



ATERPARJ-083.04

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2004

À

Assembléia Geral Ordinária de 19 de dezembro de 2004

Att: Presidente Comissão de Obras dos Empreendimentos Villa Borghese e San Filippo Engº Antonio Sampaio Netto.

Rio de Janeiro

Em mãos

**Ass: Relatório do Resultado Entrevistas de Crédito e
Posição dos Empreendimentos em 16/12/2004.**

Prezados Senhores,

Em razão da solicitação procedida por essa Comissão para que apresentássemos uma síntese das pendências relativas aos empreendimentos em referencia, passamos a fazer a seguinte exposição:

A ATERPA tendo sido a vencedora da licitação havida em Assembléia de 25 de julho de 2004, trazendo as duas CARTAS DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO com a presença de representantes da CAIXA, assinou contrato publicamente na própria Assembléia e desde então vem cumprindo rigorosamente o Instrumento assinado.

Contamos com a colaboração da Comissão de Obras, que nos forneceu seu banco de dados e de histórico técnico de engenharia, que embora tendo que ter sido adaptados, tem sido de especial valia para solucionarmos os problemas e darmos continuidade adequada as obras.

Assumimos a responsabilidade técnica da obra, requerendo, para tanto, uma nova licença de obras, o que só foi concedida em 16/12/2004.

Por exigência da Municipalidade adequamos os projetos dos empreendimentos, assim como contratamos e executamos diversos serviços conforme mencionados no Anexo I.

Até o momento aplicamos recursos na ordem de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), buscando assim, inclusive, suprir a deficiência de recursos que deveriam ser aportados por condôminos com saldo devedores confessados.



Construtora Aterpa Ltda.

Av. Rio Branco 181 sala 406, Centro 20040-007 Rio de Janeiro - RJ Telfax (21) 2262.4307
www.aterpa.com.br aterparj@aterpa.com.br



Torna-se necessário alertarmos que, caso houvesse uma regularidade de pagamentos por parte dos condôminos com saldo devedores confessados, seria previsto um aporte de recursos no curso desses quatro últimos meses na ordem de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), enquanto o efetivamente aportado não supera o montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Encerradas as entrevistas de oferta de financiamento e parcelamento dos saldos devedores, encontramos a seguinte situação em relação aos condôminos dos Empreendimentos:

- 107 condôminos se candidataram ao financiamento da CAIXA, que está procedendo às avaliações necessárias a concessão dos respectivos financiamentos;
- 30 condôminos optaram pelo financiamento direto da ATERPA; e,
- 90 preferiram vender suas unidades.

Para que esses condôminos que optaram em financiar com a CAIXA tenham seus financiamentos aprovados, para que a ATERPA possa efetivamente contratar a sua parcela já aprovada no financiamento e, para que se tenha uma regular continuidade na execução das obras, é fundamental que as exigências constantes das CARTAS DE GARANTIA DE FINANCIAMENTO DA CAIXA, apresentadas por ocasião da Assembléia de 25 de julho de 2004, sejam adequadamente atendidas.

Desta forma, solicitamos especial atenção dessa Assembléia, no que se refere as medidas que relacionamos a seguir:

- Que todos os condôminos promitentes providenciem a lavratura e registro das suas escrituras definitivas.
- Que os 49 condôminos promitentes, cujas unidades estão relacionadas no Anexo II, defina-se e tornem-se adimplentes, sob pena de sofrerem as conseqüências de terem suas unidades levadas a leilão, como consta em seus títulos aquisitivos.
- Que os 10 promitentes quitados, cujas unidades estão relacionados no Anexo III, providenciem a lavratura e registro de suas escrituras de compra e venda definitiva.
- Que os 98 condôminos, com escrituras definitivas, cujas unidades estão relacionadas no Anexo IV, definam a forma de financiamento do seu saldo devedor, e se tornem adimplentes, sob pena de terem suas unidades ofertadas a comercialização e posteriormente leiloadas, conforme consta em seus títulos aquisitivos.

Construtora Aterpa Ltda.

Av. Rio Branco 181 sala 406, Centro 20040-007 Rio de Janeiro - RJ Telfax (21) 2262.4307
www.aterpa.com.br aterparj@aterpa.com.br



Salientamos que desde a época do encerramento das entrevistas, disponibilizamos á Comissão o Stand de Vendas para que pudesse ofertar e comercializar as unidades como rezam as escrituras definitivas.

Diante dos fatos e números apresentados, solicitamos a aprovação dessa Assembléia para que sejam, imediatamente, tomadas providências por parte da COMISSÃO DE OBRAS conforme abaixo relacionamos:

1. Para os promitentes com saldo devedor, solicitamos que seja contratado leiloeiro oficial, e formalizadas de imediato todas as demais tramitações necessárias para a conclusão do processo de Leilão dessas unidades.
2. Para os promitentes quitados, solicitamos o início imediato do processo de cobrança das cotas de condomínio em atraso, para que sejam os mesmos enquadrados nas tramitações necessárias e igualmente levar tais unidades ao Leilão.
3. Para os proprietários com escrituras definitivas, que ainda não se definiram, solicitamos a implementação das condições previstas nas escrituras uma vez contratada a Empresa Corretora em 1º de novembro de 2004 e aberto o Stand de Vendas na entrada do Ed. San Filippo. Findo o prazo, sem que tenha havido solução por parte do proprietário, conforme previsto nas escrituras, deverá aquela unidade ser levada ao Leilão.

Estamos convictos que ao se tomar ás deliberações solicitadas, os Empreendimentos poderão tomar ritmo adequado a sua conclusão, conforme é do interesse de todos.

Colocando-nos ao inteiro dispor de V.Sas, subscrevemo-nos

Atenciosamente,


CONSTRUTORA ATERPA LTDA
RODRIGO O. COUTINHO FILHO



Construtora Aterpa Ltda.

Av. Rio Branco 181 sala 406, Centro 20040-007 Rio de Janeiro - RJ Telfax (21) 2262.4307
www.aterpa.com.br aterparj@aterpa.com.br

RELATÓRIO DE SERVIÇOS

1) Relação de projetos contratados:

- Coordenação de projetos: Arquiteta Fernanda Salles;
- Desenvolvimento de projeto arquitetônico: Arquitetas Tatiana e Luciana;
- Projeto Estrutural: Engº Nelson Kasuo Sato. Foram recuperados os projetos da estrutura já executada para arquivo da obra;
- Revisão de cálculo estrutural: Engº Fernando Costa e Silva;
- Projeto de Instalações: CEMOP – (Engº Pepeu);
- Consultoria de Fundações: Engº Uberesilas. Recuperado todo o histórico das fundações já executadas e contratado projeto para substituição da contenção dos taludes do Villa Borghese;
- Projeto das Estações de Tratamento de Esgoto: AMBIO (Engº Flávio); *Foi providenciada a aprovação dos projetos na CEDAE;*
- Projeto de Segurança da obra em atendimento a NR-18: Técnico de Segurança Sr. Ayres da Costa Neto;

2) Relação de serviços executados:

- Limpeza geral da obra com retirada de entulho em todos os pavimentos;
- Remoções dos andaimes da fachada que se apresentavam inutilizados devido ao processo de corrosão;
- Demolição das alvenarias deterioradas em todos os pavimentos com remoção de entulho;
- Capina e limpeza inicial com manutenção periódica de todo o terreno ainda não edificado;
- Demolição de estruturas de concreto (caixa d'água, tanques de bombeamento para rebaixamento de lençol freático) com retirada de entulho para bota fora;
- Bombeamento da água acumulada na cisterna do Villa Borghese;
- Providenciada licença para execução dos tapumes das obras;
- Executada a poda e remoção de todas as árvores com interferência na execução das obras do Villa Borghese;
- Substituição completa do tapume do Villa Borghese com recuo do mesmo para atendimento de solicitação da Prefeitura;



ATERPARJ-083.04 – ANEXO I

- Substituição parcial (70%) do tapume do San Filippo com recuo do mesmo para atendimento de solicitação da Prefeitura. O restante do tapume está pendente devido falta de liberação da área com frente para o canal de Marapendi;
- Executada a recuperação dos passeios (calçada Portuguesa) do Villa Borghese;
- Substituição das redes provisórias de energia, água e esgoto de ambos os empreendimentos que se encontravam deterioradas;
- Execução dos canteiros de obra de ambos empreendimentos, inclusive as instalações necessárias para seu funcionamento (telefonia, elétrica, hidráulica e informática);
- Contratado laudo de avaliação do estado de deterioração da estrutura existente e mapeamento das patologias, bem como metodologia de recuperação estrutural – responsável Professor Engº Osvaldo;
- Elaboração de concorrência para execução dos serviços de recuperação da estrutura existente;
- Início dos serviços de substituição das gruas das três torres;
- Levantamento de todo o histórico do reforço estrutural já executado, bem como os ensaios da estrutura realizados por outras empresas;
- Reforma do stand de venda e liberação de espaço para a Comissão de Obras;
- Providenciada licença de obra com atendimento parcial das exigências e pagamento de taxas necessárias;

