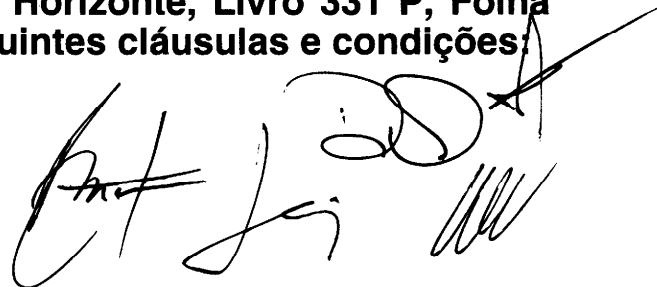


INSTRUMENTO PARTICULAR DE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO QUE ENTRE SI FAZEM:

COMISSÃO DE OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO, por si e na condição de representante legal dos Condomínios compostos pelos edifícios San Marco, San Michael, estes dois constituindo o empreendimento VILLA BORGHESE, e o edifício SAN FILIPPO, construções parcialmente erigidas nos terrenos registrados no competente cartório do 9º. Ofício de Registro Geral de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro/RJ, sob as matrículas: nº 269.719 em 29/10/02, e nº 54.463 em 14/11/02, doravante denominados simplesmente EMPREENDIMENTOS e COMISSÃO, inscrita no CNPJ sob o nº 02.699.909/0001-05, sediada a Avenida Luther King, 328 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ, neste ato representada por seus representantes legais, ANTONIO SAMPAIO NETTO, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 9380-D, expedida pelo CREA/RJ, inscrito no CPF sob o nº 013.887.977-04, e ULISSES DUARTE DA COSTA MONTEIRO, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº 4554237-7, expedida pela IFP, e inscrito no CPF sob o nº 512487357-49, residentes e domiciliados nesta Cidade, tudo conforme ata de Assembléia de adquirentes de 20/12/1997, ratificada nas Escrituras de Convenções de Condomínio dos edifícios San Filippo, Livro, 6160 Folha 004; San Marco, Livro 6193, Folha 002 e San Michael, Livro 6194, Folha 002, lavrados no Cartório do 18º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro na data de 30/09/98.

e

CONSTRUTORA ATERPA LTDA., doravante simplesmente denominada ATERPA, sociedade privada com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 1686, segundo andar, Gutierrez, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.162.983/0001-65, neste ato representada pelo seu procurador Rodrigo Octávio Coutinho Filho, brasileiro, divorciado, empresário, engenheiro, identidade do CREA - MG nº 14.065-D com CPF nº 177.197.126-68; residente na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, representação que se faz conforme instrumento público de procuração lavrada no Cartório do 10º Ofício de Notas da cidade de Belo Horizonte, Livro 331 P, Folha 0136, mediante o cumprimento das seguintes cláusulas e condições:



CLÁUSULA PRIMEIRA: - BREVE HISTÓRICO DOS IMÓVEIS

A empresa Cláudio Macário Construtora Ltda. adquiriu os imóveis onde se erigem os EMPREENDIMENTOS:

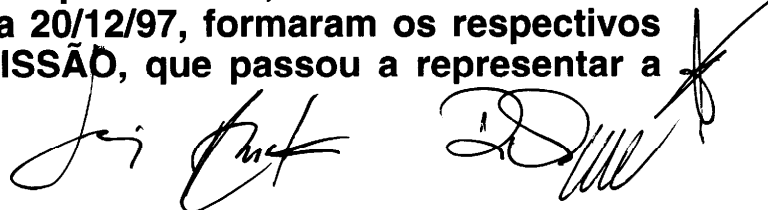
- a) da Desenvolvimento Engenharia Ltda. o imóvel constituído pelo lote 05 do PAL 43897 escritura lavrada em notas do 24º Ofício de Notas desta cidade no livro 3952 às folhas 102 em 18/05/90.**
- b) do casal Múcio Athayde o imóvel constituído pelo lote 02 do PAL 43897 escritura lavrada em notas do 10º Ofício desta cidade, no livro 4389 às folhas 126 em 16/12/88.**
- c) do casal Cláudio José Macário o imóvel constituído pelo lote 03 do PAL 43897, escritura lavrada em notas do 24º Ofício desta cidade no livro 386 às folhas 111 em 18/07/89.**

A Cláudio Macário Construtora Ltda. prometeu vender os imóveis onde se situam os EMPREENDIMENTOS acima descritos à Encol S/A Engenharia Comércio e Indústria, que por sua vez, se comprometeu a promover nos referidos terrenos a incorporação de dois condomínios, o Villa Borghese (composto pelos prédios San Marco e San Michael) e o Edifício San Filippo, cada prédio com vinte e dois pavimentos de doze apartamentos por andar, totalizando duzentos e sessenta e quatro unidades de apartamentos; constituindo ao todo setecentos e noventa e duas unidades de apartamentos, cabendo à Cláudio Macário Construtora Ltda., como pagamento pelos terrenos, duzentos e quatro unidades de apartamentos previamente determinados na respectiva escritura pública.

Naquela época a ENCOL iniciou as obras de construção dos prédios e promoveu as vendas dos apartamentos; todavia não conseguindo concluir suas obrigações, tornou-se inadimplente face à paralisação e ao abandono das obras.

Em decorrência, a Cláudio Macário Construtora Ltda. ingressou com ação judicial pleiteando a rescisão da referida Promessa de Compra e Venda, e obteve sentença favorável emitida pelo M.M. Juiz da 34ª Vara Cível do Rio de Janeiro, confirmada por decisão do STJ, onde transitou em julgado.

Os adquirentes a quem a ENCOL havia prometido vender os apartamentos integrantes dos abandonados EMPREENDIMENTOS, reuniram-se com o objetivo de resguardar seus interesses e de dar continuidade à implementação da incorporação. Constituíram-se inicialmente em associações mas, recebendo seus títulos de propriedade em transação com o permutante, conforme Estatutos aprovados em Assembléia do dia 20/12/97, formaram os respectivos condomínios e elegeram a COMISSÃO, que passou a representar a



coletividade dos **CONDÔMINOS**, reconhecida como regularmente constituída em decisão da Terceira Vice-Presidência do TJ/RJ, publicada no Diário Oficial em 17/01/99, que deferiu assistência litisconsorcial no processo interposto pela **Cláudio Macário Construtora Ltda.**

A **Cláudio Macário Construtora Ltda.**, cumprindo determinação judicial expressa no processo que promoveu contra a **ENCOL**, celebrou com cada um dos condôminos (primitivos adquirentes de unidade de apartamento nos paralisados empreendimentos) escritura pública de transação e promessa de compra e venda que prevenindo o litígio que entre eles poderia se estabelecer, repetiu a permuta feita anteriormente com a **ENCOL** e atribuiu à solidária coletividade, representada pela **COMISSÃO**, a obrigação de dar continuidade às obras e de concluir os empreendimentos, para o que se fez recuperação de todos os projetos e plantas, regularização de licenças de construção e, com o equacionamento das dívidas do permutante com terceiros, o registro dos memoriais de incorporação.

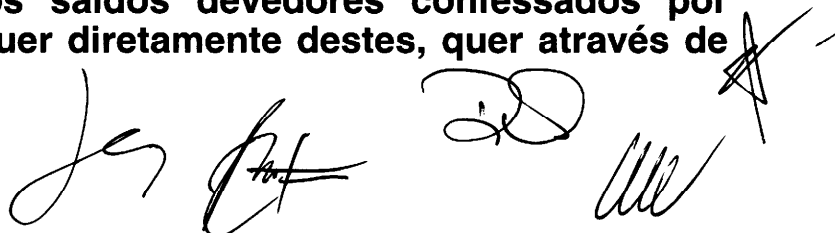
CLÁUSULA SEGUNDA: - DA ABERTURA DE NEGOCIAÇÃO OBJETIVANDO O PRESENTE AJUSTE.

Em 13 de maio de 2004, a **ATERPA**, através da correspondência numerada, **ATERPA-RJ-038/04**, recebida em mãos pelo Presidente da **COMISSÃO**, engenheiro Antonio Sampaio Netto e pelo síndico do edifício San Filippo, Dr. Lais Marques da Silva, expressou sua intenção de abrir negociações visando a execução das citadas obras.

Por constituir fator determinante da vontade das partes em contratar, passa a referida correspondência a ser entendida como parte essencial do presente compromisso, integrando o elenco das obrigações assumidas pela **ATERPA**.

CLÁUSULA TERCEIRA: - DOS OBJETIVOS DO COMPROMISSO.

O presente **INSTRUMENTO** tem por objeto o ingresso e a participação da **ATERPA** nos esforços e dispêndios previstos para o término das obras de conclusão dos **EMPREENDIMENTOS**, cuja execução se fará de acordo com as especificações constantes dos seus Memoriais e anexos, arquivados junto ao competente registro imobiliário, os quais a **ATERPA** declara conhecer. A conclusão esta entendida como sendo o término das obras e a obtenção dos "HABITE-SE". Em contrapartida a **ATERPA** recebe os valores correspondentes à comercialização das unidades em estoque, mais a cessão dos valores correspondentes aos saldos devedores confessados por cada um dos condôminos, quer diretamente destes, quer através de

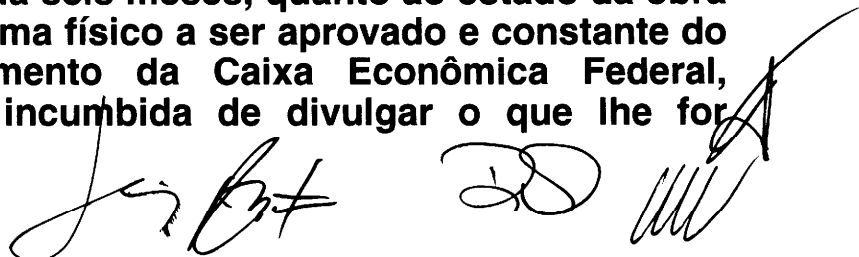


repassa de agente financeiro, bem como parte dos aportes mensais das cotas condominiais na forma estipulada.

CLÁUSULA QUARTA: - DO COMPROMISSO PROPRIAMENTE DITO.

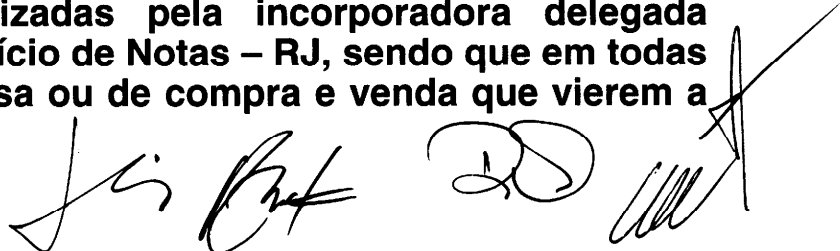
I) - A ATERPA ingressa como Incorporadora / Construtora nos esforços necessários à conclusão das obras dos EMPREENDIMENTOS, recebendo em contrapartida os produtos das vendas das unidades de apartamentos a serem comercializadas nos EMPREENDIMENTOS pela COMISSÃO, mais os saldos devedores confessados por cada um dos condôminos, bem como parte dos aportes mensais das cotas condominiais previstas para pagamento até o *habite-se*, assumindo as seguintes condições:

- 1. Respeitar as condições da permuta feita pelos CONDÔMINOS, através da COMISSÃO, com a Cláudio Macário Construtora Ltda., bem como efetuar a entrega, sem qualquer ônus, das 204 (duzentos e quatro) unidades de apartamentos, objeto da obrigação de fazer, que solidariamente onera os condôminos.**
- 2. Respeitar a ESCRITURA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO feita pela CLAMA com a CIMOB COMPANHIA IMOBILIÁRIA, nova denominação de GAFISA IMOBILIÁRIA S/A, lavrada no livro 6560-ES FLS; 012 ATO NOTARIAL Nº 003, se comprometendo a entregar as unidades nela determinadas, livres e desembaraçadas de qualquer ônus, entendendo-se que tais unidades de apartamentos são integrantes daquelas 204 (duzentos e quatro) descritas acima.**
- 3. Ofertar financiamento aos condôminos com saldos devedores confessados e àqueles novos adquirentes que vierem a aderir aos EMPREENDIMENTOS, seja através da Caixa Econômica Federal, ou outro agente financeiro ou ainda por carteira própria da ATERPA, conforme estipulado no item 6 (seis) deste.**
- 4. Assumir, por mandato, a incorporação dos EMPREENDIMENTOS, na forma da alínea "b" do artigo 31 e seu § 1º, combinado com o § 4º do artigo 35, ambos da Lei nº 4.591, responsabilizando-se, em decorrência, pelas edificações e acabamentos que vier agregar às obras, responsabilidade esta extensiva à obtenção dos competentes "HABITE-SE" junto à municipalidade, previsto para ocorrer em janeiro de 2007, comprometendo-se a informar à COMISSÃO, por escrito e no final de cada mês, acerca da evolução da obra havida naquele mês e, no mínimo, a cada seis meses, quanto ao estado da obra em relação ao cronograma físico a ser aprovado e constante do processo de financiamento da Caixa Econômica Federal, ficando a COMISSÃO incumbida de divulgar o que lhe for**



informado a todos os condôminos pela inclusão no seu endereço eletrônico na Internet: www.vborghese.com.br.

5. Iniciar, de acordo com cronograma anexo e de imediato as obras dos EMPREENDIMENTOS com recursos próprios, independentemente da conclusão do processo de contratação dos respectivos financiamentos. A COMISSÃO exigirá da ATERPA a fiel observância do citado cronograma físico das obras, que deverá cumpri-la tal qual ora é aprovada, etapa por etapa, prazo a prazo, até a conclusão final, assim entendida como sendo a obtenção definitiva do "HABITE-SE". Ao se contratar o financiamento das unidades com a CAIXA, este cronograma físico será revisto, inserido e substituído por aquele cronograma físico financeiro aprovado pela CAIXA.
6. Fica facultado à ATERPA diligenciar a aprovação de linha de crédito junto à CAIXA, em processos separados, de forma que o financiamento seja concedido primeiramente ao Villa Borghese, conforme Carta de Garantia de Financiamento apresentada nesta ato, e em até 90 (noventa) dias após a presente data, prorrogável uma única vez por igual período, para o Edifício San Filippo. Excetuando-se a hipótese da Carta de Garantia de Financiamento referente ao San Filippo não ser concedida pela CAIXA em razão ou por exclusiva culpa da falta da baixa do gravame hipotecário constituído pela Encol S/A Engenharia Comércio e Indústria e pela Construtora Cláudio Macário Ltda a favor da CIMOB COMPANHIA IMOBILIARIA, a ATERPA assumirá a obrigação de conceder financiamento próprio aos Condôminos da Obra, custeando assim a conclusão do prédio, ou de obter o financiamento para os condôminos e para a obra junto a outra Instituição Financeira.
7. As garantias hipotecárias exigidas pela CAIXA, ou por outra Instituição Financeira no caso do Edifício San Filippo, serão oferecidas por todos os condôminos através da procuração outorgada à COMISSÃO em cada uma das escrituras públicas, assim como pela própria COMISSÃO em relação às unidades em estoque e àquelas que, por qualquer motivo, venham integrar sua propriedade. Quaisquer garantias suplementares que se apresentarem necessárias serão obrigatoriamente oferecidas pela ATERPA, aplicando-se as normas e exigências do agente financeiro para a concessão do financiamento.
8. Dar preferência para que todas as escrituras de compra e venda de unidades comercializadas pela incorporadora delegada sejam lavradas no 18º Ofício de Notas – RJ, sendo que em todas as escrituras de promessa ou de compra e venda que vierem a

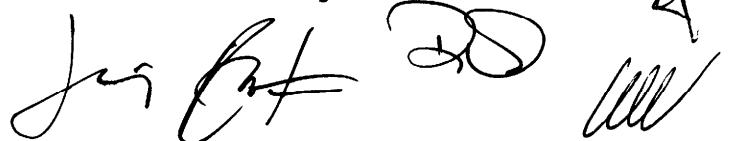


ser realizadas constem cláusula estipulando a representação do(s) adquirente(s) da unidade(s) condominial perante a Assembléia Geral dos Condomínios, em sua eventual ausência, por meio da COMISSÃO, na pessoa de seu presidente.

9. Não fazem parte dos custos assumidos pela ATERPA as despesas decorrentes de ligações das concessionárias de serviços públicos, bem como aquelas ressalvadas nos Memoriais de Incorporação dos empreendimentos e seus Anexos, além de custos com readequações de especificações de materiais, em especial, os de acabamento das unidades privativas e os das áreas comuns.

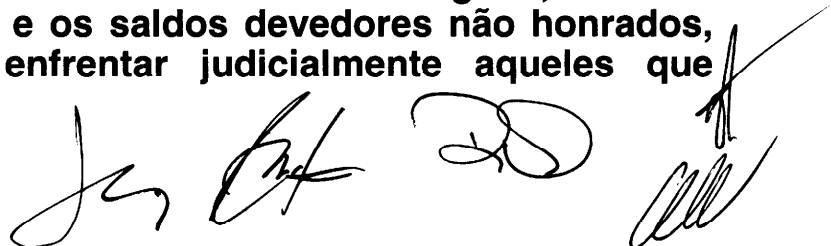
II) - Em contrapartida, a COMISSÃO se compromete a:

10. Outorgar para a ATERPA mandato de incorporação imobiliária dos EMPREENDIMENTOS, na forma ajustada.
11. Transferir, para a ATERPA, o produto das vendas de suas 136 (cento e trinta e seis) unidades relacionadas em anexo a este contrato, bem como de todas e quaisquer unidades que vierem a se incorporar à propriedade dos CONDOMÍNIOS e da COMISSÃO, a qualquer título.
12. Ceder para a ATERPA os valores correspondentes aos seus direitos de recebimento dos saldos devedores constante das escrituras públicas.
13. Fornecer à ATERPA, os projetos e dados técnicos disponíveis, documentos jurídicos e demais informações dos CONDÔMINOS, constante de seus arquivos e base de dados, incluindo escrituras de promessa e de compra e venda de todos os condôminos, das unidades de estoque, certidões de ônus reais de cada uma das unidades dos EMPREENDIMENTOS, além de um CD (*Compact-Disc*) contendo cópias digitais de documentos referentes aos empreendimentos, o que é feito neste ato e lhe é dado o recebimento.
14. Cobrar dos condôminos, com a devida atualização, e repassar para a administração da ATERPA, mensalmente, os valores correspondentes ao saldo remanescente da arrecadação das cotas de condomínio, até o término das obras, após haver deduzido os gastos rotineiros necessários à sua manutenção e funcionamento, assim como despesas judiciais necessárias à consecução do principal objetivo, que é a conclusão dos empreendimentos, ficando os valores a serem assim arrecadados pela ATERPA até o habite-se destinados a saldar débitos pretéritos dos CONDOMÍNIOS, ou seja, todas as despesas, débitos, impostos e contribuições anteriores à



assinatura do presente contrato, transferindo-lhe com o mesmo fim os valores daquelas cotas já em atraso, no montante que vier a ser apurado, considerando-se seu valor principal, atualização monetária e penalidades previstas na convenção, conforme demonstrativo a ser emitido pela Reserva Negócios Imobiliários, atual administradora dos condomínios, para encontro de contas com a COMISSÃO, quando da obtenção do “habite-se”.

15. Responder pela evicção de direito e por gravames, averbação ou qualquer prenotação que, porventura, sejam constituídos sobre as matrículas dos EMPREENDIMENTOS junto ao competente cartório de Registro de Imóveis e que impeçam ou criem obstáculos à sua comercialização.
16. Ocorrendo restrição ou impedimento em imóvel a ser dado em pagamento da execução das obras, fica a COMISSÃO com a obrigação de proceder a sua competente baixa no prazo de até 6 (seis) meses, contados a partir da data deste contrato. Não o fazendo, por qualquer motivo, a COMISSÃO deverá promover o recebimento de contribuições condominiais de todos os condôminos, excluindo as unidades da CLAMA e as unidades do estoque discriminadas no anexo II, de forma que possa aportar ao caixa da ATERPA o pagamento mensal correspondente a 1/24 avos do valor total da unidade indisponível, em moeda corrente, devidamente corrigido pelo INCC-FGV/Col 35 a partir desta data, considerado o valor que vier a ser ajustado entre a COMISSÃO e a ATERPA em documento apartado a este. Vindo a COMISSÃO aumentar o número de unidades em estoque, acrescentando outras àquelas listadas no anexo II, lhe será facultado substituir pagamento em moeda corrente pelo valor correspondente destas unidades acrescentadas, observando para tanto o mesmo valor ajustado. Ressalta-se ainda, que é facultado à ATERPA aportar o rateio destas despesas que couberem as unidades por ela comercializadas diretamente ao seu caixa.
17. Convocar os condôminos com saldos devedores a comparecerem individualmente às entrevistas a serem realizadas com a CAIXA, ou se for o caso a outro agente financeiro, ou a própria ATERPA.
18. Cobrar e/ou executar, sempre assumindo o ônus do pagamento das custas processuais e dos honorários de advogado, as cotas condominiais em atraso e os saldos devedores não honrados, além do encargo de enfrentar judicialmente aqueles que



porventura venham conflitar com o interesse comum e o bem da coletividade.

19. Após a assinatura do presente contrato divulgá-lo na Internet por meio da página: www.vborghese.com.br, de conhecimento público.

CLÁUSULA QUINTA - REVOGAÇÃO, RETRATABILIDADE E RESOLUÇÃO DESTE CONTRATO.

O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável.

CLAUSULA SEXTA – DA POSSE

A ATERPA é, neste ato, imitada na posse indireta dos terrenos onde se edificam os empreendimentos.

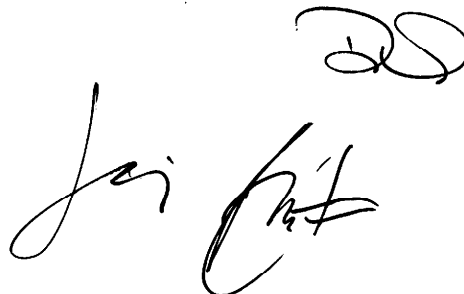
CLAUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

1) O presente negócio imobiliário não altera, nem revoga ou extingue a **CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL**, expressa nas Disposições Gerais e Transitórias das Escrituras de Convenção Reguladoras dos Condomínios dos Edifícios San Filippo, San Marco e San Michael, mantendo-se inalteradas as disposições nelas contidas, assim como as deliberações tomadas em Assembléias Gerais.

2) No objetivo de preservar o equilíbrio do condomínio, as unidades que vierem a ser adquiridas pela ATERPA, enquanto permanecerem sob sua titularidade e desde que não estejam prometidas a venda a novos condôminos, não terão direito a voto nas Assembléias. Por sua vez as contribuições mensais de condomínio de tais unidades não serão pagas para os respectivos Condomínios, devendo os correspondentes valores serem aportados diretamente na execução das obras.

Fica eleito o foro regional da Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, como competente para dirimir qualquer controvérsia entre as partes acerca do presente compromisso.

Sendo esta a mais fiel expressão das suas respectivas vontades, assinam o presente Instrumento em duas vias de igual conteúdo e teor, obrigando a si próprio e aos seus sucessores, na presença das testemunhas abaixo.



Rio de Janeiro, 25 de julho de 2004.

Comissão de Obras dos Empreendimentos Villa Borghese e San Filippo

Construtora ATERPA Ltda.

Testemunhas:

1ª) -

Nome:

LAÍS MARQUES DA SILVA

Doc. Identificação:

042200057-20

2ª) -

Nome:

WILSON HESKETH

Doc. Identificação:

28334.1) CREA



ANEXO I
PLANILHA DE SALDOS DEVEDORES CONFESSADOS
QUADRO RESUMO

EDIFÍCIO	Nº UNIDS	DÉBITO EM AGOSTO/98 INCC=166,705	DÉBITO EM JUNHO/04 291,35
SAN MARCO	108	8.288.758,32	14.486.147,14
SAN MICHELL	114	9.027.683,87	15.777.557,00
SAN FILIPPO	<u>139</u>	<u>11.111.292,04</u>	19.419.049,90
TOTAIS	361	28.427.734,23	49.682.754,04



ANEXO II
PLANILHA DE UNIDADES DE ESTOQUE

15/7/04

<u>ED. SAN MARCOS</u>		<u>ED. SAN MICHEL</u>		<u>ED. SAN FILIPPO</u>	
APT°	APT°	APT°	APT°	APT°	APT°
202	1404	201	1401	201	1403
211	1408	306	1404	210	1504
301	1503	310	1410	502	1511
302	1508	311	1503	504	1804
303	1512	601	1504	508	1805
307	1703	602	1509	607	1904
503	1704	603	1701	612	1909
507	1706	609	1703	708	2002
512	1708	611	1707	805	2005
601	1710	704	1803	1011	2012
602	1801	705	1804	1301	2104
605	1802	707	1807	---	2105
606	1804	708	1904	---	---
607	1805	804	1906	---	---
610	1806	809	1911	---	---
612	1807	811	2004	---	---
707	1809	812	2006	---	---
708	1812	911	2007	---	---
712	1904	1005	2009	---	---
804	1905	1008	2010	---	---
1004	2008	1011	2012	---	---
1102	2101	1012	2101	---	---
1105	2102	1105	2103	---	---
1106	2103	1108	2105	---	---
1112	2105	1303	2107	---	---
1301	2106	1306	2108	---	---
1302	2109	1309	2112	---	---
1309	2110	1310	---	---	---
1311	---	1312	---	---	---
---	---	---	---	---	---
TOTAL	UNIDADES 57	TOTAL	UNIDADES 56	TOTAL	UNIDADES 23
				TOTAL GERAL	
				UNIDADES 136	



CONSTRUTORA ATERPA LTDA.

Obra: Prédio Residencial

Local: Condomínio Villa Borghese -
Barra da Tijuca - RJ

ANEXO III
CRONOGRAMA FÍSICO

ITEM	SUB ITENS	MESES																					
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24											
1 - SERVIÇOS INICIAIS	1.1 SERVIÇOS TÉCNICOS	1,00	1,00																				
	1.2 SERVIÇOS PRELIMINARES	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00																	
	1.3 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50																	
	1.4 MÁQUINAS E FERRAMENTAS	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00																	
	1.5 ADMINISTRAÇÃO E DESPESAS GERAIS	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00																	
	1.6 LIMPEZA DA OBRA	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00																	
	1.7 TRANSPORTES INTERNOS E EXTERNOS	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00																	
	1.8 TRABALHOS EM TERRA	6,00	5,00	5,00	5,00	5,00																	
2 - INFRA ESTRUTURA																							
3 - SUPRA ESTRUTURA																							
4 - PAREDES E PAINÉIS	4.1 PAREDES E ELEMENTOS DIVISÓRIOS	10,00	10,00																				
	4.2.1 ESQUADRIAS DE MADEIRA	5,00	10,00	15,00	10,00	10,00																	
	4.2.2 ESQUADRIAS METÁLICAS	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00																	
	4.2.3 PEITORIS, CHAPINS E VERGAS	8,00	12,00	12,00	12,00	12,00																	
4.2.4 FERRAGENS																							
	4.3 VIDROS			20,00	20,00	20,00																	
	4.4 DIVERSOS					30,00																	
	5.1 COBERTURAS			50,00	50,00																		
5 - COBERTURA E PROTEÇÕES	5.2 IMPERMEABILIZAÇÕES	15,00	15,00	15,00	10,00	10,00																	
	5.3 TRATAMENTOS																						
	6.1 REVESTIMENTOS INTERNOS	10,00	11,00	10,00	9,00	9,00																	
6 - REVESTIMENTO, FORRO E PINTURA	6.2 REVESTIMENTOS EXTERNOS	10,00	15,00	15,00	15,00	15,00																	
	6.3 FORROS		20,00	10,00	10,00	10,00																	
	6.4 PINTURAS				20,00	20,00																	
7 - PAVIMENTAÇÃO	7.1 PISOS	5,00	10,00	15,00	15,00	15,00																	
	7.2 RODAPÉS E SOLEIRAS	5,00	10,00	15,00	15,00	15,00																	
	8.1 LOUÇAS E METAIS				30,00	25,00																	
8 - INSTALAÇÕES E APARELHOS	8.2 INST. ELÉTR., HIDR., GÁS E ESGOTO	7,00	7,00	7,00	6,00	6,00																	
	8.3 INST. MECÂNICAS	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00																	
	9.1 CALAFATE / LIMPEZA																						
9 - COMPLEMENTAÇÃO	9.2 LIG. / HABITE-SE																						
	VALORES EM REAIS - TOTAL DA OBRA																						
PERCENTUAL FÍSICO DO MÊS		4,85	6,16	5,96	7,58	8,07																	
PERCENTUAL ACUMULADO		51,71	57,86	63,83	71,41	79,48																	



CONSTRUTORA ATERPA LTDA.

Obra: Prédio Residencial

Local: Edifício San Filippo - Barra da Tijuca - RJ

ANEXO III
CRONOGRAMA FÍSICO

ITEM	SUB ITENS	INCIDÊNCIA %	MESES													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1 - SERVIÇOS INICIAIS	1.1 SERVIÇOS TÉCNICOS	1,050%	20,00	30,00	30,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00
	1.2 SERVIÇOS PRELIMINARES	0,100%	15,00	15,00	15,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00
	1.3 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	0,670%	20,00	20,00	20,00	7,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	1,50	1,50
	1.4 MÁQUINAS E FERRAMENTAS	0,860%	6,00	12,00	10,00	8,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	1.5 ADMINISTRAÇÃO E DESPESAS GERAIS	7,800%	10,00	10,00	10,00	5,00	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,00
	1.6 LIMPEZA DA OBRA	0,700%	10,00	5,00	5,00	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	1.7 TRANSPORTES INTERNOS E EXTERNOS	1,360%	2,00	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	6,00	6,00
2 - INFRA ESTRUTURA	1.8 TRABALHOS EM TERRA	0,550%	20,00	20,00	20,00	40,00										
3 - SUPRA ESTRUTURA		6,620%				10,00	10,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	10,00		
		15,360%			4,00	10,00	10,00	12,00	12,00	14,00	14,00	12,00	12,00	12,00		
4 - PAREDES E PAINÉIS	4.1 PAREDES E ELEMENTOS DIVISÓRIOS	3,380%				5,00		8,00	10,00	10,00	10,00	10,00	12,00	12,00	10,00	10,00
	4.2.1 ESQUADRIAS DE MADEIRA	1,610%														
	4.2.2 ESQUADRIAS METÁLICAS	3,560%														
	4.2.3 PEITORIS, CHAPINS E VERGAS	1,060%														
5 - COBERTURA E PROTEÇÕES	4.2.4 FERRAGENS	0,700%														
	4.3 VIDROS	0,490%														
	4.4 DIVERSOS	1,220%														
	5.1 COBERTURAS	0,020%														
6 - REVESTIMENTO, FORRO E PINTURA	5.2 IMPERMEABILIZAÇÕES	3,040%														
	5.3 TRATAMENTOS	0,000%														
	6.1 REVESTIMENTOS INTERNOS	10,310%														
	6.2 REVESTIMENTOS EXTERNOS	6,560%														
7 - PAVIMENTAÇÃO	6.3 FORROS	2,080%														
	6.4 PINTURAS	4,630%														
	7.1 PISOS	4,770%														
	7.2 RODAPÉS E SOLEIRAS	1,000%														
8 - INSTALAÇÕES E APARELHOS	8.1 LOUÇAS E METAIS	3,370%														
	8.2 INST. ELÉTR., HIDR., GÁS E ESGOTO	10,720%	0,10	0,10	0,30	0,30	0,60	0,60	2,00	2,00	2,00	5,00	5,00	5,00	5,00	7,00
	8.3 INST. MECÂNICAS	5,930%														
9 - COMPLEMENTAÇÃO	9.1 CALAFATE / LIMPEZA	0,480%														
	9.2 LG. / HABITE-SE	0,000%														
VALORES EM REAIS - TOTAL DA OBRA		MENSAL														
PERCENTUAL FÍSICO DO MÊS		ACUMULADO	1,41	1,53	2,16	2,39	2,89	3,19	4,07	4,54	5,51	5,84	4,98	4,82	4,82	4,82
PERCENTUAL ACUMULADO			1,41	2,94	5,10	7,49	10,38	13,57	17,64	22,18	33,13	38,97	43,96	48,71	48,71	48,71



CONSTRUTORA ATERPA LTDA.

Obra: Prédio Residencial

Local: Edifício San Filippo - Barra da Tijuca - RJ

ANEXO III
CRONOGRAMA FÍSICO

ITEM	SUB ITENS	MESES											
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1 - SERVIÇOS INICIAIS	1.1 SERVIÇOS TÉCNICOS	1,00	1,00										
	1.2 SERVIÇOS PRELIMINARES	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00					
	1.3 INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50					
	1.4 MÁQUINAS E FERRAMENTAS	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00					
	1.5 ADMINISTRAÇÃO E DESPESAS GERAIS	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00
	1.6 LIMPEZA DA OBRA	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	5,00	5,00	6,00	6,00	7,00
	1.7 TRANSPORTES INTERNOS E EXTERNOS	6,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	4,00
	1.8 TRABALHOS EM TERRA												
2 - INFRA ESTRUTURA													
3 - SUPRA ESTRUTURA													
4 - PAREDES E PAINÉIS	4.1 PAREDES E ELEMENTOS DIVISÓRIOS	10,00	10,00										
	4.2.1 ESQUADRIAS DE MADEIRA	5,00	10,00	15,00	10,00	10,00	10,00	10,00					
	4.2.2 ESQUADRIAS METÁLICAS	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00				
	4.2.3 PEITORIS, CHAPINS E VERGAS	8,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	10,00	10,00				
4 - PAREDES E PAINÉIS	4.2.4 FERRAGENS					50,00	25,00	25,00					
	4.3 VIDROS			20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00				
	4.4 DIVERSOS			50,00	50,00								
	5.1 COBERTURAS												
5 - COBERTURA E PROTEÇÕES	5.2 IMPERMEABILIZAÇÕES	15,00	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00						
	5.3 TRATAMENTOS												
	6.1 REVESTIMENTOS INTERNOS	10,00	11,00	10,00	9,00	9,00	6,00	6,00	5,00				
6 - REVESTIMENTO, FORRO E PINTURA	6.2 REVESTIMENTOS EXTERNOS	10,00	15,00	15,00	15,00	15,00	5,00	5,00	5,00				
	6.3 FORROS		20,00	10,00	10,00	15,00	20,00	15,00	10,00				
	6.4 PINTURAS				20,00	20,00	10,00	10,00	15,00	10,00	10,00	5,00	5,00
7 - PAVIMENTAÇÃO	7.1 PISOS	5,00	10,00	15,00	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00				
	7.2 RODAPÉS E SOLEIRAS	5,00	10,00	15,00	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00	5,00			
	8.1 LOUÇAS E METAIS				30,00	25,00	20,00	15,00	10,00				
8 - INSTALAÇÕES E APARELHOS	8.2 INST. ELÉTR., HIDR., GÁS E ESGOTO	7,00	7,00	7,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	3,00	2,00	
	8.3 INST. MECÂNICAS	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	10,00	10,00	10,00	10,00	30,00	20,00	20,00
	9.1 CALAFATE / LIMPEZA												
9 - COMPLEMENTAÇÃO	9.2 LIG. / HABITE-SE												
	VALORES EM REAIS - TOTAL DA OBRA												
PERCENTUAL FÍSICO DO MÊS		4,73	5,98	5,79	7,29	7,75	5,66	5,35	4,46	2,22	1,18	0,80	
PERCENTUAL ACUMULADO		53,51	59,48	65,28	72,57	80,32	85,98	91,33	95,79	98,02	99,20	100,00	

ANEXO IV

CONDIÇÕES DO PARCELAMENTO PARCIAL OU TOTAL DOS SALDOS DEVEDORES DE UNIDADES PERANTE A INCORPORADORA/CONSTRUTORA

Prazo do parcelamento:

Pelo mesmo período que faltar a época do pedido de parcelamento para que se alcance a data prevista para o término da obra.

Indexador da atualização monetária das parcelas:

INCC – Índice Nacional da Construção Civil – Coluna 35, apurado pela Fundação Getúlio Vargas.

Juros do mutuo:

1% (um por cento ao mês) *pro-rata die*

Reajuste e capitalização:

Mensal conforme Medida Provisória nº 2.223, de 04-09-2001 e sua posterior legislação consolidada.

Juros moratórios:

Os praticados pela Fazenda Nacional (artigo 406 do Código Civil Brasileiro)

Mora:

2 % (dois por cento)

Clausula Penal:

10 % (dez por cento)

Garantias:

Natureza reipersecutória da dívida e direito de retenção da unidade expressa no artigo 52 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias). Poderá a concedente do mútuo exigir a garantia de fiadores, previamente analisados e aprovados pela mutuante.

Instrumento a ser celebrado:

Instrumento particular de consolidação e confissão de dívida com reparcelamento de dívida de natureza real reipersecutória.

