


Fundo de Investimento Imobiliário FII Edifício Almirante Barroso


Data de Publicação:
30.05.2018

› Ação Revisional de Aluguel – Processo nº 0023109-25.2010.4.02.5101

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.

- **16.12.2010** - Ajuizada a ação revisional, sorteada para a 7ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro.
- **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 locatícios em vigor e o 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 quesitação.
- **24.06.2011** - Perito informou que seu irmão era empregado da Caixa e juiz questionou se as partes consideravam essa relação um impedimento.
- **07.03.2012** – Juízo fixou honorários periciais em R\$ 105.030,00.
- **09.03.2012** - Apresentamos petição comprovando o depósito dos honorários periciais.
- **31.08.2012** - Realizada a perícia de engenharia, o perito apontou o valor de R\$ 6.269.146,63 como o 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** - realizada audiência especial em que foi determinado o depósito pela CEF de valor relativo à diferença de aluguéis provisórios, retroativamente, no valor 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, tendo sido concedido prazo de 60 dias para avaliação pelo Fundo e eventual contraproposta.

- 
- **18.12.2012** - Efetuada a transferência dos valores para conta do BTG, administradora do FUNDO.
 - **17.12.2012** – Fundo informa a necessidade da CEF complementar os valores depositados, referentes à diferença dos aluguéis provisórios retroativos.
 - **01.02.2013** - Publicada decisão, determinando manifestação das partes para se manifestarem sobre a petição do perito que retificou o valor do aluguel do imóvel para R\$4.281.578,29.
 - **15.08.2014** - Publicada decisão homologando o laudo pericial.
 - **19.08.2014** – CEF recorreu da decisão que homologou o laudo (Embargos de Declaração).
 - **03.02.2015** - Publicada decisão negando o recurso da CEF (Embargos de Declaração) e determinando que o Fundo apresente planilha de cálculo com o valor que entende devido.
 - **10.03.2015** – Processo enviado para a contadoria do juízo para conferir as contas apresentadas pelo Fundo.
 - **20.04.2015** – Juízo determina 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 determina nova remessa dos autos ao contador judicial de forma a corrigir o débito relativo aos alugueis provisórios por IGP-M e não por IPCA-E.
 - **17.09.2015** – Juízo determina 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 dos Fundos 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 que julgou procedentes os pedidos dos Fundos 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 da 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 0508999866.2016.4.02.5101 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 locatária 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 que realizou o pagamento do aluguel no valor menor que o estabelecido em sentença.
 - **15.12.2016** – CEF requereu ao Tribunal Regional Federal efeito suspensivo ao seu recurso (Apelação) para suspender o pagamento do aluguel no valor definido em sentença até o julgamento do recurso, o que foi concedido pelo desembargador.
 - **05.05.2017** - Após o relator inicialmente designado ter se declarado impedido, houve a redistribuição dos feitos ao desembargador Aluísio Mendes, que determinou pauta para julgamento dia 16.05.2017.
 - **31.05.2017** - A 5ª Turma do TRF deu provimento ao recurso (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 o perito abrindo prazo às partes para apresentação de quesitos e assistente técnico e para o perito apresentar sua proposta de honorários. O juízo fixou que o método de avaliação da perícia será o método comparativo para encontrar o valor de mercado na data do ajuizamento da ação (dezembro de 2010).
 - **23.03.2018** – Decisão do juízo rejeitando a impugnação apresentada pela CEF e determinando o prosseguimento do processo com a intimação do perito.

-----//-----