

São Paulo, 07 de julho de 2016.

À

AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
A/C.: Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Chedid Jafet, 222 Bloco B – 3º Andar
São Paulo – Capital
Administrador

Ref.: Relatório sobre andamento das obras dos campi universitários Empreendimento Campinas/SP e Empreendimento Cuiabá/MT.

Fazendo referência aos Instrumentos Particulares e Contratos de Locação Atípica de imóvel e Outras Avenças, celebrados em data de 30/06/2011 (os “Contratos BTS”) entre AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário – FII (o “FII AESAPAR”), Anhanguera Educacional LTDA. (a “AELTDA”) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (a “AESAPAR”), que têm por objeto locação atípicas e edificação de campus universitário nas cidades de Campinas/SP (o “Empreendimento Campinas”) e Cuiabá/MT (o “Empreendimento Cuiabá”), servimo-nos do presente para encaminhar a conhecimento de Vossas Senhorias o status atual das obras relativas a ambos os empreendimentos imobiliários, a saber;

I. **EMPREENDIMENTO CAMPINAS/SP:**

O Empreendimento Campinas ainda se encontra em fase de licenciamento visando a futura obtenção, junta a prefeitura do Município de Campinas, da aprovação dos projetos legais e alvará de construção para início das obras.

Segue status dos processos protocolados:

Estudo Específico do Empreendimento junto ao GAPE para obtenção do Parecer Técnico com Condicionantes (Fase 2):

O protocolo para análise dos estudos específicos do empreendimento ainda não foi efetivado, estando pendente apenas o Laudo de Caracterização da Vegetação atualizado. Segundo a empresa Pró-ambiente o Laudo foi concluído, porém antes da entrega do trabalho, solicitou-nos um agendamento com o técnico da Secretaria do Meio Ambiente que analisará o Laudo para esclarecer qual será o método utilizado, pois a técnica anterior (Juçara) manifestou-se equivocadamente sobre o 1º Laudo apresentado alegando conter informações inverídicas em função da supressão irregular que foi feita posteriormente no local.

A Prefeitura não aceitou o agendamento, informou que fará a análise dos documentos apresentados. Aguardamos a finalização da análise pelo técnico da Prefeitura, para continuidade. Alteração do Decreto da GAPE (Decreto nº 18.921 de 12 de novembro de 2015), inviabilizando o protocolo do Estudo Específico (fase 2).

De acordo com o novo decreto é necessário, aguardar o deferimento do processo de cadastramento de Glebas, para entrada no GAPE e aprovação das condicionantes para o projeto pretendido.

Recurso contra multas aplicadas em função da supressão irregular

Protocolos 14/10/54740 e 14/10/54741.

O processo foi indeferido pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

Em 29/03/2016, foi feita a interposição de recurso hierárquico ao Prefeito de Campinas, que se encontra em análise pelo setor jurídico da Prefeitura.

Viabilidade do empreendimento junto à SANASA:

Após a emissão do Informe Técnico nº 231-13 onde constaram as exigências técnicas da SANASA para a viabilidade do empreendimento, foi enviada a Proposta Comercial para a elaboração do Contrato de Prestação de Serviço para execução das obras previstas no Informe Técnico (no valor de R\$ 851.851,60).

Porém o Informe Técnico encontra-se vencido (só vale por 6 meses). Na análise do GAPE - Fase 2 será emitido outro Informe pela SANASA atualizado, e conseqüentemente enviado outro contrato (as exigências técnicas poderão ser as mesmas ou não). Somente após a aprovação do GAPE e posterior aprovação da Secretaria de Urbanismo (com a emissão do Alvará de Aprovação), é que é recomendável assinar o contrato de obras com a SANASA (Informe vencido)

De acordo com o novo Decreto do GAPE, após o cadastramento da Gleba, para a validação das condicionantes a SANASA emitirá novo informe técnico, com a viabilidade do empreendimento, caso mantenha o projeto inicial.

Se houver alteração no projeto, será realizada uma nova análise e poderá ser alterada a condições de viabilidade para instalação do empreendimento.

Cadastramento/Anexação das Glebas na PMC:

Em trâmite na Prefeitura através do Protocolo 14/11/4245. Em 13/04 foi publicado o Compareça para demarcação in loco dos marcos das divisas do terreno. Após providenciada a contratação da empresa Zenith para a demarcação, o processo voltou a tramitar para análise no Setor de Manutenção de base cartográfica, conforme abaixo:

Em 23/04/15: analisado pelo Setor de Manutenção de base cartográfica

Em 26/05/15 analisado pelo Setor de Laudos e Desenhos técnicos

Desde 17/06 encontra-se no Setor de informações patrimoniais para análise.

Em 20 de agosto foi publicado um compareça e agendado com o técnico para o dia 07/10. Na referida reunião, foi entregue comunique-se, solicitando esclarecimentos quanto à nascentes e corpos d'águas, constantes na carta do IGC, e revisão da planície de inundação e esclarecimentos quanto a supressão realizada no imóvel.

De acordo com o novo Decreto do GAPE, após o cadastramento da Gleba, para a validação das condicionantes a SANASA emitirá novo informe técnico, com a viabilidade do empreendimento, caso mantenha o projeto inicial.

Se houver alteração no projeto, será realizada uma nova análise e poderá ser alterada a condições de viabilidade para instalação do empreendimento.

Termo de Acordo e Compromisso:

A segunda compromissária do TAC manifestou junto à Prefeitura interesse em alterar o projeto viário previsto no TAC, de forma a adequá-lo com o BRT e seu projeto de expansão. O Novo projeto viário foi apresentado para o secretariado municipal que concordou em recepção-la nos moldes proposto.

No novo projeto não há a previsão de executar a via que cruza a área da FAC-V e a respectiva travessia de curso d'água, pois a solução apontada suprime essa necessidade, assim o acesso ao estacionamento 2 do campus seria exclusivamente pela continuidade da via já existente. Essa adequação diminui a obrigação de execução uma área de viário que incidia sobre a Gleba da FAC-V, prevista na fase 2 do TAC. Repactuação das obrigações do TAC entre as empresas compromissárias representantes do shopping Parque das Bandeiras e Prefeitura Municipal.

Foi assinado novo TAC, em 04 de janeiro de 2016, no qual a Anhanguera não é mais compromissária para a execução do sistema viário acordado anteriormente.

Após o cadastramento da Gleba, e validação das condicionantes do GAPE, serão emitidas novas Diretrizes Viárias para implantação do empreendimento pretendido.

Desapropriação de parte da Gleba, necessária para compor o sistema viário previsto no TAC – Termo de Acordo e Compromisso:

Embora tenha sido retirado na Secretaria de Assuntos Jurídicos, a minuta da Escritura Pública de desapropriação das áreas do viário da Fase 2 do TAC incidente nas glebas da FAC-V, em cumprimento ao Decreto de Utilidade Pública nº 18.340/14, a qual deveria ser lavrada e posteriormente registrada no CRI, em função do processo de revisão do TAC mencionado acima e consequente adequação do viário, eventualmente poderão ser necessários ajustes na Certidão gráfica da área a ser desapropriada, assim não foi dado prosseguimento às ações de registro da escritura pelas Segundas compromissárias do TAC. Sistema viário alterado em função da repactuação do TAC, mudando as áreas a serem desapropriadas.

Com a revisão do projeto viário e o novo TAC assinado, não há previsão de desapropriação nas Glebas da FAC-V.

Após o cadastramento da Gleba, e validação das condicionantes do GAPE, serão emitidas novas Diretrizes Viárias para implantação do empreendimento pretendido, com a validação do Decreto de utilidade pública acima mencionado, bem como doação de novo sistema viário, para viabilizar o empreendimento.

II. EMPREENDIMENTO CUIABÁ/MT:

O Empreendimento Cuiabá ainda se encontra em fase de licenciamento visando a futura obtenção, junta a prefeitura do Município de Cuiabá, da aprovação dos projetos legais e alvará de construção para início das obras.

A Câmara Técnica da Prefeitura do Município de Cuiabá emitiu um novo Parecer (118/2014) onde aponta uma correção da locação da ETE dentro da implantação do empreendimento e deu como uma Medida Mitigadora a implantação de um sistema semafórico no trevo em frente ao empreendimento. Parecer emitido informa que a questão do esgotamento sanitário não está em conformidade, uma vez que o empreendimento não possui viabilidade de interligação no sistema público, e dessa forma, se faz necessário locar a ETE em projeto. Como medida mitigadora deveremos apresentar estudos e anteprojetos junto a SMTU (Secretário Municipal de Transporte Urbano), para viabilizar a instalação de um sistema semafórico. Para andamento do processo, precisamos contratar responsável pela elaboração do projeto (semafórico) A ICONOS, empresa responsável pelo processo encaminhou um orçamento (desde março) e aguarda aprovação para iniciar a atividade e dar sequência ao deferimento.

No trâmite relativo ao EIV, a AELTDA está sendo assessorada pela empresa ICONOS Assessoria e Arquitetura LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob os ns. 11.775.336/0001-42, sediada na Avenida Fernando Corrêa da Costa, nº 542, Bairro Poção, CEP 78.010-400, e também com escritório

na Rua João Carlos Pereira Leite, nº 168, sala nº2, Bairro Araes, Cuiabá/MT, CEP 78.005-570 (a "ICONOS").

A AELTDA também informa que, no trâmite relativo às aprovações dos projetos nos demais órgãos públicos: Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT e Corpo de Bombeiros local, a AELTDA está sendo assessorada pela empresa ACEO Assessoria e Consultoria LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.939.275/0001-71, sediada na Rua Baltazar Navarros, nº 415, Bairro Bandeirantes, Cuiabá/MT, CEP 78.010-020 (a "ACEO"). Processos em andamento, porém não temos status das análises e histórico de possível comunique-se, em contato com ACEO – Edesvaldo, um dos responsáveis pelo processo, informou que encaminhará histórico e status até 23/10 e, de acordo com ele, também existe um processo Ambiental. Em nosso último contato com o Edesvaldo nos foi informado que os processos do Corpo de Bombeiros e Ambientais, estão em análise; Prefeitura aguarda deferimento do EIV para dar sequência a aprovação.

Atenciosamente,



Marcelo Poli

Diretor de obras e Manutenção