



José Carlos de Alvarenga Mattos
 Afonso Rodeguer Neto
 José Eduardo Victória
 Andreia Rocha Oliveira Mota de Souza
 Renata de Lara Ribeiro Bucci
 Luiz Gustavo Biella
 Rubiana Aparecida Barbieri
 Valdemir Moreira de Matos
 Thiago Henrique Pascoal
 Marilda Fernandes da Costa

Renata Aparecida Candido
 Alessandra Granucci Rodeguer
 Milena de Jesus Martins
 Mareliza Jorge Luna
 Clayton Alonso França
 Felipe Alves Gomes
 Paulo Haran Duarte
 Elis Fernanda Velasco Bento
 Rodrigo Vicente Bittar

Estruturas Societárias e de Negócios
 Adriana Leal

Propriedade Intelectual
 Luciana Bampa B. de Camargo Haddad

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

FALÊNCIA

AUTOS N.º. 1000022-71.2019.8.26.0100

MASSA FALIDA DA PRÓ-SAÚDE PLANOS DE SAÚDE LTDA. (E OUTRAS),

devidamente qualificada nos autos em epígrafe, vem, por seus advogados e bastante procuradores, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

1 – Pela petição de **FLS. 4162/4165** a UNIMED DE GUARULHOS - COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO, na qualidade de locatária de imóvel de propriedade da Massa Falida, após tecer algumas considerações sobre as matrículas que compõe o complexo hospitalar objeto da locação, requer a outorga de autorização judicial para que a Administradora Judicial possa realizar, de imediato, a renovação do respectiva locação até 2026, com a realização de ajustes no contrato de locação.

MATTOS · RODEGUER NETO · VICTÓRIA**SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

2 – Por primeiro, mister registrar-se que a renovação da presente locação, da forma pleiteada pela Locatária, inclusive diante disciplinado no artigo 114, combinado com o disposto no artigo 28, ambos da Lei 11.101/05, somente poderá ser celebrada com a tutela do Juiz Falimentar

3 – Por oportuno, a Administradora Judicial, entende ser de interesse da Massa Falida a renovação da locação em questão, haja vista que gera mensalmente recursos para a Massa Falida e preserva a integridade e valor dos imóveis, razão pela qual manifesta sua concordância com a renovação da locação pleiteada, a fim de que seja realizada de forma imediata e com prazo de vigência até 2026, mediante apresentação das condições essenciais, especialmente a outorga da fiança bancária para garantia do contrato que for celebrado.

4 – Contudo, a renovação da locação enseja que seja ajustado o valor mensal locatício, especialmente considerando o atual valor de mercado do complexo hospitalar locado, que monta, segundo apurado pela justiça do trabalho em fevereiro de 2019, em mais de R\$-25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), (Doc. nº 01), indicando que o justo e real valor para renovação da locação é de uma aluguel no valor de R\$-250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mensais.

5 – Vale aqui registrar que, a simples aplicação da majoração do aluguel renovado com base nos indexadores já pré-estabelecidos não se mostra adequados ou tem o condão de permitir uma renovação pelo período pretendido, haja vista que os índices de correção não conseguem trazer o valor para o patamar reais de locação geralmente aplicados pelo mercado da espécie.

6 – A Administradora Judicial não se opõe que sejam incluídos como objeto da locação os lotes 02 e 03 da quadra A, com ação de usucapião em curso, a fim de integrem e sejam elementos da locação do complexo hospitalar.

7 – De outro lado, a Administradora Judicial discorda da que o contrato de locação leve em conta o pequeno percentual da matrícula nº 77.096, (um oitavo equivalente aproximadamente trinta metros quadrados de terreno, encravada num área infinitamente maior, sendo que somente o complexo de área construída tem mais de seis metros quadrados) cuja posse, mansa e pacífica, e mantida pela Massa Falida há mais de 15 anos, razão pela qual a Administradora Judicial já está buscando a regularização dessa pequena parte, inclusive com o usucapião extrajudicial.

MATTOS · RODEGUER NETO · VICTÓRIA**SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

8 – Em síntese, a Administradora Judicial entende que a renovação imediata do contrato de locação, com prazo de vigência até 2026, é interessante para a Massa Falida, desde que seja ajustado o valor locatício e que sejam preenchidas as demais condições para a celebração do contrato, que terá como única Locadora do complexo hospitalar unicamente a Falida, conforme os constou do contrato anteriormente firmado, razão pela qual manifesta sua concordância com a respectiva renovação imediata do contrato de locação.

Nestes termos,

P. deferimento.

São Paulo, 04 de agosto de 2020.

JOSÉ EDUARDO VICTÓRIA

OAB/SP n.º. 103.160

LUIZ GUSTAVO BIELLA

OAB/SP n.º. 232.820