

FII Torre Norte

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

Autor: FII TN

Réu: Bulls S.A.

TJSP: 9ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro

- **08/01/2020** – A ação foi distribuída para a 9ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/SP, ajuizada pelo Fundo Torre Norte contra o locatário Bulls Investments Company S.A, no que diz respeito às inadimplências de aluguel dos 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, cumulada com cobrança de aluguéis e encargos da locação com pedido de liminar.
- **13/01/2020** – Deferido o pedido liminar, para desocupação do imóvel locado, sob pena de despejo.
- **28/02/2020** – Expedido mandado de citação.
- **03/07/2020** – Juntada de petição informando o abandono do imóvel.
- **10/07/2020** – Proferida decisão, autorizando a retomada da posse dos conjuntos, diretamente, pelo Fundo, tendo em vista seu abandono por parte do réu.
- **21/08/2020** – Juntada petição, comprovando a retomada dos conjuntos locados.
- **03/09/2022** – Decretada a revelia da Bulls.
- **06/10/2022** – Contestação juntada.
- **09/10/2022** – Decisão, confirmando a revelia da Bulls, ante a ciência inequívoca de seu representante legal quanto à existência do processo judicial em curso. Contudo, a Bulls passará a ser intimada.
- **26/10/2020** – Juntada de Réplica pelo Fundo.
- **05/11/2020** – Proferida decisão, requerendo a apresentação das provas pelas partes.
- **18/11/2020** – Petição de especificação de provas.
- **30/11/2020** – Petição de especificação de provas.
- **18/12/2020** – Ante a incontroversa desocupação do imóvel, fora deferido o levantamento da caução depositada, em decorrência da devolução do imóvel.
- **18/02/2021** Proferida sentença de procedência da ação, para condenar a Bulls ao pagamento de R\$ 33.003.996,69 em favor do Fundo, corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde agosto/2020. Restou, ainda, confirmada a rescisão contratual na data da imissão do Fundo na posse dos bens (03/08/2020) e a condenação da Bulls ao pagamento das custas e honorários.
- **03/05/2021** - Trânsito em Julgado da ação.
- **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
- **07/07/2021** – Processo principal arquivado definitivamente.

Trata-se de ação de despejo promovida pelo Fundo contra a Bulls Holding, em razão de dívida de aluguel. O processo foi julgado em favor do Fundo, condenando a empresa Bulls ao pagamento da quantia de R\$ 33.003.996,69. O processo principal encontra-se encerrado e arquivado definitivamente. Em paralelo, iniciada as execuções pelo Fundo n. 0011056-92.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença e n. 0011058-62.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença, na data de 17/05/2021, para satisfação da condenação. Mais detalhes nos processos descritos abaixo.

0011056-92.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença

Autor: FII TN

Réu: Bulls S.A.

TJSP: 9ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro

- **17/05/2021** - Início da Execução. Processo principal: 1128872-46.2019.8.26.0100.
- **24/05/2021** – Decisão do juiz, intimando o executado para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito ou apresente, nos próprios autos, sua impugnação.
- **26/11/2021** – Despacho do juiz, dando ciência ao Fundo sobre a divergência de nome que consta na resposta SISBAJUD, conforme a seguir: CNPJ - 10.217.440/0001-59 - HABIT BRAZIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
- **13/01/2022** - Arquivamento equivocado. Aguardando pesquisa SISBAJUD.
- **07/04/2022** - O pedido de bloqueio dos ativos financeiros em nome do executado, via sistema SISBAJUD, restou infrutífero ante a ausência ou insuficiência de saldo. Manifeste-se o exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, em termos de prosseguimento.
- **14/06/2022** - Instaurado Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica (0013764-81.2022.8.26.0002).
- **21/06/2022**- Decisão, determinando manifestação do exequente para dar prosseguimento, coligindo demonstrativo atualizado do débito e, se o caso, indicando bens da parte executada passíveis de penhora.
- **27/06/2022** - Aguardando processamento do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica instaurado - 0013764-81.2022.8.26.0002

Trata-se de cumprimento de sentença vinculado ao processo 1128872-46.2019.8.26.0100, onde o Fundo busca receber os valores da condenação havida em desfavor do Bulls S.A., naquela ação de despejo cumulada com cobrança. Atualmente, aguarda-se processamento do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica instaurado pelo Fundo - 0013764-81.2022.8.26.0002, para prosseguimento desta demanda.

0011058-62.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença

Autor: Monaco, Patah, Endo, Aguiar e Advogados

Réu: Bulls S.A.

TJSP: 9ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro

- **17/05/2021** - Início da Execução. Processo principal: 1128872-46.2019.8.26.0100.

- **24/05/2021** - Decisão do juiz, intimando o executado para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito ou apresente, nos próprios autos, sua impugnação.
- **10/01/2022** - Despacho do juiz, dando ciência ao Fundo sobre a divergência de nome que consta na resposta SISBAJUD, conforme a seguir: CNPJ - 10.217.440/0001-59 - HABIT BRAZIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
- **15/01/2022** - Decisão do juiz, para suspender o feito até o encontro de bens penhoráveis.
- **21/01/2022** - Determinada pesquisa SISBAJUD pelo Juízo, para busca de ativos do réu.
- **02/03/2022** - Determinada manifestação do exequente para prosseguimento.
- **04/05/2022** - Instaurado incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica (0009668-23.2022.8.26.0002).
- **23/05/2022** - Pedido de homologação de acordo. Homologado acordo entre as partes. Suspensão do feito até cumprimento do acordo.
- **22/06/2022** - Decisão do juiz, suspendendo o feito até solução definitiva do incidente de desconsideração personalidade jurídica em apenso - 0009668-23.2022.8.26.0002.
- **18/07/2022** - Instaurado Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - 0016782-13.2022.8.26.0002 por Bulls S/A (distribuição errônea e cancelada pelo Juízo em 19/07/2022 – direcionar este peticionamento diretamente nos autos do incidente já instaurado pelo Escritório).

Trata-se de cumprimento de sentença vinculado ao processo 1128872-46.2019.8.26.0100, onde o Escritório de Advocacia (representante do Fundo) busca receber a condenação havida em desfavor da Bulls S/A, no que tange aos honorários. Atualmente, aguarda-se processamento do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica instaurado pelo Escritório - 0009668-23.2022.8.26.0002, para prosseguimento desta demanda.

0129830-64.2010.8.26.0100 - Execução de Título Extrajudicial

Autor: FII TN

Réu: Finzurich do Brasil LTDA (AVR Comércio)

TJSP: 35ª Vara Cível do Foro Central

- **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 à penhora.
- **14/08/2012** – Ciência ao exequente da certidão do Oficial de Justiça.
- **23/08/2012** – Protocolada petição do exequente, requerendo nova expedição de Carta Precatória para citação da AVR.
- **22/02/2013** – Manifestação do exequente, para 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 pelo exequente, 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 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 da executada.
- **08/09/2014** – Despacho determinando a retificação do polo ativo da execução, para constar FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE.
- **08/01/2016** – Apresentada petição pelo Fundo, requerendo a realização de pesquisa via Sistema Infojud e Bacenjud em nome da Executada, 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, com cumprimento negativo.
- **01/09/2017** – Apresentada petição pelo Fundo, requerendo o aguarde do cumprimento da referida Carta Precatória, para que assim sejam esgotados todos os meios necessários à localização da Executada.
- **02/02/2018** – Intimado o Fundo para informar sobre o andamento da Carta Precatória, expedida à comarca de Cuiabá/MT.
- **16/05/2018** – Fundo informou que a carta precatória retornou negativa.
- **20/06/2018** – Apresentada petição pelo Fundo, requerendo a citação da executada por Edital.
- **20/08/2018** – Deferida a citação por edital da executada.
- **09/10/2018** – Expedido edital de citação.
- **11/02/2019** – Publicado o Edital.
- **29/05/2019** – Decorrido prazo para a apresentação de defesa pela executada. Nomeado curador especial para a defesa.
- **14/11/2019** – Fundo intimado a se manifestar sobre nomeação do Curador Especial.
- **28/02/2020** – Fundo requer a realização de penhora Bacenjud, tendo em vista a manifestação do Curador Especial no sentido apresentar defesa nos autos.
- **05/03/2020** – Deferido o pedido de penhora Bacenjud.
- **05/03/2020** – Decisão judicial, determinando que o Fundo confirme o CNPJ pesquisado, tendo em vista aquele informado na inicial (36.963.809/0001-66) indica o nome FINZURICH DO BRASIL LTDA.
- **11/03/2020** – Decisão judicial, deferindo a retificação do polo passivo da execução, para constar a empresa FINZURICH DO BRASIL LTDA como executada, por conta da alteração de razão social
- **26/08/2020** – Mandado devolvido com cumprimento negativo, por razão da empresa não ser estabelecida no local indicado (endereço residencial de sócio).
- **01/03/2021** – Intimação do Fundo para manifestação quanto ao resultado das pesquisas de endereço e bens.
- **19/07/2021** - Pedido de suspensão do processo pelo Fundo.
- **01/10/2021** – Decisão judicial, suspendendo o feito pelo prazo de 1 (um) ano.
- **05/10/2021** – Arquivado provisoriamente.
- **27/10/2022** - Novo pedido de penhora via Sisbajud realizado pelo Fundo exequente.

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. O juiz concedeu suspensão do processo por 01 ano, o qual se encontra arquivado provisoriamente. Atualmente, o Fundo requereu novo pedido de tentativa de penhora via convênio Sisbajud.