

Fundo de Investimento Imobiliário

FII Hospital da Criança

0223778-26.2011.8.26.0100 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: Instituto de Especialidades Pediátricas de São Paulo S.A – Hospital da Criança

Réu: FII HC

- **09.12.2011** – Distribuída a ação revisional pelo Hospital da Criança. O Instituto de Especialidades Pediátricas de São Paulo S/A – Hospital da Criança propôs ação para reduzir o valor do aluguel do imóvel localizado na Rua Perobas, 186 – Jabaquara, São Paulo – SP
- **09.01.2012** – Juiz analisou a inicial e fixou o aluguel provisório na média entre o valor a ser pago e o pretendido pelo locatário.
- **16.01.2012** – Locatário recorreu da decisão que estabeleceu o aluguel provisório (Agravo de Instrumento) requerendo suspensão da decisão proferida em 09.01.2012 para que haja diminuição do valor do aluguel provisório.
- **02.02.2012** – Tribunal de Justiça julgou o recurso do locatário mantendo o valor do aluguel fixado provisoriamente, qual seja: R\$ 442.067,08.
- **24.02.2012** – Apresentado recurso pelo locatário (Recurso Especial) contra decisão do Tribunal que manteve o valor do aluguel provisório.
- **12.06.2012** – Tribunal negou seguimento ao recurso (Recurso Especial) do Hospital.
- **25.07.2012** – Juízo determinou que as partes indiquem as provas a serem produzidas.
- **06.09.2012** – Juízo determinou o agendamento de audiência de conciliação.
- **18.09.2012** – Hospital recorreu da decisão que negou seu recurso para alterar o valor do aluguel provisório.
- **29.01.2013** – Proferida decisão excluindo o Banco Ourinvest (antigo administrador do Fundo) da demanda e nomeando perita para realização da perícia, bem como concedendo prazo às partes para nomeação de assistente técnico e apresentação de quesitos a serem respondidos pela perita oficial.
- **06.05.2013** – Juízo determinou a redução do aluguel provisório com base no laudo apresentado pelo Locatário, para R\$ 392.948,51.
- **23.05.2013** – Fundo recorreu da decisão de redução do aluguel (Agravo de Instrumento).
- **18.09.2013** – Proferida decisão acolhendo a proposta de honorários apresentada pelo perito. As partes devem apresentar seus quesitos, indicarem assistentes técnicos. O locatário deve depositar os honorários periciais.
- **30.05.2014** – Juízo determinou que a perita a responda aos quesitos formulados pelos assistentes técnicos das partes.
- **02.10.2014** – Determinação para que as partes se manifestem a respeito dos esclarecimentos da Perita.

- **12.11.2014** – Determinação do Juízo para que o processo volte para a perita para novos esclarecimentos.
- **16.12.2015** – Despacho intimando a perita judicial a manifestar-se sobre as análises e questionamentos feitos pelos assistentes técnicos das partes.
- **02.05.2017** – Manifestação do Juízo indeferindo a complementação do laudo pericial e intimando as partes para esclarecer se concordam com o encerramento da fase instrutória ou se pretendem produzir outra modalidade de prova.
- **02.10.2017** – Proferida sentença julgando a ação parcialmente procedente para fixar o aluguel mensal em R\$421.000,00 (atualizado para fevereiro de 2012, retroagindo para a data da citação) e determinar o pagamento da diferença entre os aluguéis provisórios e o definitivo.
- **09.02.2018** – Publicada decisão que rejeitou o recurso do Locatário (embargos de declaração) e manteve integralmente a sentença.
- **22.05.2018** – Recebidos os recursos contra a decisão judicial.
- **20.08.2018** – Autos remetidos ao Tribunal de Justiça para julgamento do recurso (apelação) interposto pela Locatária.
- **12.09.2018** – Proferida decisão que não aceitou (não conheceu) o recurso e o remeteu para a Câmara de Direito Privado do Tribunal.
- **08.11.2018** – Recurso recebido na Câmara. Aguardando julgamento.
- **23.01.2019** – Publicação da decisão que julgou improcedente o recurso
- **11.02.2019** – Oposto embargos de declaração.
- **22.05.2019** – Interposto Recurso Especial pela Locatária.
- **15.07.2019** – Recurso Especial interposto pela Locatária foi inadmitido.
- **09.10.2019** – Interposição de Agravo Denegatório em Recurso Especial
- **22.10.2019** – Processo devolvido para a primeira instância
- **29.10.2019** – Despacho do MM. Juízo da primeira instância ciente da interposição do recurso pelo Hospital no STJ.
- **04.03.2020** – Acórdão indeferindo o agravo denegatório em Recurso Especial do Hospital.
- **06.03.2020** – Oposição de Embargos Declaratórios pelo Hospital.
- **10.03.2020** – Apresentação de manifestação aos embargos declaratórios pelo FII.
- **12.03.2020** – Conclusos para decisão ao Exmo. Senhor Ministro PRESIDENTE DO STJ (Relator).
- **07.08.2020** – Embargos acolhidos e Agravo Denegatório não conhecido. Aguardando retorno dos autos para vara de origem
- **24.09.2021** – Certificação do Trânsito em Julgado (encerramento da primeira fase do processo – impossibilidade de novos recursos para discussão dos valores de aluguel). Decisão da vara de origem: Cumpra-se o V. Acórdão. Em nada sendo reclamado em 05 dias, ao arquivo (Fundo ingressou com procedimento de cobrança das diferenças de aluguel a serem apuradas nesta ação).
- **22.10.2021** – Fundo iniciou cumprimento de sentença das diferenças de aluguel - 0043800-40.2021.8.26.0100.

Trata-se de Ação Revisional para redução de aluguel, proposta pelo locatário – Instituto de Especialidades Pediátricas de São Paulo S.A - Hospital da Criança, em 2011 (Aluguel vigente: R\$ 491.185,64. Pedido do Autor: R\$ 283.481,00). Em sentença (decisão judicial), houve a fixação definitiva do aluguel em R\$421.000,00. Na fase recursal, esta decisão foi mantida. Assim, houve encerramento da fase de discussão dos valores de aluguel, sendo impossível interposição de novos

recursos sobre o tema. Atualmente, o Fundo iniciou, em continuidade a esta demanda, procedimento de cobrança das diferenças de aluguel entre o valor provisório e o definitivo fixados dentro dessa ação, para encerramento definitivo da causa (0043800-40.2021.8.26.0100). Em paralelo, existe andamento de acordo extrajudicial entre as partes.

0043800-40.2021.8.26.0100 – Cumprimento de sentença

Autor: FII HC

Réu: Rede Dor São Luiz S.A - Hospital da Criança

- **22.10.2021** – Fundo distribuiu cumprimento de sentença para cobrança das diferenças de aluguel entre o valor provisório e o definitivo fixados dentro da ação principal - 0223778-26.2011.8.26.010;
- **28.10.2021** – Despacho intimando o Hospital a quitar os valores na quantia atualizada, no valor de R\$ 36.080,58, mediante depósito;
- **24.11.2021** – Impugnação aos valores apresentada pelo Hospital. Prazo do Fundo para manifestação à impugnação.
- **15.02.2022** - Manifestação do Fundo quanto à impugnação apresentada pelo Hospital.
- **01.04.2022** – Autos enviados para a contadoria do juízo
- **08.04.2022** – Autos recebidos da contadoria do juízo
- **19.04.2022** – Despacho homologando os cálculos da contadoria, fixando o valor do débito em R\$ 8.749.084,49, e dando prazo para o FII manifestar-se sobre a compensação requerida pelo Hospital, relacionados aos valores ventilados no cumprimento de sentença 0011230-98.2021.8.26.0003, por sua vez vinculado ao principal 1023440-43.2016.8.26.0003.
- **02.05.2022** – FII informou ao juiz que aceitou a compensação nos autos da revisional de 2016.

Trata-se de cumprimento de sentença vinculado ao processo 0223778-26.2011.8.26.010, em que o Fundo vem cobrar as diferenças de aluguel entre o valor provisório e o definitivo fixados dentro dessa ação principal, no valor de R\$ 36.080,58. Atualmente, o Hospital impugnou os valores cobrados e o Fundo rebateu tal impugnação. Ante a controvérsia de valores, juiz homologou cálculos da Contadoria, fixando o valor do débito em R\$ 8.749.084,49 em desfavor do Hospital. Atualmente, o Fundo concordou com a compensação de valores pleiteada pelo Hospital, relacionados aos valores ventilados no cumprimento de sentença 0011230-98.2021.8.26.0003, em que o Hospital é credor.

1023440-43.2016.8.26.0003 - Ação Revisional de Aluguel

Autor: Rede D'OR São Luiz S.A.

Réu: FII HC

- **15.12.2016** – Proposta ação revisional pela Locatária. A Rede D'Or São Luiz S.A. – Hospital da Criança propôs ação para reduzir o valor do aluguel do imóvel localizado na Rua Perobas, 186 – Jabaquara, São Paulo – SP

- **16.12.2016** – Proferida decisão negando o pedido de fixação de aluguel provisório.
- **19.12.2016** – A locatária recorreu da decisão por meio de embargos de declaração.
- **11.01.2017** – Juízo rejeitou o recurso da locatária.
- **20.01.2017** – Publicada decisão designando audiência de conciliação
- **02.02.2017** – Recebido o mandado de citação e intimação por Banco Ourinvest S/A.
- **06.02.2017** – Locatário apresentou recurso (agravo de instrumento) da decisão que rejeitou o pedido liminar de fixação de aluguel provisório.
- **09.03.2017** – Locatário ajustou seu pedido para incluir o Fundo na ação.
- **10.03.2017** – Publicada decisão que incluiu o Fundo no processo.
- **22.03.2017** – Realizada audiência para tentativa de conciliação, sem sucesso.
- **22.03.2017** – Publicada decisão do tribunal que negou o recurso da Locatária.
- **05.05.2017** – Juntada contestação de Fundo de Investimento Imobiliário – FII Hospital da Criança.
- **05.05.2017** – Publicada decisão que determinou às partes a indicação das provas que pretendem produzir.
- **07.07.2017** – Decisão proferida determinando a produção de prova pericial.
- **24.07.2017** – Fundo indicou assistente técnico e quesitos pelo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hospital da Criança.
- **24.08.2017** – Decisão do juízo rejeitando o argumento do Banco Ourinvest para ser excluída do processo, mantendo-a como parte. A decisão também afasta o argumento do Fundo de que houve negociação dos valores de aluguel que impediriam a Locatária de pedir a revisão do aluguel.
- **04.09.2017** – Manifestação do juízo intimando o perito a apresentar seus honorários em 05 dias.
- **14.09.2017** – Juntada de petição do Banco Ourinvest alegando não ter interesse em participar da fase probatória deste processo, uma vez que não recebe os aluguéis há mais de 06 anos, quando transferiu sua titularidade ao Fundo.
- **19.09.2017** – Proferida decisão confirmando que o Banco Ourinvest deve continuar como parte no presente processo, e que a revisão pleiteada pela Locatária é legítima, não sendo a ação revisional proposta em 2011, óbice ao ajuizamento desta demanda.
- **21.09.2017** – Banco Ourinvest recorreu da decisão que o manteve no processo (Agravo de Instrumento).
- **29.09.2017** – Decisão monocrática proferida no recurso do Banco Ourinvest (Agravo de Instrumento) mantendo a decisão do Juízo de primeira instância e, por conseguinte, mantendo o Ourinvest no processo.
- **10.10.2017** – Juntada de petição do perito, solicitando orientações do juiz, para elaboração de resposta aos quesitos apresentados pela Locatária, uma vez que “fogem do objeto da perícia”.
- **11.10.2017** – Decisão do Juízo determinando que os quesitos apresentados pela Locatária sejam excluídos.
- **16.10.2017** – Juntada de petição da Locatária impugnando a decisão que determinou a exclusão de parte dos seus quesitos apresentados.
- **22.01.2018** – Decisão do juízo arbitrando os honorários periciais em R\$ 30.000,00, determinando que as partes depositem 50% cada uma em até 15 dias.
- **02.03.2018** – Agendada perícia para dia 15.03.2018.
- **14.06.2018** – Apresentado laudo pericial.
- **22.06.2018** – Publicada decisão que dá ciência às partes do laudo pericial.

- **19.07.2018** – Publicada decisão que requer ao perito manifestação sobre as críticas ao parecer apresentadas por ambas as partes.
- **07.08.2018** – Perito foi intimado a se manifestar das críticas em 10 (dez) dias.
- **07.11.2018** – Proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente, estabelecendo o aluguel mensal em R\$ 368.000,00 desde janeiro de 2017, devendo ser apurada eventual diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado.
- **21.11.2018** – Ourinvest recorreu da decisão (embargos de declaração).
- **23.11.2018** – Juízo negou recurso do Ourinvest, mantendo a decisão na íntegra.
- **14.12.2018** – Todas as partes apresentaram apelações.
- **11.02.2019** – Contrarrazões de apelação apresentadas.
- **26.03.2019** – Apelações conclusas com o relator Carlos Miguel Trevisan.
- **09.10.2019** – Julgamento em 09.10.2019: acórdão redistribuiu a apelação para câmara competente (36ª).
- **22.11.2010** – Provimento negado às apelações do Hospital e do FII, total provimento à apelação do Banco Ourinvest.
- **06.12.2019** – Oposição de embargos de declaração do Hospital.
- **10.12.2019** – Embargos de declaração do Hospital foram rejeitados.
- **17.01.2020** – Propositura de Recurso Especial pelo Hospital.
- **10.03.2020** – Apresentação de contrarrazões pelo FII e pelo Banco Ourinvest.
- **25.03.2020** – Inadmissão do Recurso Especial do Hospital.
- **24.04.2010** – Propositura de agravo denegatório em recurso especial pelo Hospital.
- **19.05.2020** – Apresentação de contraminuta pelo FII e pelo Banco Ourinvest.
- **25.06.2020** – Processo encaminhado ao STJ.
- **18.09.2020** – Autos recebidos pelo STJ.
- **30.09.2020** – Conclusos com o ministro relator.
- **22.11.2021** – Recursos julgados improcedentes
- **24.11.2021** – Trânsito em Julgado (encerramento da primeira fase do processo – impossibilidade de novos recursos para discussão do valor fixado de aluguel)
- **24.11.2021** – Propositura de cumprimento de sentença pelo Hospital (0011230-98.2021.8.26.0003);

Trata-se de Ação Revisional para redução de aluguel, proposta pela locatária – Rede D’Or São Luiz S.A - Hospital da Criança, em 2016, contra o Fundo (Aluguel vigente: R\$ 487.924,63. Pedido do Autor R\$ 298.000,00). Em sentença (decisão judicial), houve a fixação definitiva do aluguel em R\$368.000,00, contado desde janeiro de 2017. Atualmente, houve encerramento definitivo da primeira fase do processo – impossibilidade de novos recursos para discussão dos valores de aluguel, valendo-se do valor decidido pelo juiz (R\$368.000,00). Atualmente, o Hospital iniciou, em continuidade a esta demanda, procedimento de cobrança da diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado nesta ação - 0011230-98.2021.8.26.0003.

0011230-98.2021.8.26.0003 – Cumprimento de sentença

Autor: Rede D’OR São Luiz S.A

Réu: FII HC

- **24.11.2021** – Propositura de cumprimento de sentença pelo Hospital, para cobrar diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal 1023440-43.2016.8.26.0003.
- **16.12.2021** – Intimação do executado FII para pagamento do saldo da condenação - R\$ 727.475,18.
- **09.02.2022** – Impugnação à execução pelo Fundo.
- **25.03.2022** – Despacho intimando o Hospital Autor a apresentar memória de cálculo integral do débito principal.
- **05.04.2022** – Decisão do juiz para Fundo proceder ao depósito do valor apontado pelo Hospital - R\$ 9.715.384,38.
- **26.04.2022** – Prazo para o FII manifestar-se sobre o pedido de compensação feito pelo Hospital, relacionados aos valores ventilados no cumprimento de sentença 0043800-40.2021.8.26.0100, por sua vez vinculado ao processo 0223778-26.2011.8.26.0100.
- **27.04.2022** – Manifestação do FII positiva para a compensação;
- **29.04.2022** – Juiz intimou o Hospital a apresentar os cálculos da compensação;
- **26.05.2022** – Cálculos apresentados pelo Hospital;

Trata-se de cumprimento de sentença vinculado ao processo 1023440-43.2016.8.26.0003, em que o Hospital vem cobrar diferença entre o valor efetivamente pago e o fixado dentro da ação principal, remanescente no valor de R\$ 727.475,18. O Fundo impugnou os valores cobrados. Após ordem do juiz, Hospital apresentou memória de cálculo do débito em questão, no valor de R\$9.715.384,38 em desfavor do Fundo. Atualmente, o Fundo concordou com a compensação de valores pleiteada pelo Hospital, relacionados aos valores ventilados no cumprimento de sentença 0043800-40.2021.8.26.0100, em que o Hospital é devedor. Assim, o Hospital apresentou seus cálculos.

1004010-66.2020.8.26.0003 – Ação Renovatória de Locação

Autor: Rede D'OR São Luiz S.A.

Réu: FII HC

- **06.03.2020** – Proposta ação pela Locatária - A Rede D'Or São Luiz S.A. – Hospital da Criança, para renovar o contrato de locação do imóvel localizado na Rua Perobas, 186 – Jabaquara, São Paulo – SP
- **31.10.2020** – Citação do FII HC para apresentar sua defesa (8% que não foi cumprido em contrato)
- **16.11.2020** – Designada audiência conciliatória para o dia 29.04.2021.
- **Suspensão do processo mediante requerimento das partes para composição.**
- **22.11.2021** – Petição do Hospital requerendo a continuidade da ação devido a falta de composição entre as partes e a concessão de liminar para redução do valor locatício;
- **26.11.2021** – Liminar indeferida (não concedida a redução do valor locatício por enquanto).
- **14.12.2021** – Interposição de recurso (agravo de instrumento) pelo Hospital, ante a negativa de redução liminar do aluguel.
- **20.01.2022** – Contestação apresentada pelo FII.
- **24.02.2022** – Determinação de perícia judicial.
- **17.03.2022** – Apresentação de quesitos e assistentes técnicos pelas partes.

- **25.03.2022** – Perito judicial apresenta impugnação aos quesitos da Autora.
- **07.04.2022** – Acolhida a impugnação oferecida pelo perito e pelo FII.
- **12.04.2022** – Apresentação de honorários periciais e prazo para as partes se manifestarem sobre o valor.
- **06.05.2022** – Honorários periciais pagos;
- **30.05.2022** – Intimação do perito para início dos trabalhos.

Trata-se de Ação Renovatória para renovar contrato de locação, proposta pela Locatária – Rede D’Or São Luiz S.A - Hospital da Criança, em 2020, contra o Fundo. Atualmente, o Hospital requer a continuidade da demanda por não ter havido acordo entre as partes até o momento, bem como reitera pedido de redução provisória (liminar) do aluguel. Juiz não concedeu por enquanto, mantendo o aluguel vigente. Por conta desta negativa, o Hospital, atualmente, ingressou com recurso ao Tribunal para tentar a redução. Em paralelo, o Fundo apresentou sua defesa (8% que não foi cumprido em contrato) no processo e o juiz determinou realização de perícia judicial.

1109419-94.2021.8.26.0100 – Ação Revisional de Locação

Autor: Rede D’OR São Luiz S.A
Réu: FII HC

- **08/10/2021** - Distribuição do processo. Pedido do Autor: aluguel reajustado pelo índice IPC-FIPE, e não IGPM.
- **15/10/2021** - Deferida concessão da tutela provisória para substituição do índice de reajuste monetário convencionado por aquele sugerido na inicial (IPC-FIPE), que parece atender razoavelmente à finalidade da correção monetária.
- **28.10.2021** – Hospital ofereceu bem imóvel em caução;
- **03.11.2021** – Juiz despachou aceitando o bem oferecido em caução, e determinando a citação do FII HC para ingressar no processo para se defender.
- **10.02.2022** – Citação do Fundo e prazo aberto para contestação.
- **10.03.2022** – Prazo para o Hospital apresentar réplica.
- **04.04.2022** – Apresentação de réplica pelo Hospital.

Trata-se de ação revisional movida pela Rede D’OR em face do FII Hospital da Criança, pra ver reajustado o valor do aluguel pelo índice IPC-FIPE, e não pelo IGPM previsto no contrato. O juiz concedeu pedido provisório de reajuste do aluguel pelo índice IPC, até ulterior decisão final sobre o assunto. Atualmente, o Fundo se apresentou no processo através de sua defesa, e o Hospital apresentou sua réplica à defesa.