

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL CONJUNTA E SEPARADAMENTE DOS  
EMPREENDIMENTOS SAN FILIPPO E VILLA BORGHESE  
COMPREENDENDO OS EDIFÍCIOS SAN MARCO E SAN MICHEL.

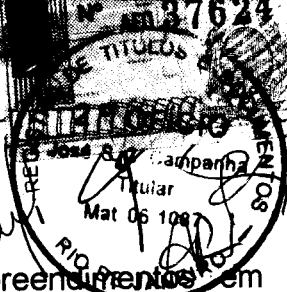
Aos 11 dias do mês de julho de 1998, na cidade do Rio de Janeiro, atendendo a convocação específica da Comissão de Obras dos Empreendimentos Villa Borghese e San Filippo, feita através de correspondência e publicação no jornal **O GLOBO** no dias **4 e 7 de julho de 1998**, no local em que deverá ser o sub-solo da garagem do edifício San Filippo, situado na Avenida Cantor Roberto Ribeiro S/N ( antiga Rua A- junto à ponte Lúcio Costa ), cuja construção foi abandonada pela empresa hoje concordatária Encol S/A, reuniram-se em assembléia às 10 horas, em primeira convocação, com número legal e expressiva presença, os adquirentes lesados dos empreendimentos imobiliários San Filippo e Villa Borghese, este composto dos edifícios San Marco e San Michel. Aberta a assembléia, foi convidado para dirigir os trabalhos o Presidente da Comissão de Obras, o engenheiro Antonio Sampaio Netto, que em seguida convidou a adquirente Letícia Peres da Silva para secretariar os trabalhos. Em prosseguimento, usou da palavra para, em retrospectiva, esclarecer todos os pormenores das tratativas havidas com a Encol S/A lançadora dos edifícios abandonados, desde que incumbido presidente da Comissão de Obras representando as entidades criadas para representar os três edifícios, esmerando-se em relatar os esforços infrutíferos para obter da Encol alternativas jurídicas e negociais para a imediata retomada, continuação e conclusão das obras de há muito paralisadas, narrando, com igual riqueza de detalhes, a sua paralela preocupação com a ação judicial movida pelo permutante dos terrenos, que, reavendo a sua posse em tutela antecipada, esta que se viu recentemente confirmada em sentença que condena a má-fé a RÉ Encol S/A, cria situação jurídica inteiramente nova para os adquirentes lesados, alguns dos quais haviam tomado a iniciativa agrupada de intervir como assistentes no processo, pouco depois afastada, por desnecessária, diante não só da cautela do ilustre magistrado, que expressamente ressalvou os direitos dos adquirentes lesados, mas também e principalmente da garantia legal resultante das averbações já procedidas por mais de 150 adquirentes junto à matrícula dos terrenos no Cartório do Registro de Imóveis, a impedir qualquer alteração no seu estado, passando, então, o Presidente a relacionar as medidas adotadas para recuperação das estruturas e os estudos feitos e que serão indispensáveis para garantir a imediata retomada das obras e conclusão dos empreendimentos sem riscos, fazendo questão de ressaltar ter encontrado toda a colaboração por parte dos advogados representantes do permutante dos terrenos, tanto no sentido de repetir o negócio nas mesmas bases contratuais anteriormente firmadas com a Encol S/A, quanto em respeitar os direitos da coletividade dos adquirentes lesados, cujos contratos e recibos, devidamente recolhidos e xerocopiados pelas respectivas associações, servirão para a habilitação dos que poderão, agora, obter escritura pública das suas frações ideais, com expressa menção às unidades a que correspondem, registradas por ato do proprietário dos terrenos, ainda que de forma precária, tendo em vista a apelação apresentada pela Encol S/A contra a sentença que rescinde o contrato deste com a Encol S/A, concordatária; neste ponto, o Presidente foi

interpelado por um dos adquirentes, que indagava sobre a segurança jurídica do negócio a ser celebrado, dada a condição imprevisível de validade a que se submete, imponderável como é o resultado de uma demanda nos Tribunais, no que foi chamada para responder à pergunta o advogado do proprietário dos terrenos, Dr. Arthur Floriano Peixoto, que inicialmente ressaltou o interesse convergente do proprietário dos terrenos na construção dos prédios que lhe renderão, em permuta, as suas próprias unidades. Descreveu, em minúcia, as providências judiciais que, em última análise, beneficiaram a todos, pela preservação do imóvel e do negócio pactuado, afastando-o do fantasma da falência da Encol S/A, cujos bens não mais poderiam se confundir com aqueles efetivamente partilhados pelo permutante dos terrenos e os adquirentes lesados como um todo, esclarecendo, ainda, que a estratégia arditosa adotada pela empresa RÉ para resistir injustificadamente ao pleito de rescisão já teve resposta oportuna e apropriada do Poder Judiciário, em revelia, que só deverá ser reformada para agravar de ofício a pena imposta pela litigância de má-fé; no que foi interrompido por outro dos presentes para que esclarecesse as conseqüências da possibilidade de anulação da sentença, tendo respondido que a validade do fracionamento dos imóveis está subordinado ao trânsito em julgado da decisão proferida, em cláusula específica, podendo antever prazo de aproximadamente 6 meses para julgamento do recurso pelo Tribunal de Justiça; neste momento, foi interpelado por outra adquirente que indagou o porquê da pressão diante da diminuta previsão de tempo estimada pelo advogado para solução da causa em segunda instância, tendo este chamado em auxílio o seu colega de escritório, Roberto Hely Barchilón, que esclareceu as responsabilidades do proprietário do terreno com o estado das obras e o temor de que, com o ainda recente desabamento do Edifício Palace II, os órgãos municipais incumbidos da fiscalização e/ou a defesa civil estadual venham a condenar as estruturas já erguidas, pondo a perder tudo o que já foi construído, donde a urgência das medidas de recuperação e preservação da obra realizada, ao mesmo tempo em que visa instrumentar legalmente a todos os que desejem aderir à continuação e conclusão da obra, e, por outro lado, dá a todos esses, não somente oportunidade de formalizar o negócio havido, mas efetiva a proteção dos seus direitos na medida em que protege as suas unidades de qualquer dívida do proprietário do terreno, cujas unidades ficarão especificadas para evitar que sejam confundidas com as adquiridas pelos adquirentes da Encol S/A; neste momento, o advogado interrompeu sua fala para ouvir uma pergunta feita sobre a obtenção de financiamento do saldo do preço previsto, por adquirente que acreditava não ter capacidade cadastral para sua obtenção, quando foi novamente dada a palavra ao advogado do proprietário dos terrenos Dr. Arthur Floriano Peixoto que esclareceu ter a Caixa Econômica Federal manifestado a intenção de financiar a construção através da sua carteira de crédito hipotecário devendo os adquirentes iniciar os pagamentos somente após a entrega das chaves das respectivas unidades, donde a necessidade de uma construtora de médio a grande porte para a obra, cuja conclusão demandaria minuciosos estudos, nos quais encontra-se já bastante adiantada a Erevan Engenharia S/A, dirigida pelo Engº Aram Boghossian, que revelou, desde o início, interesse pelo trabalho, tendo por várias vezes comparecido ao local para exame da estrutura e medições, inclusive obtendo, por conhecimento profissional seu, várias das plantas dos

*[Handwritten signatures and notes in the margins and over the text]*

*[Handwritten notes on the left margin: "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i", "j", "k", "l", "m", "n", "o", "p", "q", "r", "s", "t", "u", "v", "w", "x", "y", "z"]*

*[Handwritten notes at the bottom: "novo", "liberado", "Faz", "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U", "V", "W", "X", "Y", "Z"]*



empreendimentos em construção, quando o burburinho dos presentes forçou a intervenção do Presidente Antonio Sampaio Netto, para fazer cessar o som confuso e prolongado das muitas vozes que ressoavam no sub-solo do Edifício San Filippo para que todos pudessem ouvir e serem ouvidos e, prosseguindo, devolveu a palavra ao advogado que destacou que, ao contrário das escrituras impingidas pela Encol S/A aos mais de dois mil adquirentes dos seus empreendimentos paralisados, a escritura de fracionamento dos terrenos conferida aos adquirentes lesados não implica em renúncia a qualquer de seus direitos, preservando, portanto, o direito de ação de todos contra a Encol para haver perdas e danos decorrentes do descumprimento do contratado, crédito que, aliás, esclareceu ser privilegiado mesmo na falência da empresa concordatária, por força das disposições específicas da Lei de Condomínios e Incorporações, sendo então perguntado quanto aos termos da apuração do saldo devedor a ser confessado na referida escritura, tendo o advogado chamado para responder o engenheiro Antonio Sampaio Netto, que veio esclarecer a forma adotada para cálculo, baseada não naquele saldo devedor do contrato originalmente celebrado com a Encol, mas sim congelando os saldos devedores em agosto de 1997, tomando como teto o valor de mercado do imóvel na mesma localidade, disto resultando que, de um modo geral, a grande maioria teve redução no seu saldo devedor comparado àquele cobrado pela Encol S/A, se fossem atualizados como prevê o contrato, sendo este saldo devedor de todos os adquirentes somado às unidades livres, apartamentos não negociados pela Encol S/A, revertidos como receita da obra, a ser contratada com a concordância do permutante dos terrenos, que por negociação também não pagará a cota condominial de recuperação da obra prevista para pagamento mensal, até o "habite-se" sendo que a primeira parcela de R\$187,00 ( cento e oitenta e sete reais) terá vencimento em 5 de agosto de 1998, ficando clara a necessidade da instalação do condomínio para o que lembrou aos adquirentes ser necessário agendarem as suas escrituras para formarem o Condomínio, a fim de atingir o *quorum* exigido pela lei respectiva, alertando que o Cartório do 18º Ofício providenciará os serviços correspondentes no próprio "stand" de vendas do empreendimento, em horário comercial, pelo tempo necessário, ficando assim satisfeito o item 1 da convocação, quanto ao item 2, eleição dos Síndicos e 3 do Conselho Consultivo, o engenheiro Sampaio lembrou que somente após a assinatura das escrituras existiria um condomínio de direito e de fato, logo não havia cabimento fazer naquele momento a eleição e sim, em paralelo, no momento das escrituras através explícita declaração de voto. Finalmente, levando em conta o local inadequado, o adiantado da hora bem como a pauta prevista ter sido atendida, propos fosse a Assembléia Geral tornada permanente, proposta esta que, tão logo foi apresentada e submetida à apreciação, foi aprovada por unanimidade e por aclamação por todos os presentes. Assim, eu, Letícia Peres da Silva, lavro e assino a presente ata, submetida aos presentes para competente assinatura.

Instrumentos e Contribuições obrigatórias até ao

Rio de Janeiro 11 de Julho de 1998, até 22 de Agosto de 1998

Letícia Peres da Silva  
 Letícia Peres da Silva

*[Handwritten signatures and notes are present throughout the document, including names like 'Antonio Sampaio Netto', 'Letícia Peres da Silva', and various initials.]*

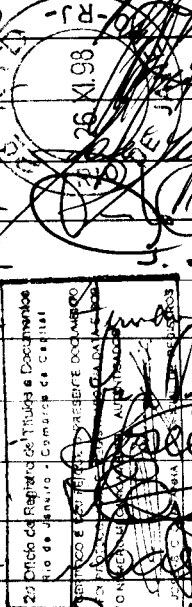
- 1 - PAULO COZAR DE SOUSA @ Mary APTº 604
- 2 - WELINGTON ANDRADE BRANDOSA *Wellington Andraque* APTº 208
- 3 - LUIZ CARLOS PINTO PEREIRA *Luiz Carlos* APTº 1412
- 4 - LAE MARQUES DA SILVA *Luiz Marques* APTº 30
- 5 - IRINEU ANTONIO DELBONI - *Irineu* - APTº 2009
- 6 - Alberto José Freitas da Costa - *Alberto* - AP. 1109
- 7 - JOSÉ HENRIQUE PETERIANO MONTEIRO - *Henrique* AP-1502
- 8. *Sandra* APT. 1409
- 9 - JORGE DA SILVA CAMPOS *Jorge* AP - 810
- 10. LUIZ HENRIQUE CARRILHO OLIVEIRA - *Luiz Henrique* APT. 1712
- 11. MARIA CHRISTINA LINHARES LIMA - *Maria* APTO 205.
- 12. SANDRA FERRO COLDOERA - *Sandra* APTO 1802
- 13. SERGIO MURILO DA SILVA CAVALCANTE - *Sergio* APTO 303
- 14. LUIZ ANTONIO GAUZISKI DE AMARAL FIGUEIREDO - *Luiz Antonio* Apto. 5
- 15. *Luiz Antonio* AP. 1910
- 16. *Luiz Antonio* AP. 2111
- 17. *Luiz Antonio* 208
- 18. *Luiz Antonio* 1704
- 19. *Luiz Antonio* 2102
- 20. *Luiz Antonio* 305
- 21. *Luiz Antonio* 1102
- 22. *Luiz Antonio* 2003
- 23. *Luiz Antonio* 1908
- 24. *Luiz Antonio* 1105
- 25. *Luiz Antonio* 1906
- 26 ARNO AMARAL ALTO *Arno* 1002
- 27 - Renata Michel Cardoso Frutar *Renata* APTº 308
- 28 - ANTONIO CARLOS CASTRO DA CONCEIÇÃO *Antonio* APTº 1512
- 29. GENALDO DA SILVA CATANHO *Genaldo* APTº 190
- 30 - ADRIANO DOMINGOS DA SILVA *Adriano* APTº 308
- 31 - LUCIA HELENA PINTO SILVA GDES *Lucia Helena* APTº 308
- 32 Nancy W. S. Pires *Nancy* APTº 310
- 33 Florencia A. Pereira *Florencia* APTº 204
- 34 *Luiz Antonio* - GILVANO REAIS TORRES RIBEIRO APTO 204
- 35 *Luiz Antonio* (VANDERINO F. FERREIRA) APTº 1709

REGRAS  
 DE  
 PAGAMENTO  
 310

- 1812 Maria Alice da Silva Maia Oliveira
- 903 - Isidora Peres Silva
- 704 - ~~Rosel Gomes~~
- 39 - Ana Beatriz Branco Ribeiro - 302
- 13/11 ~~H. Costa de Carvalho Figueiredo~~
- 41 ~~...~~ - 1508
- 42 ~~...~~ - 306
- 43 - Ana Carolina Bezerra da Silva - apt-1503
- 44 - ~~Silvia ...~~ - apt 1510
- 45 - ~~...~~ - APT. 1004
- 46 - ~~...~~ - APT. 1509
- 47 - ~~...~~ - APT. 1404
- 48 - ~~...~~ - APT. 1003
- 49 - ~~...~~ - 803
- 50 - ~~...~~ - APT. 1810
- 51 - ~~...~~ - APT. 807
- 52 - ~~...~~ - AP 1811 SF.
- 53 - ~~...~~ - AP. 10 1103.
- 54 - ~~...~~ - APT. 1008
- 55 - PEDRO HARTMANN JUNIOR - APT. 804 - SF
- 56 - GERALDO BARBOSA SOBRINHO - APT. 511 SAN FILIPPO
- 57 - Manoel MANIO ZIDAN - APT. 707 - SAN FILIPPO
- 58 - CLAUDIO FONSECA ROCHA - APT. 1307 - SAN FILIPPO - *Pub*
- 59 - ANA CRISTINA BORRING - AP 1405 SAN FILIPPO - *Pub*
- 60 - RICARDO Z LUSTOSA - AP. 1306 - SAN FILIPPO
- 61 - Alice L. L. C. C. - Ap. 703 SAN FILIPPO
- 62 - Fabiano Nunes - APT. 1801
- 63 - Geraldo Machado Costa - AP 606
- 64 - ~~...~~ - APT. 1005
- 65 - ~~...~~ - 1305
- 66 - ~~...~~ - APT. 602 SAN FILIPPO.
- 67 - ~~...~~ - APT. 1411 - SAN FILIPPO
- 68 - ~~...~~ - APT. 302 - SAN FILIPPO
- 69 - ~~...~~ - APT. 1706
- 70 - ~~...~~ - APT. 1107 - SAN FILIPPO.

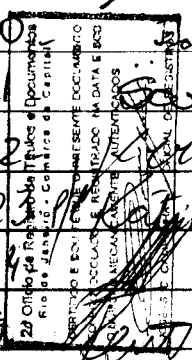
0837

REGISTRO DE IMOVEIS

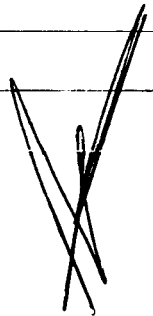




- 105 - ~~San Filippo~~ SF 1211  
 106 - ~~San Filippo~~ APTº 603 (San Filippo)  
 107A-702L SAN FILIPPO ~~San Filippo~~  
 108L 70L San Filippo ~~San Filippo~~  
 109 611 SAN FILIPPO ~~San Filippo~~ S. Castro  
~~110 San Filippo~~ APTº 2010  
 111 609 ~~San Filippo~~  
 112 770 ~~San Filippo~~  
 113 501 - ~~San Filippo~~  
 114 114 ~~San Filippo~~ APTº 1308  
 215 ~~San Filippo~~ APTº 2006  
 116 ~~San Filippo~~ APTº 1809  
 117 ~~San Filippo~~ APTº 2007  
 118 ~~San Filippo~~ APTº 304  
 119 ~~San Filippo~~ APTº 1301  
 120 ~~San Filippo~~ APTº 1705  
 121 ~~San Filippo~~  
 122 ~~San Filippo~~ SAN FILIPPO APTº 50  
 123 ~~San Filippo~~ APTº 2106  
 124 ~~San Filippo~~ APTº 1303  
 125 ~~San Filippo~~ 1905  
 126 - ~~San Filippo~~ APTº 206  
 127 - ~~San Filippo~~ APTº 507  
 128 - ~~San Filippo~~ APTº 608  
 129 ~~San Filippo~~  
 130 - ~~San Filippo~~ APTº 1401  
 131 - ~~San Filippo~~ APTº 1108  
 132 - ~~San Filippo~~ APTº 1110  
 133 - ~~San Filippo~~ APTº 1312



Aos 30 dias do mês de setembro de 1998, foi atingido o *quorum* legal necessário para constituir o Condomínio do Edifício **San Filippo**, havendo assinado a Escritura de Convenção 137 dos 187 adquirentes, mais o representante das 68 unidades do permutante, totalizando 205 condôminos, tendo sido também superado o *quorum* mínimo legal de 171 unidades correspondentes a dois terços mais um dos adquirentes. Assinaram o Livro de Atas 133 e o Livro de Presença 137 participantes. Foi eleito Síndico o Dr. Lais Marques da Silva com 127 votos e com a abstenção de 10 condôminos e dos 68 votos do permutante. O engenheiro Antônio Sampaio Netto propôs então o



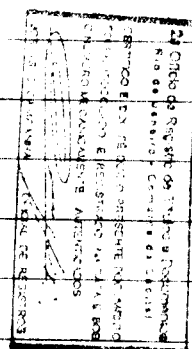
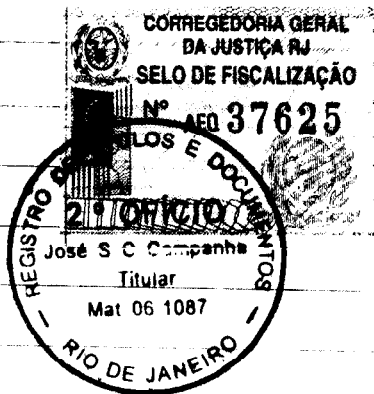


encerramento da Assembléia Geral tornada permanente, sendo a proposta aprovada por unanimidade. Assim, eu Leticia Peres Silva, lavro e assino o presente termo de encerramento da ata, submetida aos presentes e dada como conforme.

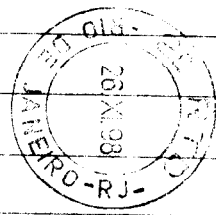
Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1998

*Leticia Peres Silva*  
Leticia Peres Silva

*Ji*  
*[Handwritten signature]*  
Antonio Sampaio Neto  
Engenheiro Civil  
ORLA 9380 - D - RJ



Em juízo de Contribuições  
obrigatorias pelo ato:  
R\$ 10.100,00



SERIE AAA  
49 0832  
REGISTRAR  
E SEGURANÇA