

CARTA DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO

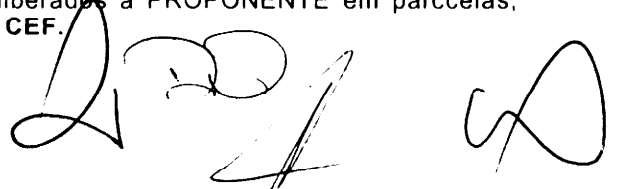
A - EMITENTE - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – doravante designada **CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa Pública, criada pelo Decreto-lei n.º 759, de 12 de agosto de 1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, e regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº3851, de 27.06.2001, e publicado 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 Villa Borghese Residence Service (Edifício San Marco e San Michel) composto de 528 unidades, localizado na Rua Cel. Paulo da Malta Rezende, 180 – Barra da Tijuca, RJ.

D - VALOR DA CARTA DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO

- 1 O valor da presente Carta de Garantia de Financiamento é de R\$ 77.353.380,00 (setenta e sete milhões, trezentos e cinquenta e três mil, trezentos e oitenta 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;
- Comprovação de baixa de ação de execução fiscal dos exercícios de 1995, consignadas na certidão de matrícula 269719, e de outros executivos, se houver;
- Certidão do Cartório do 9º Ofício do Registro de Distribuição, negativa, e relativa as inscrições acima;
- Apresentação de certidões comprobatórias dos registros das escrituras de compra e venda das seguintes unidades:

BLOCO 01 – SAN MARCO

- 201-204-209-306-312-501-504-506-509-604-609-611-703-704-705-706-710-711-801-805-808-812-1007-1008-1009-1010-1011-1101-1108-1110-1111-1305-1310-1401-1403-1405-1411-1509-1810-1811-1911-1912-2007-2009-2012-2104-2107

BLOCO 02- SAN MICHEL

- 203-208-304-309-503-504-507-509-510-511-512-605-606-608-610-612-703-712-805-807-910-1007-1103-1106-1107-1301-1305-1307-1311-1403-1406-1407-1408-1501-1505-1507-1508-1510-1511-1705-1706-1710-1712-1801-1802-1805-1809-1812-1901-1902-1903-1905-1907-1908-1910-2002-2104-2106-2109-2110

- Cancelar os direitos reais averbados na matrícula nº 165166 relativos as seguintes unidades:

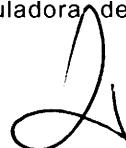
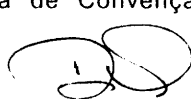
Bloco 01

- 202-302-303-512-804-1150-1302-1404

Bloco 02

- 306-611-804-809-1108-1306-1309-18032006-2101-2107

- Licença de instalação da FEEMA;
- Projetos modificados de arquitetura aprovados na prefeitura;
- Projeto de ETE aprovado na CEDAE;
- Laudo de Exigências do Corpo de Bombeiros;
- Laudo atualizado do calculista, atestando as estruturas já executadas nos 2 blocos, bem como continuidade das mesma. Escritura de Convenção Reguladora de Condomínio de acordo com o Memorial registrado no RGI.



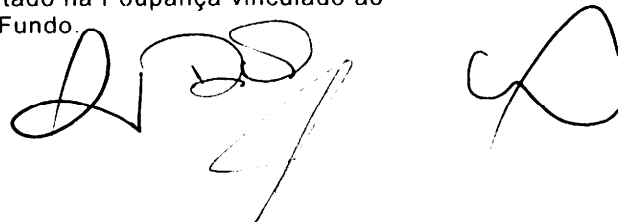
- 2 Para a efetivação dos Contratos de mútuo entre o Agente Financeiro - **CEF** e os Adquirentes finais, a PROPONENTE compromete-se a apresentar à **CEF** os adquirentes, os quais serão por ela analisados, sob os aspectos cadastrais econômico-financeiros, além dos específicos da operação.
- 2.1 A comercialização 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 19/11/2004.
- 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.

