

Fundo de Investimento Imobiliário

FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes

Data de Atualização: 31.08.2021

0228774-67.2011.8.26.0100 - Ação Revisional de Aluguel

- **19.01.2012** – Distribuída ação revisional pelo Hospital Nossa Senhora de Lourdes.
- **10.01.2012** – Designada Audiência de Conciliação para o dia 07.03.2012. Proferida decisão fixando, liminarmente, aluguel provisório em R\$ 1.618.613,00 (80% do aluguel vigente).
- **12.01.2012** – Apresentação, pelo Fundo, de pedido de reconsideração da decisão proferida.
- **16.01.2012** – Juízo proferiu decisão mantendo a decisão anterior afastando os argumentos do Fundo para não redução do aluguel.
- **16.01.2012** – Fundo recorre da decisão que manteve os aluguéis provisórios (Agravo de Instrumento), pedindo que os efeitos da decisão sejam suspensos até que haja julgamento do recurso.
- **24.01.2012** – Tribunal rejeita o pedido de suspensão dos efeitos da decisão que fixou os aluguéis provisórios.
- **07.03.2012** – Realizada audiência de conciliação. Apresentada contestação pelo Fundo. A tentativa de conciliação entre as partes restou infrutífera. O juiz concedeu prazo para manifestação do Hospital e designou perícia de avaliação para apuração do valor do aluguel.
- **29.03.2012** – Recurso do Fundo (Agravo de Instrumento) foi rejeitado.
- **04.05.2012** – Perito judicial estipula honorários em R\$ 90.000,00.
- **14.06.2012** – Fundo recorreu do indeferimento de seu recurso por meio de recurso Especial e Recurso Extraordinário.
- **23.10.2012** – Apresentado laudo pericial.
- **21.02.2013** – Juízo arbitra os honorários periciais em R\$ 172.710,00.
- **26.03.2013** – Juízo declara encerrado o período de produção de provas e determina que as partes apresentem suas alegações finais.

- **20.08.2013** – Proferida sentença julgando procedente a ação, para o fim de fixar para a parte do imóvel objeto da ação o aluguel mensal de R\$ 1.261.546,50, válido a partir da citação, permanecendo inalteradas as demais cláusulas contratuais.
- **02.09.2013** – Fundo recorre da sentença (embargos de declaração).
- **09.01.2014** – Decisão do juízo rejeitando o recurso (embargos de declaração) do Fundo decidindo que não há contradição na decisão proferida.
- **19.01.2014** – Fundo apresenta recurso (apelação) contra a sentença.
- **13.11.2014** – Recebido o recurso pelo Tribunal de Justiça.
- **14.05.2015** – Julgados os recursos das partes: Tribunal de Justiça negou provimento a ambos os recursos (apelação).
- **11.06.2015** – Julgamento do recurso oposto pelo Locatário (embargos de declaração), negando provimento.
- **03.02.2016** – Recursos especiais interpostos por ambas as partes à decisão do Tribunal que manteve a decisão de primeira instância aguardam julgamento no STJ.
- **03.06.2016** – O recurso especial interposto pelo Locatário foi inadmitido.
- **19.08.2016** – O locatário recorreu da inadmissão do seu recurso (agravo em recurso especial) para tentar obter a admissão do recurso especial interposto anteriormente.
- **26.09.2017** – Despacho proferido no processo em primeira instância determinando que se aguarde a notícia de decisão final dos recursos pelo STJ.
- **29.05.2018** – Início da execução (cumprimento de sentença – processo nº 0041314-87.2018.8.26.0100)
- **20.08.2018** – Determinação do juízo para que o locatário seja intimado para a pagar o valor relativo à diferença de valores entre o valor do aluguel que foi pago a título de provisório e o valor definido em sentença.
- **06.09.2018** – apresentada, pela locatária, impugnação ao cumprimento de sentença.
- **14.09.2018** – disponibilizada decisão que rejeitou os embargos de declaração opostos contra a decisão que recebeu o cumprimento de sentença.
- **24.09.2018** – Fundo apresentou sua manifestação acerca da impugnação ao cumprimento de sentença.

- **18.10.2018** – Manifestação do fundo requerendo a liberação do valor incontroverso, já depositado nos autos.
- **07.11.2018** – Processo com o juiz para deliberação acerca do pedido do Fundo.
- **19.12.2018** – Publicada decisão do Juízo determinando o envio do processo ao contador para apuração do real valor da execução. Na mesma ocasião o Juízo negou o pedido do fundo para levantamento dos valores incontroversos até a conclusão final dos recursos (trânsito em julgado da demanda) ou desde que o fundo garanta o juízo no valor a ser levantado.
- **31.01.2019** – juntada do recurso (Agravo de Instrumento) interposto pelo fundo contra a decisão que o impediu de levantar os valores incontroversos.
- **13.03.2019** – Recurso (Agravo de Instrumento) julgado procedente para determinar o levantamento do valor incontroverso.
- **02.05.2019** – Despacho autorizando o mandado de levantamento do valor incontroverso.
- **05.09.2019** – Processo foi à conclusão.
- **30.10.2019** – Expedição de certidão de objeto e pé.
- **24.04.2020** – Novo despacho autorizando o levantamento
- **05.06.2020** – Levantamento do valor incontroverso; aguardando remessa do processo ao contador judicial para análise do controverso.
- **20.08.2020** – Remessa dos autos para a contadoria
- **06.11.2020** – Autos recebidos da contadoria com a informação que a contadoria judicial não tem condições para realizar os cálculos, e sugere a designação de um perito contábil.
- **10.11.2020** – Pedido do Hospital para designação de audiência conciliatória
- **17.11.2020** – Pedido do FII HNSL para designação de perito contábil
- **20.11.2020** – Petição do Hospital pedindo para que o FII pague as despesas de perícia contábil
- **08.03.2021** – Petição FII reiterando pedidos e requerendo que seja dado regular andamento ao feito
- **21.06.2021** – Processo conclusos.

Em paralelo, 2 agravos internos, foram interpostos no STJ pelo hospital em face da decisão que determinou o levantamento e em face da decisão de determinou que o hospital executado pagasse as custas da execução. Ambos tiveram o seguimento negado em 18.05.2020, remanescendo o despacho que autorizou o levantamento e o despacho que determinou que executado e exequente dividam as custas da execução. Os agravos transitaram em julgado em 24.06.2020.

1079521-12.2016.8.26.0100 - Ação Revisional de Aluguel

- **28.07.2016** – Distribuída ação revisional pelo Locatário. O Hospital Nossa Senhora de Lourdes propôs ação para reduzir o valor do aluguel do imóvel localizado na Rua Perobas, 342 e 344 – Jabaquara, São Paulo – SP
- **08.08.2016** – Proferida decisão fixando, liminarmente, aluguel provisório em R\$1.768.884,87 (80% do aluguel vigente).
- **20.09.2016** – Apresentada contestação pelo Fundo.
- **11.11.2016** – Proferida decisão para que as partes especifiquem as provas que pretendem produzir.
- **06.04.2017** – Proferida decisão na qual o juiz deixa de designar a audiência de conciliação e determina a realização de perícia.
- **28.04.2017** – Apresentação de quesitos e indicação de assistente técnico pelo Locatário.
- **15.05.2017** – Estimativa de honorários periciais juntada pelo perito.
- **28.07.2017** – Proferida decisão determinando que o Locatário se manifeste acerca dos honorários periciais, estimados em R\$ 26.800,00, sendo que o Fundo já concordou com os honorários e depositou a parte que lhe incumbia.
- **17.08.2017** – Locatário apresentou comprovante de depósito dos honorários.
- **07.03.2018** – Publicada decisão que determinou que ao perito que considere, em sua análise, a previsão de que o aluguel deve corresponder à atualização do valor mínimo acordado ou à 8% da receita bruta (o que for maior) e agendando a perícia para 09.04.2018.
- **14.05.2018** – após juntada de manifestação, autos com o juiz para decisão desde 04.05.2018.
- **15.06.2018** – publicada decisão em que o juiz reafirma os parâmetros do arbitramento do aluguel: sendo o menor aluguel possível o pedido pelo Locatário e o maior, o requerido pelo Locador.

- **25.06.2018** – perito apresentou laudo.
- **11.07.2018** – Partes apresentaram suas considerações sobre o laudo pericial.
- **05.09.2018** – manifestação das partes acerca do laudo pericial.
- **12.11.2018** – determinação do juízo para que o perito se manifeste acerca das considerações feitas pelas partes ao laudo pericial.
- **31.01.2019** – manifestação do perito acerca dos esclarecimentos solicitados pelas partes.
- **13.03.2019** – juntada de manifestação das partes acerca dos esclarecimentos do perito.
- **11.06.2019** – protocolo das alegações finais das partes.
- **26.09.2019** – sentença fixando o aluguel em R\$ 1.496.998,86
- **23.10.2019** – Interposição de apelação pelo FII
- **11.12.2019** – Despacho intimando o Hospital a apresentar contrarrazões;
- **20.01.2020** – Apresentação de contrarrazões e aguardando o envio dos autos ao TJSP;
- **17.03.2020** – Processo encaminhado ao TJSP e aguardando distribuição à Câmara competente;
- **08.04.2020** – Conclusos com o Relator
- **09.10.2020** – Decisão monocrática determinando a redistribuição da apelação para a câmara preventa
- **23.10.2020** – processo remetido para a câmara preventa e conclusos com o relator
- **20.08.2021** – Apelação julgada. Deram provimento em parte ao recurso para reformar a decisão no que tange a redistribuição dos ônus sucumbenciais, devendo as despesas processuais serem rateadas, igualmente, entre as partes; e fixar os honorários advocatícios devidos pela locatária, que serão arbitrados em 11% sobre a diferença anual entre o aluguel indicado na inicial (R\$ 1.167.000,00) e o fixado em sentença (R\$ 1.469.998,86), enquanto que os devidos pelo locador ficam arbitrados em 11% sobre o valor da condenação (diferença a ser restituída).
- **26.08.2021** – Oposição de Embargos Declaratórios pelo FII.

1063687-27.2020.8.26.0100 - Ação de Exibição de Documentos

- **21.07.2020** – Distribuição da ação.
- **23.07.2020** – Despacho determinando a citação do Réu.
- **04.08.2020** – Citação do Réu.
- **24.08.2020** – Contestação juntada.
- **22.09.2020** – Réplica.
- **23.09.2020** – Conclusos.
- **21.01.2021** – As partes apresentaram provas e demonstraram interesse na conciliação;
- **20.04.2021** – Despacho suspendendo o processo até o julgamento da revisoral de 2016;
- **22.04.2021** – Interposição de agravo pelo FII contra a decisão que suspendeu o processo. Recursos conclusos com o Relator.
- **06.08.2021** - Agravo não conhecido: tema fora do rol previsto no artigo 1015 do CPC.

1008235-95.2021.8.26.0003 – Ação Revisão de Índice de Reajuste Contratual

- **11.05.2021** – Distribuição da ação;
- **15.05.2021** – Liminar para determinar a aplicação do IPC-FIPE;
- **21.07.2021** – Apresentada a contestação, dando-se o FII por citado;
- **13.08.2021** – Apresentada Réplica;
- **30.08.2021** – Sentença procedente, substituindo o índice de reajuste IGPM para IPC-FIPE.