

ANOTAÇÕES DE REUNIÃO - BANCO ITAÚ - SÃO PAULO - 30/10/2003

No dia 30 de outubro de 2003, a convite do Banco ITAÚ para a realização de uma reunião conjunta, estiveram na Sede do Banco ITAÚ, na cidade de São Paulo, às 14.30 horas, o engenheiro Antônio Sampaio Netto e o Sr.Ulisses Monteiro, membros da Comissão de Obras dos Empreendimentos Villa Borghese e San Filippo; pelo Banco ITAÚ os Dr.Luiz Tadeu Castro Sanches, Superintendente Comercial de Crédito Imobiliário, do Dr. Washington Luis X. da Silva, Gerente de Plataforma de Negócios Especiais, pela Dra.Vera Lúcia de O. Cardoso Cruz, Operador de Crédito Imobiliário, Plataforma de Negócios Especiais; pela CMP, o engenheiro Paulo Afonso Mendes Pinto; pela CLAMA, o Sr.João Carlos Nery Madeira e pela Construtora TARJAB, o seu diretor presidente o Dr.José Ross Tarifa.

O engenheiro Sampaio iniciou a reunião prestando esclarecimentos ao Dr.Tarifa sobre as características dos empreendimento Villa Borghese e San Filippo.

O Dr. Luiz Tadeu, falando pelo Itaú, enfatizou a posição do Banco de atuar apenas como agente financeiro e que aceita qualquer construtora que tenha capacidade técnica e financeira, segundo seus critérios, para realizar empreendimentos desta natureza. Logo, o Banco não indicou construtora como está explicitado no documento da CMP., afirmou que, uma vez indicada e aprovada pelo Banco a construtora, as cartas de crédito seriam para ela emitidas em favor da construtora escolhida e que o Itaú aguarda tão somente a conclusão das negociações que estão sendo desenvolvidas entre a CMP e a Construtora TARJAB. Os representantes do Banco manifestaram a vontade de participar, como agente financeiro, de assembléia de condomínio, onde farão a exposição de como será o procedimento do Banco ITAÚ, no tocante ao financiamento.

O engenheiro Sampaio esclareceu dúvidas apresentadas em carta pela TARJAB e endereçada à CMP. Apontou que elas se originam a partir dos modelos de empreendimentos vinculados ao modelo ENCOL, realizados a partir de leilões e alvarás de Goiânia.

O Dr.Tarifa esclarece que as dificuldades havidas nas negociações quanto ao caráter jurídico não são relevantes, pois dúvidas sempre existem, mas que poderiam ser esclarecidas ao longo do desenvolvimento do processo. Ressaltou que existe um impasse que tem origem em uma grande demanda de fluxo de caixa necessário para que a TARJAB atenda a duas obras no Rio de Janeiro ao mesmo tempo das que já tem em andamento advindas da falida ENCOL, também financiadas pelo ITAÚ, e em execução na cidade de São Paulo.

O Dr. Washington insistiu na possibilidade de serem iniciadas e concluídas uma torre de cada vez, o que diminuiria o volume do fluxo de caixa levantado pela TARJAB.

O engenheiro Sampaio ressaltou que isso só seria possível se todas as torres fossem concluídas ao mesmo tempo e o engenheiro Paulo Afonso completou e que isso fizesse parte dos contratos.

O engenheiro Sampaio levantou a possibilidade de o ITAÚ flexibilizar o aporte financeiro sendo que uma parte no início para cobrir os custos iniciais e dessa forma contribuindo para diminuir o impacto das obras a serem realizadas no Rio de Janeiro. Foi respondido que o ITAÚ poderia estudar essa alternativa, em função das garantias a serem apresentadas e também do resultado da análise final dos cadastros de condôminos com créditos devidamente aprovados.

O engenheiro Sampaio acrescentou que a fase atual das obras, o custo é pequeno face ao montante dos recursos necessários para conclusão das obras, pois que elas se caracterizam pela conclusão das estruturas, demandando menor impacto no fluxo de caixa.

O Dr.Washington relatou que, ao contratarmos uma construtora, uma carta de crédito para os empreendimentos seria apresentada pelo Banco ITAÚ aos condôminos, em uma assembléia de condomínio, que ratificaria estes contratos e possibilitaria a análise dos cadastros que seriam concluídos e contratados os financiamentos feitos pelo Banco, sem influir na execução das obras.

O Dr.Tarifa, pela TARJAB, concluiu a reunião marcando a data de uma próxima com o engenheiro Paulo Afonso, CMP, com o objetivo de retomar as negociações para reiniciar os empreendimentos, tendo em vista a posição de flexibilização assumida pela CMP e pelo Banco ITAÚ.