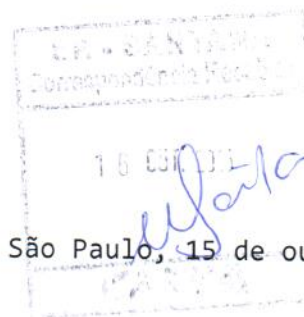




Página 1 de 12

São Paulo, 15 de outubro de 2015.

À Caixa Econômica Federal  
Superintendência Regional Santana  
Rua Voluntarios da Pátria, 1284 - 3º andar  
ATT: Noely Melo dos Anjos Garcia / Ana Lucia dos Santos

Assunto: ofício no. 087/2015/SR Santana/SP de 14/09/2015

Prezados,

*Em atenção ao ofício acima mencionado, enviado em resposta a notificação datada de 05/08/2015, a bem da verdade, cumpre-nos tecer o quanto à seguir exposto, absolutamente relevante, para o correto entendimento dos fatos.*

A saber:

- item 4 do ofício retro mencionado - era e sempre foi de absoluto conhecimento da Caixa, que o sistema cadastral - pela internet - para os Compradores, sistemática e reiteradas vezes estava inoperante.

O que fazia, deste simples “ato burocrático” ser quase “uma tortura”, seja pelo tempo que demorava em conseguir viabiliza-lo para um simples e único Cliente, seja pela perda frequente da conexão, para o deficiente do sistema da Caixa.

Imaginem então fazer o cadastro das 110 pastas minimamente exigidas, com documentação que tem prazo de validade e pior, com cada vez mais e novas regras



exigidas pela Caixa - como de fato o foi a partir de início de 2014, quando se fez necessário refazer todas as pastas já prontas.

Se houver alguma dúvida à respeito, é só chamar as dezenas de compradores que tiveram que constantemente renovar a documentação vencida!

Ou, mesmo os 157 compradores do módulo 1 - ou qualquer construtora, imobiliária ou correspondente bancário que trabalha com a Caixa, para atestar a "insanidade" que era trabalhar com o sistema disponibilizado e com este cadastro (é "voz corrente no mercado" que, para cada 3 vendas feitas, só 1 efetivamente se realiza, inclusive e particularmente pela "burocracia da Caixa").

Ou seja, muito trabalho, gastos e expectativas, durante meses, por nada!;

- item 7, idem - ainda trabalhamos até o início do 2º semestre de 2014 na tentativa de cadastrar estes Compradores do módulo 2, e não até dezembro de 2013 como afirmado, na expectativa da renovação do geric da InMax.

Este processo de renovação do geric pela Caixa ficou "sob análise" durante todos estes meses, quando foi negado.

Ou seja, mais trabalho, mais gastos e expectativas, inclusive com os Compradores do módulo 2 durante meses, também por nada!;

- item 7.1, idem - o cronograma da obra foi rigorosamente cumprido (dentro das margens de tolerância admitidas pela própria Caixa) até dezembro de 2013, e teria sido cumprido como previsto caso houvesse sido assinado o saldo do empreendimento Água Marinha, de 304 unidades, até a referida data, como sempre foi de conhecimento da Caixa.





O atraso de fato ocorrido no empreendimento, se deu à partir de janeiro de 2014, portanto, pela própria inoperância da Caixa em não assinar o módulo 2, do mesmo e único empreendimento Água Marinha, quando o geric da InMax ainda estava válido e quando tínhamos toda a demanda mínima necessária;

- item 7.2, idem - por conta dos fatos acima, a obra ficou parada por praticamente 9 meses, até meados de dezembro de 2014, quando já com a contratação de um novo gerenciador - apresentado oficialmente em 19/12/14, com a presença inclusive da Comissão de Representantes do empreendimento em reunião na SR Santana, ficou dentre outras condições, acertada a retomada dos serviços.

Mas e principalmente porque, quando da substituição da caução depositada na Caixa - como garantia dos serviços não incidentes, pelo seguro garantia correspondente, a liberação do valor depositado - que era parte importante do capital de giro necessário para a retomada da obra, só foi feita depois de “muito degaste, desentendimentos e meses tentando negociar amigavelmente a liberação de tais recursos”, culminando com um “inevitável acordo judicial” - que inclusive nos custou cerca de R\$ 80 mil de honorários pagos ao jurídico da Caixa, no final do ano de 2014 - era isto ou “ficar brigando até agora”!;

- item 7.4, idem - entre a data base do orçamento aprovado pela Caixa, a efetiva assinatura dos contratos do módulo 1, e o andamento da obra - previsto para término em abril de 2016 houve, comprovadamente um acréscimo nos custos acima de 30% no período.

Apesar disto, sem nenhum pedido de realinhamento destes custos, mas diante da perspectiva de assinatura do contrato de financiamento das unidades remanescentes do Água Marinha, decidiu-se finalizar o empreendimento - cumprindo integralmente o compromisso com os nossos Clientes e com a Caixa, absorvendo estes aumentos e o consequente prejuízo.

Inclusive na execução das obras de “infra-estrutura” (que chamamos de “não incidentes”), que embora de responsabilidade dos órgãos públicos, foi esta transferida para os empreendedores - como sempre foi de conhecimento da Caixa, que inclusive causou atrasos no início da obra pela exigência da Caixa em dar “garantias adicionais” para o cumprimento de tais serviços - que, com muita dificuldade financeira conseguimos cumprir!

Assim, não há o que se falar de “trazer mais fôlego para o fluxo de caixa da empresa e o início das obras de infraestrutura” - como descrito no ofício retro citado, como uma opção ou liberalidade da Caixa, mas sim de restabelecimento da equação econômico financeira inicial do empreendimento, com a liberação dos recursos do módulo 2 - terreno e construção - que sempre foram fundamentais e absolutamente necessários para o justo e necessário fluxo dos recursos para suportar com os custos de produção do empreendimento, independente dos acréscimos dos custos acima citados;

- itens 7.5 e 9, idem - muito antes da data mencionada, em setembro de 2013, o Sr. Luiz Abad da Casa Nossa esteve com o representante da SR Santana, Sr. Silvio Diz, em Guarulhos - quando ainda estávamos iniciando as fundações do módulo 1, ou seja, ainda havia tempo hábil para uma adequação dos projetos e da obra, e fomos instados a buscar alternativas - tanto da construtora (inclusive recebemos uma ordem judicial de bloqueio dos pagamentos para a InMax em julho de 2014), como do método construtivo (que é patenteado e de aplicação exclusiva nas obras da InMax).

Em várias outras ocasiões, antes do evento acima mencionado, inclusive na Gihab e na SR Santana - quando chegamos a levar 3 construtoras interessadas no empreendimento, ratificamos a necessidade de substituição da construtora, mas e



principalmente do método construtivo - mas isto nunca foi autorizado pela Caixa.

É fato de que haveria um procedimento burocrático a ser atendido pela Caixa, para adequar os contratos já assinados à execução do empreendimento pelo método construtivo convencional, sem alteração do produto ofertado e vendido, bem assim da nova construtora, demandando apenas trabalho burocrático de confecção de documentos a serem novamente assinados - impedindo assim o encaminhamento para a situação que nos encontramos hoje, onde a construtora “cuja manutenção foi imposta pela Caixa”, não tem condições financeiras, cadastrais, legais e nem técnicas para cumprir o contrato pactuado - e menos ainda, obviamente, assinar o módulo 2!

Para isto tivemos que contratar separadamente a supervisão técnica do eng. André Aranha Campos - que como sócio da InMax tb tem o direito de uso da tecnologia de uso privativo da própria, e uma “construtora para efetivamente executar as obras” - PPR - provendo toda a parte de suprimentos, planejamento, orçamento e afins. Tudo com mais custo, mais burocracia, muito mais trabalho!

E, sem o cumprimento da contratação das 128 unidades do módulo 2 acabamos ficando novamente sem solução a vista!

Importante reiterar que as alterações pretendidas e rejeitadas pela Caixa, não impõe na parte documental/legal do empreendimento alteração alguma, pois a incorporação, projetos, e todas as demais avenças do empreendimento, excluída a mudança da construtora e do método construtivo, seriam exatamente iguais às já pactuadas;

- item 7.5, 8 e 8.1, idem - quando entendeu-se que, a renovação do geric da InMax seria inviável, assim como a entrada de qualquer nova construtora,



seja pela obra já em andamento e com 3 equipes profissionais envolvidas (sendo supervisionada pelo eng. André, e pela “construtora espelho”/PPR, e gerenciada pelo eng. Luiz Alexandre), seja pela impossibilidade de mudança do sistema construtivo, optou-se pela transformação da Casa Nossa em construtora, buscando viabilizar o seu geric, para poder finalizar a assinatura do financiamento com os demais Compradores do módulo 2, e complementar a obra, o que foi efetivamente feito um trabalho custoso e que tivemos que fazer a “toque de caixa”!

Mas, para nossa surpresa, pois fizemos isto de acordo com a Caixa, tínhamos um bom cadastro e era para resolver uma situação crítica que já se arrastava há meses, tivemos o nosso geric negado - e sem saber, até hoje, os reais motivos que deram razão a isto!;

- item 10 e 10.1, idem - não cabe alegação da Caixa em relação ao débito dos FGTS, nem em relação ao correspondente bancário “contratado pela Construtora” - pois este só trabalha sob licença da Caixa, e, portanto, também é responsabilidade da Caixa em zelar por quem trabalha em seu nome, assim como não pode a construtora “apertar um botão” para fazer o débito do Fundo de Garantia dos Compradores.

Ou seja, mais uma vez, a Caixa foi inconsequente e incauta nas medidas tomadas, e pretende indevidamente imputar suas falhas para a Casa Nossa;

- item 11.1, idem - realmente há um profundo equívoco no aqui colocado, pois as descrições constantes nas minutas dos Compradores diferem entre si!

Os 145 contratos do módulo 1, assinados em 19/04/2013, referem-se à totalidade das 304 unidades do Água Marinha.



Os 5 contratos assinados em agosto e setembro 2013, idem, referem-se às mesmas 304 unidades. Porém, os 7 demais contratos assinados, 1 em 11/10/2013, e os 6 outros, assinados entre junho e outubro de 2014, referem-se as 176 unidades do módulo 1, sofreram deliberada, premeditada e indevida alteração no que se refere a descrição do empreendimento, referindo-se tão somente a 176 unidades ao invés da 304 o que é o correto .

Qual dos contratos vale, se o empreendimento é único e é o mesmo??? Ao que se pode até inferir que já premeditava a Caixa não cumprir com suas promessas e obrigações de firmar os contratos de financiamento da integralidade do empreendimento, criando sem justa causa os impedimentos para firmar os contratos de financiamento das 128 unidade do módulo 2.

- item 11.3, idem - não há o que se falar de que a totalidade da “infraestrutura” (que como disse anteriormente, aqui chamamos de obras “não incidentes”) e equipamentos comuns seriam absorvidos pelo módulo 1.

É de conhecimento da Caixa, inclusive tecnicamente - o que dizer então sob o aspecto financeiro e custos - que estas obras são para atender a totalidade do empreendimento Água Marinha, ou seja, as 304 unidades.

Inclusive a caixa d'água geral do empreendimento, que é única está no módulo 2 fisicamente, assim como por exemplo, parte das áreas comuns, como churrasqueiras - é só ver os projetos aprovados, inclusive pela Caixa!

*Enfim, e finalmente, ratificando tudo o que foi acima novamente explicado, e além:*

- o empreendimento sempre foi único, composto de 304 unidades e sua viabilidade técnica, financeira, comercial, só foi e é possível se entendido

como único – inclusive na divisão de custos diretos e indiretos, inclusive, tanto tecnicamente como nos custos a serem arcados pelos empreendedores, para os serviços não incidentes, na sua integralidade;

- a decisão inicial de contratar uma construtora que tem como seu maior atributo, além das milhares de unidades já entregues em mais de 35 anos de mercado, **a qualidade de construção**, que inclusive mereceu elogios da própria Gihab – apesar inclusive do seu, comprovadamente maior custo, só nos causou **contratempos!**

Nada obstante o grande aporte de recursos provenientes de fontes alheias à comercialização de unidades efetuados estes não foram suficientes para sanar os problemas e dificuldades criados pela Caixa, que impacta do fluxo de caixa do empreendimento a impedir o seu normal desenvolvimento, e evita o sinistro – o que com certeza é interesse de todos, inclusive e particularmente da Caixa evitar!

A inexplicável atitude da Caixa ao negar a mudança do sistema construtivo, e impor a permanência da INMAX apesar de plenamente alertada e ciente da situação, é fato preponderante para desencadear no cenário atual!;

- outro contratempo digno de nota, e que também nos trouxe importante desequilíbrio financeiro no empreendimento, foi o critério de medição – visto que, num sistema industrializado, ao contrário do que acontece numa obra “artesanal e convencional”, as placas pré-moldadas quando prontas, mesmo que ainda não montadas – que seria o fato gerador de medição numa obra convencional – já tem grande parte do seu custo incorrido.



Ficamos durante meses tentando “nos fazer entender” da “injustiça” do critério de medição praticado e adotado - que só foi finalmente atendido no mês passado!;

- do mesmo modo, quando tivemos que comprar as formas, pórticos & afins, que fazem parte do sistema construtivo, uma “novela” para conseguir receber o devido aporte - finalmente liberado o pagamento pela Gihab em fevereiro de 2015 (sendo que a obra, se iniciou praticamente 20 meses antes, e tinha um cronograma previsto de cerca 15 meses) - ou seja, 5 meses depois da data inicial prevista para entrega do módulo 1;

- todo o terreno do Água Marinha, para a totalidade das 304 unidades, que se encontra “em garantia” para a Caixa - totalmente hipotecado, e não só “a parte” relativa ao módulo 1, que é o que temos efetivamente assinado com a Caixa!

O que é claro e obvio, pois o terreno e a incorporação são únicos com 304 unidades e infraestrutura indivisíveis!

- e assim, sucessivamente, uma série de “atos danosos e espúrios”, mais do que comprovadas, que só reforçam a insensatez e os verdadeiros responsáveis para os problemas do fluxo de recursos que colocam o empreendimento na dificuldade em que se encontra!

Enfim, um empreendimento que, por conta da ausência necessária da integralidade da contratação do financiamento das vendas efetivadas, padece de recursos para atender as necessidades do fluxo de caixa para suportar com os custos da obras, mas que, apesar de todos os tipos de contratempos, sempre teve todos os custos - e um monte de outras consequências que Vocês podem “imaginar” - muitas ainda sem sabermos quais serão, absorvidos pelos empreendedores!

Aportamos recursos próprios - inclusive tomados a terceiros, que podem ser auditados a qualquer tempo, por quem tenha interesse nisto - inclusive e principalmente se advier o “pior”, exatamente com o objetivo de levar a bom termo o empreendimento.

Não medimos esforços, de nenhum tipo, mas fizemos de tudo, e ainda estamos tentando - como uma última e derradeiro esforço para demonstra que o empreendimento ainda é viável necessitando apenas do adequado fluxo financeiro, até então desrespeitado e negado pela Caixa. Portanto a solução de forma inequívoca depende única e exclusivamente da Caixa!

Inclusive, se houver interesse da Caixa, propomos a nos submeter a um processo independente de mediação - poderia ser pelo Instituto de Engenharia, que levante efetivamente todos os fatos e comprove que, para cumprir todos os compromissos, a solução há meses apresentada é a única viável - inclusive na presença da Comissão dos Compradores do Água Marinha, e que nos ajude na solução deste impasse, do modo mais rápido possível!

Houve uma decisão já tomada - e em andamento, pela Comissão dos Compradores do Água Marinha na última reunião em Mogi, de fazer uma denúncia junto ao Ministério Público - que aliás, já não só tem conhecimento dos fatos, como gravou na matrícula do imóvel, que existe uma denúncia anterior, já sendo investigada - que podemos e devemos buscar reverter!

Comissão de Compradores aliás que acompanha este “passo a passo” do empreendimento e com a Caixa, desde a retomada das obras em janeiro deste ano, co-participa e concorda com o desenrolar dos acontecimentos aqui relatados, atendendo e cumprindo todos os requisitos legais para esta finalidade, dando publicidade a todos os atos (inclusive pelo site específico do empreendimento),



atas, cronogramas, orçamentos, atribuição das regras do patrimônio de afetação, inclusive participação em algumas das reuniões na própria SR Santana, entre outras.

Com a não assinatura do módulo 2, os serviços não incidentes, terão que ser arcados e providenciados de imediato pelo seguro correspondente, seja porque não existem recursos financeiros para executá-los, mas e principalmente porque não há mais tempo hábil para retardar o início efetivo de tais serviços, sem o risco de não entregar aos moradores, o módulo 1, até 19/04/2016.

è Portanto serve a presente inclusive para notifica-los de que seja feito o devido e imediato comunicado à Cia seguradora deste fato.

Assim e inclusive, ratificamos o entendimento que, não faz o menor sentido solicitarmos a renovação desta apólice – que ainda é válida aliás – seja pelo aditamento do prazo, seja pedindo um acréscimo no valor segurado.

Seja pelo fato de que a Caixa precisa comunicar de imediato o sinistro, seja pelo fato de que não temos mais como suportar qualquer despesa adicional, inclusive o pagamento desta apólice, pelo empreendimento.

E, menos ainda, fazer qualquer tipo de retenção nas medições de obra do módulo 1, pela não renovação desta apólice.

Aliás, tivemos sérias dificuldades para receber a última medição – de serviços comprovadamente executados e medidos pelo fiscal da Caixa – que independem deste seguro (o de risco de engenharia e de aditamento de prazo da obra, foram feitos e já entregues), com este mesmo tipo de “argumento ou ameaça”.



Assim, a Caixa, abusa da sua condição, adota medidas e impõe condições para a Casa Nossa que, além de onerá-la por demais, não lhe permite outra atitude senão a de se submeter a indevida exigência, como no caso acima referido, ou na assinatura dos "termos de responsabilidade" enviados.

Portanto e finalizando, esperamos que, com bom senso e justiça, consigamos transmitir a nossa intenção em resolvermos amigável e definitivamente o empreendimento em sua totalidade, mas de imediato, principalmente para evitarmos outras demandas - inclusive judiciais - onde certamente os maiores prejudicados, além das nossas organizações, serão os Compradores e os suas tão sonhadas e merecidas Casas Próprias!

Atenciosamente,

---

Casa Nossa Mogi das Cruzes Empreendimentos Imobiliários S.A.