



Fundo de Investimento Imobiliário Europar
Relatório da Administração
Janeiro-2017

São Paulo, 10 de fevereiro de 2017.

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Atualmente o patrimônio do EUROPAR está composto 1 Torre de Teste de Elevadores e por 5 galpões logísticos, sendo 3 em São Paulo e 2 do Rio de Janeiro, conforme abaixo:

IMÓVEIS Fundo de Investimento Imobiliário EUROPAR	Módulos/Blocos	Total Área m²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km, 17,25 - São Paulo	I,II,III e IV	22.865,30
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zíngg, 570 - São Paulo	-	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km, 17,25 - São Paulo	-	1.496,50
Laboratório Teste de Elevadores - Av. Interlagos,4.455 - São Paulo	-	3.298,00
CDRIO-1 - Rua Sargente Aquino, 136 - Rio de Janeiro	-	1.995,10
CDRIO-2 - Rua Comandante Vergueiro Cruz,206 - Rio de Janeiro	-	4.409,51
TOTAL		35.993,81

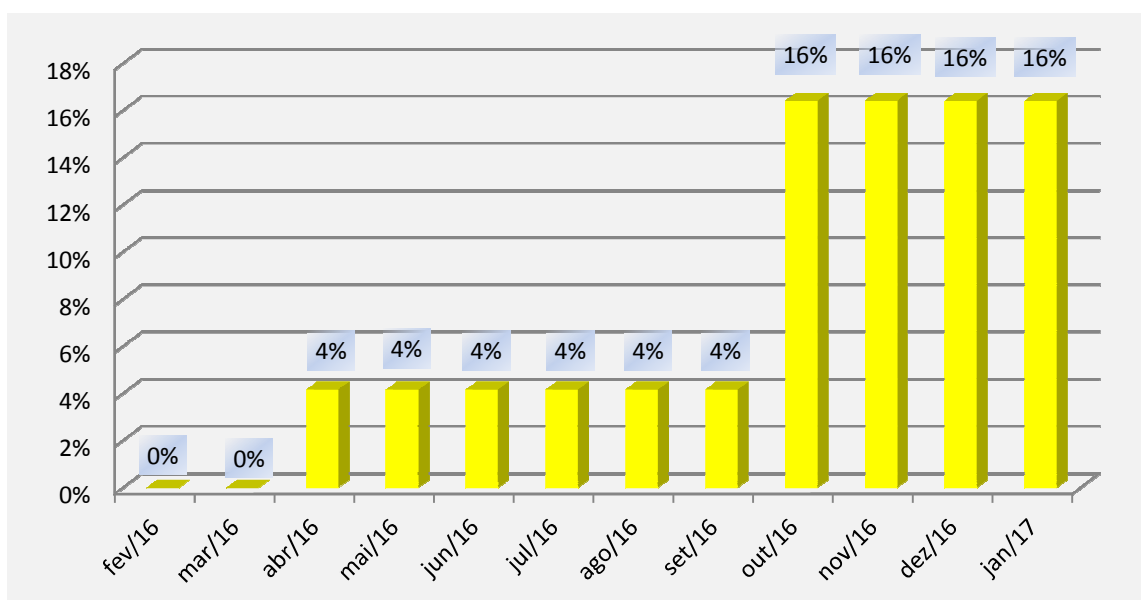


1. Processo de Locação.

No mês de janeiro de 2017 tivemos contato com uma empresa interessada em locar 1.500m² no CDA. Estamos aguardando o agendamento da visita quando apresentaremos o galpão III com 1.496,50m² de área.

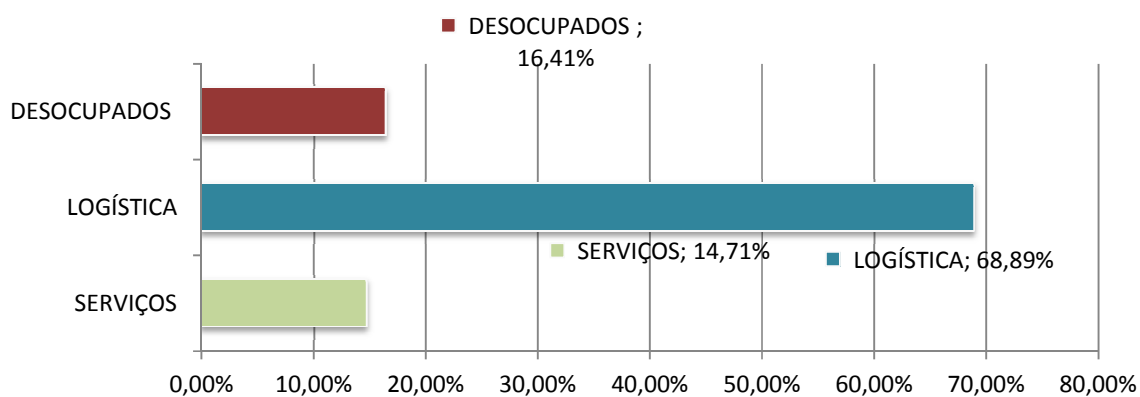
No CDRJ foram abordadas 3 empresas para apresentação do imóvel, porém, uma delas precisa de área muito superior (acima de 15.000m²) e as demais estão procurando área menor.

<u>Galpão</u>	<u>Módulo</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/01/2017</u>
			<u>Data de Rescisão</u>
CDA 3	II	1.496,50	Disponível
CDRJ	-	4.409,51	Disponível
<u>Área Total para locação</u>		5.906,01	
Área total		35.993,81	
Vacância		16,41 %	
Ocupação		83,59 %	

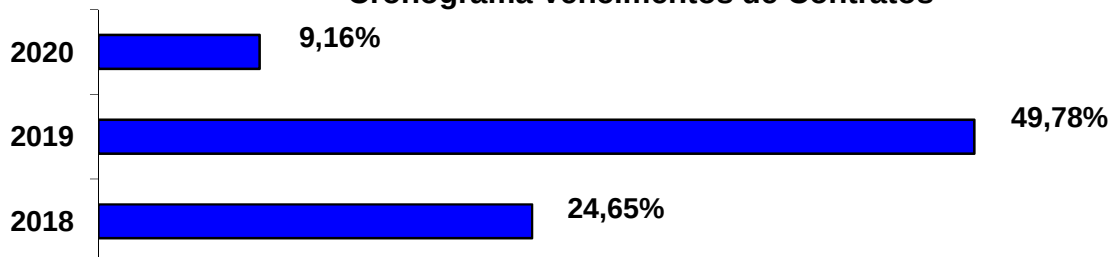


Não há expectativa de vacância para os próximos meses.

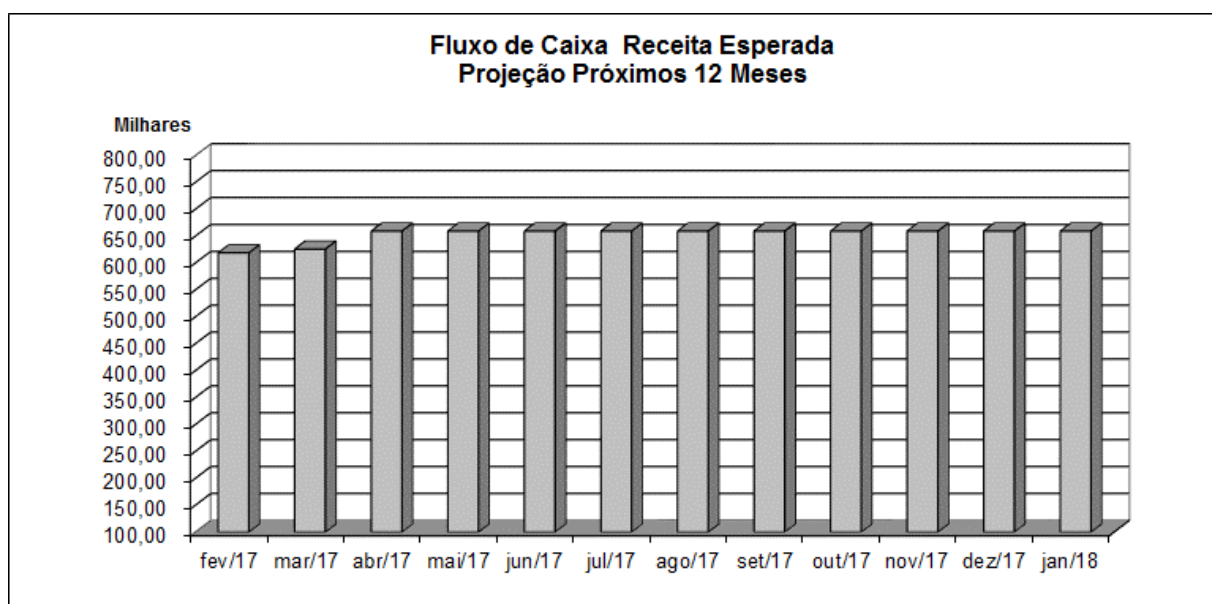
OCUPAÇÃO DE LOCATÁRIOS



Cronograma Vencimentos de Contratos



2. Receita de Aluguel Projetada.



Eventos: a) **fevereiro/17:** Término de postergação do aluguel (item 7 abaixo), ocasião na qual a locatária deverá pagar o aluguel cheio e pagamento da primeira parcelada do acordo nos termos do Fato Relevante publicado ao mercado em 05/07/2016; b) **março/17:** Término de desconto de aluguel e; c) **abril/17:** Término do desconto de aluguel.

Para efeito de maior entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

- a) As informações apresentadas referem-se a estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;
- b) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- c) Não estamos considerando a aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.
- d) No período de janeiro/2016 a junho/2016 o fluxo de caixa está impactado pelo acordo formalizado com uma das empresas locatárias do Centro de Distribuição Anhanguera – CDA, conforme detalhado no item 5 abaixo.

Atenção:

- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando a receitas bruta, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, na qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.

3. Quotas negociadas em Bolsa – EURO 11 (Código ISIN BREUROCTF011)

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
02/01/2017	200,00	200,00	186,02	192,18	196,17	20	3.923,40
03/01/2017	192,18	192,18	187,00	192,00	187,24	103	19.285,72
05/01/2017	191,49	191,49	191,49	191,49	191,49	5	957,45
06/01/2017	191,50	191,50	190,00	190,00	190,46	735	139.988,10
09/01/2017	191,50	191,50	191,50	191,50	191,50	770	147.455,00
10/01/2017	190,50	191,50	190,50	191,50	190,83	3	572,49
11/01/2017	191,50	191,50	191,50	191,50	191,50	3.329	637.503,50
12/01/2017	192,00	192,00	192,00	192,00	192,00	48	9.216,00
13/01/2017	192,00	199,00	192,00	199,99	192,47	70	13.472,90
16/01/2017	191,50	191,51	191,50	191,50	191,50	210	40.215,00
17/01/2017	191,52	198,00	191,50	192,00	191,86	159	30.505,74
19/01/2017	192,00	193,50	192,00	193,50	192,85	229	44.162,65
20/01/2017	193,50	193,50	193,50	193,50	193,50	498	96.363,00
23/01/2017	193,50	196,01	193,50	193,50	193,83	249	48.263,67
24/01/2017	193,50	195,00	193,50	193,50	194,56	253	49.223,68
26/01/2017	193,50	193,90	193,50	193,50	193,52	1.030	199.325,60
27/01/2017	193,50	194,50	193,30	194,50	193,78	1.319	255.595,82
30/01/2017	193,50	194,00	193,50	194,00	193,50	606	117.261,00
31/01/2017	194,00	194,50	194,00	194,50	194,39	460	89.419,40

4. Informações Contábeis – Posição em 31-01-2017

Patrimônio Líquido	: R\$ 117.662.323,18
Total de quotas integralizadas	: 355.000 quotas
Valor patrimonial da quota	: 331,4431
Variação da quota no mês	: 0,10%
Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,40%	

5. Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/01/2017

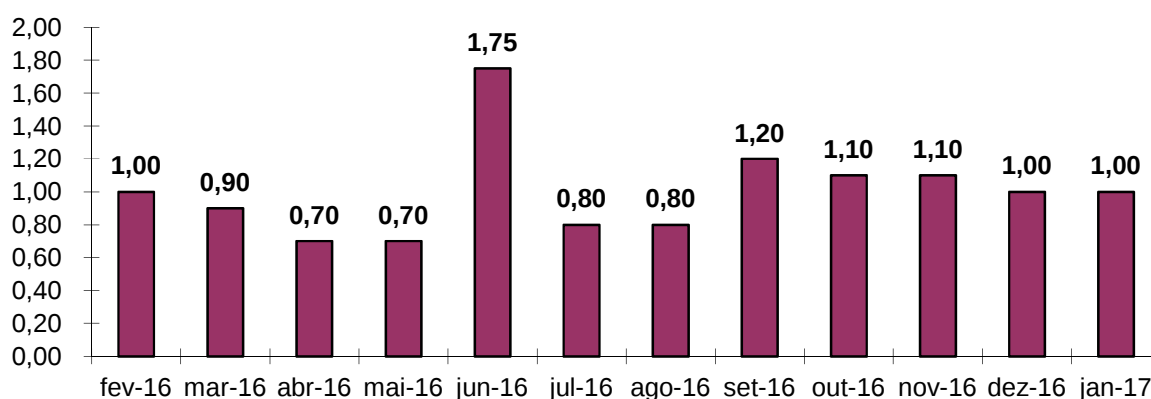
Data de Pagamento: 17/02/2017

Rendimento por cota: R\$ 1,00

Período de referência: janeiro/2017.

Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.

Distribuição de Rendimentos por quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



6. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de janeiro de 2017 é de R\$ 425.806,03 está detalhada na tabela abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	553.635,64
- Receita de aluguel	414.133,63
- Receita de Aplicação Financeira	4.784,77
- Distribuição de rendimentos	(354.730,92)
- Condomínio/despesas de unidades não locadas	(44.330,46)
- Serviços de Engenharia	(40.937,60)
- Taxa de Administração	(38.049,59)
- Consultoria Técnica	(16.760,00)
- Avaliação de Ativos	(16.750,47)
- Manutenção e Conservação de bens	(11.933,32)
- Despesas com Taxa CVM	(6.899,71)
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(6.395,60)
- Despesas advogados	(4.624,18)
- Seguro Predial	(2.040,99)
- Taxa de custódia	(2.039,20)
- Despesas taxas e tributárias	(1.255,97)
Total em 31 de janeiro de 2017	425.806,03

7. Proposta para realização de obras emergências e benfeitorias

O Centro de Distribuição de propriedade do Fundo, localizado na Rodovia Anhanguera, km 17 ("CD Anhanguera") foi construído há aproximadamente 19 (dezenove) anos, desta forma, tanto o desgaste natural como a obsolescência em relação aos novos empreendimentos concorrentes, justificam a necessidade de realização de obras. Por este motivo, no segundo semestre de 2016 a Administradora, na qualidade de instituição administradora do Fundo, contratou a Cushman & Wakefield para realização de due diligence no CD Anhanguera, cujos principais termos foram apresentados pelos representantes da Cushman & Wakefield por ocasião da Assembleia Geral de 31/01.

O estudo realizado indicou a necessidade de realização de obras emergenciais, quais sejam: (i) intervenção em muros que circundam o empreendimento, sendo que em um desses muros houve um desabamento parcial, neste caso, o local foi fechado com tapumes e a área em seu entorno foi isolada para evitar acidentes; e (ii) correção de rachaduras identificadas em outro muro de arrimo, o qual, segundo avaliação técnica de empresa especializada, foi considerado comprometido.

Quanto às benfeitorias identificadas no estudo, podemos classifica-las em 3 categorias assim designadas, (i) obras para atendimento à legislação e normas vigentes, dentre as quais destacamos as obras de acessibilidade; (ii) obras de manutenção preventiva e corretiva, necessárias para a preservação do patrimônio do Fundo, dentre as quais destacamos as obras nos sistema de drenagem; e (iii) itens considerados ideais e de boas práticas de mercado, visando a valorização do

empreendimento e atendimento às demandas dos usuários, como, por exemplo, construção de área de apoio ao caminhoneiros, refeitório, portaria blindada, dentre outras. Para viabilizar a execução das obras apresentada a Administradora submeteu à deliberação dos quotistas a proposta para a realização da 2ª (segunda) emissão de quotas do Fundo ("2ª Emissão"), no valor de até R\$ 10.000.108,80 (dez milhões, cento e oito reais e oitenta centavos), a serem objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476/09 ("Oferta Restrita").

Após os esclarecimentos prestados pela Administradora e pelos representantes da Cushman, os quotistas deliberaram pela aprovação da realização da 2ª (segunda) emissão, porém, limitando o valor ao montante de R\$ 5.000.140,80 (cinco milhões, cento e quarenta reais e oitenta centavos). Tendo em vista que a Assembleia aprovou apenas parte do montante de R\$ 10.000.108,80 (dez milhões cento e oito reais e oitenta centavos) proposto pela Administradora, os recursos captados serão utilizados para atender as obras emergenciais, no entanto, para as demais benfeitorias apresentadas os quotistas presentes à Assembleia Geral recomendaram que seja feito um aprofundamento do estudo das melhorias propostas e do retorno resultante de tais melhorias. No mesmo dia da Assembleia a Administradora divulgou Fato Relevante com o seguinte teor:

Nesta data, 31 de janeiro de 2017, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de quotistas do Fundo, que aprovou, dentre outras matérias, a realização da 2ª (segunda) emissão de quotas do Fundo ("2ª Emissão"), no valor de R\$ 5.000.140,80 (cinco milhões, cento e quarenta reais e oitenta centavos), a serem objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09" e "Oferta Restrita").

Direito de Preferência

No âmbito da 2ª Emissão, terão direito de preferência para subscrição das quotas aqueles que forem titulares de quotas emitidas pelo Fundo em 31 de janeiro de 2017, data da Assembleia Geral que aprovou a 2ª Emissão ("Direito de Preferência").

Para o exercício do Direito de Preferência, serão observados os seguintes procedimentos:

I. Será garantido aos quotistas o exercício do Direito de Preferência na subscrição das quotas da 2ª Emissão, na proporção do número de quotas que possuírem no fechamento do dia 31 de janeiro de 2017, sendo que cada quota detida pelo quotista equivalerá ao Direito de Preferência para subscrição de 0,081510 novas quotas;

II. O potencial de diluição para os quotistas que não exercerem seu Direito de Preferência, é de 7,53667% (sete inteiros e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete centésimos de milésimos por cento);

III. Para fins do exercício do Direito de Preferência, eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). A quantidade de quotas a ser subscrita por cada quotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de quotas;

IV. Os quotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência deverão fazê-lo dentro do prazo de 12 (doze) dias úteis contados a partir de 06 de fevereiro de 2017, inclusive, e até 21 de fevereiro de 2017, inclusive ("Prazo de Exercício"), sendo certo que:

- (i) o prazo para exercício do Direito de Preferência diretamente nos agentes de custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA expira em 17 de fevereiro de 2017, inclusive, e observará os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária BM&FBOVESPA;
- (ii) o prazo para exercício ou cessão do Direito de Preferência para quotistas titulares de quotas do Fundo constantes dos registros mantidos pelo Itaú Unibanco S.A. ("Escriturador") expira em 21 de fevereiro de 2017, inclusive, devendo o quotista, para tanto, dirigir-se a uma das agências especializadas do Itaú Unibanco S.A. indicadas abaixo, ocasião em que deverão apresentar a documentação solicitada e, conforme o caso, realizar o pagamento do preço de emissão da quota subscrita; e
- (iii) é permitido aos quotistas negociar seu Direito de Preferência junto a outros quotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, a partir de 06 de fevereiro de 2017, inclusive, e até 14 de fevereiro de 2017, inclusive.

V. A integralização das quotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e do Escriturador, conforme o caso; e

VI. No ato de exercício do Direito de Preferência, o quotista deverá indicar se tem ou não interesse na Subscrição de Sobras (conforme abaixo definido).

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional

Findo o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, caso existam quotas remanescentes, haverá um período adicional para que os quotistas que tenham subscrito quotas no Prazo de Exercício e indicado sua intenção de participar do rateio pela subscrição de quotas não subscritas ("Sobras") possam exercer seu direito de subscrição de eventuais Sobras ("Subscrição de Sobras"). Cada quotista terá direito a uma quantidade de Sobras proporcional ao número de quotas que subscreveu no Prazo de Exercício, sem prejuízo do Montante Adicional (conforme definido abaixo), se aplicável. A Administradora fará um comunicado ao mercado informando a quantidade e a proporção de Sobras e o período para exercício do direito de Subscrição de Sobras.

No ato de exercício do direito de Subscrição de Sobras, o quotista deverá indicar a quantidade de Sobras adicionais que gostaria de subscrever ("Montante Adicional"), limitada ao total das Sobras.

Findo o prazo para exercício do direito de Subscrição de Sobras e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de quotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos quotistas, observada a proporção do número total de quotas subscritas por cada um deles durante os prazos para exercício do Direito de Preferência e do direito de Subscrição de Sobras, em relação à totalidade de quotas subscritas nesse mesmo período.

Caso, após essa primeira alocação de quotas, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de quotas, referido saldo será alocado, observada a mesma proporção estabelecida acima, para atendimento dos pedidos dos quotistas que não tiverem conseguido atingir o Montante Adicional originalmente solicitado. O procedimento acima será realizado sucessivamente, não havendo a abertura de qualquer período para novas manifestações dos quotistas, até que (a) sejam atendidos todos os pedidos de Montante Adicional originalmente apresentados; (b) não seja possível a alocação do saldo remanescente de quotas, observada a proporção prevista acima, para atendimento de todos os Montantes Adicionais; ou (c) haja a colocação da totalidade das quotas ofertadas, o que ocorrer primeiro.

Os prazos e procedimentos para Subscrição de Sobras e de Montante Adicional serão informados aos quotistas por meio de comunicado ao mercado divulgado oportunamente pela Administradora.

Colocação das quotas remanescentes

Caso não haja a subscrição da totalidade das quotas ofertadas após o término dos procedimentos relativos ao Direito de Preferência, direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a distribuição pública das quotas remanescentes será efetuada pelo coordenador líder junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar quotas do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM

nº 476/09. Não havendo interesse de investidores pelas quotas remanescentes, o coordenador líder deverá cancelar a Oferta Restrita.

Condições Gerais

As quotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e no período de Oferta Restrita farão jus a rendimento diferenciado, a partir da data de sua liquidação, calculados “pro rata temporis” no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que foram integralizadas, somente participando do rendimento integral, a partir do mês calendário subsequente à respectiva data de liquidação.

As quotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta Restrita. As quotas subscritas e integralizadas só serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme informado pela Administradora, observado que esta restrição não se aplicará às quotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência e de Subscrição de Sobras.

Abaixo o endereço das agências especializadas referidas no inciso IV(ii) acima:

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SÃO PAULO
R. Boa Vista, 176 - 1 Subsolo
Centro. São Paulo - SP

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS BELO HORIZONTE
Av. João Pinheiro, 195 - Subsolo
Centro. Belo Horizonte - MG

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS RIO DE JANEIRO
Av. Almirante Barroso, 52 - 2º andar
Rio de Janeiro - RJ

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SALVADOR
Av. Estados Unidos, 50 - 2º andar - Comércio
Salvador – BA

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos julgados necessários.

8. Acordo de parcelamento de aluguel e outras avenças

Fato Relevante divulgado em 05/07/2016

Em 21 de dezembro de 2015 divulgamos Fato Relevante para informar que parte do aluguel a vencer no período de dezembro/2015 a maio de 2016 seria postergado para pagamento a partir de junho de 2016, nas condições detalhadas na referida divulgação;

Em 01 de abril de 2016 divulgamos novo Fato Relevante informando a rescisão antecipada de parte do contrato de locação firmado com a mesma empresa que havia solicitado a postergação, com a devolução de 4.276,86m² dos 11.401,96m² por ela locados a ser efetivada em 30 de abril de 2016. Ocorre que a devolução não se concretizou, pois, a empresa decidiu rever sua decisão tendo em vista sua perspectiva de melhora na prospecção de novos negócios. Para viabilizar a manutenção do contrato a empresa apresentou proposta para extensão do período de postergação até o mês de janeiro de 2017, e parcelamento do montante postergado em 29 parcelas com pagamento a partir de fevereiro de 2017. Após intensas tratativas concluímos a negociação pela qual a locatária pagará 43,43% nos meses de junho a agosto de 2016, 52,71% nos meses de setembro e outubro de 2016 e 57,98% nos meses de novembro de 2016 a janeiro de 2017. A partir de fevereiro de 2017 (referente ao aluguel do mês de janeiro/2017) o valor do aluguel será pago integralmente.

A validade do acordo está condicionada a apresentação de garantia real, válida e suficiente, a critério exclusivo da COINVALORES, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da formalização do acordo. Atendidas as exigências para formalização deste novo acordo, que consolidará e substituirá o acordo assinado anteriormente, o mesmo terá validade retroativamente ao mês de junho de 2016, mês a partir do qual a locatária iniciaria o pagamento integral do aluguel acrescidos das parcelas postergadas, caso fosse mantido o acordo anterior.

Em decorrência deste novo acordo o resultado de caixa será reduzido em R\$ 0,25 por cota até o mês de janeiro de 2017, cabendo ainda ressaltar que a reposição das parcelas postergadas somente ocorrerá a partir de fevereiro de 2017.

9. Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo.

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD VALUTION ADVISORY, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam R\$ 115.313.000,00 - base dezembro de 2016 conforme detalhado na tabela abaixo:

Imovel/Locatário		Valor de mercado laudo 2015	Variação R\$	Investimentos	Valor de mercado laudo 2016
Rua Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$	3.286.900,00	1.333.100,00		4.620.000,00
	Edificações	3.333.700,00	-1.123.700,00		2.210.000,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno R\$	54.058.600,00	-4.815.600,00		49.243.000,00
	Edificações	36.080.400,00	-38.458,27	120.058,27	36.162.000,00
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	10.509.000,00	-301.000,00		10.208.000,00
	Edificações	4.722.000,00	-2.332.000,00		2.390.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ/Quick	Terreno R\$	3.539.100,00	1.080.900,00		4.620.000,00
	Edificações	<u>6.923.400,00</u>	<u>-1.063.400,00</u>		5.860.000,00
TOTAL		122.453.100,00	-7.260.158,27	120.058,27	115.313.000,00

10. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Freitas e Leite Advogados	61.197.240/0001-12	Advocacia	Esporádico
Atala Elmor Engenharia e Construções Ltda.	00.567.425/0001-87	Engenharia	Esporádico
Let. Com. Comércio de Letreiros Ltda.	72.976.657/0001-08	Comunicação Visual	Esporádico
Furtado e Neto Advogados Ltda	04.158.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Avaliação/Cosultoria	Esporádico
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato
Predial Prime Serviços e Instalações Ltda	25.343.277/0001-48	Reparos e Manutenção	Esporádico
A. Antonio de Almeida Construção -ME	18.939.646/0001-02	Reparos e Manutenção	Esporádico
GSS Serviços Adm e de Portaria Ltda	08.621.572/0002-80	Segurança e Portaria	Esporádico
NG Consultoria Projetos e Arquitetura Ltda	03.233.708/0001-80	Consultoria Imobiliaria	Contrato
Degon controles de Pragas Ltda ME	07.931.386/0001-02	Reparos e Manutenção	Esporádico
Comercio de Materiais Eletronicos EPP	48.871.586/0001-96	Reparos e Manutenção	Esporádico

11. Processo de Interesse do Fundo.

PROCESSO: 0130544-39.2008.8.26.0053

AUTOR: CONCESSIONÁRIA DO SISTEMA ANHANGUERA BANDEIRANTES S.A.

RÉU: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

AÇÃO: Ação de Desapropriação (*com pedido liminar de imissão na posse*)

COMARCA: São Paulo

VARA: 10ª Vara da Fazenda Pública - SP

VALOR DA CAUSA: R\$ 59.249,28

VALOR DEPOSITADO: R\$ 133.180,96 (novembro/2008)

VALOR ATUALIZADO: R\$ 222.347,15 (dezembro/2016)

VALOR A SER LEVANTADO: (80%): R\$ 177.877,72 (dezembro/16).

(1) NATUREZA DA AÇÃO: Desapropriação de área de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Europar (mediante pagamento de indenização), situada na altura do Km 017+338 da Via Marginal da Rodovia Anhanguera, SP 330 – Bairro do Jaraguá, medindo 216,02 m² - SP (matrícula nº. 74.584, do 16º Registro de Imóveis de SP).

(2) PETIÇÃO INICIAL:

Pedidos: *(i)* seja decretada liminarmente a imissão da Autora na posse provisória da área descrita (fundamenta seu pleito na necessidade urgente de utilização do imóvel para a execução de obras e serviços de implantação do dispositivo de acesso à Avenida Mutunga (Km 15+500m - implantação das vias marginais); *(ii)* autorização para depósito judicial da importância devida a título de indenização, estimada em R\$ 59.249,28 e *(iii)* a citação da Ré para contestar em 15 (quinze) dias, sob pena de não o fazendo, o imóvel ser definitivamente incorporado ao patrimônio do Departamento de Estradas e Rodagem – DER, em favor de quem será expedida Carta de Adjudicação nos termos do art. 2º do Decreto Estadual nº. 53.108 (13.06.2008).

(3) CONTESTAÇÃO:

O Fundo apresentou contestação, sem manifestar oposição quanto à pretensão expropriatória, exigindo a justa, prévia e cabal indenização em razão da desapropriação do imóvel, indenização esta que deve compreender, a um só tempo (i) *“o valor do bem expropriado, com todas as benfeitorias que já existiam no imóvel antes do ato expropriatório”*; (ii) eventuais *“lucros cessantes e danos emergentes”*; (iii) *“os juros compensatórios, em caso de ter havido imissão provisória na posse”*, no montante de 12% ao ano; (iv) *“os juros moratórios (...) no montante de 6% ao ano”*; (v) *“honorários advocatícios calculados sobre a diferença entre a oferta inicial e o valor da indenização, acrescido de juros moratórios e compensatórios”*; (vi) *“custas e despesas judiciais”*; (vii) *“correção monetária, calculada a partir do laudo de avaliação”* e (viii) eventuais *“despesas com o desmonte e transporte de mecanismos instalados e em funcionamento”*

(4) LAUDO PERICIAL

Avaliação: Em 26/08/2008, o valor da indenização foi estimado pelo perito no total de R\$ 133.180,69, sendo R\$ 108.010,00 (cento e oito mil e dez reais), referente ao valor do terreno e R\$ 25.170,96 (vinte e cinco mil, cento e setenta reais e noventa e seis centavos), referente ao valor das benfeitorias.

(5) DEPÓSITOS JUDICIAIS

- Em 31/07/2008, depósito no valor de R\$ 59.249,28 (cinquenta e nove mil, duzentos e quarenta e nove reais e vinte e oito centavos), referentes ao valor da área a ser desapropriada, de acordo com o assistente técnico do Autor.
- Em 24/09/2008, depósito no valor de R\$ 53.931,68 (cinquenta e três mil, novecentos e trinta e um reais e sessenta e oito centavos), referentes à diferença entre o valor já depositado e o valor apurado pelo laudo pericial.
- Em 12/11/2008, depósito no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) referentes ao saldo remanescente, tendo em vista que o depósito efetuado pelo autor em 24/09/2008

foi insuficiente para atingir o valor apurado pelo laudo pericial. O valor do atualizado do depósito é de R\$ 192.730,65 – base março/2015.

(6) FASE ATUAL

Em março/2015 foi publicada a decisão que saneou o processo de desapropriação. Foi proferido pelo Juiz o levantamento de 80% do valor depositado em juízo perfazendo a importância atualizada de R\$ 177.877,72. Estamos aguardando a expedição da guia de levantamento, tão logo esteja disponível em cartório, informaremos os dados bancário do Fundo para recebimento da indenização

O juiz tinha afastado a possibilidade de inclusão de lucros cessantes e danos emergentes no Laudo de Avaliação para determinação do valor da área desapropriada, no entanto, por interposição de recursos de agravo ao instrumento, os nossos advogados conseguiram reverter, junto ao TJSP, a decisão do Juiz e como consequência, os lucros cessantes e danos emergentes passaram a integrar o Laudo de Avaliação. Estamos aguardando a publicação da decisão do Juiz a respeito da nomeação do perito, sendo que, o juiz deverá intimar o Perito para que o mesmo possa vistoriar o imóvel e elaborar o Laudo Pericial cujo o foco abrangerá também os lucros cessantes e danos emergentes. Em paralelo, a Concessionária apresentou um novo projeto de desapropriação o qual diverge do projeto original objeto do presente processo, tal fato, motivou os advogados do Fundo a protocolar uma petição cujo objetivo visa requerer: (i) a juntada das partes do novo projeto apresentado pelo Expropriante e (ii) a intimação da Expropriante para prestar esclarecimentos necessários acerca deste novo projeto.

O juiz aceitou a petição dos advogados do Fundo e determinou intimação à Autoban para que se manifestasse a respeito da divergência no projeto de desapropriação. Até o momento não houve evolução do processo.

Obras de desapropriação

Em 17 de abril de 2012 foi assinado entre o Fundo e a Autoban Termo de Acordo para Compartilhamento de Acesso e de Uso de Ampliação Rodoviária cujo objeto prevê que,

o custo das obras para recuo da área desapropriada será suportado pelo Fundo conforme valores abaixo:

Área Desapropriada: 216,02m²

Valor das obras de recuo de área: R\$ 179.754,26 – maio/2011.

*Valor reajustado pelo INCC - DI: R\$ 266.082,86.

***OBS:** O contrato não prevê indexador, no entanto, é razoável aplicar para efeito de correção do valor o índice do setor INCC – DI utilizado pelo período de maio/11 a dezembro/2016.

Nos termos da cláusula 4.3.3 do Acordo, se o valor para realização das obras for superior ao limite de R\$ 179.754,26, tais custos excedentes serão suportados pela Autoban e CAO A.

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4143 com Rubens, Adriano e Cleide

Atenciosamente

COINVALORES C.C.V.M LTDA.