

Fundo de Investimento Imobiliário FII Campus Faria Lima

1055028-29.2020.8.26.0100 - Ação de Cobrança

Autor: FII Faria Lima

Réu: Estapar e Hora Park

- **29.06.2020** – Distribuída ação de cobrança em face da ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A. (“Locatária”) e da HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. inscrita no CNPJ sob nº 01.808.151/0001-33 (“Fiadora”) com o intuito de cobrar os valores relativos aos aluguéis inadimplidos, aviso prévio não cumprido e a multa por rescisão antecipada do contrato pela Locatária, conforme previsto no Contrato de Locação.
- **30.06.2020** – Proferido despacho para emenda da inicial. O juiz determinou que fosse considerado no cálculo os juros e multa dos alugueres atualizados até a data da propositura da ação. Desta forma, o valor objeto de cobrança ficou composto por:
 - (i) Os aluguéis vencidos nos meses de abril, maio e junho de 2020 – sendo o vencimento de junho calculado pro rata considerando a data de devolução do imóvel, acrescidos das penalidades prevista no contrato de locação perfazem a monta de R\$ 542.620,51 (quinhentos e quarenta e dois mil e seiscentos e vinte reais e cinquenta e um centavos);
 - (ii) Três aluguéis médios devidos à título de aviso prévio – isto é, relativos ao período de antecedência mínima que a Locatária deveria ter comunicado ao Fundo sobre a rescisão unilateral do Contrato de Locação no montante de R\$ 377.740,78 (trezentos e setenta e sete mil e setecentos e quarenta reais e setenta e oito centavos); e
 - (iii) O triplo do Aluguel Médio Mensal a título de multa por rescisão unilateral, no valor de R\$ 269.228,02 (duzentos e sessenta e nove mil e duzentos e vinte e oito reais e dois centavos).
- **03.07.2020** – Juntada da emenda à petição inicial, apresentando a memória de cálculo, a regularização processual, bem como a retificação do valor da causa.
- **03.07.2020** – Recebimento da emenda à inicial, com a consequente retificação do valor de causa e expedição de carta de citação às rés.
- **15.07.2020** – Juntada dos AR positivos da Hora Park e da Allpark.
- **05.08.2020** – Contestação das requeridas Hora Park e Allpark.
- **02.09.2020** – Réplica do Fundo.
- **28.09.2020** – Decisão proferida reconhecendo a conexão entre o presente feito e a ação declaratória da Estapar, determinando a remessa dos presentes autos ao juízo da 44ª Vara Cível.
- **05/11/2020** - Decisão redistribuindo o processo.
- **06/11/2020** - Petição juntada pelo FII Faria Lima requerendo que não se realizem dilações probatórias e pedindo procedência da presente demanda.
- **17/11/2020** - Decisão para as partes se manifestarem em 10 dias se tem interesse de conciliação.
- **09/12/2020** - Petição do Fundo informando que não tem interesse em realizar audiência de conciliação.

Data de Atualização: 31.12.2021

- **10/12/2020** - Petição da Allpark Empreendimentos informando que não tem interesse em realizar audiência de conciliação.
- **13/01/2021** – Os autos foram conclusos para decisão.
- **18/02/2021** - Decisão para que as partes se manifestem quanto às provas que pretendem produzir.
- **05/03/2021** - Petição do Fundo reiterando o pedido de julgamento antecipado do mérito. Além disso, a Estapar protocolou sua petição de especificação de provas.
- **23/03/2021** - Sentença do julgamento conjunto da ação declaratória e de cobrança. A ação de cobrança foi julgada procedente para declarar que a rescisão do contrato foi unilateral e condenar solidariamente as requeridas ao pagamento dos aluguéis vencidos em 10/04/2020 e 10/05/2020, referente a março, abril e o proporcional referente maio de 2020, bem como condenação ao pagamento da multa rescisória e do aviso prévio.
- **01/05/2021** - Interposição de Apelação (recurso) pela Estapar, requerendo que (i) preliminarmente, a sentença seja reconhecida como nula por cerceamento de defesa, pois a prova pericial foi requerida e não realizada; já no mérito, (II) a sentença seja reformada para julgar integralmente procedente a demanda, a fim de declarar a rescisão contratual por onerosidade excessiva e (iii) em caso de aplicação da cláusula 11.1 do contrato, o pagamento da multa será correspondente à 3 aluguéis, calculada proporcionalmente ao tempo restante de contrato.
- **05/05/2021** - Decisão intimando o Fundo a apresentar, no prazo de 15 dias, contrarrazões ao recurso de apelação da Estapar.
- **31/05/2021** - Interposição de contrarrazões pelo Fundo ao recurso de apelação da Estapar.
- **10.06.2021** - Decisão determinando a remessa dos autos para a 2ª instância.
- **10/08/2021** - Distribuição do recurso de apelação para a 25ª Câmara de Direito Privado, tendo como relator o Des. Hugo Crepaldi.

Trata-se de ação de cobrança promovida pelo Fundo contra a Estapar e Hora Park (fiadora e devedora solidária), tendo por objeto créditos de aluguéis atrasados e daqueles decorrentes da rescisão do Contrato de Locação de Estacionamento, celebrado em 1º de dezembro de 2011. Houve decisão judicial (sentença) para condenar a Estapar e Hora Park ao pagamento dos alugueis vencidos e multa pela rescisão do contrato de locação. O processo encontra-se em fase de recurso interposto pela empresa Estapar contra esta decisão, ainda não julgado.

1051109-32.2020.8.26.0100 - Ação Declaratória

Autor: Estapar e Hora Park

Réu: FII Faria Lima

- **18.06.2020** – Ação Declaratória proposta com fundamento nos arts. 393, 478 e 479 do Código Civil, que trata de contrato firmado entre a Autora (AllPark) e ao Réu (Fundo) em 1º de dezembro de 2012, pelo prazo de 10 (dez) anos, visando a exploração, pela primeira, do Estacionamento da Universidade Insper, localizada no mesmo imóvel de propriedade do Fundo Réu. A Autora alega grave desequilíbrio contratual em razão da pandemia do COVID-19 e de outros fatos de 2019, o que suspenderia a cobrança de alugueres. A Autora requer (i) a declaração de rescisão contratual por onerosidade

Data de Atualização: 31.12.2021

excessiva, afastando-se as penalidades contratuais previstas para a hipótese de rescisão unilateral, e, (ii) que se declare a inexigibilidade das contraprestações locatícias vencidas no período da pandemia (alugueres de março a junho), quando a Universidade Insper foi mantida fechada.

- **19.06.2020** – a Proferida decisão que negou a tutela de urgência requerida pela Autora, em razão da insuficiência de substrato fático, bem como ordenou a intimação do Fundo Réu para contestação.
- **24.06.2020** – Juntada da cópia do agravo de instrumento (n. 2143059-17.2020.8.26.0000) interposto pela Autora em face da decisão que negou a liminar.
- **24.06.2020** – Proferida decisão do juiz mantendo a decisão sobre a tutela de urgência, afirmando que a suspensão da exigibilidade do crédito pode impactar no direito de ação.
- **29.06.2020** – Proferida decisão da 25ª Câmara de Direito Privado do TJSP, que deferiu a liminar requerida nos autos do agravo de instrumento interposto pela Autora. Foi decidido que o Fundo deve se abster de cobrar os aluguéis vencidos durante a pandemia, bem como as penalidades contratuais previstas para o caso de rescisão antecipada da avença, e, conseqüentemente, de incluir referidos débitos nos órgãos de proteção ao crédito/cartórios de protesto até o julgamento final deste recurso, sob pena de multa de R\$ 30.000,00 por cobrança ou inscrição/protesto realizado.
- **04.08.2020** – Contestação do Fundo na Ação Declaratória e contraminuta do Fundo no Agravo de Instrumento.
- **07.08.2020** - Despacho intimando a Autora Estapar a apresentar réplica no prazo legal.
- **27/08/2020** – Proferido acórdão no agravo de instrumento n. 2143059-17.2020.8.26.0000, o qual manteve a decisão liminar para impedir o Fundo de cobrar os alugueres atrasados e a penalidade da rescisão unilateral, e negar o nome da Estapar até o julgamento da ação declaratória e da ação de cobrança, sob pena de multa.
- **03/09/2020** – Réplica da Estapar na Ação Declaratória.
- **08/09/2020** – Decisão proferida concedendo o prazo de 10 dias para que as partes especifiquem as provas que pretendem produzir.
- **29/09/2020** – Petição de especificação de provas do Fundo.
- **29/09/2020** – Petição de especificação de provas da Estapar.
- **30/09/2020** – Trânsito em julgado do acórdão do Agravo de Instrumento n. 2143059-17.2020.8.26.0000.
- **23/10/2020** – Petição juntada pela Estapar pedindo deferimento para produção de novas provas e realização de oitivas de testemunhas.
- **14/12/2020** – Despacho determinando que se aguarde o decurso do prazo.
- **18/02/2021** – Certidão do cartório informando o decurso do prazo para manifestação.
- **22/03/2021** - Sentença do julgamento conjunto da ação declaratória e de cobrança. A ação de cobrança foi julgada procedente para declarar que a rescisão do contrato foi unilateral e condenar solidariamente as requeridas ao pagamento dos aluguéis vencidos em 10/04/2020 e 10/05/2020 referente a março, abril e o proporcional referente maio de 2020, da multa rescisória e do aviso prévio.
- **01/05/2021** - Interposição de apelação pela Estapar, requerendo que (i) preliminarmente, a sentença seja reconhecida como nula por cerceamento de defesa, pois a prova pericial foi requerida e não realizada; já no mérito, (II) a sentença seja reformada para julgar integralmente procedente a demanda, a fim de declarar a rescisão contratual por onerosidade excessiva e (iii) em caso de aplicação da cláusula 11.1 do contrato, o pagamento da multa será correspondente à 3 aluguéis, calculada proporcionalmente ao tempo restante de contrato.

Data de Atualização: 31.12.2021

- **05/05/2021** Decisão intimando o Fundo a apresentar, no prazo de 15 dias, contrarrazões ao recurso de apelação da Estapar.
- **31/05/2021** Interposição de contrarrazões pelo Fundo ao recurso de apelação da Estapar.
- **02/06/2021** Decisão determinando a subida dos autos à 2ª instância.
- **10/08/2021** Distribuição do recurso de apelação para a 25ª Câmara de Direito Privado, tendo como relator o Des. Hugo Crepaldi.

Trata-se de Ação Declaratória proposta pelas empresas Estapar e Hora Park contra o Fundo, visando a declaração de rescisão de contrato de locação do estacionamento da Insper sem penalidades, bem como a isenção de pagamento dos alugueis vencidos na pandemia. Houve decisão judicial (sentença) para condenar a Estapar e Hora Park ao pagamento dos alugueis vencidos e multa pela rescisão do contrato de locação. O processo encontra-se em fase de recurso interposto pela empresa Estapar contra esta decisão, ainda não julgado