



**Instrumento Particular de 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, doravante denominada simplesmente 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, 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

CMP CONSTRUTORA MENDES PINTO LTDA., com sede à rua do Rosário 30, sala 06, Centro, em Pará de Minas/MG e inscrita no CNPJ sob o nº 31.483.704/0001-96, neste ato representada por seu sócio PAULO AFONSO MENDES PINTO, brasileiro, engenheiro, separado judicialmente, portador da carteira do CREA nº 18.687-D-MG e da carteira de identidade nº 1001461, expedida pela SSP/BA residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada simplesmente CMP,

resolvem acordar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Negócio Imobiliário mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira: - Breve histórico dos imóveis objetos do compromisso -

- 1.1. A empresa Cláudio Macário Construtora Ltda. adquiriu:
 - 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 de 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;
- 1.2. A Cláudio Macário Construtora Ltda. prometeu vender os imóveis 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 empreendimentos, 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. Então caberia à Cláudio Macário Construtora Ltda., como pagamento pelos terrenos, duzentos e quatro unidades de apartamentos previamente determinados na respectiva escritura pública;



- 1.3. Naquela época a ENCOL iniciou as obras de construção dos prédios e promoveu as vendas dos apartamentos, todavia não conseguindo concluir suas obrigações, tornando-se inadimplente face à paralisação e ao abandono das obras;
- 1.4. 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 Civil do Rio de Janeiro, confirmada por decisão do STJ, Transitada em Julgado, com *Assistência Litisconsorcial* deferida para a Comissão de Obras dos Empreendimentos Villa Borghese e San Filippo, reconhecida como regularmente constituída conforme decisão da Terceira Vice-Presidência do TJ/RJ, publicada no Diário Oficial em 17/01/99;
- 1.5. 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 os respectivos condomínio, conforme Estatutos aprovados em Assembléia do dia 20/12/97 e elegeram uma COMISSÃO DE OBRAS que passou a representar a coletividade dos CONDÔMINOS;
- 1.6. 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.

Cláusula Segunda: - dos objetivos do compromisso -

São dos objetivos do presente contrato preliminar o estabelecimento de condições prévias que uma vez atendidas e preenchidas possibilitarão o ingresso e a participação da CMP nos esforços e dispêndios previstos para o término das obras de conclusão dos EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO, recebendo em contrapartida os valores provenientes da comercialização das unidades em estoque mais os saldos devedores confessados por cada um dos condôminos, quer diretamente destes, quer através de repasse de agente financeiro, bem como os haveres mencionados no item 3.12 a seguir.

Cláusula Terceira: - do compromisso propriamente dito -

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

- 3.1. Assumir, por mandato, a incorporação dos EMPREENDIMENTOS;
- 3.2. Respeitar as condições da permuta feita pelos CONDÔMINOS, através da COMISSÃO DE OBRAS, com a Cláudio Macário Construtora Ltda., bem como a entrega, sem qualquer ônus, das 204 (duzentos e quatro) unidades de apartamentos, objeto da obrigação de fazer, que solidariamente onera os CONDÔMINOS.



- 3.3. Diligenciar junto à Caixa Econômica Federal, a aprovação do pedido de financiamento dos saldos devedores dos CONDÔMINOS, visando obter os recursos necessários para a conclusão das obras, cujas garantias, se exigidas, serão oferecidas de acordo com as normas do agente financeiro;
- 3.4. Caso o montante do crédito aprovado pela CEF para o financiamento dos saldos devedores dos CONDÔMINOS seja insuficiente para a conclusão das obras, a CMP se compromete a aportar o valor correspondente à diferença;
- 3.5. 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 NOTORIAL N° 003, na qual a CLAMA se compromete a entregar as unidades nela determinadas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus decorrentes de obrigações assumidas pela CMP, em pagamento do terreno do edifício San Filippo. Escalareça-se que as referidas unidades já estão incluídas no total de 204 unidades a que a Clama tem direito pela permuta, conforme descrito no item 3.2 acima

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

- 3.6. Registrar os memoriais de incorporação dos empreendimentos Villa Borghese e San Filippo;
- 3.7. Outorgar para a CMP mandato de incorporação imobiliária;
- 3.8. Transferir para a CMP a propriedade de 136 (cento e trinta e seis) unidades pertencentes aos CONDOMÍNIOS, constantes de seu estoque, havidas por dação em pagamento feita por Cláudio Macário Construtora Ltda., nos termos das escrituras lavradas no cartório do 18º Ofício de Notas, no livro 6628-ES, às folhas 037, em 03.06.2002, e no livro 6614-ES, folha 109, em 16.04.2002, bem como de todas e quaisquer unidades que vierem a se incorporar ao estoque dos CONDOMÍNIOS;
- 3.9. Transferir para a CMP seus direitos de recebimento dos saldos devedores, confessados pelos CONDÔMINOS de acordo com as escrituras públicas outorgadas;
- 3.10. Fornecer à CMP, todos os projetos e dados técnicos disponíveis, documentos jurídicos e demais informações dos CONDÔMINOS constante de sua base de dados, responsabilizando-se pela idoneidade e veracidade das informações prestadas, notadamente, acerca da posição física financeira de cada unidade de apartamento e de cada CONDÔMINO;
- 3.11. Repassar, para a CMP, o saldo remanescente da arrecadação mensal das cotas de condomínio, devidamente atualizado, após haver deduzido: a) os gastos rotineiros necessários à sua manutenção e funcionamento, b) pagamento de indenizações de qualquer natureza, c) as devoluções de cotas condominiais, d) as despesas judiciais e e) toda outra e qualquer obrigação que possa ser entendida como pertinente e necessária à consecução do principal objetivo, que é a conclusão dos empreendimentos;
- 3.12. Substabelecer para a CMP, no todo ou em parte e com reserva, os poderes de representação que lhe foram outorgados pelos condôminos;



- 3.13. 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;
- 3.14. Homologar, em Assembléia Geral de CONDÔMINOS convocada para este fim, os termos e as condições do presente instrumento.

Cláusula quarta – da convocação das entrevistas –

Conforme avençado nas escrituras públicas, lavradas no 18º Ofício de Notas, os condôminos com saldos devedores, ficam, a partir da homologação do presente instrumento por Assembléia de Condomínio, convocados a comparecer, individualmente as entrevistas com a CMP para consolidação de suas informações cadastrais visando a obtenção de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Cláusula quinta – do contrato definitivo –

Após a realização das entrevistas a que se refere a clausula quarta e depois de cumprido o diligenciamento referido no item 3.3, a CMP deverá se manifestar acerca da viabilidade para a celebração do contrato definitivo. Caso, a CMP conclua que o contrato definitivo será inexecutível, considerar-se-á o presente Instrumento Particular de Compromisso de Negócio Imobiliário rescindido de pleno direito, mediante comunicação por escrito enviada para a COMISSÃO DE OBRAS, não havendo quaisquer ressarcimentos ou indenizações devidas por qualquer uma das partes.

Observada a condição estabelecida no parágrafo anterior, o contrato definitivo será celebrado através de instrumento público, respeitadas as bases neste avençadas.

Sendo esta a mais fiel expressão das suas respectivas vontades, firmam o presente compromisso em três vias de igual conteúdo e teor.

Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2002.

ANTÔNIO SAMPAIO NETTO
ULISSES DUARTE DE COSTA MONTEIRO
Comissão de Obras dos Empreendimentos
Villa Borghese e San Filippo

PAULO AFONSO MENDES PINTO
CMP Construtora Mendes Pinto Ltda.

Testemunhas:

a)

b)