



Fundo de Investimento Imobiliário Europar
Relatório da Administração
Dezembro-2017

São Paulo, 10 de janeiro de 2018.

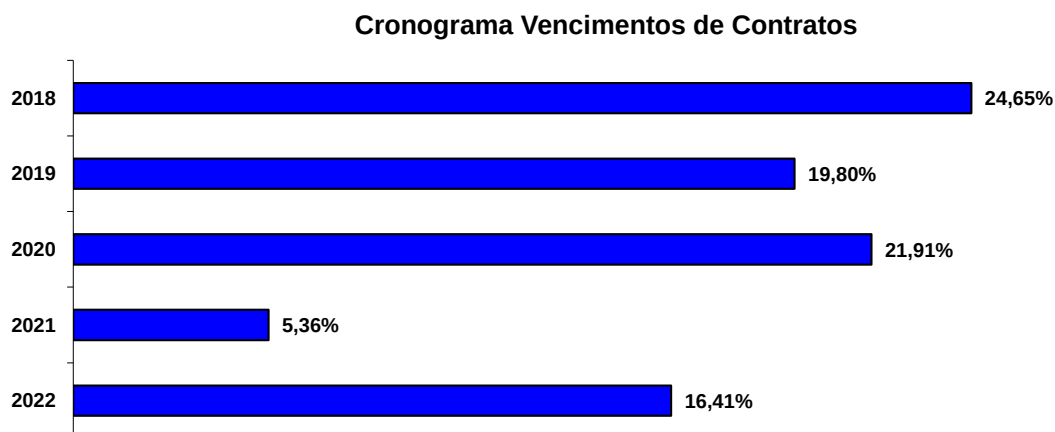
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Atualmente o patrimônio do EUROPAR está composto de 1 Torre de Teste de Elevadores e por 5 galpões logísticos, sendo 3 em São Paulo e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



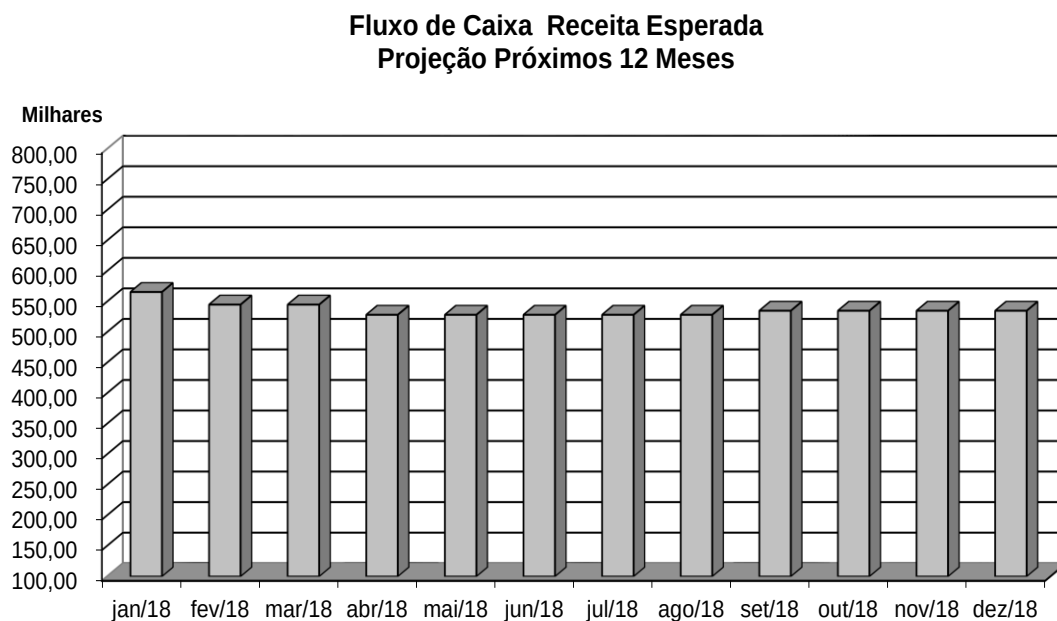
1. Ocupação:

A razão da devolução em 30/11/2017 do módulo II – Galpão I com área de 4.276,86m² localizado no CDA a taxa de ocupação atual, considerando a ABL dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, é de 88,12%. O Fundo contratou a Colliers para comercializar o referido módulo junto ao mercado.



Tendo em vista que a locatária devolveu o módulo II (4.276,86m²), porém permaneceu com a ocupação do módulo III (7.125,10m²) estamos considerando para efeito do gráfico acima o vencimento original do Contrato de locação contemplando apenas o módulo III.

Receita de Aluguel Projetada.



Eventos: a) **jan/18:** Parte do aluguel inadimplido em dez/17 a ser regularizado em jan/18; e
b) **abr/18:** Última parcela do acordo firmado anteriormente com empresa ocupante do módulo I do Galpão I localizado no CDA.

Observação: No gráfico acima estamos considerando a receita do módulo III, entretanto, cabe lembrar que a administradora impetrou com a ação de despejo contra a Locatária, desta forma, em caso de deferimento da ação, a projeção de receita será impactada pela perda da receita proveniente do módulo III. Não estamos considerando a receita do módulo II, pois, o mesmo foi devolvido em 30/11/2017.

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

- a) As informações apresentadas referem-se as 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 à aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.

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 brutas, 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.

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

<u>Pregão</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
01/12/2017	199,00	199,00	199,00	199,00	199,00	10	1.990,00
04/12/2017	202,00	202,00	201,00	202,00	201,95	211	42.611,45
05/12/2017	200,01	203,00	199,00	199,00	201,41	529	106.545,89
06/12/2017	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00	103	20.909,00
07/12/2017	205,00	205,00	203,99	203,99	204,97	79	16.192,63
08/12/2017	199,09	203,99	199,09	203,99	200,11	24	4.802,64
11/12/2017	200,00	200,00	198,99	199,99	199,08	417	83.016,36
12/12/2017	194,11	198,00	194,00	198,00	194,26	358	69.545,08
13/12/2017	196,00	199,00	196,00	198,98	197,85	192	37.987,20
14/12/2017	194,00	198,99	193,50	194,00	194,13	176	34.166,88
15/12/2017	194,00	195,49	194,00	194,00	194,18	91	17.670,38
18/12/2017	194,01	198,94	194,00	194,00	194,43	409	79.521,87
19/12/2017	194,01	195,99	193,86	193,86	194,00	141	27.354,00
20/12/2017	194,00	194,00	190,06	194,00	193,89	226	43.819,14
21/12/2017	193,81	194,00	193,80	194,00	193,87	93	18.029,91
22/12/2017	194,00	199,90	194,00	194,00	195,27	211	41.201,97
26/12/2017	194,00	199,99	193,00	193,00	194,39	86	16.717,54
27/12/2017	193,99	194,00	193,50	194,00	193,99	317	61.494,83
28/12/2017	195,00	195,00	190,05	195,00	193,01	420	81.064,20

3. Informações Contábeis – Posição em 31-12-2017

Patrimônio Líquido	: R\$ 118.780.133,40
Total de quotas integralizadas	: 383.936 quotas
Valor patrimonial da quota	: 309,3748
Variação da quota no mês	: -1,63%
Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos:	-1,23%

Em dez/17 os imóveis que integram a carteira do Fundo foram avaliados ao seu valor justo e como resultado o valor da quota patrimonial variou -1,63%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo representou uma variação no valor da quota de -1,73%, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação de 0,10%.

4. Inadimplência:

Abaixo apresentamos a tabela de encargos vencidos e não pagos até a presente data:

Área Locada	Descrição	Mês Base	Vencimento	R\$
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Condomínio	mar/17	15/03/2017	78.644,11
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Aluguel	mar/17	15/04/2017	219.593,25
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Aluguel	abr/17	15/05/2017	219.593,25
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Condomínio	jun/17	14/06/2017	270,00
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Aluguel	mai/17	15/06/2017	219.593,25
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Aluguel	jun/17	15/07/2017	219.593,25
CDA-(módulo I) - Galpão 1	Aluguel	nov/17	15/12/2017	69.091,36
	TOTAL ENCARGOS			1.026.378,47
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Dívida ref. acordo de parcelamento (vencimento antecipado)			1.767.842,42
	TOTAL GERAL			2.794.220,89

A Locatária inadimplente efetivou a devolução do módulo II no dia 07 de dezembro de 2017 e permaneceu ocupando o módulo III. Conforme informado anteriormente a locatária contratou uma empresa especializada em consultoria e assessoria de reestruturação e apresentou uma proposta para pagamento da dívida e consequente permanência no imóvel. As principais condições para formalização do acordo já foram ajustadas entre as partes, aguardávamos apenas a avaliação dos imóveis que serão dados em garantia, avaliação essa que foi concluída e que apresentou resultado satisfatório, possibilitando o prosseguimento das providências para formalização do acordo que deverá ser homologado em juízo. Até que o acordo seja homologado pela justiça as ações de execução e de

despejo permanecerão em andamento, e após a homologação permanecerão suspensas até a quitação integral da dívida. Cabe ressaltar que desde julho/17 a locatária vem pagando os encargos locatícios e o valor do aluguel já considerando um desconto que ficará condicionado a formalização do acordo.

Conforme observado na tabela acima a locatária ocupante do módulo I – Galpão 1 do CDA não pagou uma parte do aluguel referente a novembro/17 vencido em 15/12/2017. A parte do aluguel inadimplido representou 51,53% do valor do aluguel cheio. A empresa se comprometeu a complementar o pagamento até o próximo dia 12.

5. Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/12/2017

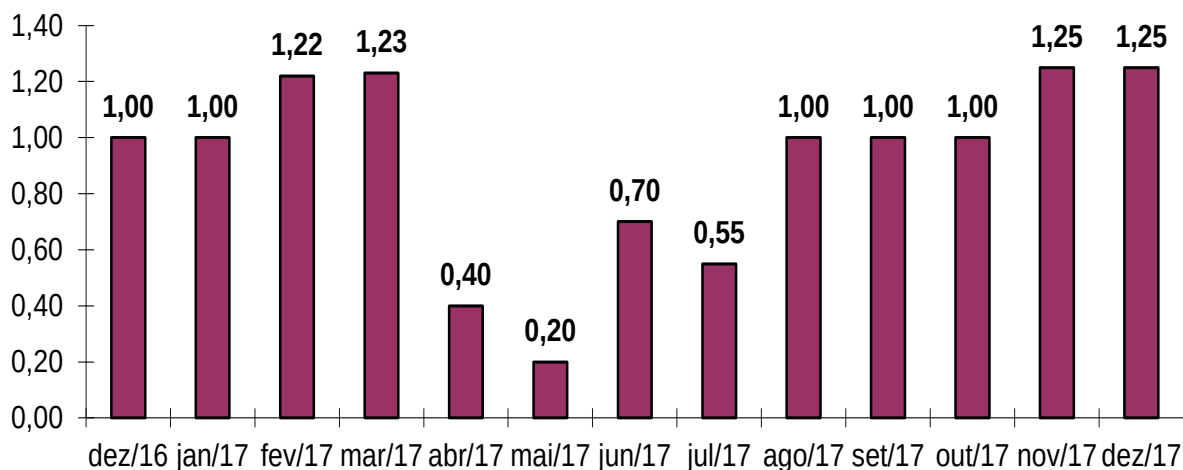
Data de Pagamento: 17/01/2018

Rendimento por cota: R\$ 1,25

Período de referência: dezembro/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 dezembro de 2017 é de R\$ 1.515.496,61 está detalhada na tabela abaixo:

	TOTAL
Saldo em 31 de dezembro de 2016	553.635,64
- Receita de aluguel	5.609.529,91
- Receita de Aplicação Financeira	323.023,35
- Seguro Predial	36.905,66
- Distribuição de rendimentos	-3.939.334,73
- Despesas de unidades não locadas	-462.741,31
- Taxa de Administração	-454.805,82
- Despesas Taxas e Tributárias	-197.521,59
- Manutenção e Conservação de bens	-191.708,59
- Despesas Advogados	-68.870,08
- Serviços de Engenharia	-59.503,40
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-50.343,05
- Serviço de Coordenação de Oferta Pública	-50.001,40
- Consultoria Técnica	-31.004,00
- Taxa de Custódia	-31.066,75
- Avaliação de Ativos	-29.350,47
- Despesas de comissões de locações.	-28.403,57
- Taxa de Eventos Corporativos (BM&Fbovespa)	-27.210,00
- Despesas com Taxa CVM	-24.539,14
- Despesas com Auditoria	-14.923,23
- Taxa anuidade BMFBovespa	-8.760,96
- Móveis e Utensílios	-2.565,00
- Taxa Anbima	-3.185,00
Sub. Total	847.256,47
- Quotas Integralizadas 2º Emissão	5.000.140,80
- (Investimentos)	-4.331.900,66
Saldo Total em 31 de dezembro de 2017	1.515.496,61

7. 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\$ 117.680.000,00 - base dezembro de 2017 conforme detalhado na tabela abaixo:

Imovel/Locatário	Valor de mercado laudo 2016	Investimentos (aquisição gerador CDA) em jan/17	(Investimentos) muro de arrimo Junho/17 -	(Investimentos) TORRE Fachada frontal, posterior e lateral Junho/17 -	Investimento (Galpão CDRJ I)	val/desv. Laudo 2017	Valor Atual
Rua Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$ 4.620.000,00 Edificações 2.210.000,00					-1.640.000,00 -220.000,00	2.980.000,00 1.990.000,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno R\$ 49.243.000,00 Edificações 36.162.000,00	153.385,97	4.050.604,62			5.067.000,00 -3.525.990,59	54.310.000,00 36.840.000,00
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$ 10.208.000,00 Edificações 2.390.000,00			80.727,42		1.352.000,00 -1.130.727,42	11.560.000,00 1.340.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ/Quick	Terreno R\$ 4.620.000,00 Edificações 5.860.000,00				179.632,00	-1.330.000,00 -669.632,00	3.290.000,00 5.370.000,00
TOTAL	115.313.000,00	153.385,97	4.050.604,62	80.727,42	179.632,00	-2.097.350,01	117.680.000,00

8. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Freitas e Leite Advogados	61.197.240/0001-12	Advocacia	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
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 Imobiliária	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

9. Processo de Interesse do Fundo.

Ação de Despejo e Execução

Nº do Processo: 1068885-50.2017.8.26.0100

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. X Elemar Armazens Gerais Ltda., José Alberto Marchezini, Rosa Maria Guerra Marchezini, Adilson Vieira de Araujo e Hoppas Empreendimentos e Participações Eireli

Localização: 28ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP

Infício: 14/07/2017

Resumo: Trata-se de ação de execução de título extrajudicial com o fim de reaver o valor de R\$ 3.369.773,80 (três milhões, trezentos e sessenta e nove mil, setecentos e setenta e três reais e oitenta centavos) a título de débitos locatícios, devolução de descontos, multa rescisória e confissão de dívida proposta contra a locatária, os fiadores do contrato de locação e o interveniente anuente do instrumento particular de confissão de dívida.

Em 29/08/2017 a Exequente informou nos autos a averbação premonitória da ação de execução nos imóveis de matrícula nº 3.002, 3.003 e 55.614, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Com a informação de pagamentos posteriores à distribuição da demanda, e de novos vencimentos após a referida data, em 15/09/2017 foi protocolado emenda à inicial, informando o valor atualizado da causa que alcançava à época R\$ 3.654.176,82 (três milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, cento e setenta e seis reais e oitenta e dois centavos), a ser acrescido de custas e honorários advocatícios.

Na mesma oportunidade foi colacionada aos autos a nota de exigência expedida pelo 4º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo/SP, na qual o oficial informou que não procedeu com a averbação premonitória nas matrículas nos 101.960, 101.973, 101.974, 101.975 e 101.976 em função da existência de informação de bem de família, postulando-se pela expedição de ordem judicial para cumprimento da averbação.

Ainda, informou-se a localização do imóvel de matrícula nº 134.247 do 10º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo/SP, que foi doado ao filho dos fiadores José Alberto Marchezini e Rosa Maria Guerra Marchezini em data em que estes já haviam ciência da dívida, caracterizando dilapidação do patrimônio, e, ainda, a

transferência dos imóveis de matrícula nº 42.726, 42.727 e 90.547 à Hoppas Empreendimentos e Participações Eireli, motivo pelo qual também se requereu tais averbações premonitórias via judicial.

Por fim, na mesma data emendou os pedidos para fazer constar o pleito de reembolso das custas judiciais já despendidas e as que vierem a ser desembolsadas.

Após intervenção pessoal no cartório da 28ª Vara Cível, a Exequerente foi intimada para complementar as custas iniciais, o que foi devidamente cumprido em 04/10/2017, e foi deferido, de pronto, a expedição dos ofícios para as averbações indicadas.

Com a ciência do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo/SP acerca da decisão judicial retro, este procedeu com as averbações requeridas, que foram comunicadas ao juízo em 18/10/2017, juntamente com a averbação nas matrículas nº 112.438, 112.582, 123.519, 123.610 e 123.611, todas do 10º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo/SP.

Nesta oportunidade, informou-se o valor atualizado dos imóveis averbados, bem como a consideração de 51% de seus valores. Ainda, requereu-se a expedição de ofício aos credores fiduciários das matrículas nº 123.519, 123.610, 123.611 e 112.438 para que comuniquem os valores pagos e vincendos.

Os autos aguardam análise da petição supracitada, bem como para a expedição dos ofícios para as demais averbações premonitórias.

Probabilidade de Êxito: Provável

Valor Econômico Estimado/Discutido: R\$ 3.654.176,82* (em 08/2017) – a incluir honorários advocatícios e custas processuais

Nº do Processo: 1068371-97.2017.8.26.010

Tipo de Ação: Despejo

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. X Elemar Armazéns Gerais Ltda. e TNT Mercúrio Cargas e Encomendas Expressas S/A (Terceira Interessada)

Localização: 20ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP

Início: 13/07/2017

Resumo: Trata-se de ação de despejo proposta em 13/07/2017 em face de Elemar Armazéns Gerais Ltda. e da sublocatária TNT Mercúrio Cargas e Encomendas Expressas S/A., primeiramente possibilitando a purgação da mora no valor de R\$ 4.043.728,56 (quatro milhões, quarenta e três mil, setecentos e vinte e oito reais e cinquenta e seis centavos), já incluso os honorários advocatícios, e custas a crescer.

A pedido da d. juíza, em 17/07/2017 a Autora juntou nova cópia legível da fl. 105.

Em 18/07/2017 foi proferida decisão deferindo o pedido de segredo de justiça e indeferindo a tutela de urgência pleiteada e determinando a citação da Ré. Neste ponto, vale ressaltar que não houve publicação de decisão, motivo pelo qual foi realizada intervenção presencial na vara e, em 30/10/2017, foi protocolada petição informando o equívoco.

Pagas as custas, em 24/08/2017 foi expedida carta de citação à Ré, cujo AR positivo foi juntado aos autos em 07/09/2017.

Em 15/09/2017 foi informado em juízo os pagamentos realizados após a distribuição da ação, bem como as parcelas vencidas após a referida data e incluído nos cálculos os valores despendidos a título de custas iniciais, atualizando-se o valor da causa para R\$ 4.418.756,43 (quatro milhões, quatrocentos e dezoito mil, setecentos

e cinquenta e seis reais e quarenta e três centavos), já incluso o valor de honorários advocatícios.

Em 25/09/2017 foi apresentada contestação pela Ré, alegando, preliminarmente: i) incompetência territorial do Foro Central em função do regramento próprio do Município de São Paulo; ii) impugnação ao valor da causa; e iii) litispendência com a ação de execução de título extrajudicial nº 1068885-50.2017.8.26.0100. Quanto ao mérito, teceu alegações de que: i) houve novação no valor do aluguel; ii) a multa rescisória e a devolução dos descontos são indevidos; e iii) não foram demonstrados os índices de atualização dos valores.

Atualmente, encontram-se abertos os prazos para réplica (manifestação à contestação) e para agravo de instrumento contra a decisão que indeferiu a tutela de urgência pleiteada (despejo liminar).

Probabilidade de Êxito: Provável

Valor Econômico Estimado/Discutido: R\$ 4.418.756,43* (em 08/2017) a incluir

Nº do Processo: 1020374-73.2017.8.26.0309

Tipo de Ação: Suspensão de Dívida

Partes: Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP X Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Início: 01/11/2017

Resumo: Trata-se de providência administrativa de suspensão de dívida proposta em 01/11/2017 pelo Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP tendo em vista o requerimento de averbação da caução imobiliária fornecida por Hoppas Empreendimentos e Participações Eireli no Instrumento Particular de Confissão de Dívida em relação às matrículas nos 3.002, 3.003 e 55.614 daquela serventia.

Administrativamente houve expedição de nota de devolução com as seguintes exigências: i) retificação do instrumento para fazer constar apenas uma modalidade de garantia (fiança ou caução imobiliária), posto que o art. 37 da Lei de Locações veda a prática de mais de uma garantia num mesmo contrato de locação; ii) apresentação do contrato de locação e seus aditamentos que foram base do instrumento de confissão de dívida apresentado; iii) retificação do instrumento para denominar Hoppas Empreendimentos e Participações Eireli como caucionante, e não interveniente anuente; e iv) apresentação de cópias autenticadas do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbano - IPTU/2017.

Ainda administrativamente, em 11/10/2017 foi protocolado diretamente na serventia pedido de reconsideração das exigências acima formuladas ou, alternativamente, a suscitação da dúvida ao juízo corregedor competente, apresentando suas considerações ponto a ponto, em suma: i) o instrumento em questão é título executivo autônomo e independe do contrato que originou a dívida nele confessada, ou seja, independe do contrato de locação firmado entre as partes, tendo em vista que os valores expressados no instrumento e confissão de dívida constituem dívida certa, líquida e exigível, nos termos do art. 783 do Código de Processo Civil de 2015, não se enquadrando nos casos de dupla garantia vedada pelo art. 37 da Lei de Locações; ii) pelo instrumento apresentado tratar-se de título executivo autônomo e independente do contrato de locação, não há necessidade de apresentação de tais documentos; iii) a denominação utilizado no instrumento, seja “caucionante” ou seja “interveniente anuente” não pode ser motivo de exigência, uma vez que tal denominação não irá alterar qualquer responsabilidade da mesma para com o documento assinado; e iv) por não ser a proprietária nem possuidora dos imóveis em questão, a Requerente não possui acesso aos documentos requeridos para serem apresentados à serventia.

Como resposta, houve a instauração da referida providência administrativa de suscitação de dúvida quanto à (in)existência de dupla garantia no contrato de

locação e a viabilidade da caução real em instrumento de confissão de dívida, posto que o demais tópicos foram reconsiderados pela serventia.

Assim, em 27/10/2017 a Suscitada recebeu notificação para apresentação de impugnação à providência administrativa no prazo de 15 (quinze) dias, cujo prazo foi devidamente cumprido em 03/11/2017.

Probabilidade de Êxito: Possível

Valor Econômico Estimado/Discutido: não há

Ação de Desapropriação:

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 Mutinga (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.