

Rio de Janeiro, 30 de Junho de 2004.

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

Att. Presidente
Antonio Sampaio Netto

ass.: **CMP – DESISTÊNCIA**
ref.: **CONSULTA –PARECER (faz)**

Prezados Senhores,

Acusamos o recebimento, nesta sexta-feira, 25 de junho, dos seguintes documentos:

- I - carta do banco Itaú S/A datada de 15 de abril, notificando para um prazo máximo de trinta dias, durante os quais continuaria o crédito concedido reservado para aproveitamento na construção dos empreendimentos;
- II - carta do banco Itaú S/A datada de 4 de junho, comunicando o cancelamento da reserva de crédito, pelo decurso do prazo antes assinalado e devolvendo toda documentação lá existente;
- III - carta da CMP datada de 17 de junho manifestando seu desinteresse pelos empreendimentos, conforme previsto na quinta cláusula de seu contrato.

Assim sendo, servimo-nos da presente para apresentar parecer nos termos seguintes:

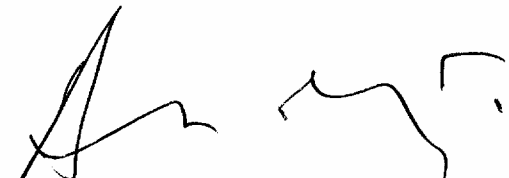
1. O parecer anterior, , elaborado a partir da proposta da Aterpa, quando ainda contando com a participação da CMP nos empreendimentos, ficou inteiramente prejudicado porque elaborado a partir da necessidade de intercurso da CMP que, entretanto, retirou-se do negócio.

2. Os documentos devolvidos pelo banco Itaú demonstram que a CMP, para iniciar a tramitação do negócio no banco Itaú a partir de aspectos de engenharia, se valeu inicialmente de uma construtora (Master) somente para o San Filippo, passando depois a constar, nesse mesmo sentido, a Construtora TARJAB somente para o Villa Borghese, vindo finalmente a ser feita a reserva de crédito em nome da João Fortes Engenharia para ambos os empreendimentos, por indicação conjunta da Comissão de Obras e da CMP, após plena aprovação dos aspectos jurídicos pelo departamento competente da instituição bancária;
3. Não se tem conhecimento, até o presente momento, de outra qualquer indicação da CMP para esta ou outras instituições financeiras, mas toda e qualquer obrigação assumida pela CMP com base no instrumento firmado em 24/11/2002 perdeu validade com a manifestação da sua desistência, por não se terem cumprido as condições previstas, não cabendo à Comissão de Obras honrar compromissos que tenham sido assumidos pela CMP, mesmo que venham resultar em prol do negócio;
4. Não consta tenha sido a Construtora ATERPA indicada pela CMP em qualquer fase do processo em tramitação na Caixa Econômica Federal, pelo que não se encontra impedimento para a contratação desta ou de outra qualquer construtora interessada em participar da construção dos empreendimentos, seja para este ou qualquer outro agente financeiro;
5. Sem a viga mestra do contrato homologado em assembléia com a CMP em 24/11/2002, há que se estabelecer outro e, com o surgimento de mais de um interessado no negócio, recomendamos reabra-se aos interessados a possibilidade de refazimento de propostas e contratos anteriores à desistência da CMP, inclusive notificando-se aquelas empresas mencionadas nos documentos trazidos pelo banco Itaú, no sentido de evitar qualquer preferência ou suspeita de favorecimento, para que sejam amplamente discutidos os detalhes das propostas e levados ao conhecimento da assembléia, em prazo abreviado;
6. Nesse sentido elaboramos nova minuta de contrato para as construtoras interessadas, que segue em anexo, com cláusulas que consideram todos os esforços da Comissão de Obras em relação ao processado no banco Itaú S/A e na Caixa Econômica Federal, aguardando-se por parte dos interessados obje-


ções ao modelo ora apresentado, que visa submeter à assembléia, passo a passo, desde a aprovação da proposta ao fechamento do contrato definitivo, um acompanhamento que legitime plenamente a delegação da incorporação e a contratação da empreitada global, visando dar transparência, solidez e segurança ao negócio.

Sendo o que nos cumpria informar e acrescentar ao parecer anterior, aguardamos tenham sido concluídos os trabalhos dessa Comissão de Obras junto aos interessados até 15 de julho, para que a convocação da assembléia possa ocorrer a partir do dia 25 do mesmo mês, quando teremos oportunidade de esclarecer aos condôminos dúvidas e pormenores das propostas e contratos a serem apreciados naquela oportunidade.

No seu aguardo,



ARTHUR FLORIANO SIMAS PEIXOTO DE ABREU
OAB/RJ 45.666



ROBERTO HELY BARCHILÓN
OAB/RJ 54.811

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 DE OBRAS, 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,

...

, 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]

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.

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 [CONSTRUTORA] 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 [CONSTRUTORA] 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 [CONSTRUTORA] 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 [CONSTRUTORA] 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. 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: <http://www.vborghese.com.br>.
5. Fazer aprovar pedido de financiamento dos saldos devedores dos CONDÔMINOS, visando obter os recursos necessários para a conclusão das obras, garantido através de aval, fiança, caução, hipoteca ou qualquer outra garantia que seja exigida pela instituição financeira, 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 o término das obras dos EMPREENDIMENTOS, documento a ser exibido em uma nova assembléia dos condôminos desde já convocada para o dia 31/10/2004.

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 [CONSTRUTORA], 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”, prevista para ocorrer em janeiro de 2007.
7. Obter até a assembléia desde já convocada para o dia 05/12/2004, os contratos a serem celebrados entre os Condôminos a COMISSÃO e instituição bancária ou assemelhada, para financiamento dos saldos devedores relacionados no Anexo III, devendo também a [CONSTRUTORA] contratar, no mesmo prazo, em seu próprio nome e, em consequência, 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 instituição financeira para aprovação da operação, de modo que se conclua então irrevogavelmente a nova incorporação para todas as partes envolvidas no negócio, quer sejam condôminos, condomínios, permutante, construtora, incorporadora e instituição financeira.
8. 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 [CONSTRUTORA], aplicando-se às referidas garantias as regras, normas e exigências da instituição financeira para uma operação imobiliária de tal porte.
9. Não fazem parte dos custos assumidos pela [CONSTRUTORA] 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, conforme especificado no contrato de construção que se constitui no anexo VII a este instrumento, sendo que os custos com readequações 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:

10. Outorgar para a [CONSTRUTORA] 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.
11. Transferir para a [CONSTRUTORA], 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.

12. A critério único da [CONSTRUTORA], 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.
13. Transferir para a [CONSTRUTORA] 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.
14. As unidades de estoque bem como as que venham a ser adquiridas pela [CONSTRUTORA], enquanto estiverem na sua propriedade não terão direito a voz e voto nas assembleias convocadas pela COMISSÃO.
15. Neste ato a [CONSTRUTORA] 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.
16. Repassar para a administração da [CONSTRUTORA], mensalmente, o 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 [CONSTRUTORA] 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 já 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 com a COMISSÃO até final execução do contrato, quando da obtenção do “*habite-se*”, para que o excedente reverta em prol da Comissão ou se faça rateio por cota extra no que exceder da parcela prevista para pagamento na entrega das chaves aos condôminos.
17. 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.
18. proceder à competente baixa da averbação existente nas unidades discriminadas no anexo V ao presente contrato, até a data de obtenção do *habite-se*, quando, mantido este ou qualquer outro gravame, restrição ou bloqueio, nestas ou em quaisquer das unidades constantes do Anexo III, sob pena de realizar o pagamento à [CONSTRUTORA] 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 [CONSTRUTORA] estiver praticando naquela data, para que seja rateado entre todos os condôminos, se for o caso, juntamente com eventual saldo devedor previsto no item 17 acima.

19. Convocar, desde a assembléia de 25/07/2004, todos os condôminos com saldos devedores para que compareçam individualmente às entrevistas com o agente financeiro, para levantamento de cadastro visando à 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.
20. 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 se habilitarem ao financiamento de seus saldos devedores, quer perante instituição bancária credenciada quer diretamente com a [CONSTRUTORA], além do encargo de enfrentar judicialmente aqueles que porventura venham conflitar com o interesse comum e o bem da coletividade.
21. 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 no agente financeiro que permitirão dimensionar as garantias necessárias ao financiamento das obras, a [CONSTRUTORA] 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 para exame da assembléia.

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

Caso a [CONSTRUTORA] 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 VII 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.

Comissão de Obras
Villa Borghese e San Filippo

[CONSTRUTORA]

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

ANEXO VI

UNIDADES COM DÍVIDA DE CONDOMÍNIO E SEUS VALORES

ANEXO VII

MODELO DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO