



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

*Junta-se.
Espeça-se mandado de pagamento na forma de decisão de J. Instância.
As partes.*

21.07.04.

[Signature]
Ana Lúcia Vieira do Carmo
Juiz de Direito

AÇÃO - INDENIZATÓRIA

AUTOR - LUIZ ANTÔNIO DA COSTA CATTAPAN
RÉU - BANCO REAL S/A

PROCESSO - 1996.001.127204 - 7

FERNANDO M. CRUZ, PERITO NOMEADO POR ESTE JUÍZO, PARA AÇÃO EM EPÍGRAFE, TENDO CONCLUÍDO E ORA SENDO ENTREGUE SEU LAUDO PERICIAL, VEM A V. EXA. SOLICITAR O MANDADO DE PAGAMENTO DO DEPÓSITO JUDICIAL, COM CÓPIA À FL(S). 281 PARA RECEBIMENTO NO BANCO DO BRASIL, COM AS DEVIDAS CORREÇÕES LEGAIS. VALOR(ES) À ÉPOCA DO DEPÓSITO DE R\$ 3.500,00

NÚMERO DESTA CONTA NO BANCO DO BRASIL - 451 0269

NESTES TERMOS,
PEDE DEFERIMENTO.

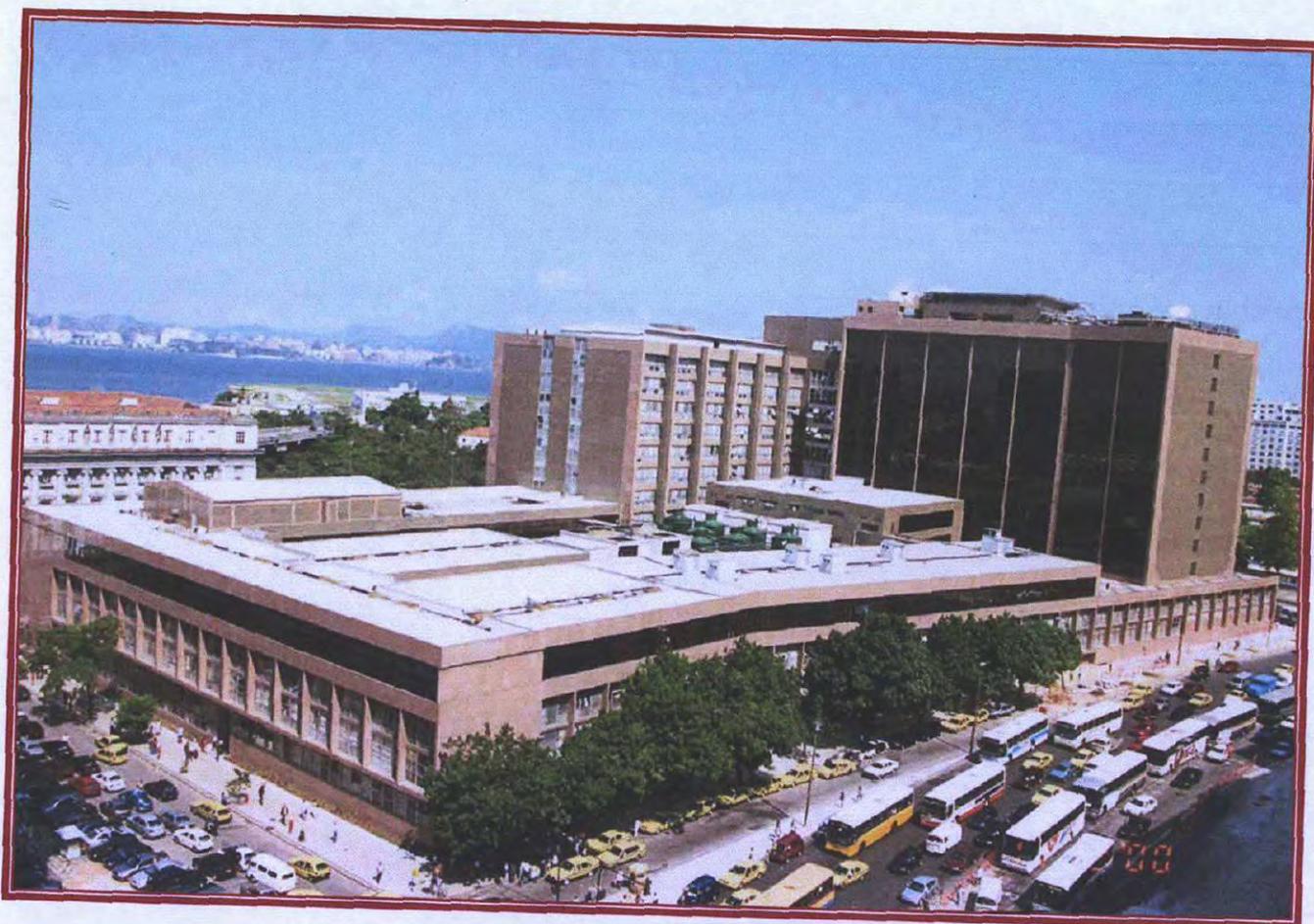
RIO DE JANEIRO, 21 DE JULHO DE 2004.

[Signature]
FERNANDO M. CRUZ

CREA / RJ 15.362-D * 24937839 T. FAX; 24930836; 99865687
LEL. 728 * AV. COMTE. JÚLIO DE MOURA, 500 / 201 - BARRA

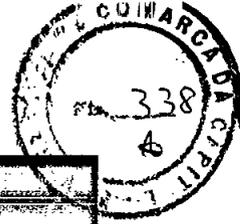


TRIBUNAL DE JUSTIÇA ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LAUDO PERICIAL - 5ª VARA CÍVEL

[Handwritten signature]



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5ª Vara Cível RJ

FERNANDO M. CRUZ, inscrito no CREA-RJ sob o nº 15.362-D., nomeado **PERITO DESTE JUÍZO**, na **AÇÃO INDENIZATÓRIA**, na qual são partes:

AUTOR - LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN
RÉU - BANCO REAL S/A.

PROC. Nº - 1996.001.127204-7

tendo concluído seu **LAUDO PERICIAL**, vem respeitosamente apresentá-lo a V. Exª., solicitando por oportuno, sua juntada aos autos.

LAUDO PERICIAL

- 1. OBJETO, MOTIVO E HISTÓRICO DA AÇÃO**
- 2. VISTORIA**
- 3. RESPOSTAS AOS QUESITOS**
- 4. CONCLUSÃO**
- 5. RELATÓRIO DOCUMENTAL FOTOGRÁFICO**

[Handwritten signature]



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

LAUDO PERICIAL

I - IDENTIFICAÇÃO JURISDICIONAL

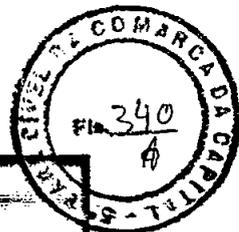
1. JUÍZA DE DIREITO – 5ª Vara Cível da Capital / RJ
2. JUÍZA – Exmª. Srª. ANA LÚCIA VIEIRA DE CASTRO
3. ESCRIVÃO – Silas

II - IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

1. NÚMERO DO PROCESSO – 96.001.127204-7
2. LOCAL E CITAÇÃO
 - 2.1 - LOCAIS - Município de TANGUÁ (Plano Diretor) e Av. AW-630, Recreio dos Bandeirantes
 - 2.2 - DATA DA CITAÇÃO - 24/01/1997
3. PARTES PROCESSUAIS
 - 3.1 - AUTORA - Luiz Antonio da Costa Cattapan
 - 3.2 - RÉU - Banco Real S/A.
4. PERITO DO JUÍZO - FERNANDO M. CRUZ
5. ASSISTENTES TÉCNICOS
 - 5.1 - DO AUTOR - Hélio O. de Carvalho Sant ' Anna
 - 5.2 - DO RÉU - Empresa Ribeiro e Carvalho Arbitragens e Perícias S/C Ltda.

III - QUESITOS FORMULADOS

1. - PELO AUTOR - Folhas 239/240 dos autos
2. - PELO RÉU - Folha 253 dos autos.



Fernando M. Cruz

PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

1. - OBJETO, MOTIVO E HISTÓRICO DA AÇÃO.

1.1 - OBJETO:

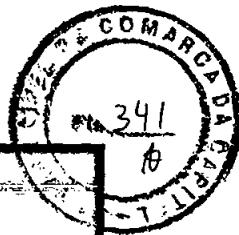
É a determinação de valores para LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO relativo ao montante líquido a receber pelo Autor, referente à não consecução de seus contratos de engenharia, geradas por falta de certificação de idoneidade financeira pelo Réu.

1.2 - MOTIVO:

É a AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL, que move o Autor em face ao Banco Réu, nos autos identificados e legalmente representados.

1.3 - HISTÓRICO:

Autor era titular de conta corrente em agência no Banco Real, que atende integralmente por telefone, com limite de crédito de R\$2.500,00, além de CARTÃO REAL VISA. Em 12/7/1996 deveria pagar R\$1.972,61 o VALOR MÍNIMO do cartão de crédito. Como não possuía o valor, depositou R\$1.000,00 e TELEFONOU imediatamente informando o ocorrido. Quatro dias após, por telefone, foi solicitado o comparecimento ao escritório da administradora, para regularizar a condição.



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

No mesmo dia o Autor compareceu e assinou um instrumento particular de confissão de dívida e outros serviços, garantido por nota promissória. Entretanto em 23/7, uma SEMANA APÓS, o banco devolveu OITO CHEQUES do Autor. Recebeu a "explicação" do gerente de sua agência, de que o "SISTEMA" havia cancelado os contratos do cheque especial, dada a celebração de contrato de confissão de dívida, onde NÃO HÁ QUALQUER MENÇÃO ao cancelamento do cheque especial.

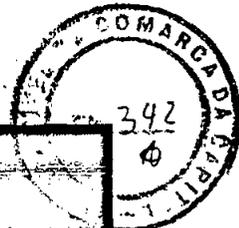
Autor, para evitar novas devoluções, **enviou TELEGRAMA informando que tinha cheque especial capaz de cobrir a compensação dos cheques foram devolvidos.** Mesmo assim TRÊS CHEQUES foram devolvidos negativo do BANCO CENTRAL e SERASA, o que causou ainda que os bancos ITAÚ e MERCANTIL DO BRASIL não mais forneceram TALÕES DE CEQUES.

BANCO REAL considera o ocorrido como NÃO RENOVAÇÃO, enquanto alega que sem dúvida HOUVE CANCELAMENTO, já que o vencimento ocorreria um mês e meio após!

O Autor teve **inúmeros constrangimentos e prejuízos, já que sendo engenheiro teve dois contratos de prestação de serviços CANCELADOS,** e ainda impedida bolsa de estudos de sua filha nos ESTADOS UNIDOS.

Pede ressarcimento a ser arbitrado em liquidação de sentença, envolvendo DANOS EMERGENTES, LUCROS CESSANTES e DANO MORAL (R\$100.000,00). Juntadas propostas aceitação e declarações de DESISTÊNCIA em face das inclusões no cadastro do BANCO CENTRAL. Citação em 18/12/1996.

Contestações em 24/01/1997, onde destacado que o Autor teria seu cartão REAL VISA sem o devido pagamento a 65 dias, sem providências por parte do devedor, e teria sido esta a razão do CANCELAMENTO DO CHEQUE ESPECIAL.



Fernando M. Cruz

PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

Réplica em 31/01/1997. Juntados documentos. Tréplica em 20/2/1997 sem nada acrescentar de novo.

Mandado especificar-se provas, com NEGATIVA do réu que alega já existirem outras nos autos (...). Designada Audiência de conciliação para 10/05, defende prova testemunhal. **Realizada, com testemunhas CONFIRMANDO as alegações do autor.**

Saneador irrecorrido. Sentença prolatada em 16/5/1997 julgando IMPROCEDENTE. APELAÇÃO CÍVEL interposta em 05/06/1997. Contra Razões em 16/10.

Distribuída a 3ª Câmara Cível, que em ACORDÃO deu parcial provimento ao recurso para fixar em 100 salários o valor dos danos morais, não tocando no pedido de inicial referente as PROVAS MATERIAIS.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO com pedido de efeito modificativo necessário, com relação aos DANOS MATERIAIS, acolhido pela 3ª Câmara Cível.

BANCO REAL com RECURSO ESPECIAL alonga a lide. Contra Razões pedindo trancamento de recurso por falta de requisitos, **inadmitido**. Pedida extração de CARTA SENTENÇA, obstada por RECURSO ESPECIAL junto a STJ. Juíza titular determina MANDADO DE EXECUÇÃO em 15/12/93 apenas para a parte de DANOS MORAIS.

Depositados R\$253.020,68. Citação em 15/4/1999, conforme já tinha sido determinado às fls. 113/115, da LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. Nomeado o primeiro Perito. Juíza titular **REVOGA A GRATUIDADE DE JUSTIÇA** com base em já ter o Autor recebido parte significativa do valor da condenação, ou seja condições de arcar com as custas, bem como ainda haver valores a serem fixados para os danos materiais.



Fernando M. Cruz

PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

Apresentados os quesitos do Réu e indicado seu Assistente Técnico, bem como os quesitos do Autor. Mandado devolver parte da verba levantada, já que baseada no salário mínimo equivocadamente, mas equivocando-se no valor, segundo o Autor.

Perito ACEITA a nomeação sem pedido de verba e subestabelece. Estima alguns dias após o valor em R\$10.000,00. Réu substitui seu Assistente Técnico por uma empresa e acrescenta NOVOS quesitos. Impugnada a verba pelo Autor e pelo Réu, que oferece R\$2.500,00. Perito **reduz a verba para R\$8.000,00 a ser paga em 2 parcelas.** De novo impugnado por ambas as partes. Segunda redução do Perito, agora em **60% da verba inicial.**

Banco Real ELEVA seu oferecimento para R\$3.500,00, e pede neste valor a homologação. Autor CONCORDA com o valor impugnado pelo Réu. Verba homologada.

Réu interpõe EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Autor deposita a verba homologada. **Desembargador Relator da 3ª CÂMARA CÍVEL acolhe o PEDIDO DE REDUÇÃO, com base na quantia que o próprio agravante admitiu, equivocando-se no valor, já que como às fls. 269, de 07/12/2001 CONCORDOU O BANCO REAL COM A FIXAÇÃO EM R\$3.500,00!**

Juízo substitui o Perito a seu pedido por **não aceitar o valor arbitrado de R\$3.500,00, sendo nomeado este profissional, que aceita o valor mas como de praxe com a devida correção para 2004, já que a verba era de 2001(!).** Aceite do Autor. Perito acosta petição. Autor troca de Assistente Técnico.

2. - CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS SERVIÇOS:



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

2.1 - SOBRE A INCORPORAÇÃO:

1. - A INCORPORAÇÃO da qual o autor participaria só teria início APÓS uma pesquisa de mercado, teoricamente para identificar o "produto adequado" mas NA PRÁTICA já se sabia (ou não haveria o contrato) das limitações da legislação edilícia, bem como da EXCEPCIONALIDADE do local e a facilidade de se viabilizar a venda das QUATRO unidades. O lote foi permutado por DUAS COBERTURAS PRONTAS, ou melhor, seria.

2. - Neste caso o trabalho do engenheiro Autor (cf. detalhado mais à frente) seria a HABILITAÇÃO TÉCNICA, fruto da experiência do mesmo desde o tempo em que trabalhou com a empresa dirigida por SERGIO DOURADO (maior imobiliária da época), que levaria ao PROJETO IDEAL que "tivesse a ver" com o tipo de pessoa que moraria de FRENTE para a praia, **sem sequer tráfego de veículos à frente**, e mais uma especificação atrativa mas não onerosa demais.

3. - O serviço seria executado no HOME OFFICE do mesmo, pelo próprio com auxílio de DESENHISTA E ORÇAMENTISTA além do material necessário o que inclui o memorial descritivo.

4. - O serviço "pesado" seria a ADMINISTRAÇÃO da OBRA em si em uns 13 a 15 meses, dependendo do aporte financeiro, embora com engenheiro "residente" cujo custo seria suportado pelo incorporador. Há um pequeno custo de cópias e encadernação.

5. - Estimo o deslocamento do Autor que mora (segundo o próprio) em São Conrado com necessidade de algum custo específico cf. item relativo. As visitas a SMU (regional), é ainda mais perto. Não há inversão de valores pelo Autor em emolumentos, gratificações, maquete, demolições, etc, cf contrato.



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

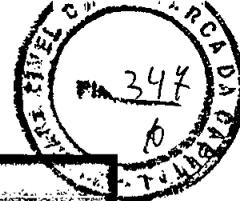
2.2 - SOBRE O PROJETO DE TANGUÁ:

A. - O candidato a VEREADOR (à época) CELSO BERNARDES, contratou o Autor para dois serviços praticamente independentes, isto é, os serviços técnicos de Arquitetura e Planejamento Urbano para executar um futuro PLANO DIRETOR para o Município, para criar o zoneamento (residencial, comercial, especial, industrial e área rurais). Outro item seria um projeto para transformação do CAMPO DE FUTEBOL DA CIDADE (pré existente e em uso, mas NÚ), em campo com ARQUIBANCADAS em concreto, sob as quais (dois lados) seria instalada a SEDE DA PREFEITURA e as SECRETARIAS.

B. - A 2ª parte do contrato seria a de MARKETING já que ambos, o VEREADOR e o AUTOR tinham sido contemporâneos no BOTAFOGO DE FUTEBOL E REGATAS (Rio de Janeiro), o primeiro como funcionário e o Autor como DIRETOR DE FUTEBOL. O serviço seria o de trazer o time de futebol para jogo INAUGURAL no ESTÁDIO E FUTURA SEDE DA PREFEITURA, com a coordenação da promoção comemorando o dia da Pátria. Estariam incluídos uma MAQUETE ELETRÔNICA, HOME PAGE E VÍDEO.

C. - Os custos seriam de deslocamentos (combustível e pedágios), topógrafo, desenhista e material para as execuções dos projetos. O levantamento de dados, aerofotogramétrico, já existia cedido pela Petrobrás ao Município. Incluído nos custos as refeições no local (TANGUÁ), montagem da HOME PAGE e sub contratação de vídeo profissional, ora estimados cf. item referente.

3. - RESPOSTAS AOS QUESITOS:



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

Resp. - Sim, de acordo com a Lei 4591 - Capítulo II, Art 32, letra "O", é condição *sine qua non*.

6. - Queira o senhor perito informar, através de pesquisa ou diligência, com os diretores do Sul Brasileiro, se o autor elaborou os quadros da NB -140, necessários ao Memorial de incorporação, que era de sua obrigação ?

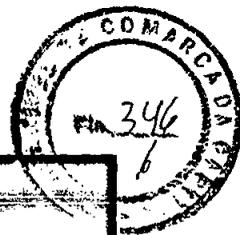
Resp. - Em diligência realizada, o gerente (à época e atual) da Sul Brasileiro de Mineração Ltda, Sr. **EDUARDO PONSO**, forneceu uma cópia dos documentos mencionados no documento de rescisão do contrato, onde uma das peças são os quadros da NB-140 que estão inclusos no Estudo Econômico de Viabilidade elaborado pelo engenheiro Luiz Cattapan, além do o anteprojeto arquitetônico e caderno de especificações. Cabe acrescentar, que o local é parcialmente residência do gerente, tendo sido fotografado, e que foi AFIRMADO PESSOALMENTE, que não executou o serviço, perdendo também dinheiro pela passagem da melhor época. Sem dúvida o local **SE PRESTA ÀQUELA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO E POSTERIOR INCORPORAÇÃO**, aliás um dos melhores pontos da cidade.

7. - Queira o senhor perito informar se no contrato com o Sul Brasileiro na parcela de remuneração participativa, referente à fase II do empreendimento havia uma parcela mínima de garantia de remuneração e qual o seu valor?

Resp. - Sim, havia uma parcela de garantia mínima, como remuneração referente à incorporação, **independentemente de êxito** no valor de **R\$100.000,00** (cem mil reais).

8. - Queira o) senhor perito informar se no contrato com o Sul Brasileiro existia uma parcela de comercialização a ser paga ao Autor e qual a estimativa dela, com base do estudo de viabilidade do empreendimento.

Resp. - Sim, havia uma parcela de comercialização a ser paga ao autor e **baseado na planilha do estudo econômico de**



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

3.1 - QUESITOS DO AUTOR (fls. 239/240)

1. - Queira o senhor perito informar se no exame do contrato de prestação de serviços e parceria com o Sul Brasileiro de Mineração Ltda, firmado com o autor (fls 32/34) existe uma parcela fixa referente à fase 1 dos serviços, que tem o seu pagamento vinculado ao arquivamento do memorial de Incorporação?

Resp. - Sim, cf. consta em documento acostado.

2. - Em caso positivo, qual o valor desta parcela?

Resp. - **R\$100.000,00** (cem mil reais)

3. - Queira o senhor perito informar se no documento de rescisão contratual, entre o autor e o Sul Brasileiro, existe uma afirmação de contrato de serviços prestados pelo autor.

Resp. - Sim, cf. explicitado em documento nos autos.

4. - Em caso afirmativo, quais estes serviços?

Resp. - Os serviços constantes na rescisão, como tendo sido realizados pelo **AUTOR**, foram os seguintes: **Anteprojeto arquitetônico; Caderno de Especificações; Estudos econômicos de Viabilidade e Fluxo de Caixa.**

5. - Queira o senhor perito informar se é necessária a obtenção de atestado de idoneidade financeira dos incorporadores, para o arquivamento do memorial de incorporação.



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

viabilidade, recebida do Sul Brasileiro, em anexo (base JUL/96), cujo valor seria de R\$75.839,00.

9. - Queira o senhor perito informar se no contrato com o Sul Brasileiro existia uma remuneração devida ao Autor referente à construção do empreendimento e de quanto ela seria estimada, tendo em vista os custos de construção calculados nas planilhas da NB-140 do empreendimento.

Resp. - Sim, havia uma remuneração devida ao autor referente à construção do empreendimento, que baseado na planilha de Estudo Econômico de Viabilidade, recebida do Sul Brasileiro, em anexo (base JULHO/1996- SINDUSCON-RJ), teria o valor de R\$97.755,00

10. - Queira o senhor perito informar se no contrato de prestação de serviços assinado entre o Autor e o candidato a vereador à época, senhor Celso Bernardes (fls. 36/38), existia uma parcela de pagamento devida ao Autor, referente aos trabalhos técnicos realizados por este e, qual o valor.

Resp. - Realmente havia uma parcela de pagamento referente aos serviços técnicos no valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), mas o total foi REDUZIDO, NOVO TOTAL do contrato em R\$80.000,00

11. - Queira o senhor perito informar quais os serviços técnicos que o Autor teria que elaborar, para cumprimento do contrato de prestação de serviços assinado com o candidato a vereador Celso Bernardes.

Resp. - Projeto do futuro plano diretor urbanístico do município de TANGUÁ, com a criação das zonas residenciais, comerciais especiais para incentivo de indústrias e áreas rurais. O projeto incluiria a transformação do atual campo de futebol, criando no local a SEDE DA PREFEITURA E DE TODAS



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

AS SECRETARIAS MUNICIPAIS, preservando-se mesmo assim o campo de futebol, já que seria projetada a sede da prefeitura de TANGUÁ e secretarias, sob as **ARQUIBANCADAS**. Anexei fotos da **VISTORIA LOCAL**, onde mostrado o local (não houve as obras) e o **VEREADOR** citado, além de identificar a cidade pela Estação Ferroviária em frente e confirmado com moradores na vizinhança.

12. - Queira o senhor perito informar, quais os serviços que o Autor já havia elaborado referente ao contrato acima alinhavado no que tange ao item área técnica.

Resp. - Conforme declaração **PESSOAL** do Sr. Celso Antonio Bernardes Ferreira, que **acompanhou a diligência**, foram os seguintes os serviços técnicos elaborados à época pelo Autor: **anteprojeto de um Plano Diretor Urbanístico para o município de TANGUÁ; anteprojeto para transformação do campo de futebol em um imóvel destinado à futura sede da prefeitura de TANGUÁ**

13. - Queira o senhor perito informar quais os serviços de marketing que o Autor deveria executar referente ao contrato firmado com o candidato o a vereador Celso Bernardes.

Resp. - Conforme declarações do ex-candidato a Vereador, Celso Bernardes, nos autos (fls. 92), **o projeto de marketing consistia na apresentação do PLANO DIRETOR DE TANGUÁ por ocasião de um amistoso com o Botafogo de Futebol e Regatas, que seria realizado no campo de futebol de TANGUÁ em 7/09/1996.**

14. - Queira o senhor perito informar, qual (quais) os serviços que o Autor já havia elaborado referente ao contrato no item marketing.

Resp. - Conforme declaração do Sr Celso Bernardes em anexo, foram os seguintes os serviços já prestados pelo **engenheiro Luiz Cattapan ao sr Celso Bernardes: Coordenação para a apresentação do Botafogo de Futebol e Regatas e projeto de**



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

marketing para a festa de apresentação, além de projeto do estande do show room

3.2 - QUESITOS DO RÉU (fls. 253)

1. - Queiram o Sr. Perito e o Assistente Técnico informar em que se traduz o dano material alegado pelo autor;

Resp. - Na visão técnica, parece ao perito existirem as provas de danos materiais, apresentadas nos autos, que consistem em dois contratos de prestação de serviços (fls. 32/34 e 36/38) rescindidos (fl. 35 e fl. 39), os quais aludem a rescisão, pelo fato de que o Autor não possuir, à época, IDONEIDADE FINANCEIRA, por ter tido seu nome incluído no cadastro de emitente de cheques sem fundos do Banco Central do Brasil, em decorrência do procedimento do réu Banco Real. As perdas e danos financeiras sofridas pelo Autor, decorreram da NÃO COMPLEMENTAÇÃO IMPRESCINDÍVEL para a contratação definitiva, e conseqüente elaboração dos serviços abaixo descritos:

Contrato do Autor Luiz Cattapan com Sul Brasileiro de Mineração (fls. 32/34 autos) assinado em 3/06/96 e rescindido em 01/11/96 em virtude do autor, não conseguir obter junto a entidades financeiras (Banco Itaú) um atestado de idoneidade financeira, por ter seu nome incluso no cadastro de emissão de cheques sem fundos do Banco Central do Brasil, documento este necessário para o arquivamento do Memorial de Incorporação.

Contrato do Autor Luiz Cattapan com candidato a vereador Celso Bernardes, assinado em 6/07/96 (fls. 36/38 autos), aditado em 20/07/96 e rescindido em 15/08/96 (fl. 39 autos), em virtude do autor, ter seu nome incluso no cadastro de emissão de cheques sem fundos do Banco Central do Brasil.



2. - Queiram o Sr. Perito e o Assistente Técnico qualificar os contratantes e descrever o objeto dos contratos;

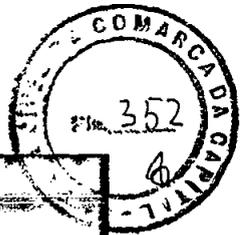
Resp. - **A - CONTRATO COM O SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA.** (fls. 32/34)

CONTRATADO, o SR. LUIZ ANTONIO CATTAPAN, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF nº 008605907/63, carteira do CREA nº 15.126-D/RJ. CONTRATANTE: Sul Brasileiro de Mineração Ltda CGC nº 29651742/0001-69, com endereço na av. AW 630, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, representada por seu sócio gerente EDUARDO SOLIGO PONSO, (presente a estas diligências) brasileiro, divorciado, empresário de mineração, CPF nº 532.454.827-87, identidade do IFP nº 1536293, ora residente à Av. AW 630, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro (tel. 21/2490-2361 – celular 21/9974-2064).

O OBJETO do instrumento foi a contratação do Autor, para a prestação de serviços de montagem e desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, calcada no Decreto Lei 4591, no terreno de propriedade do Sul Brasileiro de Mineração Ltda, sito na Av. AW 630, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, inscrito no RGI sob o nº 0842677-7, com a obrigação de elaboração dos seguintes serviços:

1ª FASE:

1. Elaboração de estudos e pesquisa de mercado para identificação do produto adequado, tendo em vista a legislação e o mercado imobiliário, de modo a se obter o maior Volume Geral de Vendas e a maior Área Total Edificada.
2. Estudo de viabilidade da aprovação do projeto identificado, na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.
3. Estudo para adequar o projeto, a um auto-financiamento do empreendimento com as vendas das unidades.
4. Montagem de um cronograma de etapas e custos do empreendimento, até o lançamento ao público.
5. Definição do "Lay Out" e elaboração de um estudo de massa para consulta prévia.
6. Elaboração dos projetos arquitetônicos e técnicos.



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

7. Coordenação e acompanhamento da aprovação dos projetos nos órgãos competentes.
8. Elaboração do caderno de especificações, orçamento da obra e cronograma físico/financeiro.
9. Acompanhamento da elaboração a ser executada por Sul Brasileiro do instrumental jurídico do empreendimento.
10. Acompanhamento do arquivamento do Memorial de Incorporação a ser executado por Sul Brasileiro.
11. Responsabilidade em conjunto com Sul Brasileiro, como incorporador imobiliário do empreendimento.

2ª FASE:

1. - Coordenação geral e acompanhamento da comercialização do empreendimento
- 2. - Construção do empreendimento, pelo regime de preço de custo (GRUPO FECHADO).**

B - CONTRATO COM VEREADOR CELSO BERNARDES

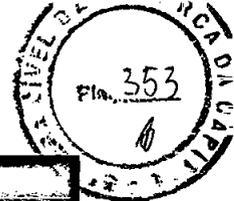
(fls. 36/38).

CONTRATADO o SR. LUIZ ANTONIO CATTAPAN, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF nº 008605907/63, carteira do CREA-RJ nº 15.126-D.

CONTRATANTE o Sr. CELSO ANTONIO BERNARDES FERREIRA, RG nº 1549371, do IFP-RJ, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, ESTABELECIDO EM TANGUÁ, à rua 64, lote 7 da Quadra 52, bairro Bandeirantes Dois, Estado do Rio de Janeiro. (tel. 21-3466; Celular 9749-1035).

O OBJETO foi a CONTRATAÇÃO do Autor, na área técnica de engenharia e urbanismo, em serviços cf. abaixo:

1. - Projeto do futuro Plano Diretor/Urbanístico do município de TANGUÁ, com criações de zonas residenciais, comerciais e especiais, para incentivo e desenvolvimento de indústrias e áreas rurais.



2 - Projeto para a transformação do campo de futebol da cidade de TANGUÁ, criando no local a sede da prefeitura e de todas as secretarias municipais.

3. - Projeto de marketing para a apresentação dos estudos técnicos.

4. - Coordenação da promoção de um jogo amistoso com o Botafogo de Futebol e Regatas e a equipe local de TANGUÁ, no dia da pátria (07/09/1996), em que seria projetado um estande do tipo "show room" para a apresentação dos trabalhos técnicos. Este contrato foi aditado (fl. 38 autos), para o seguinte objeto referente a área Técnica de engenharia e Urbanismo:

1. O projeto a ser elaborado preservará o campo de futebol

2. A implantação da sede da prefeitura e secretarias, que serão projetadas em baixo das arquibancadas

3- Queiram o Sr. Perito e o Assistente Técnico informar se os contratos mencionados pelo autor encontram-se devidamente assinados pelos representantes legais dos contratantes e com as firmas reconhecidas;

Resp. - O contrato de fls. 32/34 (Sul Brasileiro de Mineração Ltda), foi assinado pelo seu sócio gerente EDUARDO SOLIGO PONSO, e confirmada sua assinatura e concordância, conforme consta em seu depoimento pessoal em juízo às fls 91 e 93 dos autos. O contrato não está com a firma reconhecida.

O contrato de fls. 36/38 (pessoa física e candidato a vereador Celso Bernardes), foi assinado pelo senhor Celso Bernardes, e confirmada sua assinatura e concordância, conforme consta em seu depoimento pessoal em juízo às fls 91 e 93 dos autos. O contrato não está com a firma reconhecida. Em ambos os contratos, não faço assertivas de caráter técnico em caligrafia.

4. - Queiram o Sr. Perito e o Assistente Técnico descrever a remuneração que faria juiz o autor, caso fossem celebrados os contratos;



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

Resp. - Um total de **R\$471.890,96**, (base 1996) nos dois contratos. As correções, em TODOS os nº deste laudo são para 1996, e deverão, SMJ, ser atualizados pelo Contador Judicial.

CONTRATO de fls. 32/34 entre o **AUTOR E SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA.** em um total de **R\$391.890,96** assim discriminado e calculado em suas remunerações:

Fase I - **PARCELA FIXA** de **R\$100.000,00** (cem mil reais) a ser paga 5 dias após o arquivamento do memorial de Incorporação no RGI.

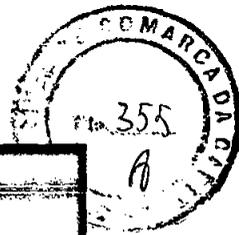
Fase I - **PARCELA PARTICIPATIVA**

PARCELA DE INCORPORAÇÃO - Um percentual de **20%** (vinte por cento) a incidir no lucro da incorporação com uma garantia mínima de R\$100.000,00 (cem mil reais), a serem pagos anualmente, à medida que existisse disponibilidade de caixa, e após uma dedução referente a uma reserva de caixa para garantir o custo total de construção.

A parcela de garantia mínima seria devida independentemente do resultado da incorporação. Em decorrência, estimo um mínimo garantido de R\$100.000,00 que poderia chegar a atingir a importância de **R\$118.296,53** (lucro bruto de **R\$591.482,67 x 20%**), conforme a Planilha de Estudo Econômico de Viabilidade, recebida do Sul Brasileiro, em diligência realizada, em anexo à presente.

PARCELA DE COMERCIALIZAÇÃO - Uma remuneração equivalente em reais a um **percentual de 5%** (cinco por cento), incidente sobre o VGV (Volume Geral de Vendas), e a ser paga por ocasião da venda de cada unidade, e paga em três prestações mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no ato da venda da unidade.

Para este item, estimo a importância de **R\$75.839,00** (VGV de R\$1.516.780,00 X 5%), conforme a Planilha de Estudo Econômico de Viabilidade, recebida do Sul Brasileiro, em anexo.



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

PARCELA DE CONSTRUÇÃO - Uma remuneração equivalente em reais, a um percentual de 15% (quinze por cento), incidente sobre o custo de construção.

Para este item, **estimo** a importância de **R\$97.755,43** (Custo construção de R\$651.702,89 X 15%), conforme a Planilha de Estudo Econômico de Viabilidade, recebida do Sul Brasileiro em anexo, e quadros da NB-140, com índice básico do SINDUSCON-RJ de jul/1996.

EM RESUMO:

Parcela fixa	R\$100.000,00
Parcela Participativa Incorporação (mínimo de R\$100.000,00)	R\$118.296,53
Parcela Participativa Comercialização:	R\$75.839,00
Parcela Participativa de Construção:	R\$97.755,43

TOTAL DO CONTRATO **R\$391.890,96**

2. CONTRATO DE FLS. 36/38 ENTRE O AUTOR COM O CANDIDATO A VEREADOR CELSO BERNARDES

UM total de **R\$80.000,00**, assim discriminado/calculado:

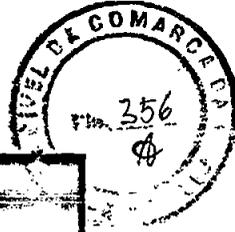
PARCELA TÉCNICA DE ENGENHARIA/URBANISMO - R\$80.000,00 (oitenta mil reais), para todos os trabalhos técnicos; **R\$60.000,00** (sessenta mil reais) para maquete eletrônica, a *Home Page* e Vídeo

PARCELA DE MARKETING - R\$30.000,00 (trinta mil reais)

TOTAL INICIAL DO CONTRATO - R\$ 140.000,00

Este contrato foi alterado e **REDUZIDO** para o valor global dos serviços em - **R\$80.000,00**

5- Queiram o Sr. Perito e o Assistente Técnico informar, quanto à proposta de fls. 49/51, o lucro real da



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

incorporação, o custo da construção, a dedução referente à reserva de caixa destinada a garantir o custo de construção e o valor do "volume geral de vendas", tudo considerando o regime de PREÇO DE CUSTO pelo qual seria construído o empreendimento;

Resp. - Baseado na planilha de Estudo Econômico de Viabilidade recebida de Sul Brasileiro, em anexo (base SINDUSCON-RJ de JUL/96), posso concluir o seguinte:

1 - **LUCRO REAL INCORPORAÇÃO** - **R\$591.482,67** sendo, **R\$118.296,53** a parcela do Autor e **R\$473.186,00** a parcela do Sul Brasileiro.

Memória de Cálculo

RECEITAS

Volume Geral de Vendas - VGV **R\$1.516.780,00**
(8 apts. X preço médio R\$189.597,50) **R\$1.516.780,00**

CUSTOS

Custo da Construção - **R\$651.702,89**
(cf. NB-140 Quadro III, índice SINDUSCON - Jul. 96)
Custo da Administração da obra **R\$97.755,00**
(15% s/ custo/obra; remuneração do Engenheiro/autor)
Custo de Vendas **R\$75.839,00**
(5% s/ VGV de R\$1.516.780,00 remuneração do Autor)
Custo do Planejamento/Incorporação **R\$100.000,00**
(É a remuneração do engenheiro/autor - parcela fixa)

TOTAL DE CUSTOS **R\$925.296,89**

Lucro/Parcial - Incorporação **R\$591.482,67**
(Receita de VGV, R\$1.516.780,00 - R\$925.296,89 que é o total de custos)

Custo remuneração participativa **R\$118.296,53**
(20% sobre o lucro parcial da incorporação, no valor de R\$591.482,67)



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

Lucro Líquido da Incorporação **R\$473.186,00**
(Parcela que sobra para o Sul Brasileiro)

2 - CUSTO DA CONSTRUÇÃO

O custo de construção foi calculado de acordo com o Quadro III da NB-140, "Avaliação do Custo Global e do preço por m2 de construção", com índice de **JUL-1996 do SINDUSCON**, recebidos por Sul Brasileiro e mencionados no termo rescisório nas fls. 34/36 .

MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Custo da Construção - **R\$ 651.702,89**
(NB-140, quadro III, índice SINDUSCON - Jul/96)

Custo Administração da obra **R\$97.755,00**
(15% s/ custo da obra, como remuneração do Autor)

Custo Total/Construção **R\$749.458,00**

Nota: Nos custos de construção está incluso, o custo total da construção (materiais, mão de obra, aluguel de máquinas e equipamentos, taxas, emolumentos etc), e ainda a taxa de administração de 15% do Autor.

3 - VOLUME GERAL DE VENDAS -VGV

O Volume Geral de Vendas de **R\$ 1.516.780,00**, foi calculado na época, pelo Sul Brasileiro e Autor, conforme Planilha de Estudo Econômico de Viabilidade recebida de Sul Brasileiro, tomando-se a venda média de cada unidade ao preço de R\$2.000,00/m².

Memória de Cálculo:

Preço/m² - **R\$2.000,00**
Área por unidade - **94,80m²** sem varanda e **98,87m²** com varanda (quadro II da NB-140)
Preço médio por unidade **R\$189.597,50**
(94,80 m²X **R\$2.000,00**)



Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

VGV - 8 apts. X R\$189.597,50

R\$1.516.780,00

3 - RESERVA DE CAIXA / garantia de construção

A reserva de caixa **não é um custo da incorporação.** É uma garantia suplementar para a conclusão da construção do empreendimento. Das receitas provenientes das vendas, uma parcela equivalente ao custo de construção, fica em garantia da execução das obras do empreendimento, sendo liberada à medida que a obra fique pronta por etapas, de acordo com um cronograma físico- financeiro.

6- Queiram o Sr. Perito e o Assistente Técnico informar, quanto a ambos os contratos mencionados, e considerando as obrigações a que estava sujeito o autor, os custos estimados a cargo do mesmo, considerando aluguel de equipamentos, gastos com material, mão de obra, impostos, emolumentos de registro, entre outras despesas necessárias ao adimplemento de sua obrigação;

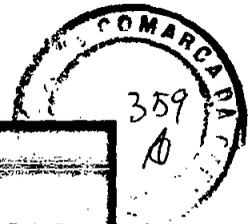
Resp. - Contrato do engenheiro Luiz Cattapan com Sul Brasileiro de Mineração (fls. 32/34 autos) assinado em 3/06/96 e rescindido em 1/11/96

CUSTO PARCELA FIXA

O custo desta parcela se refere à remuneração das **horas de trabalho do engenheiro LUIZ CATTAPAN,** no preparo dos documentos técnicos a serem apresentados no Memorial de Incorporação: quadros da NB-140, projeto **LEGAL** arquitetônico e planejamento da incorporação. Acresceria custo de **PLOTAGEM MATERIAIS RELATIVOS, CÓPIAS.** **R\$3.000,00**

CUSTOS PARCELA DE INCORPORAÇÃO

O custo desta parcela seria a remuneração dos serviços técnicos de **hora de trabalho do engenheiro Luiz Cattapan,** para elaborar o ante-projeto arquitetônico, pesquisa de mercado, estudos de viabilidade, cronogramas, orçamentos e caderno de



Fernando M. Cruz
 PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
 CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

especificações, serviços estes que foram realizados pelo ora Autor cf. termo rescisório à fl. 35 autos e declaração de Sul Brasileiro.

Seria necessário despachante, mais custos das CERTIDÕES NEGATIVAS DO TERRENO, DOS INCORPORADORES E CÓPIAS DIVERSAS DO PROJETO APROVADO E DOCUMENTOS. Estimo tais custos em: **R\$2.000,00**

Pelo regime de construção a preço de custo, **todas as despesas, sejam elas aluguel de equipamentos, engenheiro da obra, aluguel de máquinas, emolumentos, registros, taxa de administração, etc são custos a cargo dos contratantes** da construção, no caso os futuros adquirentes de unidades. Os Incorporadores receberão as parcelas de terreno (lucro da incorporação, mais custos de marketing/venda), no caso específico, pois o custo do terreno foi a responsabilidade de construir o apartamento de cobertura, estes custos foram sub rogados aos futuros adquirentes de unidades.

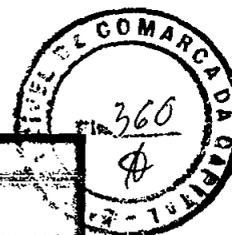
CUSTOS PARCELA DE COMERCIALIZAÇÃO

O custo desta parcela seria a remuneração dos serviços técnicos de **hora de trabalho do Autor Luiz Cattapan**, que faria **ELE PRÓPRIO** as vendas já que seriam somente **QUATRO UNIDADES**, para o atendimento a prováveis clientes interessados na compra de unidades e o acompanhamento destas vendas, com a assinatura das escrituras de venda.

CUSTO PARCELA DE CONSTRUÇÃO

O custo referente à parcela de **remuneração da taxa de administração** em obra a preço de custo, se refere tão somente aos serviços profissionais de engenharia civil prestados pelo engenheiro no controle e fiscalização da obra.

Em resumo, nas obras por preço de custo, e na forma do contrato específico com Sul Brasileiro, o Autor Luiz Cattapan, NÃO tem muitos custos para o trabalho de engenharia, pois exceto TRANSPORTE, todos os outros custos seriam suportados pelos contratantes. **R\$8.000,00**



Fernando M. Cruz
 PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
 CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

2. Contrato de Luiz Cattapan com o candidato a vereador Celso Bernardes, assinado em 6/07/96 (fls. 36/38 dos autos), aditado em 20/07/96 e rescindido em 15/08/96 (fls. 39 dos autos)

CUSTO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

Os custos desta parcela para a remuneração dos serviços técnicos de **Luiz Cattapan**, para elaborar o anteprojeto do plano diretor da cidade de TANGUÁ, e o anteprojeto da reforma do campo de futebol para abrigar a sede da prefeitura e suas secretarias, seriam o TOPÓGRAFO, O DESENHISTA, TRANSPORTES E MATERIAIS DE EXECUÇÃO **R\$18.500,00**

CUSTOS DE MARKETING

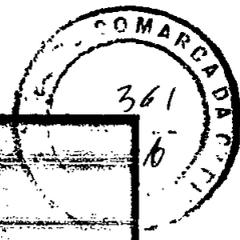
Os custos de *marketing*, consistiam na remuneração das **horas de trabalho do engenheiro Luiz Cattapan** na elaboração de um plano de *marketing*, para a apresentação dos serviços técnicos à população de TANGUÁ. Foi preparado um plano de apresentação destes serviços para o dia da pátria 7/09, onde haveria no campo de futebol um jogo amistoso entre o Tanguá e o Botafogo do Rio, onde do qual o autor foi Vice Presidente de futebol e é Conselheiro Benemérito.

Home Page; maquete eletrônica e vídeo **R\$4.500,00**

7- Queiram o sr. Perito e o Assistente Técnico, após deduzir a remuneração do autor e as despesas com o que teria de arcar, informar o lucro que o mesmo teria se os contratos estudados fossem efetivamente celebrados;

Resp. - Contrato de Luiz Cattapan com Sul Brasileiro de Mineração (fls.32/34 autos) assinado em 3/06/96 e rescindido em 1/11/96

Remuneração	R\$391.890,96
Total das despesas antes relacionadas	R\$13.000,00
<u>Lucro</u>	<u>R\$378.890,96</u>



Fernando M. Cruz
 PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
 CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

CONTRATO de Luiz Cattapan com o candidato a vereador Celso Bernardes, assinado em 6/07/96 (Fls 36/38 autos), aditado em 20/07/96 e rescindido em 15/08/96 (Fls 39 autos)

Remuneração	<u>R\$80.000,00</u>
Total das despesas antes relacionadas	<u>R\$23.000,00</u>
<u>Lucro</u>	<u>R\$57.000,00</u>

RESUMO - Lucro de **R\$435.890,96** para os **02** contratos.

8- Queiram o sr. Perito e Assistentes informar tudo o quanto for útil para o desate da querela.

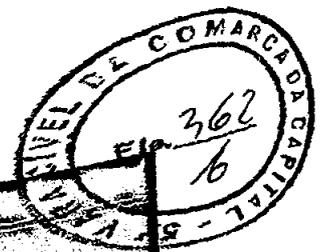
Uma incorporação com a construção a preço de custo, com **parte da cota de terreno sendo paga com a sub-rogação aos adquirentes do custo de construção de 2 unidades (cobertura)**, funciona da seguinte forma:

O preço de venda é composto de duas parcelas.

PARCELA DE PREVISÃO DE CONSTRUÇÃO, a ser paga pelos adquirentes à construtora, incluso o custo total da construção do empreendimento, sendo rateado entre todos os compradores a cota parte dos dois apartamentos de cobertura (sub-rogação). **Os adquirentes pagarão o valor real efetivo gasto na construção.**

PARCELA DE COTA DE TERRENO, que é a **diferença entre o preço de venda e a parcela de construção**, a ser paga ao incorporador, não tendo qualquer vínculo com a construção propriamente. Os adquirentes pagarão esta parcela previamente definida, corrigida por um índice estabelecido em contrato, e juros .

4. - CONCLUSÃO:



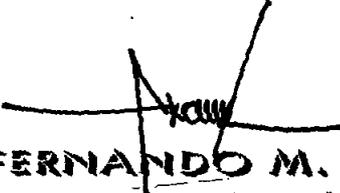
Fernando M. Cruz
PERÍCIAS JUDICIAIS & AVALIAÇÕES TÉCNICAS
CREA/RJ 15362 * IEL 782 * Tel. 24937839 Fax 24930836

1. - De acordo com acusados cálculos dos contratos SE REALIZADOS, chequei ao lucro que caberia em cada, isto é, a R\$378.890,96 no contrato do Sul Brasileiro e R\$57.000,00 no contrato com o Vereador Celso, já incluídos os custos do Autor para cumprir os itens especificados nos mesmos. Total de R\$435.890,96 considerado para julho de 1996.

2. - A capacitação do Autor é indubitável pelo seu currículo e documentos complementares que demonstram a mais não poder a sua vivência profissional em incorporações imobiliárias e construções. O perito foi ao DOIS LOCAIS (PRAIA DO PONTAL E MUNICÍPIO DE TANGUÁ), fotografando e colhendo informações dos contratantes PESSOALMENTE, além, por óbvio, ter ANALISADA a possibilidade técnica de execução dos serviços contratados, em face as condições locais.

Colho o ensejo para ratificar protesto de alto apreço, e reiterar minha disponibilidade ao Juízo.

Rio de Janeiro, 19 de julho de 2.004.


FERNANDO M. CRUZ
ARQUITETO - CREA-RJ Nº 15.362-D



OS TERRENOS ONDE SERIA PROJETADO O PRÉDIO PELO AUTOR DE PROPRIEDADE DO SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA.





OUTRA VISTA DOS TERRENOS ONDE SERIA PROJETO O PRÉDIO PELO AUTOR E SEUS VIZINHOS, PARA O SUL BRASILEIRO.





EMPREENDIMENTO MUITO PRÓXIMO AO DO **AUTOR C/ SUL BRASILEIRO**. MUITO MAIOR GABARITO, MOSTRANDO PADRÃO LOCAL





ÚNICO TRECHO DA CIDADE ONDE NÃO HÁ RUA ENTRE O MAR E OS PRÉDIOS, ALÉM DO ARPOADOR. SUPERVALORIZADO.





EMPREENDIMENTO MUITO PRÓXIMO AO DO AUTOR C/ SUL BRASILEIRO EMBORA EM MENOR ÁREA. **MESMO GABARITO E TIPO.**





VISTA QUE SE TERIA DOS APTS. DO PRIMEIRO ANDAR, DO PRÉDIO QUE SERIA PROJETADO PELO AUTOR P/ O SUL BRASILEIRO





O SUPERVALORIZADO PONTO ENTRE A PRAIA DA MACUMBA E O PONTAL, ONDE O **AUTOR** FOI CONTRATADO P/ **INCORPORAÇÃO**.





CENTRAL FERROVIÁRIA E OUTROS PRÉDIOS EM FRENTE AO CAMPO. HAVERIA ANTEPROJETO DE PLANO DIRETOR URBANÍSTICO.





CENTRAL FERROVIÁRIA, TANGUÁ, EM FRENTE AO CAMPO FUTEBOL. AUTOR FARIA ANTEPROJETO DE PLANO DIRETOR URBANÍSTICO





ESTRADA E MURO DO TERRENO/CAMPO (FUTEBOL). AUTOR FOI CONTRATADO P/ ANTEPROJETO DE PLANO DIRETOR URBANÍSTICO.





FUNDOS DO CAMPO DE TANGUÁ. SERIA PROJETADA **PELO AUTOR A SEDE DA PREFEITURA C/ SECRETARIAS, PARTE DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL, A SER APRESENTADO EM JOGO DE FUTEBOL, CF. PROSPECTO ANEXADO (PROJETO DE MARKETING)**





CAMPO DE FUTEBOL DE TANGUÁ, ATÉ HOJE SEM AS OBRAS APÓS O PROJETO ABORTADO. SERIA PELO AUTOR, PROJETADOS A SEDE DA PREFEITURA E DE MARKETING P/ O JOGO CONTRA O BOTAFOGO F. R.





CELSO BERNARDES (EM FRENTE DA ENTRADA DO CAMPO), PESSOALMENTE VEIO CONFIRMAR OS DADOS DOS AUTOS. AUTOR FOI CONTRATADO P/ ANTEPROJETO DE PLANO DIRETOR URBANÍSTICO, A SER APRESENTADO EM DIA DE JOGO CONTRA O BOTAFOGO





VEREADOR CELSO BERNARDES CONTRATANTE DO AUTOR, FRENTE À ENTRADA DO CAMPO DE FUTEBOL DE TANGUÁ. SERIA PROJETADA A SEDE DA PREFEITURA C/ AS SECRETARIAS SOB AS ARQUIBANCADAS



LUIZ CATTAPAN

ENGENHEIRO CIVIL - 15126 D / CREA RJ
 PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO URBANO - EDIFICAÇÕES
 GERENCIAMENTO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - SHOPPING CENTERS

**1 - PERFIL PROFISSIONAL**

- ATUAÇÃO EM URBANISMO, PLANEJAMENTO URBANO ESTRATÉGICO, INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA E DA CONSTRUÇÃO CIVIL, PLANEJAMENTO, MONTAGEM E ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTERS, HOTÉIS E BARES TEMÁTICOS.
- RESPONSABILIDADE TÉCNICA EM 26 OBRAS CIVIS.
- PUBLICAÇÕES:
 - ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO NA ORLA DA PRAIA DE COPACABANA (REVISTA DO CLUBE DE ENGENHARIA, JORNAL DO BRASIL E O GLOBO).
- SHOPPING CENTERS - BARES TEMÁTICOS
 - 1- SHOPPING CENTER IBIRAPUERA - S.PAULO SP
 - 2- SHOPPING CENTER ITAIGARA - SALVADOR BA
 - 3- SHOPPING CENTER PARQUE ARAUCO - SANTIAGO - CHILE
 - 4- SHOPPING CENTER CIDADE DO PORTO - PORTO - PORTUGAL
 - 5- BARRA WORLD SHOPPING - BARRA DA TIJUCA - RIO
 - 6- ROCK IN RIO CAFÉ - BARRA - RIO
- INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 1. TORRE DO ALMIRANTE - Av Graça Aranha esq Almirante Barroso - CENTRO - Rio (PADOVA, BINSWANGER E IASA)- 38.000 m2
 2. Ed. Guarapari Apart Service - Av Central - Guarapari - E Santo (Socin) - 156 apts
 3. Ed Maison du soleil - Lotes 1,2,3 e 4 Loteamento Jardim Camburi, Vitória E.S (Enca S A) 72 apts
 4. Ed Village Camburi - Quadra 90 - Jardim Camburi - Vitória E S (Enca S A) 520 apts
 5. Ed Henrique Mecking - Av Borges de Medeiros 3669 - Lagoa - Rio (Empresa Nacional de Calculo e Construção Ltda) - 18 apts
 6. Ed Romano Cattapan - Rua Pres. carlos de Campos 81 - Laranjeiras - Rio - 6 apts

2 - FORMAÇÃO CULTURAL

- COLÉGIO SANTO INÁCIO/RJ - 1952/1960
PRIMÁRIO/SECUNDÁRIO
- COLÉGIO BARBARIGO / PADOVA - ITÁLIA - 1958
LICEU CIENTÍFICO
- PUC/RIO - 1966
ENGENHARIA CIVIL PLANEJAMENTO URBANO E EDIFICAÇÕES

3 - CURSOS DE EXTENSÃO

- HOTELARIA/PLANEJAMENTO - 1988
CORNELL UNIVERSITY/SCHOOL OF HOTEL ADMINISTRATION
ITHACA N.YORK
- REAL STATES PRINCIPLES - 1987
NEW YORK UNIVERSITY/THE REALSTATE INSTITUTE
- HIDROLOGIA - 1970
TESE: "LA LAGUNA DI VENEZIA" Proteção de enchentes, meio ambiente e saneamento.
UNIVERSIDADE DE PADOVA - ITALIA
- MARKETING - 1966
ESCOLA SUPERIOR DE PROPAGANDA E MARKETING
- GERÊNCIA GERAL, FINANCEIRA E DE PESSOAL - 1966
PUC/RIO - IAG
- DIREITO IMOBILIÁRIO - 1965
PUC/RIO - CENPHA

4 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

- 1994/2004 - PADOVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
PLANEJAMENTO, MARKETING, COMERCIALIZAÇÃO E CONSULTORIA PARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, URBANISMO, PLANEJAMENTO URBANO ESTRATÉGICO, SHOPPING CENTERS HOSPITAIS E HOTÉIS, FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

LUIZ CATTAPAN

ENGENHEIRO CIVIL - 15128 D / CREA RJ
 PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO URBANO - EDIFICAÇÕES
 GERENCIAMENTO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - SHOPPING CENTERS



■ **CLIENTES PRINCIPAIS -**

BINSWANGER BRASIL - CBB - SÓCIO PRINCIPAL DO ESCRITÓRIO DO RIO DE JANEIRO, RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO DO EMPREENDIMENTO TORRE DO ALMIRANTE (RUA GRAÇA ARANHA ESQUINA DE ALMIRANTE BARROSO)

SEYMOUR INCORPORATE - PLANEJAMENTO E MARKETING NA IMPLANTAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTO DO TIPO "TIME SHARING" COM 630 APARTAMENTOS EM ORLANDO/USA

KLB- EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA EM GERAL COM ENFOQUE PARA A ÁREA DE SHOPPING CENTERS E CONDOMÍNIO FECHADO DE RESIDÊNCIAS.

CNO - CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S.A. - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E DE MARKETING, PARA PROJETOS DA ÁREA IMOBILIÁRIA.

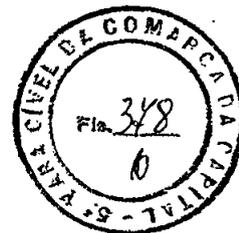
EDEL - EMPRESA DE ENGENHARIA S.A. - PLANEJAMENTO E COMERCIALIZAÇÃO PARA INVESTIDORES INSTITUCIONAIS/INTERNACIONAIS DO "SHOPPING CENTER CIDADE DO PORTO" NA CIDADE DO PORTO - PORTUGAL

**ENGECAU ENGENHARIA LTDA - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
 PLARCON ENGENHARIA S.A. - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

- **1989/1993 - VEPLAN INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA LTDA**
 DIRETOR COMERCIAL/DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS PARA O RIO DE JANEIRO E SÃO PAULO - DIRETOR DE SHOPPING CENTERS
- **1979/1988 - ENCA S.A. ENGENHARIA CÁLCULO E CONSTRUÇÃO**
 SUPERINTENDENTE GERAL, RESPONSÁVEL POR TODAS AS OBRAS (RIO, VITÓRIA), COORDENAÇÃO DOS PROJETOS URBANÍSTICOS E MONTAGEM DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E OBRAS PÚBLICAS. CONSULTORIA EM SHOPPING CENTERS (PLANEJAMENTO, VENDAS, ADMINISTRAÇÃO)
- **1978/1979 - DOVA S.A.**
 GERENTE IMOBILIÁRIO, RESPONSÁVEL PELOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS NO RIO DE JANEIRO E ESPÍRITO SANTO
- **1976/1978 - SOTENC SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA LTDA**
 GERENTE FILIAL RIO, RESPONSÁVEL POR TODAS AS OBRAS E PROJETOS URBANÍSTICOS, OBRAS PÚBLICAS.
- **1973/1978 - EMPRESA NACIONAL DE CÁLCULO E CONSTRUÇÃO**
 SUPERINTENDENTE GERAL, RESPONSÁVEL POR TODAS AS OBRAS, COORDENADOR DAS CONCORRÊNCIAS PÚBLICAS DE OBRAS, DOS PROJETOS URBANÍSTICOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.
- **1966/1973 - SIMPLEX S. A. ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO**
 DIRETOR VICE PRESIDENTE EXECUTIVO, RESPONSÁVEL PELA PARTE TÉCNICA E COMERCIAL DA EMPRESA ESPECIALIZADA EM OBRAS PÚBLICAS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

5 - **DADOS PESSOAIS**

NASCIMENTO - 18/05/1941
 ESTADO CIVIL - CASADO
 NACIONALIDADE - BRASILEIRA/ITALIANA
 RESIDÊNCIA - E.GÁVEA 681/BLOCO 01/702 - SÃO CONRADO - RIO
 TEL (5521) 3322-2717 - FAX (5521) 2422-0340
 E-MAIL - cattapan@globo.com
 IDIOMAS - PORTUGUÊS, ITALIANO



RIO DE JANEIRO, 18/05/96

À SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA
A/C SÓCIO GERENTE SR. EDUARDO PONSO
AV. AW 630
RECREIO DOS BANDEIRANTES
RIO DE JANEIRO/RJ

REF: IMÓVEL COM 15 X 40, SITO À AV. AW 630
RECREIO DOS BANDEIRANTES - RIO

ASSUNTO: PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E PARCERIA

PREZADO SENHOR

VENHO PELA PRESENTE APRESENTAR PARA SUA APRECIÇÃO A MINHA PROPOSTA/CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E PARCERIA EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, NA FORMA ABAIXO:

A - CONSIDERAÇÕES

- CONSIDERANDO QUE SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA, CGC Nº 29651742/0001-69, REPRESENTADA NESTE ATO POR SEU SÓCIO GERENTE EDUARDO PONSO, BRASILEIRO, RESIDENTE À AV. AW Nº 630, RECREIO DOS BANDEIRANTES, RIO, CPF Nº 532.454.827-87, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE Nº 1536293, EXPEDIDA PELO IFP, DORAVANTE SIMPLEMENTE DENOMINADO *SUL BRASILEIRO*, É PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL SITO À AV. AW Nº 630, RECREIO DOS BANDEIRANTES, RIO DE JANEIRO, INSCRITO NO RGI SOB O Nº 0842677-7, MEDINDO 15 METROS DE FRENTE E FUNDOS, POR 40 METROS POR AMBOS OS LADOS.
- CONSIDERANDO QUE LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN, BRASILEIRO, ENGENHEIRO CIVIL, CPF Nº 008.605.907-63, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE DO CREA/RJ Nº 15126D, DORAVANTE SIMPLEMENTE DENOMINADO *ENGENHEIRO*, POSSUI AMPLA EXPERIÊNCIA EM MERCADO IMOBILIÁRIO, NOTADAMENTE EM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.
- CONSIDERANDO A INTENÇÃO DE *SUL BRASILEIRO*, EM DESENVOLVER NO IMÓVEL DESCRITO ACIMA UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, EM PARCERIA COM O *ENGENHEIRO*.

B - PROPOSTA

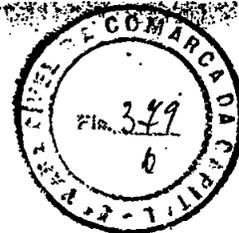
B.1 - OBJETO DA PROPOSTA

O OBJETO DESTA PROPOSTA É A CONTRATAÇÃO DO *ENGENHEIRO* PARA A MONTAGEM E DESENVOLVIMENTO DE UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, CALCADA NO DECRETO LEI 4591, COM AS SEGUINTE CONDIÇÕES:

ANEXO: 02

LUIZ CATTAPAN

ENGENHEIRO CIVIL - PLANEJAMENTO URBANO - EDIFICAÇÕES
E. DA GÁVEA 681/BLOCO 01/702 - SÃO CONRADO - CEP 22610-000 - RIO DE JANEIRO - BRASIL
TEL (5521) 3222717 - FAX (5521) 2621231 / E-MAIL : cattapan@nx.lliase.org.br



B.2 - OBRIGAÇÕES DO ENGENHEIRO

1ª FASE -

- ELABORAÇÃO DE ESTUDOS E PESQUISAS DE MERCADO, PARA IDENTIFICAÇÃO DO PRODUTO ADEQUADO, TENDO EM VISTA A LEGISLAÇÃO E O MERCADO IMOBILIÁRIO, DE MODO A SE OBTER O MAIOR V.G.V. (VOLUME GERAL DE VENDAS) E A MAIOR A.T.E. (ÁREA TOTAL EDIFICADA).
- ESTUDO DE VIABILIDADE DA APROVAÇÃO DO PROJETO IDENTIFICADO, NA PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.
- ESTUDO PARA ADEQUAR O PROJETO A UM AUTO FINANCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO, COM AS VENDAS DAS UNIDADES.
- MONTAGEM DE UM CRONOGRAMA DE ETAPAS E CUSTOS DO EMPREENDIMENTO, ATÉ O LANÇAMENTO AO PÚBLICO.
- DEFINIÇÃO DO "LAY OUT" E ELABORAÇÃO DE UM ESTUDO DE MASSA PARA CONSULTA PRÉVIA
- ELABORAÇÃO DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS E TÉCNICOS.
- COORDENAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS, NOS ÓRGÃOS COMPETENTES.
- ELABORAÇÃO DO CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES, ORÇAMENTO DA OBRA E CRONOGRAMAS FÍSICO/FINANCEIROS.
- ACOMPANHAMENTO DA ELABORAÇÃO A SER EXECUTADA POR *SUL BRASILEIRO* DO INSTRUMENTAL JURÍDICO DO EMPREENDIMENTO.
- ACOMPANHAMENTO DO ARQUIVAMENTO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO A SER EXECUTADO POR *SUL BRASILEIRO* .
- RESPONSABILIDADE EM CONJUNTO COM *SUL BRASILEIRO* , COMO INCORPORADOR IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO

2ª FASE -

- RESPONSABILIDADE EM CONJUNTO COM *SUL BRASILEIRO* , COMO INCORPORADOR IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO
- COORDENAÇÃO GERAL E ACOMPANHAMENTO DA COMERCIALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.
- CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO , PELO REGIME DE PREÇO DE CUSTO.

B.3 - REMUNERAÇÃO DO ENGENHEIRO

SUL BRASILEIRO PAGARÁ AO ENGENHEIRO, OS SEGUINTE VALORES E PARTICIPAÇÕES, REFERENTE A ESTE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E PARCERIA :

FASE 1 - PARCELA FIXA

R\$ R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS) A SER PAGO 5 (CINCO) DIAS APÓS O ARQUIVAMENTO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO NO RGI COMPETENTE.

FASE 2 - PARCELA PARTICIPATIVA

PARCELA DE INCORPORAÇÃO

LUIZ CATTAPAN

ENGENHEIRO CIVIL - PLANEJAMENTO URBANO - EDIFICAÇÕES
E. DA GÁVEA 681/BLOCO 01/702 - SÃO CONRADO - CEP 22610-000 - RIO DE JANEIRO - BRASIL
TEL (5521) 3222717 - FAX (5521) 2621231 / E-MAIL : cattapan@ax.lbase.org.br



UM PERCENTUAL DE 20% (VINTE POR CENTO) A INCIDIR NO LUCRO DA INCORPORAÇÃO. COM UMA GARANTIA MÍNIMA DE R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS), A SEREM PAGOS ANUALMENTE, À MEDIDA QUE EXISTA DISPONIBILIDADE DE CAIXA., E APÓS UMA DEDUÇÃO REFERENTE A UMA RESERVA DE CAIXA PARA GARANTIR O CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO.

PARCELA DE COMERCIALIZAÇÃO

UMA REMUNERAÇÃO EQUIVALENTE EM REAIS A UM PERCENTUAL DE 5% (CINCO POR CENTO), INCIDENTE SOBRE O VGV (VOLUME GERAL DE VENDAS), E A SER DEVIDA POR OCASIÃO DA VENDA DE CADA UNIDADE, E PAGA EM TRÊS PRESTAÇÕES MENSAIS , IGUAIS E SUCESSIVAS, VENCENDO-SE A PRIMEIRA NO ATO DA VENDA DA UNIDADE.

PARCELA DE CONSTRUÇÃO

UMA REMUNERAÇÃO EQUIVALENTE EM REAIS A UM PERCENTUAL DE 15% (QUINZE POR CENTO), INCIDENTE SOBRE O CUSTO DE CONSTRUÇÃO.

QUEIRAM POR FAVOR COLOCAR O VOSSO "DE ACORDO" , NA SEGUNDA VIA DA PRESENTE, PARA INICIARMOS OS NOSSOS SERVIÇOS.

ATENCIOSAMENTE

LUIZ CATTAPAN

De acordo:

{ duels...



INSTRUMENTO PARTICULAR DE RESCISÃO, QUE ENTRE SI FAZEM POR UM LADO - SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA, CGC Nº 29651742/0001-87, NESTE ATO REPRESENTADA POR SEU SÓCIO GERENTE EDUARDO PONSO, CPF Nº 532.454.827-87, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE Nº 1536293, EXPEDIDA PELO IFP/RJ, E POR OUTRO LADO - LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN, ENGENHEIRO CIVIL, PORTADOR DA CARTEIRA DO CREA/RJ Nº 15126 D, CPF Nº 008.605.907-63, NA FORMA ABAIXO:

CONSIDERANDO QUE O ENGENHEIRO LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN E SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA, ASSINARAM EM 03/06/96 UM CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E PARCERIA PARA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO IMÓVEL DA AV. AW Nº 630.

CONSIDERANDO QUE O ENGENHEIRO LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN, JÁ ELABOROU ALGUNS SERVIÇOS DE SUA RESPONSABILIDADE, NOTADAMENTE: ANTE PROJETO ARQUITETÔNICO DEVIDAMENTE APROVADO POR SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA, CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES, ESTUDOS ECONÔMICOS DE VIABILIDADE E DE FLUXO DE CAIXA.

CONSIDERANDO QUE O ENGENHEIRO LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN, NÃO CONSEGUE OBTER JUNTO A ENTIDADES FINANCEIRAS QUE OPERA (BANCO ITAÚ) UM ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA, NECESSÁRIO PARA O ARQUIVAMENTO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, QUE PERMITIRIA A VENDA À PÚBLICO DAS UNIDADES PROJETADAS PARA O IMÓVEL MENCIONADO ACIMA.

CONSIDERANDO QUE SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA, NECESSITARÁ DE SE ASSOCIAR A OUTRO PARCEIRO "EXPERT" NO RAMO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, PARA PROMOVER NO TERRENO DE SUA PROPRIEDADE UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.

CONSIDERANDO QUE O FUTURO PARCEIRO A SE ASSOCIAR COM SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA, PROPÕE UM OUTRO PROJETO ALTERNATIVO PARA O LOCAL, NÃO APROVEITANDO O ELABORADO PELO ENGENHEIRO LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN.

AS PARTES RESOLVEM RESCINDIR O CONTRATO DE PARCERIA PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA MENCIONADO ACIMA, SEM QUE ISTO POSSA ACARRETAR QUAISQUER ÔNUS PARA SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA, NEM A TÍTULO DE REEMBOLSO, UMA VEZ QUE O ENGENHEIRO LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN, CONCORDA POR ESTE INSTRUMENTO QUE O DESFAZIMENTO DESTES NEGÓCIO, FOI ACARRETADO PELO FATO DE NÃO TER CONSEGUIDO OBTER UM ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA, NECESSÁRIO AO ARQUIVAMENTO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, NÃO CABENDO NENHUMA CULPA A SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA.

E ASSIM JUSTOS E CONTRATADOS ASSINAM A PRESENTE EM DUAS VIAS DE IGUAL TEOR E EFEITO.

RIO, 01/11/96

SUL BRASILEIRO DE MINERAÇÃO LTDA

LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN

LUIZ CATTAPAN
ENGENHEIRO CIVIL - PLANEJAMENTO URBANO - EDIFICAÇÕES



RIO, 5 DE JULHO DE 1996

CELSON BERNARDES FERREIRA
QUADRA "A" LOTE 7
BAIRRO BANDEIRANTES I
TANQUÁ/RJ

REF: PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

PREZADO SENHOR

- CONSIDERANDO SUA INTENÇÃO DE SE ELEGER VEREADOR DO RECÉM CRIADO MUNICÍPIO DE TANQUÁ, PELA FRENTE TRABALHISTA CRISTÃ, PSC, PC DO B, PMDB, PST, PSDC, PPB E PSDB, INTEGRANDO A COLIGAÇÃO QUE TEM COMO CANDIDATO À PREFEITO O SR, CARLOS PEREIRA.
- CONSIDERANDO QUE O NOVO MUNICÍPIO DE TANQUÁ, NÃO POSSUI SEDE PARA A PREFEITURA E DAS DEMAIS SECRETARIAS, NECESSÁRIAS À ADMINISTRAÇÃO DO MUNICÍPIO.
- CONSIDERANDO QUE POSSUO COMPROVADA EXPERIÊNCIA EM PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE CIDADES E TAMBÉM EM MARKETING.

VENHO POR MEIO DESTA PROPOR, OS SEGUINTE SERVIÇOS, QUE PODERÃO CONTRIBUIR PARA O ÊXITO DE SUAS CANDIDATURAS, NO PLEITO DE 15/10/96:

1- SERVICOS A SEREM ELABORADOS

A - ÁREA TÉCNICA DE ENGENHARIA E URBANISMO

- PROJETO DO FUTURO PLANO DIRETOR/URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO, COM A CRIAÇÃO DAS ZONAS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS, ESPECIAIS PARA INCENTIVO E DESENVOLVIMENTO DE INDÚSTRIAS, E ÁREAS RURAIS.
- PROJETO PARA TRANSFORMAÇÃO DO ATUAL CAMPO DE FUTEBOL, CRIANDO NO LOCAL A SEDE DA PREFEITURA E DE TODAS AS SECRETARIAS MUNICIPAIS.

APRESENTAREMOS COMO ARTE FINAL DESTES TRABALHOS, TRÊS JOGOS DE PLANTAS COLORIDAS, UMA MAQUETA ELETRÔNICA APRESENTADA EM VÍDEO E CD ROOM, PARA SER DIVULGADO EM PALESTRAS, DEBATES, TVS, MONITORES DE COMPUTADORES E EM UMA "HOME PAGE" NA INTERNET TAMBÉM PRODUZIDA POR NÓS.

B - ÁREA DE MARKETING

- PROJETO DE MARKETING PARA APRESENTAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS
- COORDENAÇÃO DA PROMOÇÃO DE UM JOGO AMISTOSOS COM O BOTAFOGO DE FUTEBOL E REGATAS E A EQUIPE LOCAL, EM 07/07/96 (DIA DA PÁTRIA), ONDE PROJETAREMOS UM ESTANDE DO TIPO SHOW ROOM PARA APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS TÉCNICOS

E. DA GÁVEA 681/BLOCO 01/APT 702 - SÃO CONRADO - CEP 22610.000 - RIO DE JANEIRO - BRASIL
TEL. 5521 3222717 - FAX 5521 5213145
E-MAIL : cattapan@ax.lbasc.org.br

ANEXO. 03

LUIZ CATTAPAN
ENGENHEIRO CIVIL - PLANEJAMENTO URBANO - EDIFICAÇÕES



O PRAZO PARA CONCLUSÃO DE TODOS OS TRABALHOS ACIMA REFERIDOS É DE 30 DIAS APOS O SEU "DE ACORDO" NA 2ª VIA DA PRESENTE CARTA/PROPOSTA.

3- REMUNERAÇÃO DE NOSSOS SERVICOS

• **A - TÉCNICA DE ENGENHARIA E URBANISMO**

R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS) , PARA TODOS OS TRABALHOS TÉCNICOS
R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS) PARA A MAQUETA ELETRÔNICA, A "HOME PAGA" , E O VÍDEO.

• **B- MARKETING**

R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS)

4- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- SINAL DE 30% PARA CADA ITEM ACORDADO
- SALDO NA APRESENTAÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS.

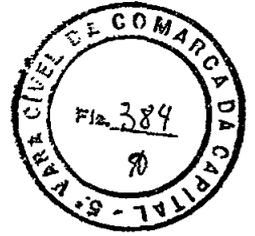
CASO, FOR DE INTERESSE A CONTRATAÇÃO DESTES SERVIÇOS , QUEIRA DAR O SEU "DE ACORDO" NA 2ª VIA DA PRESENTE, PARA INICIARMOS OS NOSSOS TRABALHOS.

ATENCIOSAMENTE

LUIZ CATTAPAN

Recebido em 06/07/96

CELSO BERNARDES - No 70.640/VEREADOR
FRENTE TRABALHISTA CRISTÃ - PSC - PC DO B - PMDIH - PST - PSDC - PPB - PSDH
TANQUÁ - RJ



ILMO DR. ENG.
LUIZ CATTAPAN
E.GÁVEA 681 - BL 01/702
SÃO CONRADO - RIO

TANQUÁ 13/08/96

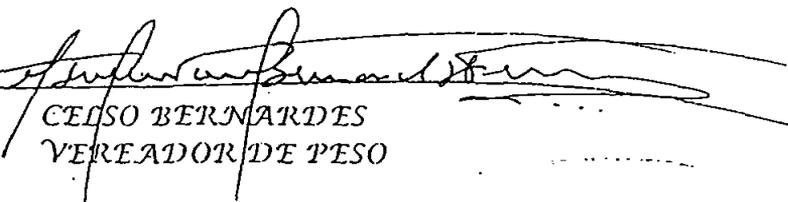
PREZADO SENHOR

INFELIZMENTE NÃO PODEMOS MAIS CONTAR COM SUA COLABORAÇÃO, NO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE IMPLANTAÇÃO DE OBRAS NO NOSSO MUNICÍPIO, QUE ESTAVA ORIENTANDO NOSSA CAMPANHA NAS ELEIÇÕES DESTE ANO, EM VIRTUDE DE TER SIDO O SEU NOME INCLUÍDO NO CADASTRO DE EMISSÃO DE CHEQUES SEM FUNDO DO BANCO CENTRAL.

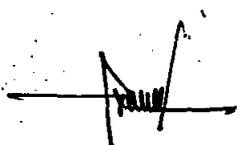
SEI PERFEITAMENTE OS MOTIVOS QUE ACARRETARAM ESTE PROBLEMA, MAS EM UMA ELEIÇÃO, NÃO PODEMOS FICAR VULNERÁVEIS ÀS MALEDICÊNCIAS DE NOSSOS ADVERSÁRIOS.

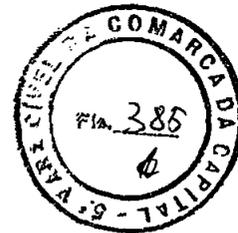
AGRADECEMOS SUA COLABORAÇÃO E SEU EXCELENTE TRABALHO, E ESPERAMOS QUE DENTRO EM BREVE, CONSIGA RECUPERAR SEU CADASTRO JUNTO À REDE BANCÁRIA E O BANCO CENTRAL, E VOLTAR A COLABORAR COM O NOSSO JÁ ELEITO PREFEITO CARLOS PEREIRA, NO TRABALHO DE IMPLANTAÇÃO DE UM PLANO DE OBRAS E URBANIZAÇÃO.

ATENCIOSAMENTE


CELSO BERNARDES
VEREADOR DE PESO

PARA PREFEITO - CARLOS PEREIRA





DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins de direito a relação abaixo dos serviços elaborados pelo engenheiro Luiz Cattapan, referente ao contrato de parceria de incorporação imobiliária, não realizada, no terreno de propriedade de Sul Brasileiro de Mineração Ltda.

Cópia dos estudos elaborados em anexo:

- Quadros da NB-140 , com orçamento e especificações da obra.
- Projeto arquitetônico
- Estudo financeiro de viabilidade
- Discriminação das frações de terreno

Finalmente, declaro que rescindimos amigavelmente o contrato de prestação de serviços e parceria para uma incorporação imobiliária, devido aos problemas surgidos, que impossibilitou o fornecimento por entidades bancárias de um atestado de idoneidade financeira ao Engenheiro Luiz Cattapan, necessária ao arquivamento do memorial de incorporação no RGI.

Atenciosamente

Rio, 18/03/2002.

~~Rio, 23/03/2002~~

Eduardo Ponso

Sul Brasileiro de Empreendimentos Ltda (Nova denominação)

Sul Brasileiro de Mineração Ltda (Antiga denominação)

Tel 2490-2736/99742064

ANEXO.04



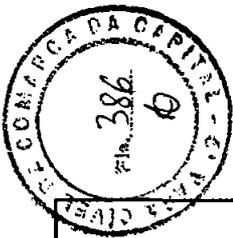
24º OFÍCIO DE NOTAS
Av. Almirante Barroso, 139-C Tel: 532-0424
Rio de Janeiro-RJ

RECONHEÇO por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
ICP30480-EDUARDO SOLIGO FONSO.....

Em testemunha da verdade,
Rio de Janeiro, 18/03/2002.

SERVIÇO NOTARIAL
Correa dos Reis
Oswaldo Correa dos Reis
ESCREVENTE AUTORIZADO

Reconhecimento de firma(s): 2,80



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(LEI 4591 - 16/12/64 - ART 32 NB 140)

QUADRO I - Cálculo das áreas nos Pavimentos e das Áreas Globais
Colunas 1 a 18 Quadro I: fls 01

FOLHA
Nº 01/

LOCAL DO IMÓVEL: AV. AW 830 - RECREIO DOS BANDEIRANTES
PRAIA DO PONTAL FLAT

Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII
Total fls.

INCORPORADOR

NOME Sul Brasileiro de Minerações Ltda

RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO

NOME LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN
CARTEIRA DO CREA Nº 15.128 D

ASSINATURA

DATA 8/8/1996

ASSINATURA

DATA 8/8/1996

ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL

ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL

PAVIMENTO	ÁREA PRIVATIVA						ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DO PAVIMENTO		Observações	
	Coberta Padrão	Coberta Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Coberta Padrão	Coberta Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Coberta Padrão	Coberta Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Real (5+10+15)		De Construção (6+11+16)
		Real	Equivalente de Construção	Real (2+3)	de construção (2+4)		Real	Equivalente de Construção	Real (7+8)	De construção (7+9)		Real	Equivalente de Construção	Real (12+13)	De Construção (12+14)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Térreo		0	0	0	0				0	0	420,0	180,0	45,0	600,0	465	600	465	
1º Pav	373,77	21,7	5,43	395,47	379,20				0	0	21,40			21,4	21,4	416,87	400,595	
2º Pav	373,77	21,7	5,43	395,47	379,20				0	0	21,40			21,4	21,4	416,87	400,595	
Cobertura	234,88	160,8	40,15	395,48	275,01				0	0	21,40			21,4	21,4	416,88	296,41	
Telhado		0	0,00	0	0,00				0	0		34,4	6,88	34,4	6,88	34,4	6,88	
	982,4	204	51,00	1186,4	1033,40	0	0	0	0	0	484,20	214,4	51,88	698,6	536,08	1885	1569,48	



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(LEI 4591 - 18/12/84 - ART 32 NB 140)

QUADRO II - Cálculo das áreas das Unidades Autônomas

Colunas 19 a 38 Quadro II : fls 01

FOLHA
Nº 02/

LOCAL DO IMÓVEL : AV. AW 830 - RECREIO DOS BANDEIRANTES
PRAIA DO PONTAL FLAT

Adotar numeração seguida do quadro IV/III
Total fls.

INCORPORADOR
NOME Sul Brasileiro de Minerações Ltda

RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO

NOME LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN
CARTEIRA DO CRE/RJ Nº 126 D

ASSINATURA

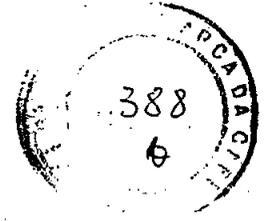
ASSINATURA

DATA 6/8/1996

DATA 6/8/1996

Unidade	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL											ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL					ÁREA DO PAVIMENTO		Observações
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM						ÁREA DE USO COMUM							
	Coberta Padrão	Coberta Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Coberta Padrão	Coberta Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Total Área de Construção (24+29)	Coeficiente de proporcionalidade (30/total 30)	Coberta Padrão 31 x total 12	Coberta Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Real 23+28+35	
Real		Equivalente de Construção	Real (20+21)	de Construção (20+22)	Real		Equivalente de Construção	Real (25+26)	De Construção (25+27)	Real 31 x total 13				Equivalente de Construção 31 x total 14	Real (32+33)	De Construção (32+34)			
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	38	37	38
101	93,44	5,425	1,38	98,87	94,80	0	0,00	0	0,00	94,80	0,09173481	44,42	19,87	4,78	64,09	49,18	182,95	143,98	
102	93,44	5,425	1,38	98,87	94,80	0	0,00	0	0,00	94,80	0,09173481	44,42	19,87	4,78	64,09	49,18	182,95	143,98	
103	93,44	5,425	1,38	98,87	94,80	0	0,00	0	0,00	94,80	0,09173481	44,42	19,87	4,78	64,09	49,18	182,95	143,98	
104	93,44	5,425	1,38	98,87	94,80	0	0,00	0	0,00	94,80	0,09173481	44,42	19,87	4,78	64,09	49,18	182,95	143,98	
201	93,44	5,425	1,38	98,87	94,80	0	0,00	0	0,00	94,80	0,09173481	44,42	19,87	4,78	64,09	49,18	182,95	143,98	
202	93,44	5,425	1,38	98,87	94,80	0	0,00	0	0,00	94,80	0,09173481	44,42	19,87	4,78	64,09	49,18	182,95	143,98	
203	93,44	5,425	1,38	98,87	94,80	0	0,00	0	0,00	94,80	0,09173481	44,42	19,87	4,78	64,09	49,18	182,95	143,98	
204	93,44	5,425	1,38	98,87	94,80	0	0,00	0	0,00	94,80	0,09173481	44,42	19,87	4,78	64,09	49,18	182,95	143,98	
301	117,43	80,3	20,08	197,73	137,51	0	0,00	0	0,00	137,51	0,13306077	64,43	28,53	6,90	92,96	71,33	290,69	208,84	
302	117,43	80,3	20,08	197,73	137,51	0	0,00	0	0,00	137,51	0,13306077	64,43	28,53	6,90	92,96	71,33	290,69	208,84	
Subtotais	982,40	204,00	51,00	1186,40	1033,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1033,40		484,20	214,40	51,88	698,80	536,08	1885,00	1586,48	

Área real Global (): Área de Construção global ()



Informações para Arquivo no Registro de Imóveis
(Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 e NB 140)

Quadro III - Avaliação do Custo Global da Construção e do Preço por m2 de construção
Quadro III - fls 01

Folha N° 03/

Local do Imóvel : AV. AW 630 - RECREIO DOS BANDEIRANTES
PRAIA DO PONTAL FLAT

Adotar numeração seguida do Quadro I/VIII

Nome Sul Brasileiro de Mineração INCORPORADOR
NOME Profissional Responsável pelo Cálculo
LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN
CARTEIRA DO CREA/RJ 15.126 D

Assinatura
Data 6/8/1996

Assinatura
Data 6/8/1996

Informações Preliminares

1. Projeto Padrão (Lei 4591 Art. 53 parag. 1) que mais se assemelha ao da incorporação projetada

Designação	Padrão de Acabamento	Número de Pavimentos	Dependências de uso privativo da unidade autônoma				Áreas de Construção privativa unidade
			salas	quartos	banheiros wc	quartos empregada	
H4-2QN	N	4	1	2			

2. Sindicato que forneceu o Custo Básico SINDUSCON/RJ jul/96

3. Custo Unitário Básico R\$ 378,28

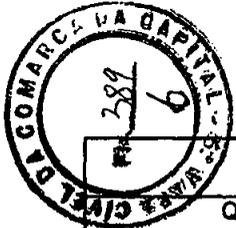
4. Áreas Globais do Prédio Projetado

Designação	Área (m²)	Porcentagem
4.1 Área real privativa, global (Q1, Total15)	1186,4	62,94%
4.2 Área real de uso comum, global (Q1, Total10+Total15)	698,6	37,06%
4.3 Área real, global (Q1, Total17)	1885	100%
4.4 Área construção, privativa, global (Q1, Total6)	536,08	34,16%
4.5 Área construção uso comum, global (Q1, Total11+Total16)	536,08	34,16%
4.6 Área construção global (Q1, Total18)	1569,48	100%

Avaliação do custo global da construção e do preço por m2 da construção

5. Área construção global (4.6) x custo unitário básico (3)	R\$	593703	
6. Parcelas adicionais não consideradas no projeto padrão			
6.1 Fundações Especiais	R\$	0	
6.2 Elevadores	R\$	35000	
6.3 Equipamentos e Instalações de:			
6.3.1 Fogões	R\$	0	
6.3.2 Aquecedores	R\$	0	
6.3.3 Bombas de Recalque	R\$	2000	
6.3.4 Incineração	R\$	3000	
6.3.5 Ar Condicionado	R\$	0	
6.3.6 Calefação	R\$	0	
6.3.7 Ventilação e Exaustão	R\$	0	
6.3.8 Garagem	R\$	0	
6.3.9 "Playground"	R\$	0	
6.3.10 Escada Rolante	R\$	0	
6.4 Obras e Serviços Complementares	R\$	0	
6.4.1 Terraplanagem	R\$	0	
6.4.2 Urbanização	R\$	0	
6.4.3 Recreação (Piscinas, Campos de Esporte)	R\$	0	
6.4.4 Ajardinamento	R\$	2000	
6.4.5 Ligações de Serviços Públicos (Art 51)	R\$	0	
6.4.6 Instalação e Regulamentação do condomínio	R\$	0	
6.4.7 Estacionamento	R\$	0	
7. 1º Sub Total	R\$	635703	
8. Impostos e Taxas	R\$	0	
9. Projeto			
9.1 Honorários do autor do projeto arquitetônico	R\$	0	
9.2 Honorários do autor do projeto estrutural	R\$	8000	
9.3 Honorários do autor do projeto de instalações	R\$	8000	
10. 2º Sub Total	R\$	651703	
11. Remuneração do construtor	R\$	97755	15%
12. Remuneração do incorporador	R\$	130341	20%
13. Custo Global da Construção	R\$	879799	
14. Preço por m2 da construção (13) / (46)	R\$	560,57 /m2	
15. Atualização custo/m2	R\$	682,49	21,75%

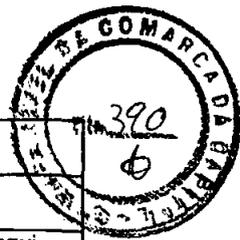
NB - Os valores correspondentes aos itens 9.1,9.2,9.3, quando ainda não contratados poderão ser calculados de acordo com as tabelas fornecidas pelos respectivos órgãos de classe



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(LEI 4591 - 16/12/64 - ART 32 NB 140)

QUADRO IV - Avaliação do Custo de Construção de Cada Unidade Autônoma Colunas 39 a 48							QUADRO IV			FOLHA Nº 04/
LOCAL DO IMÓVEL : AV. AW COM 4W - RECREIO DOS BANDEIRANTES							Adotar numeração seguida do quadro I/VIII Total fls.			
INCORPORADOR NOME Sul Brasileiro de Minerações Ltda PRAIA DO PONTAL FLAT				RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO NOME LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN CARTEIRA DO CREA/RJ 15.126 D						
ASSINATURA				ASSINATURA						
DATA 6/8/1996				DATA 6/8/1996						
Designação das Unidades (19)	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Custo de Construção da área Sub-rogada à unidade autônoma			Custo de Construção da Unidade Autônoma e da Sub-rogação			
	Área de construção da unidade Q II (38)	Custo R\$ (40xQIII -14)	Coefficiente construção relativo à unidade (40/total46)	Área Sub-rogada	Custo construção relativo à área Sub-rogada (43xQIII-14)	Coefficiente construção relativo à área Sub-rogada (43/total46)	Área total (40+43)	Valor total R\$ (41+44)	Coefficiente construção total (42+45)	
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
101	143,98	98262	0,091734807	52,21	35632	0,033265193	196,19	133894	0,125	
102	143,98	98262	0,091734807	52,21	35632	0,033265193	196,19	133894	0,125	
103	143,98	98262	0,091734807	52,21	35632	0,033265193	196,19	133894	0,125	
104	143,98	98262	0,091734807	52,21	35632	0,033265193	196,19	133894	0,125	
201	143,98	98262	0,091734807	52,21	35632	0,033265193	196,19	133894	0,125	
202	143,98	98262	0,091734807	52,21	35632	0,033265193	196,19	133894	0,125	
203	143,98	98262	0,091734807	52,21	35632	0,033265193	196,19	133894	0,125	
204	143,98	98262	0,091734807	52,21	35632	0,033265193	196,19	133894	0,125	
301	208,84	Sub-rogado					0,00			
302	208,84	Sub-rogado					0,00			
Subtotais	1569,48						1569,48			
Área real Global (2260,83) ; Área de Construção global (1572, 15)										

[Handwritten signature]



Informações para Arquivo no Registro de Imóveis
(Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 e NB 140)

Quadro V - Informações Gerais

Quadro V - fls 01

Folha
Nº 05/

Local do Imóvel : AV. AW 630 - RECREIO DOS BANDEIRANTES
PRAIA DO PONTAL FLAT

Adotar numeração seguida do Quadro I/VIII

Nome INCORPORADOR
Sul Brasileiro de Minerações Ltda

NOME Profissional Responsável pelo Cálculo
LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN
CARTEIRA DO CREA/RJ 15.126 D

Assinatura
Data 6/8/1996

Assinatura
Data 6/8/1996

Trata-se de uma edificação residencial localizada na av.AW 630, em frente à praia do Pontal, no Recreio dos Bandeirantes.

CONSTRUTORA: LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN
PROPRIETÁRIO: Sul Brasileiro de Minerações Ltda
INCORPORADOR: LUIZ ANTONIO DA COSTA CATTAPAN
CALCULISTA:
AUTOR DO PROJETO DE ARQUITETURA: LUIZ CATTAPAN
PRAZO DA OBRA: 24 MESES

PRÉDIO
Nº DE UNIDADES : 10 UNIDADES , IDENTIFICADAS DE 101 A 104 NO 1º PAVIMENTO,
201 A 204 NO 2º PAVIMENTO, E 301 A 302 NA COBERTURA.

DAS UNIDADES : AS UNIDADES SÃO COMPOSTA DE SALA, VARANDA, COZINHA, LAVABO ,
E DUAS SUITES

VAGAS /GARAGEM: TODAS AS UNIDADES POSSUEM 2 VAGAS DE GARAGEM NO TÉRREO

DESCRIÇÃO/PRÉDIO: A EDIFICAÇÃO É CONSTITUIDA DE , TÉRREO, 1º PAVIMENTO,
2º PAVIMENTO, COBERTURA E TELHADO.

TÉRREO: COMPOSTO DE PORTARIA SOCIAL , VAGAS DE GARAGEM COBERTAS E
DESCOBERTAS, 10 ARMÁRIOS INDIVIDUAIS PARA AS UNIDADES AUTO-
NOMAS, DEPÓSITO DE LIXO, APARTAMENTO DO ZELADOR.

PAVIMENTO/TIPO: CONSTITUIDO DE DOIS PAVIMENTOS , COM 4 APARTAMENTOS POR ANDAR

COBERTURA: CONSTITUIDA DE UM PAVIMENTO COM DOIS APARTAMENTOS POR ANDAR

TELHADO: COMPOSTO DE CASA DE MÁQUINAS DO ELEVADOR E DO INCINERADOR,
E A CAIXA D'ÁGUA.

PERMUTA: O PROPRIETÁRIO RECEBERÁ COMO PAGAMENTO OS APTS DE COBERTURA



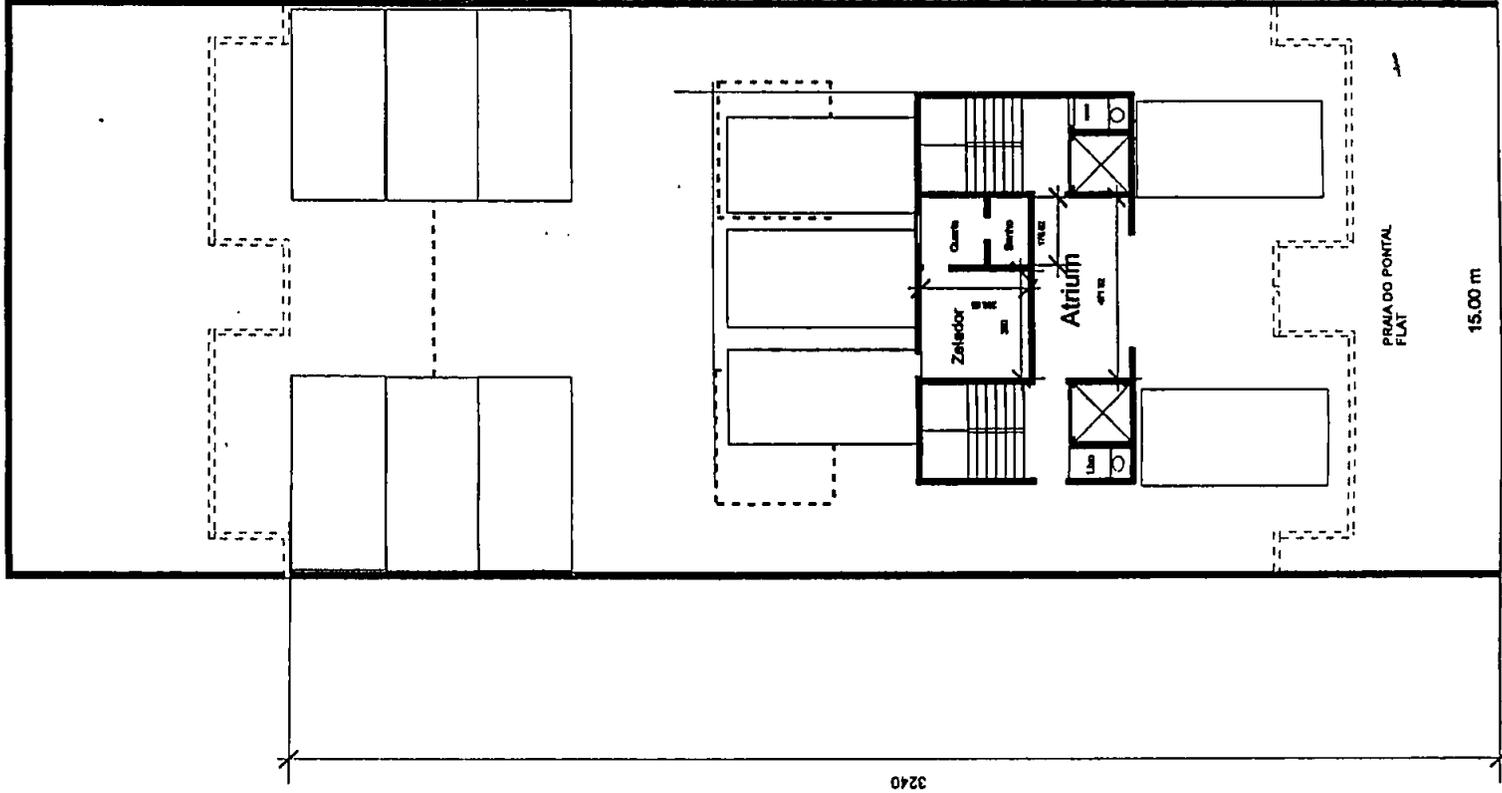
PRAIA DO PONTAL FLAT

Pavimento Térreo
Escala 1:200

Av. AW 630 Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro

Proprietário: S/A Brasileiro de Mineração Ltda
Autorprojetor: Luiz Caldaspin CCres/RJ 15.123 D
Responsável Técnico: Luiz Caldaspin CCres/RJ 15.123 D

Áreas
Contum Coberta 420,00 m²
Contum Descoberta 180,00 m²



Handwritten signature



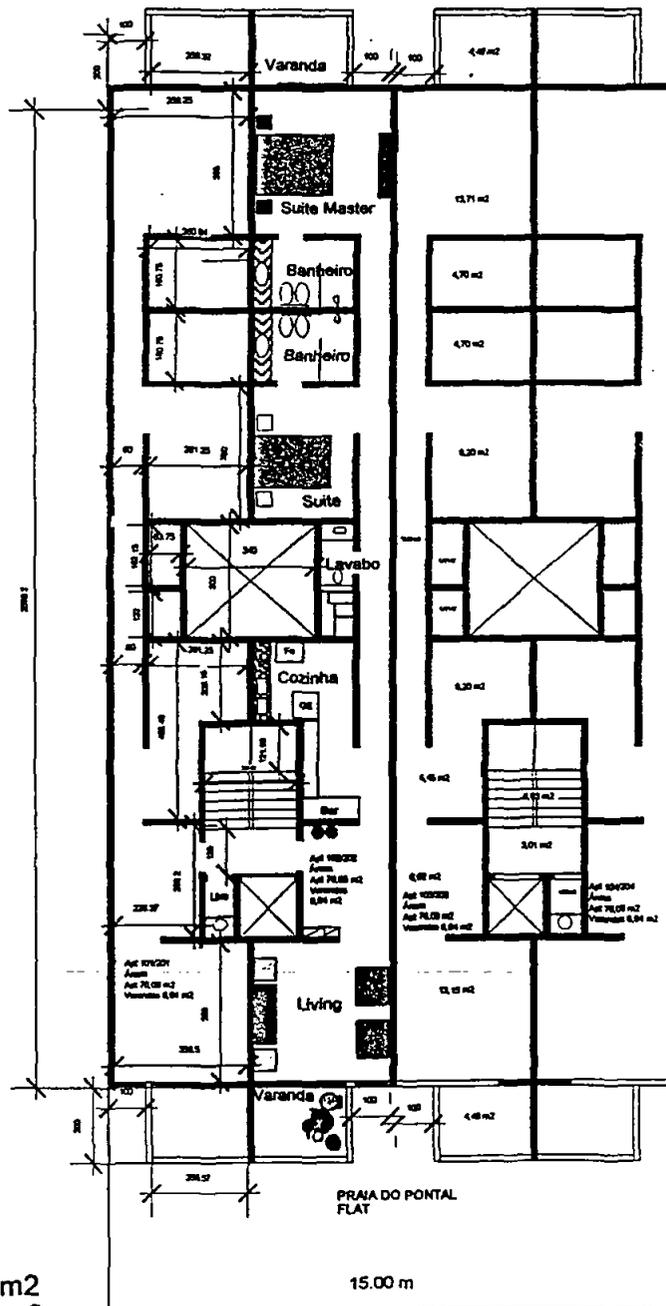


PRAIA DO PONTAL FLAT

Av. AW 630 Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro

Pavimento Tipo
Escala 1:200

Proprietário: Sul Brasileiro de Mineração Ltda
Autor/projeto: Luiz Cattapan C/Crea RJ 15.128 D
Responsável Técnico: Luiz Cattapan C/Crea RJ 15.128 D



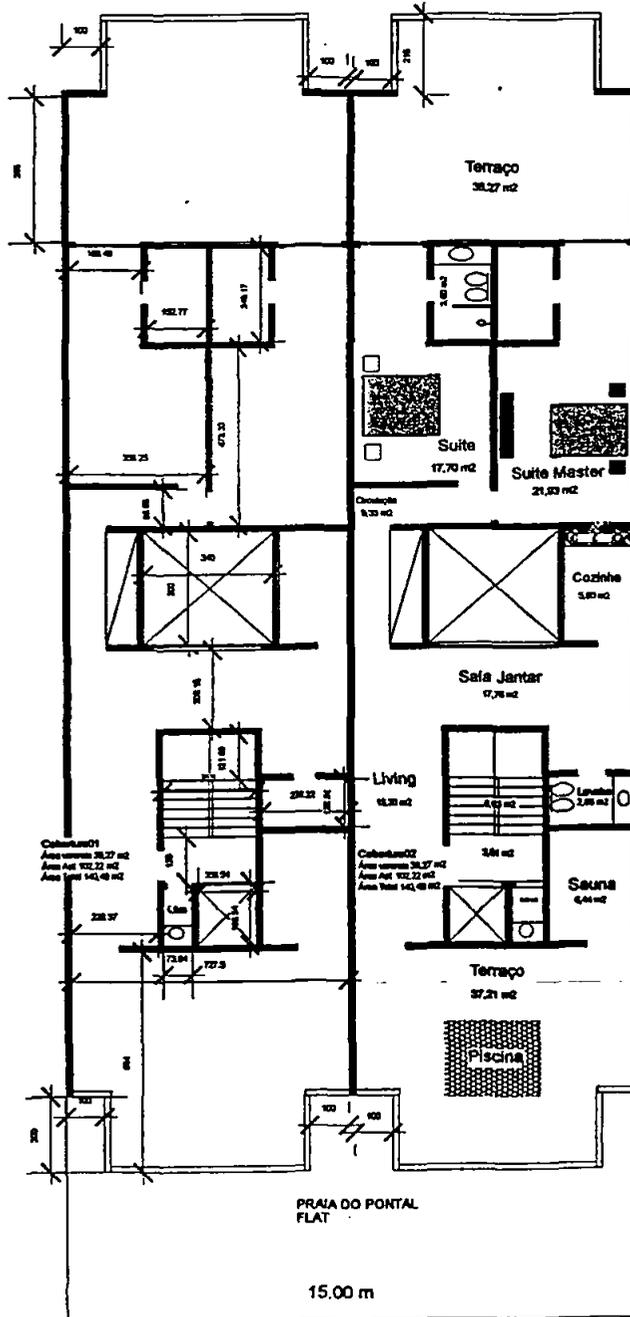
Áreas:
Privativa coberta 373,77 m²
Privativa Descoberta 21,70 m²
Comum 21,40 m²

PRAIA DO PONTAL FLAT

Av. AW 630 Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro

Pavimento Cobertura
Escala 1:200

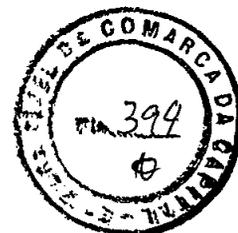
Proprietário: Sul Brasileiro de Mineração Ltda
Autor/projeto: Luiz Cattapan C/Crea RJ 15.126 D
Responsável Técnico: Luiz Cattapan C/Crea RJ 15.126 D



Áreas	
Privativa Coberta	234,86 m ²
Privativa Descoberta	160,60 m ²
Comum	21,40 m ²

L. Cattapan

[Handwritten signature]



PRAIA DO PONTAL FLAT			
Estudo de Viabilidade	jul/96		
Premissas Adotadas			
Preço Médio/Venda-Apt	189.597,50		
Preço/Médio m2	2.000,00		Varia entre 2500 e 2000
Custo Construção	651.702,89		Quadro III - NB-140
Remuneração Construtor	15%		custo/construção
Remuneração Incorporador	20%		lucro/terreno
Apartamentos a Comercializar	8		
CustoVenda/Marketing	5%		VGV
Receitas (VGV)	1.516.780		(8 X 189587,50)
	<i>Construção</i>	-	749.458
	<i>Terreno</i>	1.516.780	(749.458)
Custos	925.297		
Construção/Total	749.458		
	<i>Custo Construção</i>		651.703
	<i>Remuneração Construtor</i>		97.755
Custos/Terreno	175.839		
	<i>Construção/coberturas</i>		Sub-rogado - compradores
	<i>Custo/vendas</i>		75.839 (5% X 1516780,00)
	<i>Planejamento Incorporação</i>		100.000
Resultado Bruto	591.483		
Participação P.Serviço	118.297		
Resultado Sul Brasileiro	473.186		
Luiz Cattapan			
Carteira Crea/RJ 15.126D			

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CELSON BERNARDES
Tel (21) 2747-3466 / Cel (21) 9749-1035
TANGUÁ - RJ



DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins de direito que o engenheiro Luiz Cattapan, foi por mim contratado em 5/07/1996 e que teve seu contrato rescindido de comum acordo em 13/08/1996.

A rescisão foi forçada em virtude de colocação do nome do engenheiro Cattapan no cadastro de emissão de cheques sem fundo do Banco Central do Brasil

Declaro ainda que naquela ocasião o engenheiro Cattapan, já havia executado os seguintes serviços:

Ante - projeto de um Plano Diretor Urbanístico do município de Tanguá.
Ante-projeto para transformação do campo de futebol em um imóvel destinado à futura sede da prefeitura de Tanguá.

Coordenação na negociação para a apresentação do Botafogo de Futebol e Regatas, e Projeto de marketing para o evento da festa de apresentação com um projeto do estande do "show room".

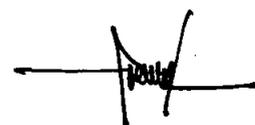
Observações: O Evento se realizou de fato em 15/09/1996 sem a presença do engenheiro Cattapan, mas sua coordenação e convite ao clube já havia sido feita. (Folheto do evento em anexo).

Finalmente, declaro que o engenheiro Luiz Cattapan, nada recebeu em pagamento dos serviços, pois os mesmos não poderiam ser concluídos, pelo engenheiro, em virtude de problemas políticos decorrentes da emissão de cheques sem fundos pelo mesmo.

Atenciosamente

Tanguá, 16 de julho de 2004.


Celso Antonio Bernardes Ferreira



ANEXO : 05



CELSO BERNARDES
Tel (21) 97491035
TANGUÁ - RJ

DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins de direito que o engenheiro Luiz Cattapan, foi por mim contratado em 5/07/1996 e que teve seu contrato rescindido de comum acordo em 13/08/1996.

A rescisão foi forçada em virtude de colocação do nome do engenheiro Cattapan no cadastro de emissão de cheques sem fundo do Banco Central do Brasil

Declaro ainda que naquela ocasião o engenheiro Cattapan, já havia executado os seguintes serviços:

Ante - projeto de um Plano Diretor Urbanístico do município de Tanguá.
Ante-projeto para transformação do campo de futebol em um imóvel destinado à futura sede da prefeitura de Tanguá.

Coordenação na negociação para a apresentação do Botafogo de Futebol e Regatas, e Projeto de marketing para o evento da festa de apresentação com um projeto do estande do "show room".

Observações: O Evento se realizou de fato em 15/09/1996 sem a presença do engenheiro Cattapan, mas sua coordenação e convite ao clube já havia sido feita. (Folheto do evento em anexo).

Finalmente, declaro que o engenheiro Luiz Cattapan, nada recebeu em pagamento dos serviços, pois os mesmos não poderiam ser concluídos, pelo engenheiro, em virtude de problemas políticos decorrentes da emissão de cheques sem fundos pelo mesmo.

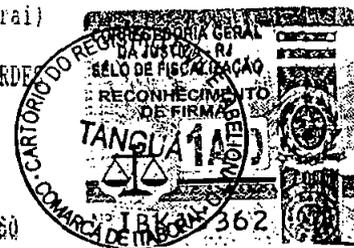
Atenciosamente

Tanguá, 13 de dezembro de 2001.

Celso Antonio Bernardes Ferreira
Assessor de Planejamento da Prefeitura Municipal de Tanguá
Presidente Dutra nº 2
Tanguá - RJ

CARTÓRIO DO RCPN E TABELIONATO DE TANGUÁ-RJ (5. Distr. de Itaboraí)
Rua Vereador Manoel Macedo, n. 300, Centro, Tanguá - RJ
Reconheço, por SEMELHANÇA, a(s) firma(s) de CELSO ANTONIO BERNARDES FERREIRA XXXX XXX XXXX XXX XXXXX

Em test. de verdade. Conf. por Tanguá, 17/12/2001
Verônica Azevedo da Silva - Escrevente -
Firma: 0,40 - Dados: 2,17 Total: 2,60



Verônica Azevedo da Silva
Escrevente Substituta
Cartório de Tanguá - RJ

Festival de Futebol



Renascer F. C. convida a todos a participar do nosso animado Festival de futebol, com a participação especial do glorioso Botafogo de Futebol e Regatas



Dia: 15 de Setembro (próximo DOMINGO)



Início: 8 horas

Local: Campo de Tanquá

ENTRADA FRANCA



**Realização
Celso Bernades - Nº 70.640
(O vereador do Esporte)**

APOIO

**Carlos Pereira
(Juntos seremos fortes)**



Compareça e Participe!

BINSWANGER BRASIL



REAL ESTATE SOLUTIONS


CHESTERTON
BLUMAUER
BINSWANGER

A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

A CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER oferece todos os serviços indispensáveis para a obtenção do eficiente gerenciamento dos negócios imobiliários, através de seus mais de 160 escritórios espalhados por todos os continentes.

Construída com base na tradição

Desde 1805, a CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER vem desenvolvendo suas atividades na área imobiliária, assessorando e realizando negócios para seus clientes ao redor do mundo.

Baseado nesta experiência e no reconhecimento da contínua evolução das necessidades de seus clientes é que foi criado o espírito da CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER.

As organizações imobiliárias convencionais não estão equipadas para atender aos atuais desafios das corporações, nem conseguem dispor de serviços consistentes e abrangentes, com capacidade para atender ao gerenciamento de extensos e complexos portfólios.

Estrutura inovadora

A CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER possui uma ampla estrutura, desenvolvida para dar cobertura nacional e internacional, sempre tendo por base um único ponto de atendimento.

Essa estrutura centralizada proporciona rapidez na troca de informações, fazendo com que nossos associados mundiais atuem comprometidos intimamente com os objetivos de nossos clientes. Visando à excelência de serviços, nossa estrutura, adequadamente gerenciada, constitui uma singular fonte de recursos com diversidade técnica e experiência de mercado.

Serviços da CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER - BRASIL

A estrutura de serviços da CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER - BRASIL, muito mais do que atender aos interesses dos seus clientes internacionais com vastos portfólios imobiliários no País, está voltada para o desenvolvimento do maior e mais sofisticado mercado da América Latina, assessorando e realizando negócios para parceiros brasileiros.

Aquisição e vendas

A CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER cuida da aquisição, venda e locação de ativos imobiliários, como escritórios, indústrias, centros de distribuição, hotéis e hospitais. Nosso time de vendas combina energia profissional com conhecimento do mercado local e internacional, estabelecendo contato entre as informações relativas às oportunidades em demanda e as propriedades disponíveis em nosso banco de dados.

Gerenciamento de portfólio imobiliário

A experiência internacional da CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER, em todos os aspectos do negócio, permite analisar portfólios imobiliários, recomendando estratégias para otimizar os resultados financeiros e a valorização dos ativos.

Serviços financeiros

A CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER, através de suas relações com a comunidade financeira local e internacional, assessora seus clientes em suas operações imobiliárias, abrangendo vendas e aquisições de investimento, "sale/leaseback" e financiamentos.



Acreditando em relações de longo prazo

Consultoria de localização

Nossos profissionais têm experiência específica para atender, com eficiência, a clientes que estejam considerando realocação ou expansão de seus negócios.

Gerenciamento de projetos e construção

A CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER dispõe de informações específicas para seus clientes sobre todas as fases do desenvolvimento do processo, controladas desde a avaliação, seleção e aquisição de construção e a ocupação do imóvel.

Gerenciamento de imóveis

Com mais de 7 milhões de metros quadrados sob seu gerenciamento, a CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER analisa cada propriedade, considerando o aspecto operacional e a perspectiva de investimento.

Levando em consideração, principalmente, o objetivo dos investidores e as características individuais da propriedade, nossa equipe desenvolve soluções, visando ao crescimento do valor econômico do imóvel gerenciado.

Avaliação de imóveis, máquinas e equipamentos

Nosso acesso direto às informações de mercado ao redor do mundo, somado ao peculiar conhecimento técnico, assegura a precisão indispensável em nossas avaliações.

A CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER produz relatórios rápidos e acurados, visando a finalidades tais como: fusões e aquisições, financiamentos, operações de seguro, adequação contábil e determinação do valor de mercado para compra, venda e locação.

As constantes modificações das relações de negócios levam a freqüentes mudanças nas estratégias das corporações.

A CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER está sempre envolvida com as necessidades dos seus clientes, recomendando, proativamente, alterações estratégicas, buscando sempre otimizar os seus resultados.

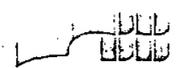
Desafios de um negócio global

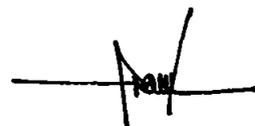
Com mais de 5.000 pessoas envolvidas e alocadas em 50 países, a CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER existe para atender à demanda de companhias ávidas por respostas rápidas e completas informações de mercado.

Ação local - decisão global

Para qualquer decisão corporativa, seja nas áreas de produção, vendas, relações humanas ou de negócios imobiliários, a compreensão das características locais é fundamental. A globalização da economia, no entanto, recomenda a análise da ação a partir do contexto internacional.

A tecnologia da CHESTERTON BLUMENAUER BINSWANGER foi concebida justamente para disponibilizar aos seus clientes o conhecimento do mercado local, combinado com uma abordagem global.


CHESTERTON
BLUMENAUER
BINSWANGER





Chesterton Blumenauer Binswanger 160 offices worldwide
North America South America Europe Middle East Africa Asia Australia

Binswanger Brasil

Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 1297 - 14ª andar - CEP 04571-010 - São Paulo - SP - Brasil
tel. (5511) 5505-5556 - fax (5511) 5506-4604 - e-mail: binswanger@binswanger.com.br

[Handwritten signature]

CONTRATO DE GERENCIAMENTO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, DE GERENCIAMENTO DE COMERCIALIZAÇÃO E DE GERENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO QUE ENTRE SÍ FAZEM O BANCO BOAVISTA INTERATLÂNTICO S/A E A B. INTERNACIONAL REAL ESTATE S/C LTDA., MARCA FANTASIA "BINSWANGER BRASIL".



PREÂMBULO E CONSIDERAÇÕES:

- Considerando que foi apresentado ao Banco Boavista InterAtlântico S/A pela Binswanger Brasil em março de 1999, um relatório de recomendações e sugestões sobre o empreendimento de sua propriedade denominado City Tower, localizado na Avenida Almirante Barroso No. 81;
- Considerando que foi apresentado ao Banco Boavista InterAtlântico S/A pela Binswanger Brasil em março de 1999, uma proposta e aditamento de Gerenciamento Integrado do empreendimento de sua propriedade denominado City Tower, localizado na Avenida Almirante Barroso No. 81, Centro - Rio de Janeiro, cujo teor ficará fazendo parte integrante do presente instrumento;
- Considerando a necessidade contratual do Banco Boavista InterAtlântico S/A em incorporar, fazer construir e entregar unidades no local, a diversos permutantes do terreno onde foi projetado o Edifício CITY TOWER;

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes, abaixo qualificadas, ajustam e acordam o presente instrumento mediante as seguintes cláusulas e condições:

CONTRATANTE:

BANCO BOAVISTA INTERATLANTICO S/A, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Pça Pio X 118, inscrita no CNPJ sob nº 33.485.541/0001-06, neste ato representado na forma do seus Estatutos Sociais

e de outro lado como