



CRONOLOGIA FUNDO EDIFÍCIO GALERIA

Período de apuração
Novembro 2025



Relatório de processo

0310265-58.2015.8.19.0001

TJRJ: 30ª Vara Cível do Rio de Janeiro

DECLARATÓRIA (REVISIONAL)



AUTOR

AZUL BLUE S/A

RÉU

FII GALERIA



RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de ação proposta pela Azul Blue S.A contra o Fundo, objetivando a redução das multas rescisórias pactuadas no contrato de locação. O Fundo apresentou sua defesa, e a ação encontra-se em andamento, aguardando decisão do juiz sobre o pedido principal da Azul Blue S.A., em ver a multa rescisória reduzida. (*Processo reunido aos embargos à execução - 0102446-49.2018.8.19.0001 - para julgamento conjunto). Aguarda-se a realização da perícia nos embargos à execução.

ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

24.09.2025 Certifico que os autos aguardam realização de prova pericial junto ao processo principal.



0310265-58.2015.8.19.0001

Histórico do processo

- **04/04/2023** - Aguardando realização de perícia nos autos de nº 102446-49.2018.8.19.0001, abaixo.
- **10/07/2024** - Certifico que procedi com a abertura da conclusão em conjunto ao processo 0102446-49.2018.8.19.0001, tal como determinado na decisão ID 669 do referido feito.
- **08/08/2024** - Cumpra o cartório o despacho proferido no processo em apenso (Proc. nº 0102446-49.2018.8.19).
- **16/01/2025** - Certifico que o processo aguarda a realização da perícia no processo 0102446-49.2018.8.19.0001 para julgamento conjunto.
- **19/02/2025** - Sobrestamento dos autos até que se produza a prova pericial determinada nos autos do processo 102446-46.2018.8.19.0001.
- **24/09/2025** - Certifico que os autos aguardam realização de prova pericial junto ao processo principal.



Relatório de processo

0291115-23.2017.8.19.0001

TJRJ: 30ª Vara Cível do Rio de Janeiro

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL



AUTOR
FII GALERIA

RÉU
AZUL BLUE S/A



RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de ação proposta pelo Fundo contra Azul Blue S.A., buscando o pagamento dos valores de aluguéis atrasados e respectivas multas. Em paralelo, aguarda-se perícia nos autos de embargos à execução em apenso - 0102446-49.2018.8.19.0001. Fundo requereu o prosseguimento da execução sem a espera da perícia. Fundo requereu consulta ao sistema BacenJud em busca de ativos, informando que tem a finalidade de viabilizar eventual e futuro IDPJ.

ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

06.10.2025 – Petição do Fundo, informando que as buscas requeridas possuem a finalidade de eventual e futuro IDPJ



0291115-23.2017.8.19.0001

Histórico do processo

- **01/07/2022** - transladada a decisão de ID 95/97 do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (Processo: 0230698-36.2019.8.19.0001) para estes autos.
- **22.07.2022** - aguardando realização de perícia nos autos de nº 102446-49.2018.8.19.0001 – embargos à execução abaixo.
- **30/09/2022** – Intimada a parte exequente, via postal, para dar andamento ao feito.
- **31/03/2023** – certificada manifestação do Fundo, que requereu o andamento da execução independentemente da realização da perícia, para que seja consultado o sistema SNIPER, em busca de informações dos executados, bens e empresas eventualmente coligadas.
- **08/05/2023** – despacho, ordenando o cálculo das custas judiciais de tal medida pretendida.
- **07/10/2023** – certificado o recolhimento correto das custas da diligência.
- **30/10/2023**, deferida a consulta ao sistema SNIPER e, diante da quebra de sigilo de dados, decretado o segredo de justiça dos autos.
- **26/11/2023**, certificado que não houve manifestação da parte exequente sobre a decisão.
- **26/11/2023**, intimado o exequente para dar andamento ao feito, sob pena de extinção.
- **20/12/2023**, o Fundo peticionou, requerendo seja a empresa ABI PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA intimada na pessoa de seu sócio Michel Van Mastwiyk Abitbol, para informar se a ABI integralizou capital mencionado no ato de constituição da AZUL BLUE.
- **22/01/2024**, deferidas as diligências pelo juízo, mediante pagamento das custas.
- **15/02/2024** – o Fundo apresentou o pagamento das diligências
- **31/05/2024** – Despacho, com indeferimento dos pedidos “a e b” de fls. 553, visto que a diligência a fim de demonstrar eventual existência de grupo econômico deve ser realizada pelo exequente. Intimado o executado para indicar os bens que possui em seu nome e seus valores, sob pena de ato atentatório à dignidade da justiça.
- **03/06/2024** – Envio de documento eletrônico.
- **10/07/2024** – O executado se manifestou nos autos.
- **05/08/2024** – Aberto prazo de 5 dias para que o FII exequente possa dizer em juízo como pretende prosseguir com a execução.
- **12/08/2024** – Petição do Fundo, requerendo consulta ao sistema BacenJud.
- **30/10/2024** – Determinado o recolhimento das custas para cumprimento das diligências requeridas, ao interessado.

- **30/12/2024** – Custas recolhidas pelo Fundo.
- **14/07/2025** – Autos aguardando prova pericial.
- **17/09/2025** – Custas foram devidamente recolhidas pelo exequente.
- **24/09/2025** – Intimado o exequente para esclarecer sobre caracterização da fraude à execução no presente caso, bem como indicar medidas concretas a se adotar caso se confirme a remessa de recursos ao estrangeiro no período indicado na petição.
- 06/10/2025** – Petição do Fundo, informando que as buscas requeridas possuem a finalidade de eventual e futuro IDPJ.



Relatório de processo

0102446-49.2018.8.19.0001

TJRJ: 30ª Vara Cível do Rio de Janeiro

EMBARGOS À EXECUÇÃO



AUTOR
AZUL BLUE S/A

RÉU
FII GALERIA



RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de defesa da empresa Azul Blue S.A. contra a cobrança do Fundo (ação de execução acima) referente aos alugueis atrasados. O juiz não acatou esta defesa, motivo pelo qual a Azul Blue apresentou recurso. No tribunal, a sentença foi anulada para que este processo seja julgado em conjunto com a ação revisional (0310265-58.2015.8.19.0001) sobre as multas rescisórias. A juíza deu por aberta a conclusão em conjunto com o processo 0310265-58.2015.8.19.0001, o qual aguardava a realização de perícia destes autos. Intimação das partes para juntar documentos para a perícia. Embargos de declaração pelo Fundo.

ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

04.11.2025 - Fundo opôs embargos de declaração contra juntada de documentos, suscitando a preclusão sobre a prova de benfeitorias, a inutilidade da perícia ante a cláusula contratual de renúncia à retenção/indenização, e o caráter protelatório da conduta da embargante.

Período do relatório
Novembro 2025



0102446-49.2018.8.19.0001

Histórico do processo

- **03.05.2018** – Embargos distribuídos. Trata-se de embargos à execução opostos pela Azul Blue, por meio dos quais alega excesso de execução (inclusive de valores que não são cobrados na execução). Alega, ainda, que os aluguéis atrasados não são devidos (sem explicitar os motivos) e requer a redução do valor das multas aplicadas para a quantia máxima de R\$ 82.785,65.
- **12.12.2018** – Sentença de improcedência dos Embargos (juiz negou a defesa da Azul Blue).
- **26.02.2019** – Recurso de Azul Blue (apelação) contra a sentença.
- **15.04.2019** – Defesa do Fundo ao recurso da Azul Blue. Autos remetidos ao Tribunal de Justiça para julgamento.
- **31.07.2019** – Julgamento de recurso (apelação): houve a declaração de nulidade da sentença, para que os feitos (revisional e embargos à execução) sejam reunidos para julgamento conjunto.
- **14.10.2020** – Considerando que eventual perícia realizada neste processo (embargos à execução) poderá influir no julgamento da ação revisional em apenso, foi intimada a embargante Azul Blue para informar de ratifica o requerimento de prova pericial realizado anteriormente nos autos, valendo o silêncio como concordância ao julgamento de ambos os processos (embargos à execução e ação revisional) no estado em que se encontram.
- **23.03.2021** – Deferida prova pericial de contabilidade e engenharia requeridas pela Azul Blue. Fundo interpôs agravo de instrumento sem êxito.
- **25.07.2022** – Intimado o perito para se manifestar acerca da possibilidade de realização da perícia nos termos requeridos.
- **05/08/2022** – Manifestação do Perito, informando que não há meios de realizar a perícia *in loco*, requerendo que a Azul Blue apresente documentos que possam fundamentar a elaboração do laudo com base em análise documental.
- **16/08/2022** – Fundo peticionou reiterando a desnecessidade da perícia, em razão de haver cláusula de vedação à indenização por benfeitorias.
- **14/12/2022** – Fundo reiterou a desnecessidade da realização de prova pericial técnica para a apuração de benfeitorias, tendo em vista a expressa e válida disposição contratual que veda a indenização pleiteada, amparada pela súmula 335 do E. STJ.
- **20/05/2023** – Intimado o perito para se manifestar sobre a possibilidade de perícia indireta.
- **06/06/2023** – perito informou que não possui condições de realização de perícia indireta sem a entrega da documentação pertinente às obras realizadas no imóvel pela Azul Blue.
- **06/10/2023** – Intimação das partes para se manifestarem acerca da petição do perito, que informou a impossibilidade da perícia de forma indireta.
- **20/11/2023** – Manifestação do Fundo, ratificando a desnecessidade de produção de prova pericial.
- **27/02/2024** – Diante da impossibilidade de realização de perícia de forma indireta para avaliação das benfeitorias realizadas no imóvel, o juiz revogou a decisão de fl. 426 e intimou as partes para esclarecerem se possuem outras provas a produzir.
- **27/03/2024** – Pedido de reconsideração apresentado pela Azul Blue, pendente de apreciação.
- **10/07/2024** – A juíza certificou que ambas as partes se manifestaram e deu por aberta a conclusão em conjunto com o processo 0310265-58.2015.8.19.0001 – Ação Declaratória (Revisional) – primeiro processo deste arquivo, o qual estava aguardando a realização de perícia destes autos.
- **24/07/2024** – Conclusos ao juiz.
- **08/08/2024** – Despacho indeferindo o pedido de reconsideração, mantendo-se a decisão da fl. 669 ressaltando-se, ainda, que não foi juntado nos autos outros documentos informados pelo perito que viabilizasse a realização da perícia indireta. Após o término do prazo, o processo deverá voltar concluso ao juiz juntamente com o processo de nº 0310265-58.2015.8.19.0001, que está em apenso (1º processo desta página).
- **19/02/2025** – Despacho revogando a decisão index 669, para intimar o perito engenheiro a se manifestar acerca da documentação já juntada, no sentido de ser ou não suficiente para realização da perícia indireta. Também realizou intimação da perita contábil.
- **07/05/2025** – Esclarecimentos do perito engenheiro no sentido de que é impossível a perícia solicitada pela parte contrária.
- **14/07/2025** – E-mail de intimação à perita contábil.
- **23/10/2025** – Intimação para as partes providenciarem juntada dos documentos solicitados pelo perito engenheiro, e substituição da perita contábil.
- **04/11/2025** – Fundo opôs embargos de declaração contra juntada de documentos, suscitando a preclusão sobre a prova de benfeitorias, a inutilidade da perícia ante a cláusula contratual de renúncia à retenção/indenização, e o caráter protelatório da conduta da embargante.



Relatório de processo

0197121-72.2016.8.19.0001

TJRJ: 5ª Vara da Fazenda Pública do Rio

COBRANÇA DE ALUGUEIS



AUTOR
FII GALERIA

RÉU
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de ação de cobrança proposta pelo Fundo contra o Estado do Rio de Janeiro (Secretaria de Cultura), visando receber os alugueis atrasados. Entregue a planilha elaborada pelo perito, contendo os cálculos atualizados dos valores devidos pelo Estado do Rio de Janeiro (R\$82.409.018,98) em favor do Fundo, os quais foram impugnados por ambas as partes, e retificados pelo perito. Agravo de Instrumento interposto pelo Fundo, contra decisão que delimitou a incidência de alugueis até a entrega das chaves - 0089461-41.2024.8.19.0000. Aguardando julgamento do Agravo de Instrumento.

ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

25.11.2025 – Despacho, para Estado esclarecer sobre eventual efeito suspensivo concedido ao recurso interposto.



0197121-72.2016.8.19.0001

Histórico do processo

- **14.06.2016** – A ação foi autuada e distribuída para a 5ª Vara da Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro. Trata-se de ação de cobrança de aluguéis e encargos devidos pela Secretaria da Cultura do Estado do Rio de Janeiro em razão da locação do imóvel situado na Rua da Quitanda, nº 86, 8º andar, referente aos meses de setembro de 2015 a junho de 2016. Há pedido de condenação do Estado do Rio de Janeiro, ainda, no pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem no curso da demanda, assim como no ressarcimento de custas e honorários de sucumbência.
- **08.07.2016** – Publicado despacho que deixou de designar audiência diante do desinteresse do Estado do RJ em mediar e conciliar, determinando a citação da Secretaria.
- **28.09.2016** – Juntado mandado positivo de citação da Secretaria.
- **02.11.2016** – A Secretaria contestou a ação.
- **04.05.2017** – Juízo determinou que as partes informem as provas que pretendem produzir durante o processo.
- **24.11.2017** – Juízo concordou com o pedido de produção de provas por meio de apresentação de documentos, conforme pedido do Estado do RJ.
- **26.03.2018** – Fundo juntou manifestação sobre os documentos juntados pelo Estado do RJ.
- **30.05.2018** – Juízo sentenciou dando procedência aos pedidos do Fundo para “condenar a ré ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação a partir de setembro de 2015, bem como daqueles vencidos no curso da demanda e também aos vencidos, até o fim da locação pelo prazo contratualmente estipulado (30.06.2018), com correção monetária calculada pelo IGPM/FGV e juros de 1% ao mês, mais multa moratória de 2%”
- **10.07.2018** – Juízo deu recebimento aos recursos (apelação) de ambas as partes.
- **11.02.2019** – Contrarrazões apresentadas pelas partes.
- **20.02.2019** – Autos remetidos ao Tribunal de Justiça para julgamento.
- **31.07.2019** – Apelação Cível julgada em 31.07.2019. Houve o provimento integral da apelação do Fundo, que, diante desse resultado, poderá incluir na execução todos os aluguéis devidos até a efetiva desocupação do imóvel pelo ERJ. O apelo do ERJ foi desprovido.
- **20.02.2020** – Houve trânsito em julgado. Iniciada a fase de liquidação do julgado, ao final da qual o Fundo exigirá o pagamento dos valores em aberto até a efetiva desocupação do imóvel, com a inscrição do precatório judicial.
- **27.05.2020** – Proferida decisão, dando por iniciada a execução e requerendo a intimação do ERJ para se manifestar ou impugnar.
- **03.09.2020** – Houve a determinação para que sejam realizados os cálculos pela Central de Cálculos Judiciais, sem manifestação.
- **17.05.2021** – Deferimento de perícia contábil pelo juiz para liquidação.
- **10.01.2022** – Nomeação de perito e intimação para o mesmo apresentar seus honorários.

- **06.07.2022** – Homologada a proposta de honorários periciais apresentada, no valor de R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais). Aguardando realização e resultado da perícia.
- **03/08/2022** – Em paralelo, Estado do RJ interpôs Agravo de instrumento (0058774-52.2022.8.19.0000) contra a homologação dos honorários do perito judicial convocado para substituir a Central de Cálculos na conferência do valor atualizado do crédito executado. Deferida a tutela recursal, para fixar o valor de R\$4.200,00 a título de honorários periciais, suspendendo a exigibilidade da diferença até julgamento final do recurso.
- **09/08/2022** – Decisão do juiz, mandando cumprir a decisão liminar recursal do TJ, dando ciência ao perito.
- **08/09/2022** – Manifestação do perito, indicando que aguarda a determinação do Juízo para início dos trabalhos periciais.
- **03/10/2022** – Julgamento final do Agravo de Instrumento do ERJ, dando provimento ao recurso, para reduzir valor dos honorários periciais a R\$ 4.242,00. Contra esta decisão final do Agravo, não houve interposição de novo recurso pelas partes.
- **21/11/2022**, ainda aguardando o início dos trabalhos pelo perito.
- **05/12/2022**, perito intimado para, em 30 dias, entregar os cálculos do valor atualizado da condenação imposta ao Estado do RJ.
- **03/04/2023**, foram apresentados os cálculos pelo perito judicial, que apontou um crédito em favor do FII no importe de R\$ 82.409.018,98, incluindo custas, aluguel e condomínio.
- **13/04/2023**, impugnação apresentada pelo ERJ, no que se refere ao valor do aluguel, indagando ao perito sobre os índices que foram utilizados para o cálculo e requerendo a intimação da administradora do condomínio para explicar como foram lançados os valores mensais.
- **25/05/2023**, intimadas as partes do laudo pericial.
- **20/06/2023**, apresentamos impugnação ao laudo pericial, destacando a não inclusão das contas de eletricidade nos cálculos e apontando erros nos cálculos dos honorários de sucumbência. Aguardando conclusão e remessa ao perito.
- **04/08/2023**, remessa ao perito sobre impugnação.
- **28/09/2023**, petição do perito.
- **29/11/2023**, certificado requerimento do perito acerca da expedição de mandado de pagamento relativo à entrega do laudo. Certificado, também, que o perito não se manifestou sobre a impugnação.
- **16/02/2024**, petição do perito por meio da qual ratifica os cálculos apresentados.
- **21/02/2024**, juntada de petição do ERJ, por meio da qual alega que as chaves do imóvel foram entregues em 25/07/2019, razão pela qual requer seja o Estado isento do pagamento do valor dos aluguéis relativos ao período de 26/07/2019 a 07/02/2022.

- **07/03/2024** – petição do perito requerendo o levantamento do valor dos honorários periciais.
- **04/06/2024** – Decisão homologando o laudo pericial, com base nos esclarecimentos do perito, tendo em vista não ter havido oposição posterior, determinando o retorno dos autos ao juiz após intimação para novas deliberações.
- **13/06/2024** – Juntada de petição de embargos de declaração opostos pelo ERJ.
- **05/07/2024** – Embargos de declaração recebidos.
- **14/08/2024** – Apresentada resposta aos embargos de declaração e requerida a expedição de precatório parcial.
- **20/08/2024** – O juiz reforçou que os encargos locatícios seriam contabilizados até a data de 25/07/2019. Definiu que os cálculos foram feitos sem que deduzissem os valores indicados na impugnação do ERJ, pelo que acolheu os Embargos para fins de sanar a omissão apontada, determinando a remessa dos autos ao perito para elaboração da planilha nos termos estabelecidos pelo juízo (até a data da entrega das chaves).
- **10/09/2024** – Embargos de declaração opostos pelo Fundo.
- **13/09/2024** – Decisão do magistrado impondo a remessa à contadoria para verificar os equívocos apresentados na impugnação. Ainda, o impugnante deverá juntar em 10 dias os documentos comprobatórios dos pagamentos indicados na impugnação.
- **24/10/2024** – Agravo de Instrumento interposto pelo Fundo, contra decisão que delimitou a incidência de aluguéis até a entrega das chaves – 0089461-41.2024.8.19.0000.
- **01/11/2024** – Autos à contadoria.
- **05/12/2024** – Juntada de cálculo judicial.
- **09/12/2024** – Juiz prestou as informações requisitadas no ofício em anexo, mantendo integralmente a decisão agravada.
- **27/02/2025** – Aguardando julgamento de Agravo de Instrumento.
- **19/05/2025** – Intimação das partes para atualizarem sobre o andamento do agravo de instrumento. Esclarecimentos juntados
- **15/09/2025** – Cumpra-se o v. acórdão. Às partes para prosseguimento.
- **19/09/2025** – Pedido de sobrestamento do feito pelo Estado, até julgamento de ED no Agravo.
- **25/11/2025** – Despacho, para Estado esclarecer sobre eventual efeito suspensivo concedido ao recurso interposto.



Relatório de processo

0029413-55.2020.8.19.0001

TJRJ: 9ª Vara da Fazenda Pública do Rio

DESPEJO C/C COBRANÇA



AUTOR
FII GALERIA

RÉU
RESTAURANTE UNIKO

RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de ação de despejo proposta pelo Fundo contra o Restaurante Uniko, por falta de pagamento de aluguel e condomínios. Concedida ordem para o Fundo retomar a posse do imóvel. Diligência de despejo cumprida no dia 03/11/2021. Fundo requereu citação na Uniko na pessoa da sócia, bem como indicou novo endereço. Determinada a citação da sócia - negativa. Fundo requereu nova tentativa de citação na pessoa da sócia. Feita juntada da planilha atualizada do débito antes da citação. Citação positiva.

ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:
08.10.2025 Juntada de AR positivo



0029413-55.2020.8.19.0001

Histórico do processo

- **07.02.2020** – A ação foi autuada e distribuída para a 9ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e condomínios, ajuizada pelo Fundo em face do Restaurante Uniko Eireli.
- **14.05.2020** – Proferida decisão, deferindo a liminar e condicionando sua eficácia ao fim da pandemia.
- **31.07.2020** – Ato ordinatório praticado, informando que os autos aguardam normalização diante da pandemia do Covid-19.
- **13.10.2020** – Remessa de documento eletrônico: expedido mandado de citação, intimação e despejo.
- **30.10.2020** – Juntada aos autos petição pelo Fundo requerendo seja deferida a expedição de mandado de constatação e imissão na posse, com cláusula de arrombamento e requisição do auxílio de força policial caso necessário, em razão da notícia do abandono do imóvel.
- **18.03.2021**– Decisão contendo o deferimento da expedição de mandado de verificação e imissão na posse.
- **16.04.2021**– Juntada de mandado, com certidão de cumprimento negativo.
- **16.04.2021**– Ato ordinatório praticado, para que o Fundo se manifeste sobre a certidão do Oficial de Justiça.
- **19.04.2021**– Fundo comprova o recolhimento das taxas para emissão de novo mandado de verificação e imissão na posse.
- **04.08.2021**– Emitido mandado de imissão na posse e aguardando-se a designação de Oficial de Justiça.
- **02.09.2021**– Juntado aos autos certidão negativa do cumprimento do mandado, por motivos de divergência no endereço.
- **03.09.2021**– Fundo informa que indicou corretamente o endereço do Imóvel, e que o erro na indicação do local é de responsabilidade do Cartório. Requeru a expedição de novo mandado, com retificação de endereço, com urgência.
- **05.10.2021**– Fundo requer seja expressamente contemplado o pedido de auxílio de força policial e disposição sobre os bens dentro do imóvel.
- **26/10/2021** – Marcada imissão na posse, por oficial, na data de 27/10/2021.
- **26/10/2021**– Em razão de avanços nas propostas de acordo, o Fundo suspendeu o despejo programado para 27/10 e o reagendou para 03/11, às 11h00min.
- **03/11/2021**– Sem avanços nas tratativas amigáveis, confirmada a realização e cumprimento da diligência de despejo nessa data. Os bens remanescentes foram listados, e o miolo das chaves foi substituído para evitar o acesso ao imóvel.
- **29.11.2021**– Fundo requer a autorização para descarte dos bens abandonados nas dependências do imóvel.

- **06.12.2021**– Proferido despacho determinando a citação do Restaurante Uniko, na pessoa de sua sócia, a concessão de prazo de 15 dias para a retirada dos bens, autorizando a remoção ao depósito público após esse prazo.
- **08.12.2021**– Apresentada petição pelo Fundo, em que reitera a ciência do Restaurante Uniko quanto ao processo, diante da notificação extrajudicial, e requerendo a autorização para descarte dos bens abandonados nas dependências do imóvel independente de prazo adicional.
- **11.02.2022**– Apresentada petição pelo Fundo, comprovando o recolhimento de custas para citação da sócia.
- **08.04.2022**– Apresentada petição pelo Fundo, comprovando a complementação do recolhimento de custas para citação da sócia.
- **19.05.2022**– Apresentada petição pelo Fundo, reiterando a complementação do recolhimento de custas para citação da sócia.
- **02.06.2022**– Proferido despacho, determinando que se certifique o recolhimento e se expeça a carta.
- **29.06.2022** – Expedido mandado de citação postal.
- **15.08.2022** – Anexado aos autos aviso de recebimento positivo da sócia.
- **23.01.2023** – O Fundo requereu a pesquisa via SISBAJUD, visando a disponibilização de endereço para a citação do Restaurante.
- **26.07.2023**, disponibilizada a pesquisa requerida para manifestação do interessado.
- **28.07.2023**, o Fundo requereu citação da Uniko via edital.
- **07.11.2023**, certificado que não foram expedidos ofícios de praxe para localização do réu.
- **07.11.2023**, indeferida citação por edital, eis que não foram esgotados todos os meios necessários para localizar endereço do réu.
- **23.01.2024**: O Fundo requereu a citação do Uniko na pessoa da sua sócia e representante legal Mariana Nobrega da Costa, bem como indicou novo endereço. Custas recolhidas.
- **29/04/2024** – Determinação da citação, conforme requerido pelo Fundo.
- **20/06/2024** – Envio do mandado de citação.
- **18/07/2024** – Recebimento do mandado de citação.
- **05/08/2024** – O juiz abriu prazo para que o Fundo se manifeste a respeito da Certidão Negativa do Oficial de Justiça.
- **02/09/2024** – Petição apresentada pelo Fundo, requerendo que seja realizada nova tentativa de citação postal do Uniko na pessoa de sua sócia e representante legal, Mariana Nóbrega da Costa no endereço indicado.
- **04/12/2024** – Certificada a parte autora a recolher o complemento das custas devidas.

- **12/12/2024** – Fundo apresentou recolhimento das custas complementares.
- **24/04/2025** – Despacho, determinando ao autor a juntada de planilha atualizada do débito para fins de citação.
- **22/05/2025** – Planilha atualizada de débito juntada.
- **08.10.2025** – Juntada de AR positivo



Relatório de processo

0091348-62.2021.8.19.0001

TJRJ: 28ª Vara da Fazenda Pública do Rio

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL



AUTOR

FII GALERIA

RÉU

KEPPEL FELS BRASIL S.A

RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de Ação de Execução distribuída pelo Fundo para exigir as parcelas rescisórias referentes ao Contrato de Locação de parte da sala 301 do Edifício Galeria, situado na Rua da Quitanda no 86, Rio de Janeiro/RJ. Atualmente, esta demanda encontra-se suspensa em razão da oposição de defesa (embargos à execução) pela ré, Keppel Fels, ora autuada em apenso, sob o n. 0251612-53.2021.8.19.0001, onde fora concedido o efeito suspensivo.

ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

11.05.2023 Arquivado provisoriamente



0091348-62.2021.8.19.0001

Histórico do processo

- **23/04/2021** - Ajuizamento.
- **05/11/2021** - Citação efetivada.
- **05/11/2021** - Opostos embargos à execução em apenso - 0251612-53.2021.8.19.0001.
- **08/11/2021** - Aguardando decisão nos embargos.
- **29/06/2022** - Aguardando julgamento dos embargos.
- **04/07/2022** - Considerando não ter notícia de efeito suspensivo nos embargos apensos, intimado o exequente para prosseguimento.
- **11/08/2022** - Decisão, dizendo que o requerimento de efeito suspensivo deve ser formulado nos autos dos embargos à execução. Diante da inércia do exequente, determinado prazo para aguardar movimentação.
- **18/08/2022** - Decisão, determinando a suspensão desta demanda em razão dos efeitos atribuídos nos embargos 0251612-53.2021.8.19.0001. Anotada a suspensão e encaminhados os autos ao arquivo provisório.
- **11/05/2023** - Sem custas pendentes. Arquivado provisoriamente.



Relatório de processo

0251612-53.2021.8.19.0001

TJRJ: 28ª Vara da Fazenda Pública do Rio

EMBARGOS À EXECUÇÃO



AUTOR

KEPPEL FELS BRASIL S.A

RÉU

FII GALERIA

RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de Defesa oposta pela Keppel contra a Execução n. 0091348-62.2021.8.19.0001 ajuizada pelo Fundo. Diante da carta de fiança apresentada pela Keppel nestes autos, o juiz concedeu o efeito suspensivo a estes embargos, incidindo a suspensão na ação de execução - 0091348-62.2021.8.19.0001. Houve realização de perícia contábil. Fundo peticionou com comentários do assistente técnico, solicitando fosse deferida a realização de audiência de instrução para obter as respostas aos quesitos suplementares apresentados e encerrar a instrução. Fundo apresentou suas razões finais com documentos. Manifestação da Keppel sobre o documento juntado, reiterando suas razões finais.

ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

21.10.2025 – Conclusão ao juiz



0251612-53.2021.8.19.0001

Histórico do processo

- **25/10/2021** – Ajuizamento dos embargos à execução pela Keppel Fels, em sua defesa na ação de execução sob n. 0091348-62.2021.8.19.0001. A Embargante ofertou Carta de Fiança em valor suficiente a permitir a suspensão da execução principal.
- **09/02/2022** – Deferida a produção de prova pericial nas contas e livros contábeis da Embargante, e nomeado perito – ALBA DA COSTA PERES.
- **09/08/2022** – Decisão, observando, a destempo, a concordância do embargado a respeito da carta fiança apresentada, concedendo-se, assim, o efeito suspensivo aos presentes embargos. Anotada suspensão na execução 0091348-62.2021.8.19.0001. Ainda, homologados os honorários periciais no valor de R\$ 4.242,00, e intimada a embargante para depósito dos honorários periciais.
- **09/09/2022** – Envio equivocado à Central de Arquivamento. Retorno.
- **07/10/2022** – A embargante, KEPPEL FELS BRASIL S.A, informou que a concessão da prova pericial ocorreu a requerimento do Fundo embargado. Assim, o juiz retificou a decisão do dia 09/08, determinando que o Fundo embargado providencie o depósito de R\$4.242,00, referentes aos honorários homologados. O Fundo efetivou o pagamento.
- **26/01/2023** – Despacho, intimando a perita para início dos trabalhos, com fixação de prazo de 30 dias para entrega do laudo. No entanto, a Perita Judicial ainda não apresentou o laudo nos autos. Peticionamos pedindo a atualização da Carta Fiança como garantia da execução.
- **28.03.2023**, a Embargante apresentou quesitos suplementares (sem ser intimada).
- **09.04.2023**, a Perita Judicial informou que iniciará seus trabalhos, fixando a data de 09.06.2023 para atendimento dos assistentes técnicos das Partes.
- **19.05.2023**, o processo foi concluso para apreciação da petição do FII sobre a complementação de garantia e sobre os quesitos suplementares da Keppel.
- **14.06.2023**, Keppel apresentou aos autos demonstrativos contábeis solicitados pela perita.
- **22.06.2023**, juntada da petição da Keppel.
- **31.07.2023**, juntada de laudo pericial.
- **15.08.2023**, as partes foram intimadas para se manifestar sobre o Laudo Pericial apresentado.
- **19.09.2023**, o Fundo apresentou sua manifestação sobre o laudo pericial.
- **20.09.2023**, Keppel apresentou sua manifestação sobre o laudo pericial.
- **06.11.2023**, certificado que todas as partes se manifestaram do laudo pericial.
- **07.11.2023**, intimada a embargante para providenciar a recomposição da garantia ofertada no prazo de 15 dias. Intimada a perita para prestar os esclarecimentos solicitados pelas partes.
- **14.12.2023**, a Keppel apresentou manifestação dizendo discordar da complementação de garantia e pedindo que nossos pedidos de esclarecimentos à perita fossem indeferidos.
- **19.12.2023**, o Fundo apresentou manifestação no sentido de obter a penhora on-line do valor da dívida acrescido de 30%.
- **02/02/2024**, a perita judicial juntou seus esclarecimentos ao laudo.
- **21.02.2024**, Keppel se manifestou contra o pedido do Fundo.
- **24/04/2024**, antes de apreciar os pedidos das partes, o juiz determinou que ambas se manifestem sobre os esclarecimentos trazidos pelo perito sobre o laudo.
- **09/05/2024** – Fundo apresentou a manifestação sobre os esclarecimentos do perito.
- **17/05/2024** – Keppel juntou manifestação, fora de prazo, reiterando seus argumentos e estabelecendo um novo argumento: o de que a multa seria aplicável ao contrato até 2019 e que, na última prorrogação contratual ela teria deixado de vigor.
- **02/07/2024** – Despacho, direcionando o pedido de esclarecimento da Keppel à perita.
- **05/08/2024** – Perita devolveu suas considerações tendo se recusado a responder vários quesitos suplementares.
- **09/09/2024** – Fundo peticionou com comentários do assistente técnico, solicitando seja deferida a realização de audiência de instrução para obter as respostas aos quesitos apresentados e finalmente encerrar a instrução. A Keppel não apresentou manifestação sobre o laudo pericial.
- **14/10/2024** – Autos conclusos à magistrada Fernanda Rosado de Souza.
- **04/11/2024** – Expedido mandado de pagamento à perita no valor de R\$2.121,00.
- **19/12/2024** – Determinado que partes se manifestem em alegações finais, pelo prazo de 5 dias.
- **29/01/2025** – Apresentados memoriais finais pelo Fundo.
- **24/04/2025** – Despacho, dando vista à parte autora acerca de documento juntado pelo Fundo em sede de memoriais.
- **19/05/2025** – Manifestação da Keppel sobre o documento juntado, reiterando suas razões finais.
- **21/10/2025** – Conclusos ao juiz

2025



Relatório de processo

0846927-12.2025.8.19.0001

TJRJ: 7ª Vara Cível do Rio de Janeiro

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de execução de título judicial – contrato de aluguel –, ajuizada pelo Fundo, para cobrança dos valores de aluguel em aberto, estipulando-se a causa no valor de R\$ 1.136.953,41. A tutela de urgência (arresto online) foi indeferida pelo juiz. Registrada a citação dos réus. Fundo requereu penhora de ativos bancários. Citação negativa.



AUTOR
FII GALERIA

RÉU
MAUÁ BANK E MAUÁ
CONSIGNADOS



ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

14.11.2025 – – Petição do Fundo, requerendo validação da citação , com prosseguimento da penhora ou nova citação.

Período do relatório
Novembro 2025



0846927-12.2025.8.19.0001

Histórico do processo

- **16/04/2025** – Ajuizamento da ação pelo Fundo, objetivando cobrança de aluguéis, sem despejo, estabelecendo o valor da causa em R\$ 1.136.953,41.
- **24/04/2025** – Fundo reitera os pedidos iniciais, comprova recolhimento das custas iniciais complementares e requer o prosseguimento do feito.
- **29/04/2025** – Tutela de Urgência pretendida pelo Fundo foi indeferida pelo juiz. Autorizada citação dos executados.
- **30/04/2025** – Mandados de execução/citação expedidos.
- **12/05/2025** – Registrada ciência sistêmica da citação.
- **05/06/2025** – Protocolo de petição pelo Fundo, com pedido de penhora via sistema SISBAJUD, na modalidade teimosinha, do montante de R\$ 1.386.433,94.
- **06/11/2025** – Intimação do autor sobre AR citação negativo.
- **14/11/2025** – Petição do Fundo, requerendo validação da citação , com prosseguimento da penhora ou nova citação.
-

2025



Relatório de processo

0846958-32.2025.8.19.0001

TJRJ: 7ª Vara Cível do Rio de Janeiro

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de execução de título judicial – contrato de aluguel –, ajuizada pelo Fundo, para cobrança dos valores de aluguel em aberto, estipulando-se a causa no valor de R\$ 1.136.953,41. A tutela de urgência (arresto online) foi indeferida pelo juiz. Registrada a citação dos réus. Fundo requereu penhora de ativos bancários.



AUTOR
FII GALERIA

RÉU
LUNNA FLOR E MAUÁ BANK



ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

14.11.2025 – Petição do Fundo requerendo a validação das citações e prosseguimento da penhora, ou nova citação.

Período do relatório
Novembro 2025



0846958-32.2025.8.19.0001

Histórico do processo

- **16/04/2025** – Ajuizamento da ação pelo Fundo, objetivando cobrança de alugueis, sem despejo, estabelecendo o valor da causa em R\$144.955,36.
- **24/04/2025** – Fundo reitera os pedidos iniciais, comprova recolhimento das custas iniciais complementares e requer o prosseguimento do feito.
- **29/04/2025** – Tutela de Urgência pretendida pelo Fundo foi indeferida pelo juiz. Autorizada citação dos executados.
- **30/04/2025** – Mandados de execução/citação expedidos.
- **12/05/2025** – Registrada ciência sistêmica da citação.
- **05.06.2025** – Protocolo de petição do Fundo, com pedido de penhora via sistema SISBAJUD, na modalidade teimosinha, do montante de R\$ 176.501,20
- **07.10.2025**: Mandado de citação em nome da Lunna Flor expedido;
- **29.10.2025**: Juntada de AR negativo da Lunna Flor;
- **03.11.2025**: Juntada de AR negativo da Mauá Bank;
- **03.11.2025**: Ato Ordinatório intimando o FII a se manifestar sobre os ARs negativos;
- **14.11.2025**: Petição do Fundo requerendo a validação das citações e prosseguimento da penhora, ou nova citação.



Relatório de processo

0881422-82.2025.8.19.0001

TJRJ: 25ª Vara Cível do Rio de Janeiro

DESPEJO C/C COBRANÇA



AUTOR
FII GALERIA

RÉU
**MAUÁ CONSIGNADOS E
MAUÁ BANK**



RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de ação de despejo c/c cobrança, ajuizada pelo FII Galeria em face de Mauá Consignados Ltda. (locatária) e Mauá Bank S.A. (fiadora), visando (i) a desocupação do imóvel; (ii) a realização de perícia no imóvel; e (iii) condenação dos requeridos ao pagamento de multa por rescisão contratual antecipada no valor de R\$ 154.938,00, bem como ao adimplemento das taxas de condomínio. Mauá Consignados interpôs Agravo de Instrumento distribuído sob o n. 067363-28.2025.8.19.0000, com tutela deferida para revogação do despejo. Contestação apresentada pela Mauá Bank.

ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

09.10.2025: Despacho para que a serventia verifique a citação dos réus.



0881422-82.2025.8.19.0001

Histórico do processo

- **18.06.2025** – Ajuizamento da ação pelo Fundo, objetivando a desocupação do imóvel e pagamento de multa rescisória no valor de R\$ 154.938,00.
- **25.06.2025** – Proferida decisão determinando a complementação das custas iniciais;
- **25.06.2025** – Protocolo de petição comprovando o recolhimento das custas complementares.
- **10.07.2025** – Proferida decisão que deferiu o pedido liminar formulado pelo FII, porém, condicionando-o à prestação de caução no valor de 3 aluguéis;
- **14.07.2025** – Protocolo de petição do FII comprovando a prestação da caução para efetivação da medida liminar;
- **15.07.2025** – Certificada a prestação da caução de forma tempestiva;
- **21.07.2025**: Expedido mandado de desocupação voluntária e citação;
- **14.08.2025**: Juntada certidão de Oficial de Justiça;
- **14.08.2025**: Protocolo de petição informando o fato novo da sublocação irregular do imóvel locado;
- **15.08.2025**: Agravo de Instrumento interposto pela Mauá Consignados contra a decisão que determinou a desocupação do imóvel;
- **15.08.2025**: Petição da Mauá Consignados requerendo o desentranhamento do Agravo de Instrumento por erro do protocolo no sistema eletrônico;
- **15.08.2025**: Petição da Mauá Consignados informando a interposição de Agravo de Instrumento distribuído sob o n. 067363-28.2025.8.19.0000;
- **20.08.2025**: Ato Ordinatório determinando a remessa dos autos à conclusão, diante da tutela deferida em agravo;
- **21.08.2025**: Proferido despacho determinando (i) o desentranhamento da petição do agravo de instrumento interposto de forma equivocada; (ii) a revogação da determinação do despejo; e (iii) que o cartório certifique que os réus foram citados, bem como decorreu in albis o prazo para contestação;
- **22.08.2025**: Contestação apresentada pela Mauá Bank.
- **08.10.2025**: Expedida certidão informando (i) que foi cumprido o item 1 do despacho de ID 219113283 (exclusão de petição); (ii) a tempestividade da contestação do 2º réu (Mauá Bank); e (iii) que o 1º réu não apresentou contestação e interpôs Agravo de Instrumento, conforme informado no ID 217604124
- **09.10.2025**: Despacho para que a serventia verifique a citação dos réus.



Relatório de processo

0881447-95.2025.8.19.0001

TJRJ: 49ª Vara Cível do Rio de Janeiro

DESPEJO C/C COBRANÇA



AUTOR
FII GALERIA

RÉU
LUNNA FLOR E MAUÁ BANK



RESUMO DO PROCESSO:

Trata-se de ação de despejo c/c cobrança, ajuizada pelo FII Galeria em face de Mauá Consignados Ltda. (locatária) e Mauá Bank S.A. (fiadora), visando (i) a desocupação do imóvel; (ii) a realização de perícia no imóvel; e (iii) condenação dos requeridos ao pagamento de multa por rescisão contratual antecipada no valor de R\$16.941,75, bem como ao adimplemento das taxas de condomínio. Não acolhimento dos novos embargos de declaração opostos contra decisão de emenda à inicial.

ÚLTIMO ANDAMENTO AÇÃO:

05.11.2025 – Embargos de Declaração não acolhidos.



0881447-95.2025.8.19.0001

Histórico do processo

- **18.06.2025** – Ajuizamento da ação pelo Fundo, objetivando a desocupação do imóvel e pagamento de multa rescisória no valor de R\$16.941,75.
- **25.06.2025:** Proferida decisão determinando a complementação das custas iniciais;
- **25.06.2025:** Protocolo de petição do FII comprovando o recolhimento das custas complementares;
- **30.06.2025:** Proferida decisão determinando emenda à inicial;
- **03.07.2025:** Oposição de embargos de declaração pelo FII em face da decisão que determinou a emenda à petição inicial;
- **10.07.2025:** Proferida decisão de não acolhimento dos embargos de declaração opostos.
- **18.07.2025:** Oposição de novos embargos de declaração pelo FII em face da decisão que rejeitou os aclamatórios anteriormente opostos.
- **05.11.2025** – Embargos de Declaração não acolhidos.

Obrigado.



2025