

Fundo de Investimento Imobiliário

FII Ed. Almirante Barroso

0023109-25.2010.4.02.5101 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: FII Almirante

Réu: Caixa

TRF2: 7ª Vara Federal do Rio de Janeiro

- **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 locatício em vigor. 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 seus quesitos.
- **07.03.2012** – Juízo fixou honorários periciais em R\$ 105.030,00.
- **09.03.2012** – Juntada do depósito dos honorários periciais pelo Fundo.
- **31.08.2012** – Realizada a perícia de engenharia, apontando o valor de R\$ 6.269.146,63 como 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** – Determinado o depósito pela CEF de valor relativo à diferença de aluguéis provisórios, retroativamente, no montante 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.
- **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 o laudo complementar do perito, retificando 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).
- **01.02.2013** – Publicada decisão, determinando manifestação das partes acerca da petição do perito.
- **15.08.2014** – Publicada decisão, homologando o laudo pericial.
- **19.08.2014** – CEF recorreu da decisão que homologou o laudo (Embargos de Declaração).

Data de Atualização: 22.12.2023

- **03.02.2015** – Juiz negou o recurso da CEF (Embargos de Declaração) e determinou que o Fundo apresente planilha de cálculo com o valor que entende devido.
- **10.03.2015** – Processo enviado à contadoria do juízo para conferir as contas apresentadas pelo Fundo.
- **20.04.2015** – Juízo determinou 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 determinou 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 determinou 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 do Fundo, 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 de procedência dos pedidos do Fundo 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 alugueis provisórios pagos a menor pela CEF).
- **02.09.2016** – Ambas as partes opuseram recurso contra a 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 05089998-66.2016.4.02.5101, 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 CEF 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, a qual realizou o pagamento do aluguel em valor inferior ao estabelecido em sentença.
- **15.12.2016** – CEF requereu ao Tribunal a concessão de efeito suspensivo ao seu recurso (Apelação), para suspender o pagamento do aluguel no valor definido em sentença até o julgamento final do recurso, o que foi concedido pelo desembargador.
- **31.05.2017** – A 5ª Turma do TRF deu provimento ao recurso da CEF (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 perito, abrindo prazo às partes para apresentação de quesitos e assistente técnico, bem como para o perito apresentar sua proposta de honorários.
- **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 (Agravo) que a CEF interpôs face à rejeição da impugnação.
- **09.07.2018** – Tribunal deu parcial provimento ao recurso (Agravo) 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.

Data de Atualização: 22.12.2023

- **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 intimada a responder o 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.
- **05.07.2019** – Decisão determinando novo prazo à CEF, para entregar os cálculos referentes ao 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** – Fundo apresentou 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. 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.
- **08.02.2020** – Fundo apresentou manifestação em 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** – Fundo requereu 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** – 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.

Data de Atualização: 22.12.2023

- **01.04.2020** – Fundo reiterou sua concordância com o valor encontrado no laudo pericial complementar e, ainda, concordou 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** – Fundo requereu 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.
- **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 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.

Data de Atualização: 22.12.2023

- **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.
- **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.
- **22.12.2021**, a CEF apresentou manifestação, requerendo a homologação dos novos cálculos do contador judicial das diferenças dos aluguéis provisórios devidos ao Fundo no valor de R\$ 1.268.439,47
- **31.03.2022**, proferida sentença nos seguintes termos: “Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO DA INICIAL para fixar o aluguel mensal em R\$ 3.184.000,00 (três milhões, cento e oitenta e quatro mil reais), na data-base de 17/10/2010. Como a parte autora decaiu de parte mínima do pedido, condeno a ré em custas e honorários advocatícios, que fixo em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, com fulcro no art. 85, § 2º, I, III e IV do NCPC, consoante fundamentação acima.”
- **06.04.2022**, a CEF opôs embargos de declaração em face da sentença, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, fixando o aluguel mensal em R\$ 3.184.000,00.
- **20.04.2022**, o Fundo opôs embargos de declaração em face da sentença.
- **14.05.2022**, juiz determinou a manifestação de ambas as partes acerca dos embargos de declaração opostos.
- **31.05.2022**, o Fundo apresentou contrarrazões aos embargos de declaração opostos pela CEF.
- **03.06.2022**, a CEF apresentou contrarrazões aos embargos de declaração opostos pelo Fundo.
- **08.07.2022**, negado provimento ao recurso de embargos de declaração oposto pela CEF e dado provimento ao recurso de embargos de declaração opostos pelo Fundo, no sentido de (i) declarar o valor histórico das diferenças de aluguéis provisórios devidos pela CEF, na monta de R\$ 1.268.439,47, e (ii) fixar que o aluguel definitivo em R\$ R\$ 3.458.121,00, na data-base de 17/12/2010.
- **28.07.2022**, a CEF interpôs Recurso de Apelação contra a sentença.
- **29.08.2022**, o Fundo apresentou contrarrazões à Apelação da CEF.
- **05.09.2022**, o Ministério Público Federal emitiu parecer manifestando não ter interesse em intervir no processo.
- **12.09.2022**, disponibilizada data em 21/09/2022, às 13:00hs, para realização da sessão virtual do julgamento.
- **13.09.2022**, o Fundo e a CEF manifestaram-se em oposição ao julgamento virtual do recurso, requerendo fosse designada sessão presencial.
- **19.09.2022**, despacho, incluindo-se o processo na sessão ordinária por videoconferência a ser realizada no dia 18/10/2022, tendo em vista a oposição ao julgamento virtual manifestada pelas partes apelantes e apeladas.
- **28/09/2022**, retirado o processo da pauta ordinária a ser realizada no dia 18/10/2022, para ser incluído, oportunamente, em sessão por videoconferência a ser designada.
- **12.02.2023**, o relator do recurso requereu providência de pauta para sessão de julgamento.
- **16.02.2023**, designada sessão de julgamento ordinária para o dia 07/03/2023.

Data de Atualização: 22.12.2023

- **07.03.2023**, em sessão de julgamento, o desembargador relator proferiu voto, dando parcial provimento ao recurso de apelação interposto pela CEF para: (a) estabelecer que os juros de mora incidentes sobre a diferença entre o valor pago a título de aluguel provisório e o aluguel definitivo incidirão após o trânsito em julgado; e (b) fixar os honorários sucumbenciais em 14% sobre o valor da condenação. O julgamento foi suspenso, em razão de pedido de vista do desembargador vogal.
- **05.05.2023**, o recurso de apelação foi incluído em pauta de sessão de julgamento virtual do dia 24/05/2023.
- **08.05.2023**, a CEF se opôs ao julgamento virtual do recurso.
- **26/05/2023**, o recurso de apelação foi retirado de pauta anterior, e incluído em sessão de julgamento virtual do dia 14/06/2023.
- **30/06/2023**, Voto vista, dando parcial provimento à apelação da CEF, para fixar os ônus sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.
- **24.07.2023**, o Fundo requereu fosse o recurso incluído em pauta de julgamento presencial (ou por videoconferência), a fim de que lhe fosse oportunizada a sustentação oral, tendo os autos sido remetidos à conclusão com o relator na mesma data.
- **08/09/2023**, inclusão em pauta de julgamento pelo relator – 28/09/2023.
- **28/09/2023**, Acórdão proferido, desconstituindo a sentença, por unanimidade, para dar parcial provimento à apelação, no sentido de estabelecer que os juros de mora incidentes sobre a diferença entre o valor pago a título de aluguel provisório e o aluguel definitivo incidirão após o trânsito em julgado.

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. O Fundo iniciou pedido para cumprimento provisório da decisão do juiz pela Caixa. A CEF recorreu e o Tribunal determinou nova perícia de cálculo. O processo teve decisão judicial (sentença) fixando o aluguel mensal no valor de R\$ 3.184.000,00. A CEF e Fundo opuseram recurso (embargos de declaração) contra esta decisão (sentença), a qual teve julgamento desfavorável à CEF, e favorável ao Fundo, no sentido de (i) declarar o valor histórico das diferenças de aluguéis provisórios devidos pela CEF, na monta de R\$ 1.268.439,47, e (ii) fixar que o aluguel definitivo em R\$ R\$ 3.458.121,00, na data-base de 17/12/2010. Em seguida, a CEF apresentou novo recurso contra a sentença. O Fundo apresentou suas contrarrazões à Apelação da CEF. Voto vista, dando parcial provimento à apelação da CEF, para fixar os ônus sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. O Fundo requereu inclusão em pauta de julgamento, buscando oportunidade de sustentação oral - inclusão em pauta de julgamento pelo relator – 28/09/2023. Acórdão proferido, desconstituindo a sentença, por unanimidade, para dar parcial provimento à apelação, no sentido de estabelecer que os juros de mora incidentes sobre a diferença entre o valor pago a título de aluguel provisório e o aluguel definitivo incidirão após o trânsito em julgado.

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

TRF2: 21ª Vara Federal do Rio de Janeiro

- **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 antecipada, serão formulados pedidos ressarcitórios pelos prejuízos causados em razão do adiamento das obras, com a conseqüente 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 concedendo 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.
- **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 as 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.

Data de Atualização: 22.12.2023

- **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.
- **24.09.2020** – CEF opôs embargos de declaração em face da decisão proferida em 16.09.2020, a fim de ver reconhecida a inépcia da inicial quanto à quantificação do pedido dos danos ilícitos.
- **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.
- **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, 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 (i) 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 (ii) condenar a CEF ao pagamento de indenização ao FUNDO referente às despesas incorridas 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.
- **07.06.2021** - opostos embargos de declaração em face da sentença pela CEF.

Data de Atualização: 22.12.2023

- **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.
- **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 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).
- **31/05/2023**, o recurso de apelação foi incluído em pauta de sessão de julgamento virtual do dia 21/06/2023.
- **22/06/2023**, o recurso de apelação foi incluído em pauta de sessão de julgamento virtual do dia 12/07/2023.
- **29/06/2023**, retirado de pauta.
- **06/07/2023**, CEF apresentou memoriais.
- **11/07/2023**, o Fundo apresentou memoriais.
- **14/07/2023**, proferido acórdão pelo TRF2, negando provimento às apelações, para manter integralmente a sentença de procedência parcial dos pedidos.
- **24.07.2023**, a CEF opôs embargos de declaração em face do acórdão.
- **07.08.2023**, proferido despacho, determinando que o Fundo apresente resposta aos embargos de declaração opostos pela CEF.
- **24/08/2023**, contrarrazões apresentadas pelo Fundo.
- **21/09/2023**, inclusão em pauta de julgamento pelo relator – 11/10/2023.
- **11/10/2023**, embargos de declaração não acolhidos, por unanimidade.
- **09/11/2023**, a CEF interpôs recurso especial.
- **20/11/2023**, o Fundo foi intimado a apresentar contrarrazões ao recurso especial interposto pela CEF.

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). Apelações não providas, mantendo-se a sentença em todos os termos. Caixa interpôs embargos de declaração em face do acórdão de apelação. Fundo apresentou contrarrazões. Julgado no dia 11/10/2023, os embargos de declaração não foram acolhidos, por unanimidade. A CEF interpôs recurso especial e o Fundo foi intimado a contrarrazoar.

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

Autor: Caixa

Réu: FII Almirante

TRF2: 29ª Vara Federal do Rio de Janeiro

- **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 justificção 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.
- **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

Data de Atualização: 22.12.2023

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.
- **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.
- **22.11.2021**, proferida decisão determinando a revogação da decisão que deferiu a produção da prova pericial e determinou o retorno dos autos do processo concluso para sentença.

Data de Atualização: 22.12.2023

- **13.12.2021**, o Fundo opôs embargos de declaração em face da decisão, a fim de que o perito nomeado apresente laudo contendo as suas constatações obtidas durante a diligência de entrega das chaves.
- **16.12.2021**, proferido despacho determinando a manifestação da CEF acerca dos embargos de declaração do Fundo.
- **27.12.2021**, a CEF apresentou resposta aos embargos de declaração do Fundo.
- **24.05.2022**, proferida decisão rejeitando os embargos de declaração do Fundo.
- **12.12.2022**, proferida sentença, julgando procedente, em parte, o pedido, para autorizar o depósito das chaves do imóvel em questão, e para fazer cessar, desde 21/01/2021, as cobranças relativas aos aluguéis e acessórios. Condenou, ainda, a parte ré em custas e em honorários advocatícios.
- **14.02.2023**, certificado o decurso do prazo recursal para ambas as partes.
- **07.03.2023**, foi proferido despacho para a CEF dar início ao cumprimento de sentença definitivo.
- **09.03.2023**, a CEF peticionou requerendo a intimação do Fundo para pagamento de sua condenação.
- **31.03.2023**, intimada a parte executada para pagamento do débito atualizado no prazo legal ou para impugnar a execução.
- **02.05.2023**, o Fundo informou ao juízo o pagamento da condenação, juntando o respectivo comprovante de depósito judicial.
- **03.05.2023**, proferido despacho, determinando o levantamento pela CEF da quantia depositada pelo Fundo, bem como determinando a posterior baixa, com o arquivamento dos autos.
- **15/06/2023**, baixa definitiva dos autos.

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. Atualmente, houve o julgamento da lide pelo juiz, chancelando o depósito das chaves do imóvel, e mandando cessar, desde 21/01/2021, as cobranças relativas aos aluguéis e acessórios. O prazo recursal das partes findou sem manifestação. A CEF iniciou seu pedido de cumprimento de sentença em desfavor do Fundo. O Fundo efetivou o pagamento do débito. Processo baixado definitivamente.

0103730-53.2022.8.19.0001 – Produção Antecipada de Prova

Autor: Lume Engenharia Ltda.

Réu: FII Almirante e outros

TJRJ: 12ª Vara Cível do Rio

- **28.04.2022** – Ação Distribuída. Produção antecipada de Prova, visando a produção antecipada de prova pericial de engenharia, no intuito de se identificar os desajustes contratuais alegados pela requerente, bem como se apurar o valor de execução das obras excedentes já realizadas e, conseqüentemente, o montante a ser pago pelo que teria executado além do escopo de contratação.
- **20.06.2022** – Autorizada a produção da prova pericial de Engenharia, nomeando-se, para tanto, a perita ROBERTA DEROSI CABREIRA. Também, neste ato, determinada a citação dos requeridos para apresentarem os quesitos e acompanharem as diligências, se for o caso. Mandados de citação expedidos.

Data de Atualização: 22.12.2023

- **31/03/2023** – Deferida consulta nos sistemas RENAJUD E INFOJUD.
- **29/06/2023** – Suspenso o processo, para que a parte autora regularize sua representação processual.
- **17/10/2023** – Juntada de AR de citação positivo.

Trata-se de Ação de Produção Antecipada de Prova ajuizada por Lume Engenharia contra FII Almirante Barroso e outros, visando a produção antecipada de prova pericial de engenharia, no intuito de se identificar supostos desajustes contratuais, bem como o valor da execução das obras excedentes já realizadas e, conseqüentemente, o montante a ser pago pelo que já teria executado além do escopo de contratação. Atualmente, o processo encontra-se na fase de citação dos requeridos para apresentarem seus quesitos e acompanharem a perícia a ser designada. Juntada de AR de citação do Fundo.