

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII MAX RETAIL

Data-base: Jun/2016

PROCESSO Nº:	1121506-29.2014.8.26.0100
ORIGEM:	27ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo – SP
AUTOR:	Fundo de Investimento Imobiliário Max Retail
ESCRITÓRIO RESPONSÁVEL:	NF&BC
RÉU	LOJAS AMERICANAS S/A
TIPO DE AÇÃO:	Revisional de Aluguel
OBJETO:	Imóvel em Taguatinga
VALOR DA CAUSA:	R\$ 694.688,16
DATA DA DISTRIBUIÇÃO:	02/12/2014
PROBABILIDADE DE PERDA:	Perda Remota
VALOR DE PROVISÃO:	Não há risco envolvido
ÚLTIMO ANDAMENTO:	10/05/2016 – Protocolamos petição impugnando à estimativa de honorários periciais apresentada pelo Sr. Perito, requerendo, portanto, apresentação de memorial de cálculos pela tabela Ibape.
PRINCIPAIS ANDAMENTOS:	<p>Em 30/12/1998, São Carlos Empreendimentos e Participações S/A x Lojas Americanas S/A. celebraram contrato de locação com vigência de 10 anos, prorrogáveis por mais 10 anos.</p> <p>Em 01/01/2009, as partes aditaram o contrato alterando o prazo de vigência para 01/01/2014, sendo que em 01/04/2009 a vigência foi alterada para 01/01/2019.</p> <p>01/12/2014 - Ajuizada ação de revisão de aluguel requerendo o reajuste de R\$57.980,68 para R\$120.000,00.</p> <p>02/12/2014 - Distribuído por Direcionamento (movimentação exclusiva do distribuidor). Há suspeita de repetição da ação. Confronte os dados do processo distribuído com os dados do processo: 1121521-95.2014.8.26.0100.</p> <p>02/12/2014 - Conclusos para Despacho</p> <p>04/12/2014 - Decisão Proferida: "Vistos. Cite-se por carta postal, devendo antes o autor recolher as custas pertinentes. Intime-se."</p> <p>15/12/2014 - Petição Juntada</p> <p>16/12/2014 - Carta de Citação Expedida</p> <p>12/06/2015 - Aguardando citação das Lojas Americanas.</p>

	<p>Processo será distribuído para outra Vara Cível. Indeferido o pedido de fixação de alugueres provisórios. Interposto Agravo de Instrumento. Negado provimento ao Agravo de Instrumento. Em 29/10 a LASA apresentou Contestação, oportunidade em que apresentamos Réplica (18/11/2015) e petição requerendo a produção de prova pericial. Deferida produção de prova pericial e nomeado o Sr. Perito Fernando Flávio de Arruda Simões como perito. Em 23/02 foi protocolada petição indicando assistente técnico e apresentando quesitos. 20/04/2016 – Certidão do cartório de intimação do Perito para estimar seus honorários; 27/04/2016 – Publicada estimativa de honorários do Perito no valor de R\$ 51.900,00. 29/04/2016 – Publicação de certidão requerendo manifestação quanto à estimativa de honorários periciais. 04/05/2016 – Diligenciamos para obtenção do contato do Perito. 05/05/2016 – Lojas Americanas peticionou não se opondo quanto a estimativa de honorários periciais. 10/05/2016 – Protocolamos petição impugnando à estimativa de honorários periciais apresentada pelo Sr. Perito, requerendo, portanto apresentação de memorial de cálculos pela tabela Ibape.</p>
--	---

PROCESSO Nº:	1121521-95.2014.8.26.0100
ORIGEM:	27ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo – SP
AUTOR:	Fundo de Investimento Imobiliário Max Retail
ESCRITÓRIO RESPONSÁVEL:	NF&BC
RÉU	LOJAS AMERICANAS S/A
TIPO DE AÇÃO:	Revisional de Aluguel
OBJETO:	Imóvel em Nilópolis
VALOR DA CAUSA:	R\$ 1.045.369,20
DATA DA DISTRIBUIÇÃO:	02/12/2014
PROBABILIDADE DE PERDA:	Perda Remota
VALOR DE PROVISÃO:	Não há risco envolvido
ÚLTIMO ANDAMENTO:	19/05/2016 – Perito requereu o levantamento da quantia depositada a título de honorários periciais.
PRINCIPAIS ANDAMENTOS:	Em 30/12/1998, São Carlos Empreendimentos e Participações S/A x Lojas Americanas S/A. celebraram contrato de locação com vigência de 10 anos, prorrogáveis por mais 10 anos. Em 01/01/2009, as partes aditaram o contrato

	<p>alterando o prazo de vigência para 01/01/2014, sendo que em 01/04/2009 a vigência foi alterada para 01/01/2019.</p> <p>01/12/2014 - Ajuizada ação de revisão de aluguel requerendo o reajuste de R\$57.980,68 para R\$120.000,00</p> <p>02/12/2014 - Distribuído por Direcionamento (movimentação exclusiva do distribuidor). Há suspeita de repetição da ação. Confronte os dados do processo distribuído com os dados do processo: 1121521-95.2014.8.26.0100.</p> <p>02/12/2014 - Conclusos para Despacho</p> <p>04/12/2014 - Decisão Proferida: "Vistos. Cite-se por carta postal, devendo antes o autor recolher as custas pertinentes. Intime-se."</p> <p>15/12/2014 - Petição Juntada</p> <p>16/12/2014 - Carta de Citação Expedida</p> <p>27/04/2015 o FII peticionou a fim de demonstrar as tratativas havidas em agosto/2012 que resultaram na correção monetária do valor dos aluguéis.</p> <p>12/05/2015 - Protocolo Embargos de Declaração para que o juiz fixe o aluguel provisório.</p> <p>25/06/2015 -Embargos de Declaração acolhidos para fixar o aluguel provisório em R\$96.000,00. As Lojas Americanas apresentaram Agravo de Instrumento e foi concedido efeito suspensivo ao recurso. Apresentaremos Contra Minuta. Dado provimento ao agravo de instrumento interposto pela LASA. Em primeira instância o processo está pendente de realização de perícia. O perito Sr. Ricardo Henrique de Araujo Imamura estimou seus honorários em R\$47.400,00. • O FII Max Retail pagou 50% do valor arbitrado pelo perito;</p> <p>26/04/2016 – Protocolamos petição juntando comprovante do pagamento da primeira parcela dos honorários periciais. Pressionaremos para que o Perito seja intimado a iniciar os trabalhos o mais rapidamente possível;</p> <p>27/04/2016 – Diligenciamos junto ao cartório e fomos informados que o processo iria à conclusão no dia 28/04/2016.</p> <p>02/05/2016 – Publicada a certidão de intimação do Perito Ricardo Henrique de Araújo.</p> <p>04/05/2016 – Diligenciamos para obtenção do contato do Perito.</p> <p>17/05/2016 - Protocolamos petição juntando comprovante do pagamento da segunda e última parcela dos honorários periciais.</p> <p>17/05/2016 – Assistente técnico está em</p>
--	--

	contato com o perito. 19/05/2016 – perito requereu o levantamento da quantia depositada a título de honorários periciais.
--	--

PROCESSO Nº:	1121631-94.2014.8.26.0100
ORIGEM:	18ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo – SP
AUTOR:	Fundo de Investimento Imobiliário Max Retail
ESCRITÓRIO RESPONSÁVEL:	NF&BC
RÉU	LOJAS AMERICANAS S/A
TIPO DE AÇÃO:	Revisional de Aluguel
OBJETO:	Imóvel em Brasília
VALOR DA CAUSA:	R\$ 574.556,76
DATA DA DISTRIBUIÇÃO:	02/12/2014
PROBABILIDADE DE PERDA:	Perda Remota
VALOR DE PROVISÃO:	Não há risco envolvido
ÚLTIMO ANDAMENTO:	04/05/2016 - Diligenciamos para obtenção do contato do Perito Joaquim Vicente de Rezende. Assistente técnico está em contato com o Perito.
PRINCIPAIS ANDAMENTOS:	<p>Em 30/12/1998, São Carlos Empreendimentos e Participações S/A x Lojas Americanas S/A. celebraram contrato de locação com vigência de 10 anos, prorrogáveis por mais 10 anos.</p> <p>Em 01/01/2003, as partes aditaram o contrato alterando o prazo de vigência para 01/01/2014, sendo que em 01/04/2009 a vigência foi alterada para 01/01/2019.</p> <p>Em 11/05/2011, as Partes celebraram o “Instrumento Particular de Cessão de Contrato de Locação”, tendo o Fundo de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII MAX RETAIL se sub-rogado nos direitos e obrigações da “SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.</p> <p>02/12/2014 - Ajuizada ação de revisão de aluguel requerendo o reajuste de R\$47.879,73 para R\$80.000,00.</p> <p>02/12/2014 - Distribuído por Direcionamento Há suspeita de repetição da ação. Confronte os dados do processo distribuído com os dados do processo: 1121521-95.2014.8.26.0100</p> <p>02/12/2014 - Conclusos para Despacho</p> <p>04/12/2014 - Decisão Proferida: "Vistos. Expeça-se carta de citação, depois de recolhidas as respectivas custas. Intime-se."</p>

	<p>15/12/2014 - Petição Juntada 16/12/2014 - Carta de Citação Expedida 04/02/2015 - AR Positivo Juntado 22/02/2015 – a LASA apresentou contestação. Aberto prazo para apresentação de Réplica. 17/04/2015 - o processo foi redistribuído para a 18ª Vara Cível, uma vez que o juiz da 27ª entendeu que não era prevento para julgar esse processo. 10/06/2015 – Embargos de Declaração acolhidos para fixar o aluguel provisório nos moldes do valor do contrato firmado entre as partes, com os acréscimos pactuados; 23/06/2015 – Perito intimado para apresentar estimativa de honorários. Em 03/02/2016 – Protocolada petição juntando o comprovante de pagamento dos honorários periciais em R\$26.600,00; 19/02/2016 – Publicada decisão intimando o Perito a iniciar os trabalhos; 10/03/2016 – Diligenciamos junto ao cartório a fim de verificar se o laudo já havia sido apresentado; 17/03/2016 – Nova diligência ao cartório, a fim de verificar se o Perito já entregou o laudo; 31/03/2016 – Tendo em vista a não entrega do laudo pelo Perito dentro do prazo de 30 dias, requeremos ao cartório que o intimasse; 07/04/2016 – Diligenciamos junto ao cartório, a fim de pressionar a intimação do Perito; 20/04/2016 – Diligenciamos novamente junto ao cartório, contudo, verificamos que o Perito ainda não havia sido intimado. Despacharemos petição requerendo ao juiz a imediata intimação do Perito. 27/04/2016 – Diligenciamos junto ao cartório e fomos informados que o escrevente ainda está analisando os despachos de janeiro, requeremos a intimação até o fim da semana. 29/04/2016 – Publicada a certidão de intimação do Perito. 04/05/2016 - Diligenciamos para obtenção do contato do Perito Joaquim Vicente de Rezende. Assistente técnico está em contato com o Perito.</p>
--	--

PROCESSO Nº:	0003244-32.2015.815.2001
ORIGEM:	7ª Vara Cível do Fórum de João Pessoa de João Pessoa – PB
AUTOR:	Fundo de Investimento Imobiliário Max Retail

ESCRITÓRIO RESPONSÁVEL:	NF&BC
RÉU	Bompreço Supermercados do Nordeste Ltda
TIPO DE AÇÃO:	Ação Revisional de Aluguel com pedido liminar
OBJETO:	Imóvel em João Pessoa
VALOR DA CAUSA:	R\$ 1.226.599,08
DATA DA DISTRIBUIÇÃO:	02/12/2014
PROBABILIDADE DE PERDA:	Perda Remota
VALOR DE PROVISÃO:	Não há risco envolvido
ÚLTIMO ANDAMENTO:	25/05/2016 - Realizamos acompanhamento semanal deste processo por correspondente, para acelerarmos a expedição de mandado de citação.
PRINCIPAIS ANDAMENTOS:	<p>Em 01 de agosto de 1998 a empresa Lojas Americanas S.A (“LASA”), na qualidade de proprietária do imóvel de matrícula nº. 1832, situado no Parque Solon de Lucena, nº. 563, nesta Comarca, celebrou com a empresa 5239 Comércio e Participações LTDA. (“5239”) contrato de locação do referido imóvel, pelo prazo de 10 anos.</p> <p>A empresa “LASA” incorporou à empresa São Carlos Empreendimentos e Participações S/A (“São Carlos”) passando esta última, deste modo, a figurar na qualidade de locadora do contrato firmado com a empresa “5239”.</p> <p>Ato contínuo, a empresa “5239” foi incorporada pela empresa Carrefour Comércio e Indústria LTDA. (“Carrefour”) e este, por sua vez, passou a figurar como locatário do referido contrato de locação.</p> <p>Em 25 de maio de 2001 foi firmado entre a empresa “São Carlos” e a empresa “Carrefour” um “Instrumento particular de aditamento e de re-ratificação a outro contrato de locação”, por meio do qual o até então locatário, transferiu os seus direitos e obrigações do contrato de locação ao ora Requerido, Bompreço S/A Supermercados do Nordeste (“Bompreço”) que, deste modo, passou a figurar como locatário do imóvel de matrícula nº. 1832.</p> <p>Em 02 de janeiro de 2008, as partes (“São Carlos” e “Bompreço”) prorrogaram o contrato de locação por mais 10 anos, a contar de 01 de agosto de 2008 e se encerrando em 31 de julho de 2018, mantendo-se inalteradas todas as</p>

	<p>demais cláusulas e condições do contrato renovado.</p> <p>Em 26 de novembro de 2012, as Partes celebraram o “Instrumento Particular de Cessão de Contrato de Locação de Imóvel Comercial”, tendo o Fundo de Investimento aqui Requerente se sub-rogado nos direitos e obrigações da “SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A”.</p> <p>02/02/2015 - Ajuizada ação de revisão de aluguel requerendo o reajuste de R\$107.6661,16 para R\$160.000,00 12/06/2015 - Aguardando citação do Bom Preço. 06/04/2016 foi indeferido o pedido de arbitramento dos aluguéis provisórios; 25/05/2016 - Realizamos acompanhamento semanal deste processo por correspondente, para acelerarmos a expedição de mandado de citação.</p>
--	--

PROCESSO Nº:	0013213-21.2011.8.07.0001 (2011.01.1.044573-9)
ORIGEM:	7ª Vara da Fazenda Pública do Fórum Desemb. Joaquim de Souza Neto de Brasília – DF
AUTOR:	Fundo de Investimento Imobiliário Max Retail
ESCRITÓRIO RESPONSÁVEL:	Xavier, Duque Estrada, Emery, Denardi Advogados
RÉU	Município do Distrito Federal
TIPO DE AÇÃO:	Ordinária
OBJETO:	Ação ordinária ajuizada com o objetivo de afastar a cobrança de ITBI na diferença entre o montante devido pelo Banco Ourinvest S/A (R\$ 98.512.86) e o valor exigido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal (R\$ 257.791,44), na compra do imóvel registrado perante o 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, de matrícula nº 126511, localizado em Taguatinga, DF, CSA-01, lotes 02, 03, 04, 16 e 17.
VALOR DA CAUSA:	R\$ 159.278,58 Depósito judicial realizado: R\$ 223.866,15 (em 19.01.2012)
DATA DA DISTRIBUIÇÃO:	17/03/2011
PROBABILIDADE DE PERDA:	Perda Possível

VALOR DE PROVISÃO:	
ÚLTIMO ANDAMENTO:	07.06.2016: Carga dos autos pelo perito para que ele se manifeste, pela última vez, acerca das impugnações apresentadas pelas partes em face do laudo pericial.
PRINCIPAIS ANDAMENTOS:	<p>Aguardando despacho do juízo determinando que o perito judicial se manifeste sobre os argumentos apresentados e, se for o caso, retifique o laudo pericial.</p> <p>17.03.2011: Ajuizamento da ação ordinária.</p> <p>06.05.2011: Proferido despacho indeferindo o pedido de antecipação de tutela.</p> <p>14.07.2011: Oposição de embargos de declaração contra a decisão supramencionada.</p> <p>02.08.2011: Proferida decisão que rejeitou os embargos de declaração.</p> <p>16.08.2011: Protocolo de petição informando a interposição de agravo de instrumento contra a decisão que indeferiu o pedido de antecipação de tutela.</p> <p>06.11.2011: Publicação de despacho que manteve a decisão, bem como abriu prazo para as partes especificarem as provas a serem produzidas.</p> <p>19.12.2011: Apresentada petição requerendo a produção de prova pericial para avaliação do imóvel.</p> <p>26.01.2012: Protocolada petição comprovando a realização de depósito judicial, no montante de R\$ 223.866,15, correspondente ao valor atualizado do crédito tributário de ITBI sub judice.</p> <p>25.04.2012: Proferido despacho determinando a manifestação do Distrito Federal acerca do depósito judicial realizado.</p> <p>08.06.2012: Manifestação do Distrito Federal alegando que o depósito judicial realizado (R\$ 223.866,15) não correspondia ao suposto valor integral do crédito tributário de ITBI sub judice (R\$ 257.791,45).</p> <p>27.08.2012: Protocolo de petição comprovando que o valor objeto de depósito judicial corresponde ao valor do crédito tributário de ITBI sub judice devidamente atualizado.</p> <p>10.10.2012: Proferida decisão que deferiu a produção de prova pericial, bem como indicou o perito judicial e abriu prazo para as partes indicarem assistente técnico e apresentarem quesitos. Na referida decisão o juízo também reconheceu que o crédito tributário de ITBI está</p>

	<p>garantido, em sua integralidade, razão pela qual foi suspensa a sua exigibilidade com fulcro no art. 151, II, do CTN.</p> <p>22.10.2012: Protocolo de petição por meio da qual foi indicado o assistente técnico do Banco Ourinvest, bem como apresentados os quesitos a serem respondidos pelo perito judicial.</p> <p>05.12.2012: Protocolo de petição requerendo a expedição de ofício ao registro de imóveis para o fim de informar que o ITBI decorrente da aquisição do imóvel em Taguatinga/DF encontra-se integralmente garantido e, portanto, com sua exigibilidade suspensa nos termos do art. 151, II, do CTN.</p> <p>18.02.2013: Expedido o ofício endereçado ao Registro de Imóveis em Taguatinga/DF informando a suspensão da exigibilidade do crédito tributário de ITBI decorrente da aquisição do imóvel em Taguatinga/DF.</p> <p>16.08.2013: Petição do perito judicial arbitrando honorários em R\$ 15.000,00.</p> <p>23.09.2013: Realização de depósito judicial relativo aos honorários periciais.</p> <p>05.08.2014: Juntada do Laudo Pericial e aberto prazo para as partes apresentarem impugnação.</p> <p>15.08.2014: Protocolo de impugnação ao laudo pericial pelo Banco Ourinvest.</p> <p>25.08.2014: Juntada da impugnação ao laudo pericial pelo Distrito Federal.</p> <p>24.04.2014: Juntada da manifestação do perito sobre as impugnações ao Laudo apresentado.</p> <p>25.05.2015: Apresentada manifestação em face dos esclarecimentos do perito, bem como requerendo a retificação do laudo pericial.</p> <p>12.06.2015: Proferido despacho determinando que o perito judicial se manifeste sobre a impugnação ao laudo em um prazo de 10 dias.</p> <p>02.07.2015: Proferido novo despacho determinando a intimação do perito haja vista a ausência de apresentação de manifestação em face da impugnação ao laudo pericial.</p> <p>09.07.2015: Autos em carga com o perito judicial.</p> <p>08.04.2016: Recebimento dos autos, com manifestação do perito judicial.</p> <p>18.04.2016: Disponibilizado despacho intimando as partes a se manifestarem, sucessivamente, acerca dos esclarecimentos prestados pelo perito judicial.</p> <p>28.04.2016: Apresentada manifestação em face dos esclarecimentos do perito.</p>
--	---

	<p>18.05.2016: Carga dos autos pela Procuradoria Geral do Distrito Federal.</p> <p>25.05.2016: Devolução dos autos pela Procuradoria do Distrito Federal.</p> <p>27.05.2016: Proferido despacho determinando, pela última vez, que o perito seja intimado a se manifestar sobre as impugnações apresentadas pelas partes.</p> <p>07.06.2016: Carga dos autos pelo perito.</p>
--	---