

CARTA DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO

A - EMITENTE - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – doravante designada CEF, instituição financeira sob a forma de empresa Pública, criada pelo Decreto-lei n.º 759, de 12 de agosto de 1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, e regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº3851, de 27.06.2001, e publicado no Diário Oficial da União em 21.01.1999, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lote 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, representada por sua Agência Av. Rio Branco vinculada ao Escritório de Negócios Rio de Janeiro Centro, na forma mencionada no final deste instrumento, doravante designada CEF.

B – PROPONENTE – O(A) CONSTRUTORA ATERPA LTDA, inscrita no CGC/MF sob o nº17.162.983/0001-65 com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº1686, 2º e 3º andares Bairro Luxemburgo, Belo Horizonte, Minas Gerais, representado na forma de seu ato constitutivo por Rodrigo Octavio Coutinho Filho CIC 177.197.126-68, doravante denominada PROPONENTE.

C - OBJETO – Assegurar à PROPONENTE a concessão de financiamento, diretamente aos adquirentes das unidades habitacionais do empreendimento denominado SAN FILIPPO RESIDENCE SERVICE composto de 01 bloco totalizando 264 apartamentos, a serem construídos à Rua Projetada B, 440 – Barra da Tijuca - Rio de Janeiro /RJ.

D - VALOR DA CARTA DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO

- 1 O valor da presente Carta de Garantia de Financiamento é de R\$ 42.696.918,00 (quarenta e dois milhões, seiscentos e noventa e seis mil e novecentos e dezoito reais) e os financiamentos serão contratados diretamente com os adquirentes finais das unidades residenciais, a partir de grupos apresentados pela PROPONENTE e aceitos pela CEF(juntar memorial descritivo).
- 1.1 A CEF se compromete a financiar a cada um dos adquirentes até 90% (noventa por cento) do valor da aquisição do terreno e a respectiva construção da unidade residencial, limitado a R\$180.000,00 por unidade, desde que sejam atendidas as demais condições estabelecidas neste contrato.
 - 1.1.1. O valor de avaliação unitário está limitado a R\$ 450.000,00 para as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Recife, Brasília e Porto Alegre, e a R\$ 350.000,00 para as demais regiões.
- 1.2. As unidades não comercializadas quando da assinatura do contrato, poderão ser financiadas pela CEF, a seu critério e conveniência, caso em que a PROPONENTE se obriga a apresentar os adquirentes das referidas unidades residenciais, até 180 dias após o “habite-se” ou ainda não transacionado.
2. Os valores destinados à construção do empreendimento serão creditados em conta de poupança vinculada ao empreendimento, em nome do mutuário e liberados à PROPONENTE em parcelas, conforme cronograma de obras previamente aprovado pela CEF.

E – CONDIÇÕES

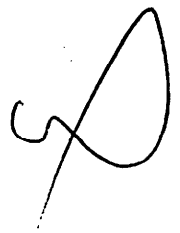
1 A formalização dos Contratos entre a CEF e os adquirentes finais fica condicionada à aprovação pela CEF dos adquirentes apresentados, em função da documentação oferecida, e ainda:

- contratação de cobertura de STO;
- contratação da operação fica condicionada, ainda, à disponibilidade de recursos orçamentários;

- aprovação do cadastro e renda dos adquirentes pela CEF e deferimento da respectiva linha de crédito;
 - abertura, na CEF, até a véspera da contratação, por cada um dos interessados no financiamento, de conta poupança vinculada ao empreendimento, para depósitos mensais a serem efetivados até a contratação do financiamento no valor definido entre a empresa e o adquirente;
 - caso a obra não se inicie no prazo ajustado, a operação será cancelada, ocorrendo a transferência do saldo da Conta de Poupança Vinculada ao Empreendimento para conta de livre movimentação;
 - é obrigação da PROPONENTE dar conhecimento de todas as condições ajustadas neste instrumento aos adquirentes das unidades residenciais, financiadas ou não, especialmente no que diz respeito ao fato de a hipoteca recair sobre todas as unidades durante a fase de construção, sendo que o gravame sobre aquelas não financiadas será cancelado ao término das obras;
 - apresentação de Memorial de Incorporação em nome da Proponente, Convenção de Condomínio ou Loteamento, devidamente registrado;
 - Apresentação e realização do Trabalho Social;
 - apresentação até o dia da contratação da seguinte documentação: licença de instalação da FEEMA, Projetos modificados e aprovados na Prefeitura, Projeto da E.T.E. aprovado na CEDAE, ART do projetista do prédio e os novos quadros da NB 12721 (Quadros; VI e VII) compatibilizados com o novo Memorial Descritivo de Construção;
 - apresentam-se ainda como condicionantes para formalização dos contratos junto aos adquirentes finais, o cumprimento das seguintes exigências jurídicas:
 - 1) Apresentar certidão de quitação fiscal relativa ao lote 05 do PAL43897 até o exercício de 2004;
 - 2) Comprovação de baixa de ação de execução fiscal dos exercícios de 1995, consignadas na certidão de matrícula 54463, e de outros exercícios, se houver;
 - 3) Certidão do Cartório do 9º Ofício do Registro de Distribuição, negativa, e relativa, as inscrições acima;
 - 4) Apresentar certidão de quitação até o exercício de 2004 relativa a inscrição indicada no AV 125/54463 nº 1531549-2 C.L.09547-1, bem como, certidão do cartório do 9º Ofício do Registro de Distribuição, relativa a citada inscrição.
 - 5) Apresentar certidões comprobatórias dos registros das 62 escrituras, e relativa aos seguintes apartamentos: 202-206-507-703-704-711-804-807-811-904-905-906-1001-1005-1106-1112-1305-1312-1406-1907-1911-2008-2011-2102-2109-2110-2112-205-207-208-209-310-311-603-604-605-608-701-702-705-706-803-812-1002-1103-1104-1111-1310-1412-1502-1506-1512-1702-1706-1708-1802-1803-1809-1810-1811-1908-2108;
 - 6) Cancelar os direitos reais averbados na matrícula nº 54463, das seguintes unidades 202(AV64)-504(AV37)-510(AV33)-605(AV20)-705(AV23)-1011(AV63)-1702(AV29)-1809(AV57)-1909(AV82)-2005(AV76) e 2103.
- 2 Para a efetivação dos Contratos de mútuo entre o Agente Financeiro - CEF e os Adquirentes finais, a PROPONENTE compromete-se a apresentar à CEF os adquirentes, os quais serão por ela analisados, sob os aspectos cadastrais econômico-financeiros, além dos específicos da operação.
- 2.1 A comercialização das unidades e início das obras deverá ocorrer em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da aprovação do empreendimento pela CEF.
- 3 Os encargos referentes a prestação de amortização, juros, prêmios de seguros, decorrentes do financiamento durante a fase de construção serão debitados na conta Poupança Vinculada ao Empreendimento e, após o término da obra, o saldo remanescente na referida conta será utilizado para amortizar o saldo devedor do financiamento.

F - DOS PRAZOS

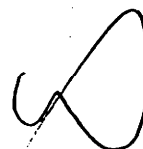
1. A presente Carta de Garantia de Financiamento é válida até 10/09/2004.
 - 1.1. A validade desta Carta é limitada a 180 dias, podendo ser prorrogada, observada a validade das análises de risco do empreendimento e da operação.
 - 1.2. A contratação da operação fica condicionada, ainda, à disponibilidade de recursos orçamentários.
2. Nesse prazo, deverá ser comprovada a comercialização da demanda mínima exigida como necessária para viabilidade da contratação.



- 3 No caso de a PROPONENTE não apresentar os adquirentes/proponentes mutuários no prazo estabelecido, fica a CEF desobrigada do cumprimento deste contrato, que será rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.
- 3.1 Rescindido o presente instrumento, o saldo da poupança vinculada ao empreendimento, se houver, aberta pelos adquirentes já apresentados, será transferido para conta de livre movimentação.
- 4 O prazo para a construção do empreendimento será definido pela Engenharia da CAIXA, em conformidade com o projeto aprovado, não podendo exceder a 24 meses.

G - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1 A parte não financiada, do valor de cada unidade, deve obrigatoriamente, ser depositada na Poupança vinculada ao empreendimento, permanecendo sob bloqueio, sendo liberada à PROPONENTE, obedecendo o cronograma físico-financeiro.
 - 1.1 No caso de utilização do FGTS, o valor utilizado será creditado na Poupança vinculado ao empreendimento, respeitada a normatização específica do Fundo.
- 2 O prazo de amortização do financiamento ao adquirente será limitado à 204 (duzentos e quatro) meses contados da data da contratação, com taxa de juros equivalentes à soma da TJLP+cupom de 4,0 (quatro por cento) ao ano capitalizados.
- 3 Até a conclusão da obra, considerando-se que a responsabilidade pela comercialização do empreendimento é do proponente, em caso de inadimplência por parte do adquirente, a empresa deverá efetuar sua substituição, mediante a formalização de instrumento contratual adequado.
 - 3.1 O novo adquirente deverá atender a todas as exigências normativas e ser aprovado pela CEF.
 - 3.2 Permanecendo a inadimplência, a proponente/construtora fica impedida de contratar financiamento para nova unidade do empreendimento, até que ocorra a substituição do mutuário inadimplente.
 - 3.3. Não ocorrendo a substituição configurado o descumprimento contratual, resultando em vencimento antecipado da dívida, devendo o PV tomar providências de cobrança do mutuário e do fiador.
4. A garantia da operação contratada com os mutuários finais será a alienação fiduciária, onde o DEVEDOR FIDUCIANTE, como garantia de uma dívida, pactua a transferência da propriedade fiduciária do bem imóvel ao CREDOR/FIDUCIÁRIO, sob condição resolutiva expressa.
 - 4.1 Caso hajam unidades financiadas diretamente à Construtora e para as adquiridas à vista pelos mutuários a garantia da operação será hipotecária.
 - 4.2 Constituem objeto da garantia o terreno e as respectivas benfeitorias e acessões nele existentes ou a serem construídas.



- 5 É obrigatória a contratação prévia pela PROPONENTE do Seguro Garantia Executante Construtor que assegura o término da obra e do seguro com previsão para riscos de natureza material (DFI- Danos Físicos ao Imóvel), a vigorar durante toda a fase de produção.
- 6 A PROPONENTE/Construtora será garantidora solidária/fiadora até a entrega do imóvel ao adquirente.
- 7 A empresa é obrigada, contratualmente a apresentar relatório sobre o andamento da obra, a cada 03 (três) meses, aos adquirentes, com cópia à CEF.
- 8 O não atendimento de uma ou mais condições aqui estabelecidas, ensejará a rescisão de pleno direito desta Carta de Garantia de Crédito, independente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, desobrigando a CEF do compromisso de financiamento aqui assumido.
- 9 O foro para dirimir as questões que decorram direta ou indiretamente deste Contrato é da Seção Judiciária da Justiça Federal do Rio de Janeiro.
- 10 E, por estarem assim, acordes, firmam com as testemunhas o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2004.

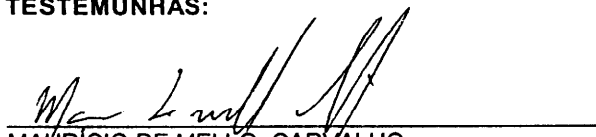


JOSÉ DOMINGOS VARGAS
Superintendente de Negócios
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL




RODRIGO OCTAVIO COUTINHO FILHO
CONSTRUTORA ATERPA LTDA

TESTEMUNHAS:



MAURÍCIO DE MELLO CARVALHO
CPF: 693.158.507-00



ROGÉRIO DE ANDRADE
CPF: 453.247.947-91