

Rio de Janeiro, 14 de Junho de 2004.

aos
Senhores Membros da
Comissão de Obras
dos empreendimentos
Villa Borghese e San Filippo

Att. Presidente
Antonio Sampaio Netto

ass.: **PROPOSTA ATERPA – NOVA INCORPORAÇÃO**
ref.: **CONSULTA –RELATÓRIO – PARECER (faz)**

Prezados Senhores,

Com referência à consulta formulada acerca da proposta de contrato apresentada pela Construtora Aterpa Ltda., servimo-nos da presente para expor o quanto segue:

1. Desde 24/11/2002 a CMP está incumbida, por contrato homologado pela assembléia, de angariar os meios necessários à retomada das obras, mediante nova incorporação dos empreendimentos, autorizada a diligenciar o que preciso fosse, especialmente perante a Caixa Econômica Federal, mas realizando, por convocação da Comissão de Obras, entrevistas pessoais com os condôminos com saldo devedor, para cadastro no Banco Itaú, após o que aproximou-se a Construtora Tarjab, vindo, finalmente, a selar parceria com a João Fortes Engenharia, no intuito de apresentar à assembléia de condôminos um contrato de construção consistente em cartas de crédito daquele banco;
2. Apesar de todo o esforço envidado para se chegar aos instrumentos contratuais que seriam levados ao conhecimento dos condôminos naquela assembléia de 17/01/2004, houve a suspensão decorrente da liminar pouco antes deferida no processo da Keter-Gamex, onde se revelou a existência de um contrato de há muito celebrado pela CMP, no qual assume, indevidamente, obrigações inteiramente incompatíveis com o autorizado, entre outras cláusulas a de remunerar estas empresas com 5% do valor financiamento a ser concedido para término dos empreendimentos;

3. É evidente o abuso cometido pela CMP e o comprometimento daquele negócio que estava sendo proposto pela João Fortes Engenharia à assembléia, em decorrência do que a GAFISA resolveu levantar protesto para acautelar-se, recusando-se a cumprir a prometida baixa da hipoteca dada pela Encol, em processo que move, até agora, com sucesso, não restando à Comissão de Obras, no melhor interesse dos condôminos, outra alternativa senão correr a juízo pedir providência que impeça esse seu intento, em causa já proposta, mas ainda sem julgamento, conforme cópias dos autos já remetidas para conhecimento de V.Sas.;
4. Logo depois da publicação da defesa feita no processo Keter-Gamex no endereço eletrônico da Comissão de Obras, noticiando a cassação da liminar, apresentou-se a Construtora Aterpa Ltda., bem ciente da situação criada pela CMP, querendo aproveitar o processo em tramitação na Caixa Econômica Federal para fazer uma proposta, onde noticia ter preenchido requisitos necessários à aprovação do financiamento para o Villa Borghese naquela instituição, trazendo carta contendo posição de andamento do pedido perante o órgão competente da CEF;
5. Ocorre que as intensas negociações que se seguiram após a cassação da liminar de bloqueio do financiamento no Banco Itaú não conseguiram chegar a bom termo para propiciar, por acordo com a Keter-Gamex, um retorno àquela situação jurídica existente na data da assembléia suspensa, diante do que a João Fortes, mesmo depois de ver transitar em julgado a decisão de cassação daquela liminar, resolveu desistir da proposta que seria examinada em assembléia de 17/01/2004, por justificada cautela, tendo em vista a possibilidade de futura retenção de parcelas do financiamento diretamente na instituição bancária, a inviabilizar os orçamentos projetados para as obras de conclusão;
6. O dano causado por essas empresas Keter-Gamex é evidente e a CMP, sem dúvida, deu motivo suficiente para a rescisão de seu contrato, de modo que nenhum negócio mais se entabule com sua intermediação, desautorizando, definitivamente, qualquer envolvimento desta empresa com a Comissão de Obras e os empreendimentos, para que nenhum obstáculo impeça a contratação da nova incorporação, projetada para finalizar em janeiro de 2007;

7. Embora tenha motivo mais que suficiente para pôr termo ao contrato da CMP, imediatamente, através de mera notificação, recomenda-se à Comissão de Obras que evite um conflito imediato, através de regular convocação da assembléia para continuação da prestação de contas da CMP, quando todo e qualquer contrato havido com terceiros deverá ser esclarecido, inclusive aquele eventualmente existente com a Construtora Aterpa Ltda., para que a assembléia ouça suas razões e possa, em seguida, deliberar pela destituição da CMP, pois qualquer o negócio proposto por seu intermédio, segundo nosso entendimento, estará fatalmente contaminado por contratos por ela efetuados com terceiros e dificilmente será efetivado;
8. Somente assim, com a desintermediação do negócio é que se poderá, em seguida, analisar e levar à assembléia todas as possibilidades postas para superar a situação criada com (I) a pendenga judicial da Keter-Gamex, (II) o protesto posto pela GAFISA na matrícula do terreno do Edifício San Filippo, (III) a proposta da Aterpa Engenharia Ltda. e (IV) o recuo tático da João Fortes S.A. em relação ao negócio antes entabulado.

Em outras palavras, embora efetivamente exista a possibilidade jurídica de a Comissão de Obras celebrar imediatamente outro qualquer contrato, mediante a rescisão por justa causa daquele havido com a CMP, é nosso parecer que, no melhor interesse dos condôminos, não se deve impedir à CMP de concluir a prestação de contas, para tanto devendo reincluir-se em pauta o item suspenso da assembléia de 17/01/2004 para que tenha ela derradeira oportunidade de trazer qualquer negócio que ainda tenha a propor, encerrando assim o seu contrato, em seguida, deliberando sobre propostas de terceiras empresas.

Nesse sentido, portanto, se deve reincluir em pauta o item suspenso da assembléia e acrescentar outro, que permita às empresas construtoras interessadas a oportunidade de se apresentarem sem a interveniência da CMP, podendo a assembléia deliberar sobre o assunto com inteira liberdade, para contratar com qualquer outra construtora.

De qualquer sorte, atendendo ao pedido de V.Sas., no sentido de apressar o andamento das negociações, servimo-nos da presente para encaminhar minutas de contratos elaborados a partir da proposta feita pela Aterpa Engenharia Ltda., a fim de que esta empresa esteja em condições de prosseguir nos trabalhos junto à CEF, equiparando-se, desse modo, ao que havia sido proposto pela João Fortes Engenharia S.A., antes da suspensão da assembléia, em relação à obtenção do financiamento.

Salvo renúncia da CMP, tais contratos só poderão ser firmados por ocasião da assembléia, após a prestação de contas da CMP, quando os condôminos poderão deliberar sobre esta ou qualquer outra proposta apresentada por construtoras interessadas nas obras de conclusão dos empreendimentos.

Sendo o que nos cumpria esclarecer, colocamo-nos ao seu inteiro dispor, aguardando a convocação da assembléia, espera-se que dentro do mais breve, dado o longo tempo decorrido desde a suspensão daquela que deveria se realizar em 17 de janeiro do corrente.

Atenciosamente,



ROBERTO HELY BARCHILÓN
OAB/RJ 54.811

**PROTOCOLO DE INTENÇÕES
PARA COMPROMISSO
DE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO QUE ENTRE SI FAZEM**

COMISSÃO DE OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO, compostos dos edifícios San Marco, San Michael e 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, ULISSES DUARTE DA COSTA MONTEIRO, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº 04554234-7, expedida pelo IFP, em 25/03/85, inscrito no CPF sob o nº 512.487.357-49, 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 Michel, Livro 6194, Folha 00, 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, Luxemburgo, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.162.983/0001-65, neste ato representada pelos seus sócios administradores Francisco José Laborne Salazar, brasileiro, casado, empresário, engenheiro, identidade do CREA – MG nº 10.724-D com CPF nº 137.220.426-15; José Maurício Laborne Salazar, brasileiro, casado, engenheiro, Identidade SSP/MG nº M-579.490, com CPF 325.547.296-20 e José Flavio Laborne Salazar, brasileiro, casado, engenheiro, identidade do CREA – MG n.º 31.640-D, com CPF nº 326.175.506-72, todos residentes na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

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) de 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, obtendo 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 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, , formando os respectivos condomínios e elegendo uma COMISSÃO DE OBRAS, 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 de Obras, a obrigação de dar continuidade às obras e 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.

Em 11 de maio de 2004, a ATERPA, através da correspondência numerada ATERPA-RJ-036/04, 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 com o aval da Caixa Econômica Federal em garantias de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões).

Por constituir fator determinante da vontade das partes em contratar, passa a referida proposta a ser entendida como parte essencial do presente compromisso, integrando o elenco das obrigações assumidas pela ATERPA, no que não conflitar com o presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: - DOS OBJETIVOS DO COMPROMISSO

O presente contrato preliminar tem por objeto o estabelecimento de condições prévias que, uma vez atendidas e preenchidas, possibilitarão o ingresso e a participação da ATERPA nos esforços e dispêndios previstos para o término das obras de conclusão dos EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO, cuja execução se fará de acordo com as especificações constantes dos seus Memoriais e anexos, arquivados junto ao competente registro imobiliário, que a ATERPA declara conhecer, conclusão esta entendida como sendo o término das obras e a obtenção dos "HABITE-SE", para poder receber em contrapartida as unidades em estoque, mais os saldos devedores confessados por cada um dos condôminos, quer diretamente destes, quer através de repasse de agente financeiro, passando a administrar a arrecadação das cotas condominiais para saldar débitos pretéritos, em final acerto de contas.

CLÁUSULA TERCEIRA: - DO COMPROMISSO PROPRIAMENTE DITO

Para que a ATERPA ingresse como participante dos esforços e dispêndios necessários à conclusão das obras dos EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO, recebendo em contrapartida as unidades de apartamentos ainda por comercializar, mais os saldos devedores confessados por cada um dos condôminos, além dos aportes mensais das cotas condominiais previstas nas escrituras públicas dos condôminos para pagamento até o *habite-se*, será necessário que satisfaça as seguintes condições:

1. Respeitar os termos e condições da permuta feita pelos CONDÔMINOS, através da COMISSÃO DE OBRAS, com a Cláudio Macário Construtora Ltda., com a entrega, sem qualquer ônus, das 204 (duzentos e quatro) unidades de apartamentos, objeto da obrigação de fazer, que solidariamente os onera.
2. Respeitar os termos e condições da 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 N° 003, se comprometendo a entregar as unidades nela determinadas, livres e desembaraçadas de qualquer ônus, como parte das 68 unidades que cabem à CLAMA, em pagamento do terreno do edifício San Filippo, considerando todos os termos do protesto lavrado na sua matrícula, sendo obrigação da ATERPA diligenciar cumprir os seus termos, entendendo-os como sendo parte integrante do presente negócio.
3. Respeitar o acordo judicial entre a CLAMA e os seus credores, adquirentes do empreendimento denominado *Chácaras do Ingá*, firmado com a interveniência da Comissão de Obras perante o juízo da Primeira Vara Cível de Niterói, por ofício do qual deu-se a transformação da indisponibilidade dos terrenos do Villa Borghese, pela penhora de unidades individuadas pertencentes à CLAMA, bastantes à garantia de pagamento da dívida apurada no processo.
4. Fazer aprovar pela Caixa Econômica Federal, garantido através de aval, fiança, caução, hipoteca ou qualquer outra garantia que seja exigida pela instituição, o pedido de financiamento dos saldos devedores dos CONDÔMINOS, visando obter os recursos necessários para a conclusão das obras, conforme planilha de valores individuais totalizadas no Anexo I a este contrato, mediante expedição de uma Carta de Garantia de Financiamento, confirmando a disponibilização dos recursos para custear as obras de conclusão dos empreendimentos, documento a ser exibido à assembléia dos condôminos, convocada para o dia __/__/2004, franqueando-se, nesta oportunidade, o uso da palavra aos representantes da CAIXA, para que possam prestar aos condôminos os

esclarecimentos que se fizerem necessários em relação ao financiamento de ambos os EMPREENDIMENTOS.

5. 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, comprometendo-se 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 constante do Anexo IV a este contrato, ficando a COMISSÃO incumbida de divulgar o que lhe for informado a todos os condôminos, pela inclusão desses demonstrativos no seu endereço eletrônico na Internet: www.vborgnese.com.br.
6. Iniciar imediatamente as obras dos EMPREENDIMENTOS com recursos próprios, independentemente da conclusão do processo de contratação do financiamento, autorizada a COMISSÃO a exigir fiel observância do cronograma físico das obras constante de anexo IV, obrigação esta assumida por conta e risco da ATERPA, 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”.
7. Obter até a data da assembléia desde já convocada para o dia __/__/2004, dos contratos a serem celebrados entre os Condôminos a COMISSÃO e a CAIXA para financiamento dos saldos devedores relacionados no Anexo III, devendo também a ATERPA contratar, no mesmo prazo, em seu próprio nome e, por conseqüência oferecer suas próprias garantias patrimoniais, empréstimo no valor complementar necessário a cobrir o custo avaliado das obras de conclusão dos EMPREENDIMENTOS, atendendo aos critérios da CAIXA para aprovação da operação, de modo que se conclua irrevogavelmente para todas as partes.
8. Para viabilizar o encaminhamento do que previsto no item 7, fica facultado à ATERPA diligenciar a aprovação de linha de crédito junto à CAIXA em processos separados, de forma que a Carta de Garantia de Financiamento seja concedida primeiramente ao *Villa Borghese*, para apresentação da documentação a ele pertinente pela ATERPA já na assembléia referida no item 4 acima e, em data posterior, obtida junto à mesma instituição aquela referente ao San Filippo, o que se faz em razão de suas peculiaridades, em especial a baixa da hipoteca constituída em favor da CIMOB COMPANHIA IMOBILIÁRIA pela Encol S/A, que se encontra atualmente *sub judice*, sem que tal concessão signifique atenuação da responsabilidade da ATERPA em relação às obrigações assumidas, especialmente aquelas previstas para serem atendidas conforme os itens 4 e 7 acima.
9. As garantias hipotecárias exigidas pela CAIXA serão oferecidas por todos os condôminos, através de procuração outorgada à COMISSÃO em cada uma das suas escrituras públicas, assim como pela própria COMISSÃO em relação às unidades em estoque e àquelas que lhe sejam futuramente adjudicadas, sendo que quaisquer garantias suplementares necessárias para conclusão da operação de financiamento da construção dos EMPREENDIMENTOS, serão obrigatoriamente apresentadas pela ATERPA, mesmo no caso de extrapolarem os R\$ 30.000.00,00 (trinta milhões de reais) referidos na proposta da ATERPA, aplicando-se às referidas garantias as regras, normas e exigências da CAIXA para uma tal operação imobiliária.

10. 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, antes da entrega das unidades prontas, em todas as escrituras de promessa ou de compra e venda realizadas deverá constar a mesma CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PROCURAÇÕES, na íntegra, tal como existente em todas as escrituras de compra e venda lavradas entre a CLAMA e os condôminos até a presente data.
11. Não fazem parte dos custos assumidos pela ATERPA no presente instrumento as despesas pretéritas, ocorridas até a data de homologação do presente, assim como as que futuramente serão exigidas para efetivar ligações das concessionárias de serviços públicos e aquelas expressamente ressalvadas nos Memoriais de Incorporação dos EMPREENDIMENTOS, tudo conforme especificado no contrato de construção cujo modelo constitui-se no anexo VII a este instrumento, sendo que os custos com readaptações de especificações de materiais que sejam eventualmente requeridas pela COMISSÃO, em especial no acabamento das unidades e das áreas comuns, deverão ser contratadas em termo aditivo, mediante aprovação da assembléia.

Em contrapartida, A COMISSÃO DE OBRAS se compromete a, uma vez satisfeitas as condições acima elencadas:

12. Outorgar para a ATERPA mandato de incorporação imobiliária 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.
13. Transferir para a ATERPA, a propriedade de 136 (cento e trinta e seis) unidades relacionadas com os respectivos valores no Anexo III a este contrato, de propriedade dos CONDÔMINOS, conforme título aquisitivo em escrituras públicas de Dação em Pagamento outorgadas pela Cláudio Macário Construtora Ltda., lavradas no cartório do 18º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, livro 6628-ES, folhas 037, em 03.06.2002, e livro 6614-ES, folhas 109, em 16.04.2002, bem como de todas e quaisquer unidades que vierem a se incorporar ao estoque dos CONDOMÍNIOS por força de adjudicação em execução judicial ou extrajudicial.
14. A critério único da ATERPA, a transferência da propriedade poderá ser substituída pelo valor correspondente ao resultado das vendas destas propriedades, sem que caiba à COMISSÃO qualquer interferência na sua comercialização.
15. Transferir para a ATERPA seus direitos de recebimento dos saldos devedores de 276 (duzentos e setenta e seis) condôminos, no valor de R\$ _____,00 (_____ milhões de reais), com data base em ____/_____, totalizado com base no somatório dos valores constantes das escrituras públicas, conforme relação constante do anexo II ao presente contrato.
16. As unidades de estoque bem como as que venham a ser adquiridas pela ATERPA, enquanto estiverem na sua propriedade não terão direito a voz e voto nas assembléias convocadas pela COMISSÃO.
17. Neste ato a ATERPA atesta ter recebido da COMISSÃO todos os projetos e dados técnicos disponíveis, documentos jurídicos e demais informações dos CONDÔMINOS, constantes de seus arquivos e base de dados, incluindo cópias das 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 de referência dos empreendimentos, relacionadas no ANEXO VI.

18. Repassar para a administração da ATERPA, mensalmente, o saldo remanescente da arrecadação das cotas de condomínio, 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 CONDÔMINOS, ou seja, todas as despesas, débitos, impostos e contribuições anteriores à assinatura do presente contrato, transferindo-se-lhe com o mesmo fim aquelas cotas em atraso, no montante de R\$ _____ (_____), atualizados até _____, conforme demonstrativo constante do anexo VII emitido pela Reserva Negócios Imobiliários, atual administradora dos condomínios, para acerto de contas até final execução do contrato quando da obtenção do “*habite-se*”, para que o excedente reverta em prol da comissão de Obras ou faça rateio por cota extra no que exceder da parcela prevista para entrega das chaves aos condôminos.
19. responder pela evicção de direito e por gravames, averbação ou qualquer pré-notação que porventura sejam constituídos sobre as matrículas dos EMPREENDIMENTOS junto ao competente cartório de Registro de Imóveis, no sentido de impedir ou criar obstáculos à sua comercialização, responsabilizando-se especialmente por aquelas averbações de direito real listadas no anexo V ao presente contrato.
20. Ocorrendo restrição ou impedimento em imóvel a ser dado em pagamento da execução da obra, fica a COMISSÃO com a obrigação de proceder a sua competente baixa até a data de obtenção do *habite-se*, sob pena de realizar o pagamento à ATERPA do valor correspondente a tais unidades, em moeda corrente, conforme constar da Tabela de Vendas de Unidades do empreendimento que, na condição de incorporadora, a ATERPA estiver praticando naquela data, para que seja rateado entre todos os condôminos, se for o caso, juntamente com eventual saldo devedor previsto no item 18 acima.
21. Deixar convocados, na data da assembléia prevista no item 4 acima, todos os condôminos com saldos devedores para que compareçam individualmente às entrevistas com a CAIXA, para levantamento de cadastro, visando a obtenção de financiamento individual, cabendo à COMISSÃO acompanhar o andamento e o resultado das entrevistas, assegurando a idoneidade e veracidade das informações que prestar acerca da posição física-financeira de cada unidade de apartamento e da identidade de cada condômino, seja quanto ao saldo devedor confessado nas escrituras públicas dos condôminos, seja em relação à dívida condominial, tal como consta em anexo II e VI.
22. 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 pelos condôminos, que não habilitarem-se ao financiamento de seus saldos devedores, quer perante instituição bancária credenciada quer diretamente com a ATERPA, além do encargo de enfrentar judicialmente aqueles que porventura venham conflitar com o interesse comum e o bem da coletividade.
23. homologar, em Assembléia Geral de CONDÔMINOS na data prevista no item 4 acima, especificamente convocada para este fim, os termos e as condições do presente compromisso.

CLÁUSULA QUARTA – DO CONTRATO DEFINITIVO

Aprovada em assembléia a proposta ratificada no presente instrumento, tanto que concluídas as entrevistas dos condôminos feitas na CAIXA que permitirão dimensionar as garantias ne-

cessárias ao financiamento das obras, a ATERPA deverá comparecer na assembléia designada no item 7 para se manifestar acerca da viabilidade para a celebração do contrato definitivo de incorporação, trazendo todos os documentos que a habilitem.

Constatando-se integralmente preenchidas as condições previstas nas cláusulas acima, as partes efetivarão, por instrumento público, a lavratura do contrato definitivo, respeitadas as condições neste avençadas.

Caso a ATERPA não consiga concluir o contrato definitivo na data prevista no item 7, considerar-se-á o presente rescindido de pleno direito, sem quaisquer ônus por qualquer das partes, procedendo-se à desmobilização do canteiro de obras, mediante quitação da etapa em andamento, tal como previsto no contrato de construção em anexo ao presente.

Ressalva-se que 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 Michel, mantendo-se inalteradas as disposições nelas contidas, assim como as deliberações tomadas em Assembléias Gerais.

Fica eleito o foro regional da Barra da Tijuca, nesta cidade, 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 compromisso em duas vias de igual conteúdo e teor, na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2004.

ANTÔNIO SAMPAIO NETTO
Comissão de Obras
Villa Borghese e San Filippo

FRANCISCO JOSÉ LABORNE SALAZAR
ATERPA Construtora Ltda.

Testemunhas:

ANEXO I

**PLANILHAS ORÇAMENTÁRIAS: DESCRIÇÃO DAS OBRAS,
QUANTIDADES E RESPECTIVOS PREÇOS UNITÁRIOS.**

ANEXO II

PLANILHA COM SOMATÓRIO DOS SALDOS DEVEDORES CONFESSADOS PELOS CONDÔMINOS

ANEXO III

UNIDADES DE ESTOQUE E PREÇOS DE TABELA

ANEXO IV

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS

ANEXO V

UNIDADES COM AVERBAÇÃO DE DIREITO REAL NA MATRÍCULA

| Unidade | | Situação | Mat.RGI |
|--------------|------|----------|---------|
| SAN FILIPPO | 504 | Quitado | 270085 |
| SAN FILIPPO | 1011 | Devedor | 270100 |
| SAN FILIPPO | 1909 | Devedor | 270134 |
| | 3 | | |
| SAN MARCO | 202 | Quitado | 270168 |
| SAN MARCO | 302 | Devedor | 270173 |
| SAN MARCO | 303 | Devedor | 270174 |
| SAN MARCO | 512 | Devedor | 270190 |
| SAN MARCO | 804 | Quitado | 270201 |
| SAN MARCO | 1105 | Devedor | 270212 |
| SAN MARCO | 1302 | Devedor | 270228 |
| SAN MARCO | 1404 | Devedor | 270231 |
| | 8 | | |
| SAN MICHEL | 306 | Devedor | 270296 |
| SAN MICHEL | 611 | Devedor | 270317 |
| SAN MICHEL | 804 | Devedor | 270322 |
| SAN MICHEL | 809 | Devedor | 270323 |
| SAN MICHEL | 1108 | Devedor | 270340 |
| SAN MICHEL | 1306 | Devedor | 270354 |
| SAN MICHEL | 1309 | Devedor | 270355 |
| SAN MICHEL | 1803 | Devedor | 270380 |
| SAN MICHEL | 2006 | Devedor | 270387 |
| SAN MICHEL | 2101 | Quitado | 270393 |
| SAN MICHEL | 2107 | Devedor | 270396 |
| | 11 | | |
| <i>Total</i> | 22 | | |

ANEXO VI

UNIDADES COM DÍVIDA DE CONDOMÍNIO E SEUS VALORES

ANEXO VII

MODELO DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE EMPREITADA para obras civis **POR ETAPAS**, que entre si fazem, de um lado, como **CONTRATANTE**, os Condomínios Villa Borghese, composto dos edifícios San Marco e San Michel, e o do Edifício San Filippo, donos das obras denominados **EMPREENDIMENTOS**, neste ato representados, na forma de suas escrituras, pela **COMISSÃO DE OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO**, e a **CONSTRUTORA ATERPA LTDA.**, na forma abaixo:

Por este instrumento particular que entre si fazem,

(1) **Condomínio Villa Borghese**, composto dos edifícios San Marco e San Michel, e o do **Edifício San Filippo**, neste ato representados pela **COMISSÃO DE OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO**, com inscrição no CNPJ/MF sob o nº 02.699.909/0001-05, entidade sediada na Avenida Luther King nº 328, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, através de 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, ULISSES DUARTE DA COSTA MONTEIRO, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº 04554234-7, expedida pelo IFP, em 25/03/85, inscrito no CPF sob o nº 512.487.357-49, 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 Michel, Livro 6194, Folha 00, lavrados no cartório do 18º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro na data de 30/09/98, adiante designada simplesmente **CONTRATANTE**;

(2) **CONSTRUTORA ATERPA LTDA.**, doravante simplesmente denominada ATERPA, sociedade privada com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 1686, segundo andar, Luxemburgo, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.162.983/0001-65, neste ato representada pelos seus sócios administradores Francisco José Laborne Salazar, brasileiro, casado, empresário, engenheiro, identidade do CREA – MG nº 10.724-D com CPF nº 137.220.426-15; José Maurício Laborne Salazar, brasileiro, casado, engenheiro, Identidade SSP/MG nº M-579.490, com CPF 325.547.296-20 e José Flavio Laborne Salazar, brasileiro, casado, engenheiro, identidade do CREA – MG n.º 31.640-D, com CPF nº 326.175.506-72, todos residentes na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, , adiante designada simplesmente **CONTRATADA**;

(3) **CLÁUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ / MF, sob o nº 27.934.596/0001-76, sediada na Rua Buenos Aires nº 02, sala 703, Centro, Rio de Janeiro, neste ato representada por **CLÁUDIO JOSÉ MACÁRIO**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, com carteira de identidade nº 83009499 – 1 do IFP, inscrito no CPF / MF sob o nº 330.112. 067 – 91 e residente nesta cidade, adiante designada simplesmente **INTERVENIENTE**;

fica ajustado **CONTRATO DE EMPREITADA POR ETAPAS** mediante o cumprimento das seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O objeto do presente CONTRATO é a contratação da CONTRATADA para a conclusão das várias e sucessivas etapas das obras de construção previstas no Anexo I, que fica fazendo parte deste instrumento, referentes aos Empreendimentos Habitacionais denominados *Condomínio Villa Borghese*, composto dos edifícios San Marco e San Michel, e *Condomínio do Edifício San Filippo*, situados respectivamente na Rua Coronel Paula Malta Rezende nº 180 e na Rua Projeta-da B, nº 440, na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, doravante denominados EMPREENDIMENTOS, n'um total de setecentos e noventa e dois apartamentos (792) e correspondentes vagas de estacionamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - As obras/serviços serão executados de acordo com o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro e em estrita obediência ao presente contrato, devendo ser observadas integral e rigorosamente as plan-tas constantes dos projetos aprovados, memorial descritivo, especificações, orçamen-tos, cronogramas físicos e tabelas de preços, cumprindo-se fielmente as normas técni-cas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) aplicáveis na execução dos serviços contratados e as recomendações e instruções dos projetistas, dos fabricantes de materiais, das concessionárias de serviços públicos e das autoridades competentes, passando tais documentos a fazer parte integrante do presente instrumento, para todos os fins de direito, devendo os mesmos permanecer arquivados com os contratantes.

CLÁUSULA SEGUNDA - PREÇO

A CONTRATADA se obriga a executar as obras e serviços objeto deste Contrato, pelo preço global de R\$ __.000.000,00 (tantos milhões de reais), referenciado ao __Índice__ de __mês__ de ____, certo e ajustado para todas as etapas das obras e serviços até o “HABITE-SE”, sendo suas quantidades e respectivos preços unitários discriminados para cada fase e setor, aqueles constan-tes da planilha do Anexo I deste contrato.

§1º. O preço global expresso nessa cláusula somente poderá ser levado em conta pe-las partes (por elas considerado como efetivo) caso a CONTRATADA venha a ser elei-ta pela CONTRATANTE para a consecução de todas as sucessivas etapas das obras, as-sumindo definitivamente mandato como nova incorporação dos EMPREENDIMENTOS.

§2º. O pagamento de quaisquer taxas, impostos e contribuições, bem como custas e emolumentos concernentes ao objeto do contrato correrá por conta exclusiva da CONTRATADA até a entrega definitiva das obras, inclusive as relativas à obtenção de "Habite-se" e os demais encargos inerentes à sua completa aprovação pelas autoridades competentes, ficando inteiramente por conta da CONTRATANTE o pagamento dos débitos vencidos de INSS, ISS e IPTU até a data de assinatura do presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - PAGAMENTO

O pagamento do preço ajustado na forma da Cláusula Segunda, será efetuado na conformida-de do andamento da obra e de acordo com cronograma físico-financeiro pré-aprovado entre as partes, compreendendo (a) o valor das unidades de apartamento livres e desembaraçadas confor-me discriminadas no Anexo II, e, (b) o somatório dos saldos devedores confessados pelos Condô-minos em suas escrituras de promessa de compra e venda, e/ou de compra e venda definitivas de cada uma das unidades de apartamento, conforme valores individualmente discriminados no A-nexo III, ficando a CONTRATADA a salvo de qualquer reivindicação ou contestação que possa ser feita a uns e outros, cabendo à CONTRATANTE manter sempre preservado o preço ora aven-çado.

§1º. Com vista ao pagamento dos serviços, a CONTRATANTE efetuará medições mensais e correspondentes ao período compreendido entre o 1º e 30º de cada mês.

§2º. O pagamento da primeira medição ficará condicionado a apresentação, pela CONTRATADA à CONTRATANTE, dos documentos a seguir mencionados:

- a) Matrícula da obra no INSS;
- b) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/CREA-RJ e junto à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – PREO;
- c) Comprovante dos seguros de Responsabilidade Civil (RCC) e Riscos de Engenharia da CONTRATADA.

§3º. A CONTRATADA, para fazer jus ao recebimento de qualquer fatura, entregará à CONTRATANTE os comprovantes dos recolhimentos das contribuições devidas ao INSS, PIS, FGTS, e do pagamento do ISS, do mês anterior.

§4º. Os pagamentos serão realizados via transferência eletrônica à conta corrente da CONTRATADA no Banco _____, agência _____, nº. .

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO

O prazo para execução total dos serviços será de trinta (30) meses, iniciando-se no dia 02/07/2004 e concluindo-se até 05/01/2007. Os serviços serão executados de acordo com as etapas do Cronograma Físico constante do anexo IV deste contrato, contados a partir da data de início dos serviços, caracterizados pela ordem de serviço específica onde constará prazo, preço, especificações e origem dos recursos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Considera-se infração contratual o retardamento da execução dos serviços contratados ou a sua paralisação injustificada, a critério da CONTRATANTE por mais de trinta (30) dias consecutivos.

CLÁUSULA QUINTA - EXECUÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS

Na execução das obras/serviços a CONTRATADA deverá observar os requisitos mínimos de qualidade, resistência e segurança, determinados nas "Normas Técnicas", elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT.

§1º. Caberá à CONTRATADA o planejamento da execução das obras/serviços nos seus aspectos administrativos e técnicos, mantendo no canteiro de obras, instalações necessárias para pessoal, materiais e equipamentos.

§2º. A CONTRATADA colocará na direção geral das obras/serviços, com presença permanente na obra, profissional devidamente habilitado, cuja nomeação ou eventual substituição deverá ser comunicada por escrito à CONTRATANTE, no prazo máximo de 48 horas, obrigando-se a observar as disposições da legislação pertinente.

§3º. A CONTRATADA se obriga a respeitar, rigorosamente na execução deste Contrato, a legislação trabalhista, fiscal e previdenciária, bem como as normas de higiene e segurança do trabalho, por cujos encargos responderá unilateralmente.

§4º. No caso de divergência entre as medidas em plantas e as cotas indicadas, prevalecerão estas últimas, e em caso de dúvida entre especificações e demais documentos referidos no *caput* desta Cláusula, prevalecerão as especificações do projeto, observado o disposto no Parágrafo único da Cláusula Primeira e no Artigo 1.136 do Código Civil.

§5º. Quaisquer erros ou imperícias na execução, devidamente comprovados, constatados pela CONTRATANTE, obrigarão a CONTRATADA, por sua conta e risco, a corri-

gir ou reconstruir as partes impugnadas da obra, sem prejuízo de ação regressiva contra aquele(s) que tiver (em) dado - causa.

§6º. Na conclusão das obras/serviços, a CONTRATADA deverá remover todo o equipamento utilizado e o material excedente, o entulho e as obras provisórias de qualquer espécie, entregando os serviços, o local e as suas áreas contíguas rigorosamente limpas e em condições de uso imediato.

CLÁUSULA SEXTA – FISCALIZAÇÃO

Fica expresso que a fiscalização da execução deste Contrato será exercida pela CONTRATANTE.

§1º. Sem prejuízo da plena responsabilidade da CONTRATADA perante o CONTRATANTE ou terceiros, todos os serviços contratados estarão sujeitos à fiscalização, em toda a área abrangida pelas obras, por pessoas devidamente credenciadas pela CONTRATANTE.

§2º. A CONTRATADA manterá no escritório da obra, sob sua guarda e à disposição da fiscalização os seguintes documentos:

- a) Livro de Ocorrência da Obra
- b) Urna via do Contrato de Empreitada Global com todas as modificações autorizadas e demais documentos administrativos e técnicos da obra, conforme discriminação no parágrafo único da Cláusula Primeira;
- c) Cópia das folhas de medição realizadas.

§3º. A ação fiscalizadora será exercida de modo sistemático e permanente, de maneira a fazer cumprir, rigorosamente os prazos, as condições, qualificações e especificações previstas neste Contrato e seus anexos, que a CONTRATADA declara conhecer nos seus expressos termos, sendo que essa fiscalização é meramente supletiva e relacionada com a execução do presente Contrato, não implicando exoneração de responsabilidade da CONTRATADA, nem em solidariedade perante terceiros, pelo que a CONTRATADA durante a execução das obras se obriga a prover a CONTRATANTE de informações detalhadas, em frequência e formato pré-estabelecido de comum acordo, com objetivo de municiar sistemas de informação que possibilitem à CONTRATANTE exercer o seu papel de auditor de todo o processo construtivo, sem qualquer ônus decorrente.

§4º. É facultado à CONTRATANTE recusar os serviços que comprovadamente estejam em desacordo com as especificações deste Contrato e/ou com as normas técnicas aplicáveis e, se for o caso, glosar o respectivo valor nas faturas.

§5º. Por conveniência da CONTRATANTE, materiais e/ou serviços poderão ser fatuados, contratados e pagos diretamente pela CONTRATANTE, sendo o seu valor considerado como deduzido e/ou acrescido do contratado especificado no item 5.1. Este procedimento, em cada caso especial, deverá ser indicado pela CONTRATANTE com antecedência de 05 dias, para ciência da CONTRATADA.

CLÁUSULA SÉTIMA - ACEITAÇÃO DAS OBRAS/SERVIÇOS

Concluídas as obras/serviços, a CONTRATADA solicitará, por escrito, à CONTRATANTE, a emissão do Termo de Recebimento e Aceitação Provisória da Obra, devendo a CONTRATANTE emití-lo no prazo de 05 (cinco) dias úteis, desde que a CONTRATADA proceda em conjunto com a CONTRATANTE uma vistoria na obra, constatando estar a mesma de acordo com o projeto e demais elementos técnicos integrantes deste Contrato, bem como o bom funcionamento de todos

os aparelhos e equipamentos, vistoria que consubstanciará laudo, que deverá consignar as irregularidades constatadas, as quais deverão ser objeto de regularização pela CONTRATADA, até a aceitação definitiva da obra, quando da obtenção da Certidão Negativa de Débito – CND perante o INSS, referente à obra; certidão de regularidade de situação junto ao FGTS; certidão de quitação do ISS; certidão de “Habite-se” e a averbação da construção no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§1º. Decorridos 90 (noventa) dias da data da Aceitação Provisória e, uma vez atestada e constatada a execução do Contrato de Empreitada, pela CONTRATANTE, esta emitirá o Termo de Aceitação definitiva da Obra ou se pronunciará por escrito sobre as deficiências constatadas e ainda pendentes de solução.

§2º. Até a Aceitação Definitiva, a CONTRATADA se obriga a manter, às suas expensas, no canteiro da obra, equipe adequada, objetivando a pronta reparação de falhas de construção e de instalações que surgirem.

CLÁUSULA OITAVA – SEGUROS E REPONSABILIDADES

A CONTRATADA se obriga a realizar e manter apólices de seguros de Risco de Responsabilidade Civil do Construtor (RCC) e Seguro de Garantia de Entrega de Obra.

§1º. A CONTRATADA reconhece, por este instrumento que é responsável em qualquer caso, porém desde que seja culpada, por danos e prejuízos que, eventualmente, venha a sofrer a CONTRATANTE, em decorrência da execução das obras, correndo às suas expensas, sem responsabilidade ou ônus para a CONTRATANTE, os ressarcimentos ou indenizações que tais danos ou prejuízos possam motivar. A responsabilidade da CONTRATADA é integral para a obra contratada, nos termos do Código Civil Brasileiro.

§2º. Correrão por conta, responsabilidade e risco da CONTRATADA, devidamente comprovadas e justificadas pela CONTRATANTE, as conseqüências de :

- a) imprudência, imperícia ou negligência, inclusive de seus empregados ou propostos;
- b) Imperfeição ou insegurança da obra:
- b) Falta de solidez ou de segurança da obra durante sua execução ou após sua entrega;
- c) Infiltração de qualquer espécie ou natureza;
- d) Furto, perda, roubo, deterioração ou avaria de materiais ou equipamentos;
- e) Atos seus, de seus empregados ou propostos, que tenham reflexos danosos na obra;
- f) Acidentes de qualquer natureza com materiais ou equipamentos, empregados seus ou de terceiros;
- g) Danos causados por sub-empregados.

§3º. A CONTRATADA se obriga a manter constante e permanente vigilância sobre as obras/serviços executados, até o *habite-se*, bem como sobre os materiais e equipamentos, cabendo-lhe toda a responsabilidade por qualquer perda ou dano que venha a sofrer, salvo nos casos de força maior, notadamente, quando ocorrer invasão em grupo, organizada ou não, nos termos do art. 1.058 e seu Parágrafo Único, do Código Brasileiro.

§4º. A aceitação da obra não exonerará a CONTRATADA, nem seus técnicos, da responsabilidade civil e técnica pelo prazo de cinco (05) dias, a que alude o art. 1.245 do Código Civil.

CLÁUSULA NONA - RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- a) infração de qualquer obrigação ajustada;
- b) liquidação judicial ou extrajudicial, concordata ou falência da CONTRATADA;
- c) Se a CONTRATADA não obtiver, no prazo assinado, as condições acertadas para celebração do contrato definitivo de incorporação dos EMPREENDIMENTOS, quando a CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO somente pelos serviços corretamente executados e medidos até o momento da etapa interrompida e pelas despesas de desmobilização do canteiro de obras, isto é, a retirada de todo material pessoal e/ou equipamento, sem que caiba qualquer reclamação ou indenização a qualquer título;
- d) se a CONTRATADA, sem prévia autorização da CONTRATANTE, transferir, caucionar ou alienar, de qualquer forma, os direitos decorrentes deste Contrato.

§1º. Verificado o descumprimento do Contrato, a parte prejudicada notificará a outra por carta, telegrama ou outro meio de comunicação que possibilite a comprovação de recebimento, para que a parte infratora purgue a mora no prazo fixado, sem prejuízo de responder por perdas e danos resultantes desta mora.

§2º. Não atendida a notificação, poderá a parte inocente dar por rescindido o Contrato, sem prejuízo de a parte infratora responder pelas perdas e danos a que der causa em consequência do descumprimento do Contrato.

§3º. No caso de a parte inocente vir a recorrer à via judicial para rescindir o Contrato, ficará a parte infratora sujeita a uma multa convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor global deste Contrato, além de responder pelas perdas e danos, custas processuais e honorários de advogado.

§4º. Se a rescisão for causada pela CONTRATADA, esta deverá proceder a devolução do imóvel e benfeitorias à CONTRATANTE, contra o recebimento dos serviços e obras corretamente executados e medidos até a época dessa ocorrência, podendo a CONTRATANTE requerer judicialmente a reintegração de sua posse caso não devolvidos os imóveis e as benfeitorias no prazo de trinta (30) dias, sem prejuízo de indenização por todos os prejuízos que a esta vier causar em decorrência da rescisão deste Contrato por inadimplemento de suas obrigações.

CLÁUSULA DÉCIMA – INTERVENIÊNCIA

A Interveniente comparece neste ato apenas para resguardar seu direito de propriedade em relação às 204 (duzentos e quatro) unidades de apartamentos integrantes dos condomínios, em função da permuta do terreno, sem, contudo, ficar alcançada pelas obrigações e avenças estipuladas pelas partes aqui contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO DE ELEIÇÃO

Os contratantes elegem o Foro Regional da Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos decorrentes da execução deste CONTRATO.

E, por estarem, assim justos e contratados, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas (2) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, __ de _____ de 2004.

CONSTRUTORA ATERPA LTDA.

CONSTRUTORA ATERPA LTDA.

COMISSÃO DE OBRAS DOS
EMPREENDIMENTOS
VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO
Antonio Sampaio Netto

COMISSÃO DE OBRAS DOS
EMPREENDIMENTOS
VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO
Ulisses Duarte da Costa Monteiro

**CLÁUDIO MACÁRIO CONSTRUTORA LTDA.
CLÁUDIO JOSÉ MACÁRIO**

TESTEMUNHAS:

Nome
CPF
ID

Nome
CPF
ID

ANEXO I

**PLANILHAS ORÇAMENTÁRIAS: DESCRIÇÃO DAS OBRAS,
QUANTIDADES E RESPECTIVOS PREÇOS UNITÁRIOS.**

ANEXO II

PLANILHA COM SOMATÓRIO DOS SALDOS DEVEDORES CONFESSADOS PELOS CONDÔMINOS

ANEXO III

UNIDADES DE ESTOQUE

ANEXO IV

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS