



Fundo de Investimento Imobiliário Europar
Relatório da Administração
Dezembro-2018

São Paulo, 11 de janeiro de 2019.

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:

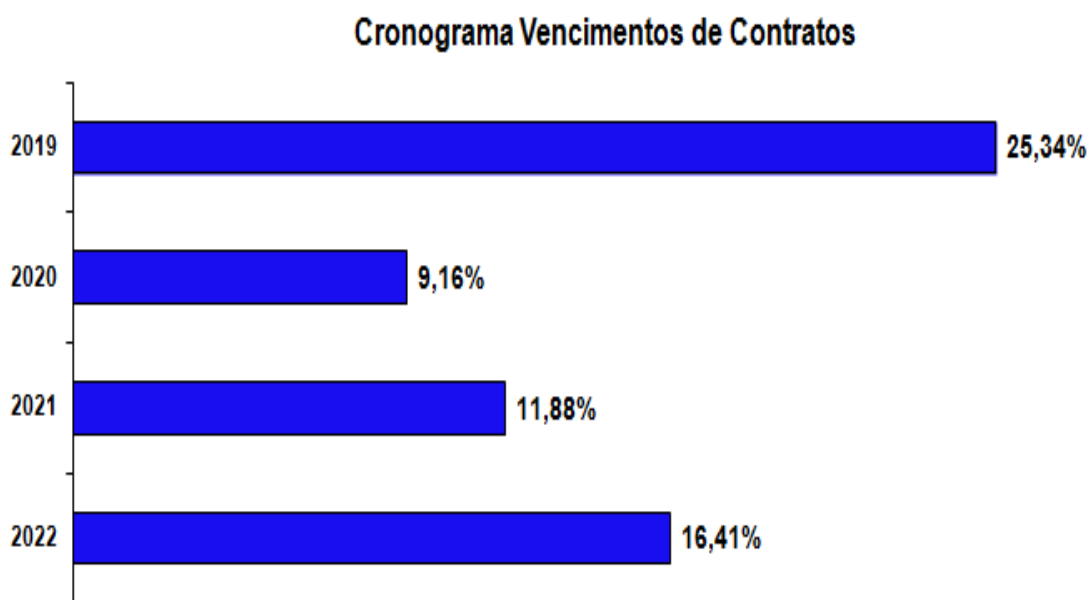
Considerando ABL de todos os imóveis integrantes da carteira do Fundo, a taxa de vacância está em 37,21%. A partir de fevereiro/19, considerando as rescisões contratuais oficializadas, a taxa de vacância ficará em 42,75%.

Processo de locação

No mês de dezembro de 2018 não houve visitas de empresas interessadas na locação de áreas disponíveis no imóvel.

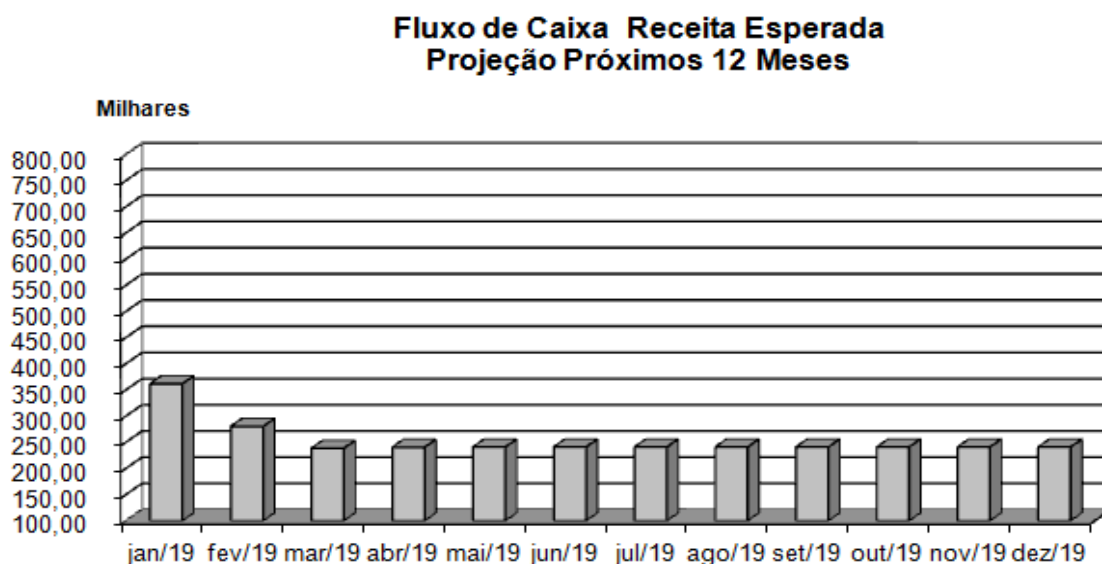
Desocupação

A empresa ocupante do Módulo IV, Galpão I, imóvel integrante de Centro de Distribuição Anhanguera "CDA", localizado na Rodovia Anhanguera, km 17,5 com área de 4.586,86m², concretizou a devolução do imóvel em 28 de dezembro de 2018. Sobre tal devolução incidirá a cobrança de multa rescisória proporcional de 3 (três) aluguéis.



Em relação ao gráfico acima, para o ano de 2019, estamos considerando a devolução do CDRJ com área 1.995,10m².

Receita de Aluguel Projetada



Eventos: **a) fev/19:** Rescisão antecipada de contrato com a devolução de imóvel com área de 4.586,86m² conforme Fato Relevante publicado em 23/11/2018; **b) mar/19:** Rescisão antecipada de contrato com a devolução de imóvel com área de 1.995,10m² conforme Fato Relevante publicado em 10/08/2018.

Observação: Tendo em vista a inadimplências dos aluguéis vencidos em novembro e dezembro/18 bem como a falta de previsibilidade quanto a situação financeira da locatária ocupante do módulo III contra qual o Fundo ajuizou as ações de despejo e execução, informamos que não estamos considerando na projeção acima a receita de aluguel da referida locatária.

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

- a) As informações apresentadas referem-se às 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.

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>
03/12/2018	179,95	179,95	174,50	174,50	176,46	155	27.351,30
04/12/2018	174,61	175,50	174,61	175,00	174,97	106	18.546,82
05/12/2018	175,01	175,02	174,50	174,51	174,95	252	44.087,40
06/12/2018	174,51	175,00	174,50	174,50	174,82	169	29.544,58
07/12/2018	172,01	175,00	172,00	172,00	172,23	206	35.479,38
10/12/2018	173,60	173,99	173,60	173,99	173,78	21	3.649,38
11/12/2018	173,99	174,00	172,60	174,00	173,94	93	16.176,42
12/12/2018	173,60	173,60	172,00	173,60	173,06	218	37.727,08
13/12/2018	172,00	173,51	170,51	171,00	171,06	123	21.040,38
14/12/2018	171,00	171,01	169,00	169,01	169,37	283	47.931,71
17/12/2018	169,01	174,00	168,00	171,50	169,96	201	34.161,96
18/12/2018	170,50	171,60	169,01	171,60	170,03	109	18.533,27
19/12/2018	171,50	171,50	170,00	170,00	171,07	47	8.040,29
20/12/2018	173,99	173,99	168,11	172,50	171,11	91	15.571,01
21/12/2018	172,49	172,50	172,45	172,45	172,48	33	5.691,84
26/12/2018	172,00	172,00	169,00	171,94	170,04	65	11.052,60
27/12/2018	171,93	171,94	171,89	171,89	171,92	51	8.767,92
28/12/2018	171,20	171,94	169,00	169,00	169,70	374	63.467,80

3. Informações Contábeis – Posição em 31-12-2018

Patrimônio Líquido : R\$ 122.642.167,94

Total de quotas integralizadas : 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota : 319,4339

Variação da quota no mês : 2,90%

Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 3,10%

Em dezembro/18 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu Valor Justo e como resultado o valor da quota patrimonial variou 2,90%. O impacto do Ajuste ao Valor Justo representou uma variação de 2,85% no valor patrimonial da quota, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação de 0,05%.

4. Inadimplência:

Conforme temos noticiado, ao longo dos últimos meses a Administradora manteve tratativas para viabilizar a formalização de um acordo para liquidação da dívida de responsabilidade da empresa Elemar, porém, apesar de todos os esforços, não obteve sucesso, tendo em vista que a locatária não apresentou os documentos necessários para constituição das garantias, além de insistir em impor condições que já foram recusadas anteriormente. Diante dessa situação a Administradora informou à locatária inadimplente que as negociações foram encerradas, e que prosseguirá com as ações de execução e de despejo que já tramitam nas instâncias competentes do poder judiciário, conforme melhor detalhado no item 8 abaixo. Cabe ainda destacar que já foram identificados bens passíveis de penhora e cujas matrículas foram objeto de prenotação em seus respectivos cartórios de imóveis. Atualmente o processo encontra-se em trânsito para julgamento, ocorre, no entanto, que o juízo do Foro Regional suscitou conflito de competência ao TJSP para que seja determinado qual foro competente para a demanda executiva (Foro Central Cível ou Foro Regional da Lapa). Contudo, no conflito o juízo da Lapa já fora designado para resolver questões urgentes, motivo pelo qual, os advogados peticionaram pedindo a apreciação dos pedidos de penhora e averbações. Quanto a ação de despejo houve decisão determinando que se aguarde a resolução do conflito de competência suscitado na execução, no entanto, os advogados do Fundo deverão manifestar o pedido de reconsideração da decisão para prosseguimento do feito de despejo, independente do feito de execução. O acordo que vinha sendo negociado previa isenção de algumas penalidades, bem como a concessão de desconto no valor do aluguel, condicionado à efetiva formalização e homologação judicial do referido acordo, cujo valor consolidado em 31 de maio de 2018 totalizava a importância de R\$ 3.147.000,00, no entanto, como não foi possível formalizar tal acordo, a este valor serão acrescidas as penalidades previstas no contrato de locação. Além disso, a locatária deverá complementar o valor do aluguel, desconsiderando o valor do desconto condicionado.

Situação atual

Além da inadimplência do aluguel vencido em novembro/18 conforme retratada no Fato Relevante publicado ao mercado em 13 de dezembro de 2018, a locatária também inadimpliu com aluguel vencido em dez/18 conforme descrito no Fato Relevante publicado ao mercado em 27/12/2018. O Jurídico do Fundo notificou a empresa novamente, porém, até a presente data não houve qualquer retorno. A empresa adimpliu com as despesas de condomínio e IPTU.

O jurídico está tomando todas providências perante o Foro Competente visando comunicar o agravamento da situação e, por conseguinte, pleitear maior presteza no julgamento das ações de despejo e execução. O impacto total no caixa do fundo destas inadimplências no resultado base nos meses de novembro e dezembro/18 foi de R\$ 0,60/por cota. A Íntegra dos Fatos Relevantes estão disponíveis através dos sites da B3 (www.b3.com.br) e da administradora (www.coinvalores.com.br)

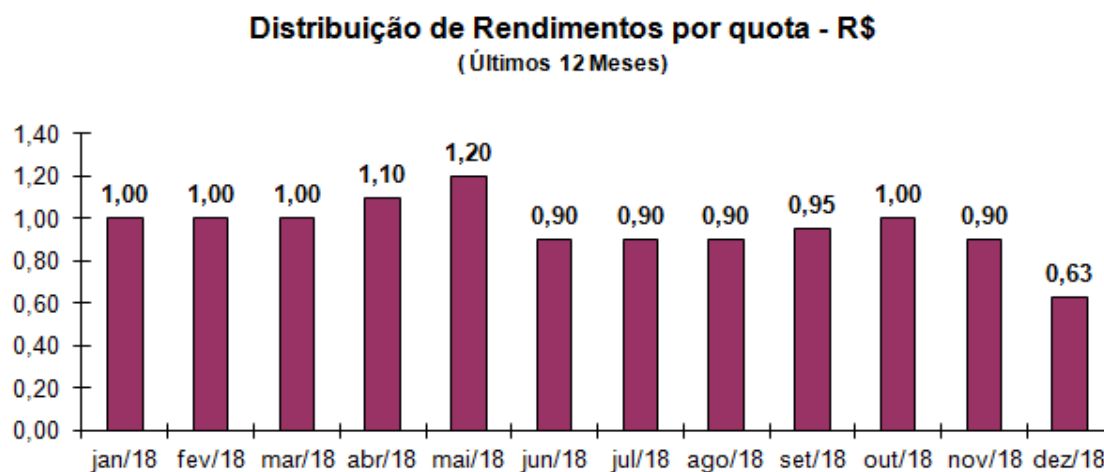
Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 28/12/2018

Data de Pagamento: 18/01/2019

Rendimento por cota: R\$ 0,63

Período de referência: dezembro/2018.



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.

5. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 1.332.821,94 está detalhada na tabela abaixo:

	TOTAL
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.515.496,61
- Receita de aluguel	6.163.734,17
- Receita de Aplicação Financeira	89.483,79
- Distribuição de rendimentos	-4.642.508,55
- Taxa de Administração	-468.730,74
- Despesas de unidades não locadas	-316.936,74
- Despesas de comissões de locações.	-258.970,88
- Manutenção e Conservação de bens	-174.502,56
- Despesas Taxas e Tributárias	-150.461,31
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-86.369,68
- Taxa de Custódia	-37.882,47
- Avaliação de ativos	-33.000,00
- Seguro Predial	-25.575,26
- Despesas com Taxa CVM	-24.059,12
- Despesas advogados	-23.263,39
- Despesas com Auditoria	-14.500,00
- Consultoria Técnica	-9.380,37
- Taxa anuidade BMFBovespa	-9.164,79
- Taxa Anbima	-3.185,00
Sub. Total	1.490.223,71
- (Investimentos)	-157.401,77
Saldo Total em 31 de dezembro de 2018	1.332.821,94

6. 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, construções civis e benfeitorias, totalizam R\$ 121.084.000,00 - base dezembro de 2018 conforme detalhado na tabela abaixo:

Imovel/Locatário		Valor de mercado	CD RJ	Valor Atual laudo	Valorização	Valor Atual laudo
		laudo 2017	(investimentos)	2017 + investimento		2018
Rua Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$	2.980.000,00		2.980.000,00	30.000,00	3.010.000,00
	Edificações	1.990.000,00		1.990.000,00	136.000,00	2.126.000,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno R\$	54.310.000,00		54.310.000,00	1.810.000,00	56.120.000,00
	Edificações	36.840.000,00		36.840.000,00	20.000,00	36.860.000,00
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	11.560.000,00		11.560.000,00	484.000,00	12.044.000,00
	Edificações	1.340.000,00		1.340.000,00	199.000,00	1.539.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ	Terreno R\$	3.290.000,00		3.290.000,00	303.000,00	3.593.000,00
	Edificações	5.370.000,00	5.195,67	5.375.195,67	416.804,33	5.792.000,00
TOTAL		117.680.000,00	5.195,67	117.685.195,67	3.398.804,33	121.084.000,00
Resultado por cota		306,51	0,01	306,52	8,85	315,38

7. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
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
NG Consultoria Projetos e Arquitetura Ltda	03.233.708/0001-80	Consultoria Imobiliaria	Contrato

8. Processo de Interesse do Fundo.

As informações abaixo foram extraídas dos relatórios elaborados pelos advogados responsáveis pelos processos, e estão sendo reproduzidas abaixo com o objetivo possibilitar o acompanhamento do andamento dos processos e principais teses defendidas no âmbito dos processos.

As análises da probabilidade de êxito nos processos reflete o juízo técnico dos advogados da Coinvalores acerca das chances de sucesso da Coinvalores nos autos.

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 Armazéns 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

Início: 14/07/2017

Resumo: Trata-se de ação de execução de título extrajudicial proposta em 14/04/2017 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.

Foi requerida a penhora dos imóveis de matrícula nº 3.002, 3.003 e 55.614, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, bem como de ativos financeiros através do Bacenjud.

Requerida autorização para averbação premonitória de bens imóveis que se encontram gravados como sendo “bem de família” e de imóveis que foram transferidos para terceiros, por suspeita de dilapidação de patrimônio, o que foi deferido.

Os Executados foram citados em 22/01/2018, opuseram embargos à execução em 19/02/2018 e indicaram à penhora imóveis matriculados sob os nº 3.002, 3.003, 55.164 (já mencionados anteriormente) e sob o nº 103.767 (Registro de Imóveis de Guarujá/SP).

Em 20/04/2018 a Coinvalores apresentou manifestação informando i) que os bens indicados são insuficientes para garantia da dívida, ii) que tem interesse no imóvel registrado sob o nº 101.960 e respectivas garagens, iii) que deve ser mantida a averbação da execução na matrícula dos bens indicados à penhora, iv) que possui interesse na constrição deste e v) que devem ficar sob sigilo o contrato de locação e aditivos e o contrato de confissão de dívida.

Foi, ainda, intimada a Coinvalores para manifestação sobre a alegação da incompetência do juízo para processamento do feito. Em 07/06/2018 a Coinvalores se manifestou para pedir o não acolhimento da incompetência alegada pelas Executadas e reiterando pedidos anteriormente formulados.

O feito foi redistribuído em 31/07/2018. Recebendo o processo, o juízo determinou fosse confirmado se os embargos à presente execução também haviam sido redistribuídos, bem como determinou a juntada de cópias de tais autos.

Em 28/08/2018 o juízo entendeu que não era competente para julgar o caso, tendo suscitado conflito negativo de competência em relação à execução e aos embargos.

Em 14/09/2018 a Coinvalores peticionou nos autos para pedir i) a apreciação do pedido de Bacenjud, ii) a apreciação do pedido de conversão em penhora dos imóveis ofertados em garantia, iii) a expedição de ofício para os registros de imóveis para procederem com averbação premonitória dos imóveis matriculados sob o nº 134.247, 42.726, 42.727 e 90.547, iv) a apreciação do pedido de expedição de ofício aos credores fiduciários Kallas Sky House Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Caixa Econômica Federal, v) apreciação do pedido de penhora complementar do imóvel matriculado sob o nº 101.960 e suas garagens, vi) a juntada de notificação extrajudicial.

Em 20/09/2018 adveio decisão determinando as medidas requeridas pela Coinvalores não são urgentes e devem ser apreciadas após a determinação da competência. Em face de tal decisão a Coinvalores apresentou embargos declaratórios que não foram acolhidos. Em 01/11/2018 foi informada a averbação da distribuição da ação de execução nas matrículas nº 396.426 e 396.430.

Bens penhorados/indicados:

Pedido de penhoras: imóveis matriculados sob os nº 3.002, 3.003 e 55.614 (2º RI de Jundiaí/SP).

Pedidos de averbação premonitória: nos imóveis matriculados sob o nº 101.960, 101.973, 101.974, 101.975, 101.976 (4º RI de São Paulo), 112.438, 112.582, 123.519, 123.610 e 123.611 (10º RI de São Paulo/SP).

Bens indicados pelos devedores: matriculados sob os nº 3.002, 3.003 e 55.614 (2º RI de Jundiaí/SP) e nº 103.767 (Registro de Imóveis de Guarujá/SP).

Valor da causa: R\$ 3.654.176,82* (em 08/2017)

Probabilidade de Êxito: Provável

Nº do Processo: 1012469-28.2018.8.26.0100

Tipo de ação: Embargos à Execução

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

Localização: 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa em São Paulo/SP

Resumo: Trata-se de embargos à execução proposta pela Coinvalores. Requereram preliminarmente i) o reconhecimento da incompetência do juízo e a remessa dos autos para distribuição no foro Regional da Lapa e ii) o reconhecimento da conexão com a ação de despejo. No mérito, alegaram i) a impossibilidade de cobrança de ressarcimento de descontos, ii) a impossibilidade de cobrança da multa rescisória, iii) que é devido o valor decorrente da confissão de R\$ 2.903.884,70. Além disso, indicaram bens à penhora (já mencionados na ação de execução acima) e pleitearam o efeito suspensivo ao feito executivo. Deferido o parcelamento das custas iniciais e determinada, posteriormente, a intimação da Coinvalores para apresentação de impugnação, o que foi feito em 29/06/2018. Em 03/08/2018 foi determinada a redistribuição dos autos para a 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, providência cumprida em 07/08/2018. Foi suscitado conflito negativo de competência haja vista que o juízo da 4ª Vara Cível entendeu não ter competência para julgamento do caso. Em 24/10/2018 adveio decisão determinando que se aguarde o julgamento do conflito de competência suscitado nos autos da execução.

Valor da causa: R\$ 3.654.176,82 (em 02/2018)

Probabilidade de êxito: Provável

Nº do Processo: 1068371-97.2017.8.26.0100

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

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 acrescido de custas e honorários, requerendo o despejo liminarmente em caso de não pagamento e, no mérito, a procedência da ação para rescindir o contrato e determinação a desocupação do imóvel.

Em 18/07/2017 foi indeferida a liminar de desocupação. Citação em 04/09/2017 e contestação apresentada em 25/09/2017.

No dia 07/11/2017, houve interposição de **agravo de instrumento (2216095-97.2017.8.26.0000)** contra a decisão que indeferiu o pedido de antecipação de tutela, tendo sido negado provimento ao mesmo. Em 26/06/2018 foi apresentado recurso especial e em 25/07/2018 contrarrazões. O recurso foi inadmitido em 24/08/2018.

A Ré informou a devolução do módulo II em 04/12/2017. Em 09/03/2018 adveio decisão invalidando a cláusula de eleição de foro e determinando a redistribuição do processo para uma das Varas Cíveis do Foro Regional de Lapa, Comarca da Capital. Recebido o feito, foi determinada a intimação da TNT no processo como interessada e determinada a realização de audiência de conciliação. Em face da ausência de manifestação do juízo quanto a alguns pedidos feitos pela Coinvalores, foram apresentados embargos declaratórios. Realizada audiência em 28/06/2018, esta restou inexitosa. Em 28/08/2018 adveio decisão i) determinando a suspensão da ação de despejo até a definição quanto ao juízo competente para julgamento das execução e embargos acima, ii) afirmando que os embargos declaratórios seriam recebidos como pedidos de reconsideração, iii) determinando a exclusão da TNT Mercúrio Cargas e Encomendas do feito, iv) acolhendo parcialmente a impugnação

ao valor da causa apresentada, posto que superior aos últimos 12 aluguéis praticados, fixando como tal valor R\$ 2.214.315,85.

Em 10/09/2018 foi apresentado pedido de reconsideração, negado pelo juízo em 25/10/2018.

Valor da causa R\$ 4.418.756,43 (em 08/2017)

Probabilidade de Êxito: Provável

Nº do Processo: 1020374-73.2017.8.26.0309

Tipo de Ação: Suscitação de Dúvida

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

Localização: 1ª Vara Cível do Foro de Jundiaí/SP

Início: 01/11/2017

Resumo: Trata-se de providência administrativa de suscitação de dúvida 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.

Apresentada impugnação pela Coinvalores. Em 28/11/2017 foi proferida sentença julgando procedente a dúvida suscitada para manter a negativa da averbação pleiteada, pelo que foi apresentado recurso de apelação em 26/01/2018. Processo remetido para o Tribunal de Justiça que se declarou incompetente para julgamento, determinando a remessa para a Corregedoria Geral de Justiça. Processo recebido na Corregedoria no dia 30/08/2018.

Em 06/12/2018 a Corregedoria proferiu parecer recebendo o apelo como recurso administrativo e negando provimento ao recurso, por entender que para que seja viabilizada a averbação da garantia é imprescindível o aditamento do contrato. A decisão foi publicada em 17/12/2018 e aguarda decurso de prazo para interposição de eventual recurso.

Valor da causa: Não há

Probabilidade de Êxito: Possível

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\$ 25.170,69 (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 bancários 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 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.

O teor dos processos aqui descritos é de inteira responsabilidade do jurídico do Fundo.

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

Atenciosamente

COINVALORES C.C.V.M LTDA.