão dos valores definitivos de aluguel através de recursos ao Tribunal. Em paralelo, o Fundo iniciou pedido para cumprimento provisório da decisão do juiz pela Caixa, estando pendente os acertos de cálculos dos valores pela perícia contábil da justiça.

5007829-74.2020.4.02.5101 – Requerimento de Tutela Antecipada c/c Pedido Cominatório de Obrigação de Fazer e Condenatório de Ressarcimento

Autor: FII Almirante

Réu: Caixa

- **10.02.2020** – Ação distribuída. Requerimento de tutela antecipada em caráter antecedente visando assegurar o direito do FII Almirante Barroso de acessar o imóvel locado à CEF para dar início imediato à etapa final das obras de recuperação e reforma da fachada do prédio; após o deferimento da tutela

Data de Atualização: 31.12.2021

antecipada, serão formulados pedidos ressarcitórios pelos prejuízos causados em razão do adiamento das obras, com a consequente alteração do valor da causa.

- **10.02.2020** – Proferida decisão determinando a intimação da CEF para se manifestar, no prazo de 72 horas, acerca do pedido de tutela antecipada formulado pelo FUNDO. Expedido mandado de intimação à CEF.
- **17.02.2020** – Apresentada manifestação prévia da CEF requerendo o indeferimento da tutela antecipada antecedente.
- **18.02.2020** – Apresentamos manifestação refutando a manifestação da CEF e reiterando o pedido de deferimento da tutela antecipada antecedente.
- **19.02.2020** – Proferida decisão concedendo a tutela antecipada para determinar à CEF que permita o imediato acesso do FUNDO para dar início imediato à etapa final das obras de recuperação e reforma da fachada do Edifício, bem como conceder o prazo de 30 (trinta) dias para aditar a petição inicial.
- **20.02.2020** – A CEF foi intimada por oficial de justiça para dar cumprimento à decisão concessiva da tutela antecipada antecedente.
- **17.03.2020** – Juntada de certidão de suspensão dos prazos de 16.03.2020 a 29.03.2020.
- **07.05.2020** – A CEF apresentou contestação ao pedido de requerimento de tutela antecipada em caráter antecedente do FUNDO.
- **07.05.2020** – A CEF interpôs agravo de instrumento atuado sob o nº 5004622-44.2020.4.02.0000, contra a decisão concessiva da tutela antecipada, distribuído para a 7ª Turma Especializada do TRF2, sob a relatoria do Des. Federal Sergio Schwaitzer.
- **12.05.2020** – Foi proferido despacho determinando a manifestação do FUNDO acerca da prevenção arguida pela CEF.
- **12.05.2020** – Foi proferida decisão no agravo de instrumento atuado sob o nº 5004622-44.2020.4.02.0000*, na qual o Des. Aloísio Mendes reconhece a correlação do processo com a ação revisional nº 0023109-25.2010.04.02.5101 e determina a intimação do FUNDO para se manifestar acerca do recurso.
- **15.06.2020** – FUNDO apresentou Aditamento à petição inicial com pedidos ressarcitórios em face da CEF.
- **16.06.2020** – FUNDO apresentou Réplica à Contestação da CEF.
- **18.06.2020** – Proferida decisão recebendo o Aditamento à inicial, para que o processo passe a tramitar pelo procedimento comum, alterando o novo valor da causa, determinando a intimação do FUNDO para complementar as custas processuais e manifestar acerca da opção de realização de audiência de conciliação, no prazo de 15 dias.
- **20.07.2020** – FUNDO apresentou petição comprovando a complementação das custas processuais e informando que não se opõe à realização de audiência de conciliação.
- **19.08.2020** – Proferida decisão recebendo o aditamento da inicial e determinando a citação da CEF, que deverá se manifestar acerca de interesse na realização de audiência de conciliação.
- **11.09.2020** – Apresentada contestação pela CEF acerca dos pedidos ressarcitórios formulados pelo FUNDO no aditamento à inicial.
- **16.09.2020** – Proferida decisão determinando ao Fundo a apresentação de cópias de peças processuais relativas à ação revisional nº 0023109-25.2010.4.02.5101, no prazo de 15 dias, e às partes para se manifestar sobre a possibilidade e início de tratativas extraprocessuais para solução conciliada da presente demanda, no prazo de 30 dias.

Data de Atualização: 31.12.2021

- **24.09.2020** – CEF opôs embargos de declaração em face da decisão proferida em 16.09.2020, a fim de seja reconhecida a inépcia da inicial quanto à quantificação do pedido dos danos ilíquidos.
- **20.10.2020** – o FUNDO apresentou manifestação juntando cópias de peças processuais relativas à ação revisional nº 0023109-25.2010.4.02.5101 e o resultado do julgamento do agravo de instrumento nº 5004622-44.2020.4.02.0000, para reiterar o pedido de rejeição definitiva da preliminar de prevenção arguida pela CEF.
- **23.10.2020** – foi proferido despacho determinando a manifestação do FUNDO acerca dos embargos de declaração opostos pela CEF. Atualmente, aguarda-se a intimação do FUNDO.
- **25.11.2020** – apresentada manifestação do Fundo acerca dos embargos de declaração opostos pela CEF.
- **25.11.2020** – proferida decisão rejeitando os embargos de declaração opostos pela CEF acerca da impugnação ao valor atribuído à causa pelo Fundo, bem como para rejeitar definitivamente as preliminares de inépcia da inicial e de conexão com a ação revisional nº 0023109-25.2010.4.02.5101, ambas arguidas pela CEF. Foi determinada também a intimação das partes para se manifestarem sobre a possibilidade e início de tratativas para solução conciliada da demanda no prazo de 30 dias. Atualmente, há prazo em curso para as partes recorrerem da decisão.
- **15/01/2021** - a CEF apresentou petição informando o ajuizamento de ação de consignação de chaves do Edifício Almirante Barroso visando a rescisão do contrato de locação e transferência da posse do imóvel do Fundo.
- **26.02.2021** - O FUNDO apresentou petição informando que não vislumbra possibilidade de solução conciliada do processo e que seria descabido reconhecer a perda parcial do objeto da ação em razão do ajuizamento de ação de consignação de chaves pela CEF.
- **02.03.2021** - Proferido despacho determinando a manifestação do FUNDO em réplica e das partes em provas.
- **16.03.2021** - a CEF apresentou petição suscitando a perda parcial do objeto do processo em razão da entrega das chaves do imóvel nos autos da ação de consignação de chaves nº 5086173-69.2020.4.02.5101.
- **22.03.2021** - o FUNDO apresentou petição em provas protestando pela produção de prova documental suplementar e informando que irá apresentar sua réplica no prazo legal (13.04.2021).
- **10.05.2021** - a CEF apresentou manifestação aduzindo que os documentos juntados pelo FUNDO não trazem elementos novos, para reportar à sua Contestação.
- **31.05.2021** - foi proferida sentença de parcial procedência da ação, para julgar extinto, por ausência de interesse de agir, o pedido de imposição de obrigação de fazer de permissão de acesso ao imóvel, formulado no item c.1 da inicial já aditada, em razão da entrega das chaves do imóvel, e condenar a CEF ao pagamento de indenização ao FUNDO referente às despesas incorridas pelo autor com o pagamento das empresas Gerpro, CWR e Ferrari Leite, em razão da paralisação da obra, no período de 02/12/2019 a 19/02/2020 e com o reajuste do contrato celebrado com a empresa Ferrari Leite, proporcional a dois meses e dezoito dias, na formada fundamentação, com correção desde cada pagamento (evento danoso) e juros de mora desde a citação, quantum que deve ser apurado em liquidação.
- **07.06.2021** - opostos embargos de declaração em face da sentença pela CEF.
- **08.06.2021** - proferido despacho determinando a manifestação do FUNDO acerca dos embargos de declaração opostos pela CEF.
- **06.07.2021** - proferida decisão rejeitando os embargos de declaração da CEF.

Data de Atualização: 31.12.2021

- **26.07.2021** - a CEF apresentou recurso de apelação contra sentença.
- **06.08.2021**, o Fundo apresentou recurso de apelação contra sentença objetivando a reforma parcial para que seja reconhecida a responsabilidade da CEF pelo o atraso da obra de reforma da fachada do Edifício desde 23.09.2019.
- **09.08.2021** - proferido despacho determinando a manifestação das partes em contrarrazões.
- **24.08.2021** - a CEF apresentou contrarrazões ao recurso do Fundo.
- **10.09.2021** - o Fundo apresentou contrarrazões ao recurso da CEF.
- **11.09.2021** - processo remetido ao Tribunal - TRF2 para julgamento dos recursos de ambas as partes contra a decisão do juiz (sentença).

Trata-se de requerimento visando assegurar o direito do FII Almirante Barroso de acessar o imóvel locado à Caixa, para dar início imediato à etapa final das obras de recuperação e reforma da fachada do prédio. Tendo havido a entrega espontânea das chaves do imóvel pela Caixa, o juiz proferiu decisão (sentença), condenando a Caixa ao pagamento de indenização ao Fundo pelas despesas suportadas com a paralisação da obra. O processo encontra-se em fase de recursos, ora interpostos por ambas as partes (Fundo e Caixa) contra a decisão do juiz (sentença).

5086173-69.2020.4.02.5101 – Ação de Consignação de Chaves com Pedido de Tutela Antecipada

Autor: Caixa

Réu: FII Almirante

- **08.12.2020** – Ação Distribuída. Ação de Consignação de Chaves com pedido de tutela antecipada em caráter antecedente visando obter a declaração de rescisão do contrato de locação do FII Almirante Barroso a partir da consignação judicial das chaves do imóvel em juízo.
- **09.12.2020** – Proferida decisão determinando a citação e intimação do FUNDO para apresentar contestação e indicar provas, para que a tutela de urgência seja apreciada após justificação prévia.
- **11.12.2020** – Apresentada petição pela CEF pedindo a reconsideração da decisão proferida em **09.12.2020**, para que a tutela de urgência fosse apreciada de imediato.
- **11.12.2020** – Proferida decisão determinando a intimação do FUNDO para se manifestar sobre o pedido pela tutela antecipada urgente no prazo de 72 horas.
- **18.12.2020** – Apresentada manifestação pelo FUNDO sobre o pedido pela tutela antecipada urgente formulado pela CEF, demonstrando a recusa legítima no recebimento das chaves e requerendo a intimação da CEF para comprovar que adotou medidas imediatas e urgentes para eliminar os evidentes riscos de incêndio do imóvel e garantir a incolumidade das pessoas que estão trabalhando na fachada do Edifício e restituiu aos pavimentos danificados condições de habitação, conforme previsão contratual.
- **21.01.2021** - Proferida decisão em sede de tutela antecipada autorizando o depósito judicial das chaves do imóvel pela CEF, com a cessação das cobranças de aluguéis e acessórios a partir da data da decisão.

Data de Atualização: 31.12.2021

- **05.02.2021** - Apresentada contestação pelo Fundo com requerimento de revisão da decisão concessiva da tutela antecipada.
- **11.02.2021** - Proferida decisão determinando a intimação do Fundo para indicar local e hora em que a CEF fará a entrega das chaves, deferindo a produção de prova pericial em engenharia civil, com a nomeação de perito judicial para realizar vistoria no imóvel.
- **02.03.2021** - O Fundo opôs embargos de declaração em face da decisão, a fim de que (i) seja delimitado o escopo da prova pericial requerida pelo Fundo, (ii) seja revista a tutela de urgência deferida para condicionar a transferência da posse do imóvel à recomposição dos itens de segurança do imóvel pela CEF, (iii) alternativamente, indicar que as chaves do imóvel poderão ser entregues através de depósito judicial na serventia do juízo, com a posterior designação de vistoria judicial.
- **02.03.2021** - Proferido despacho determinando a manifestação do CEF acerca dos embargos de declaração opostos pelo Fundo.
- **03.03.2021** - A CEF apresentou petição alegando que o Fundo teria descumprido a decisão de indicar local e hora em que a CEF fará a entrega das chaves.
- **04.03.2021** - O Fundo apresentou petição (i) reiterando os termos dos embargos de declaração já opostos, (ii) demonstrando que não houve o descumprimento de decisão alegado pela CEF, vez que foi indicado o depósito judicial das chaves, (iii) juntando ao processo laudo técnico apontando a necessidade de manutenção e atualização do sistema de alarme e prevenção de combate de incêndio no imóvel, a fim de que a transferência de sua posse seja precedida da comprovação de que houve a recomposição dos equipamentos de combate a incêndio pela CAIXA através de vistoria pericial.
- **11.03.2021** - proferida decisão acolhendo os embargos de declaração do Fundo para esclarecer que o objeto da perícia é apurar o estado do imóvel no ato da entrega das chaves para fins de contraditório e designar o dia 17.03.2021 para a entrega das chaves na presença das partes e do perito judicial nomeado.
- **16.03.2021** - o FUNDO apresentou petição indicando seu assistente técnico e quesitos para serem respondidos pelo perito judicial na perícia imobiliária do imóvel.
- **17.03.2021** - realizada a entrega das chaves do imóvel certificada pelo oficial de justiça na presença das partes e do perito judicial.
- **19.03.2021** - proferida decisão determinando a intimação das partes e do perito para apresentação de cronograma das vistorias a serem realizadas no imóvel objeto da perícia.
- **08.04.2021** - o perito judicial apresentou cronograma de vistorias do imóvel por pavimentos, com início em 01.06.2021 e término em 29.10.2021.
- **09.04.2021** - proferida decisão determinando a manifestação das partes acerca do cronograma de vistorias apresentado pelo perito judicial.
- **22.04.2021** - o FUNDO apresentou manifestação requerendo que a perícia tenha início na segunda quinzena de maio 2021 e conclusão na primeira quinzena de julho.
- **13.05.2021** - proferida decisão determinando a intimação do perito para que informe o tempo necessário para elaborar laudo restrito ao estado geral do imóvel no ato da entrega de chaves.
- **06.06.2021** - apresentada manifestação pelo perito informando que retifica o prazo de elaboração do laudo pericial de 150 dias para 60 dias, de acordo com a proposta do FUNDO.
- **22.06.2021** - proferida decisão deferindo o prazo de 60 dias para elaboração do laudo pericial e determinada a intimação do perito para apresentar proposta de honorários e solicitar documentos necessários para a perícia.

Data de Atualização: 31.12.2021

- **12.07.2021**, apresentada proposta de honorários no valor de R\$ 300.000,00 pelo perito judicial para a realização da perícia e proferido despacho para as partes se manifestarem.
- **21.07.2021**, a CEF apresentou impugnação à proposta de honorários do perito judicial requerendo o arbitramento em R\$ 66.600,00.
- **29.07.2021**, o Fundo apresentou impugnação à proposta de honorários do perito judicial requerendo a redução para patamar compatível com a complexidade do trabalho pericial.
- **03.08.2021**, proferido despacho determinando a manifestação do perito judicial acerca das impugnações das partes sobre a proposta de honorários.
- **22.08.2021**, o perito judicial apresentou manifestação reduzindo a proposta de honorários do valor de R\$ 300.000,00 para o valor de R\$ 200.000,00.
- **23.08.2021**, proferido despacho determinando a manifestação das partes sobre a nova proposta do perito judicial.
- **27.08.2021**, a CEF apresentou manifestação reiterando o pedido de arbitramento da proposta de honorários no patamar de R\$ 66.600,00.
- **10.09.2021**, o Fundo apresentou manifestação requerendo a intimação do perito judicial para informar se concorda em realizar a perícia pelo valor proposto de R\$ 66.600,00.

Trata-se de Ação de Consignação de Chaves, proposta pela Caixa contra o Fundo, visando obter a declaração de rescisão do contrato de locação com o FII Almirante Barroso a partir da entrega das chaves já realizada. O processo encontra-se em fase de vistoria do imóvel, estando pendente a definição dos honorários a serem pagos ao perito judicial para realização da tarefa.