

MEMORANDO DE ENTENDIMENTOS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, **JOCKEY CLUB BRASILEIRO**, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede na Av. Antonio Carlos, 501 – Centro, Rio de Janeiro - RJ, inscrito CNPJ/MF sob o nº 33.621.756/0001-07, por seu representante abaixo firmado, doravante denominado **JOCKEY**; e de outro lado, **PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sediada na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.251, sala 705, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.445.611/0001-82, por seu representante abaixo firmado, doravante denominada **PERFORMANCE** e **CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S.A.**, com sede na Praia de Botafogo nº 300, 11º andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 15.102.288/0001-82, neste ato representada por seus procuradores infra-assinados, doravante denominada **ODEBRECHT**; partes estas considerando que:

- A) o **JOCKEY** é proprietário de uma área localizada na Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, área esta a ser destacada das suas dependências e que se encontra melhor caracterizada na planta que constitui o Anexo A deste instrumento, sendo dele parte integrante, conquanto rubricado pelas partes (o "TERRENO");
- B) a **ODEBRECHT** é empresa de engenharia de grande porte com longa experiência e tradição no ramo de construção civil, notadamente na concepção, implantação e construção de grandes empreendimentos imobiliários;
- C) a **PERFORMANCE** tem capacidade técnica para estruturar, desenvolver e administrar negócios imobiliários;
- D) **ODEBRECHT** e **PERFORMANCE** têm interesse em elaborar um projeto de empreendimento e promover em conjunto com o **JOCKEY** o desenvolvimento imobiliário do TERRENO (doravante denominada EMPREENDIMENTO);
- E) o EMPREENDIMENTO deverá ser, antes de implementado, submetido a estudos técnicos e de viabilidade financeira e mercadológica, entre outros;
- F) existe interesse das Partes em estabelecer as regras básicas que regerão o relacionamento de exclusividade e confidencialidade entre elas durante a fase dos estudos técnicos e de viabilidade do EMPREENDIMENTO;
- G) o **JOCKEY** obteve autorização, através de reunião conjunta da Diretoria e do Conselho Consultivo, realizada em 27/09/2005, para que seu presidente assine este MEMORANDO, desde que o mesmo não criasse qualquer obrigação financeira para o **JOCKEY**. Da mesma forma, **ODEBRECHT** e **PERFORMANCE**, obtiveram autorizações de seus órgão competentes;

RESOLVEM celebrar o presente Memorando de Entendimentos (doravante denominado MEMORANDO), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:



JOCKEY CLUB BRASILEIRO
Ronaldo Espôsel
Diretor do Departamento Jurídico

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

- 1.1 O objeto deste MEMORANDO é o estabelecimento das regras que regerão o relacionamento entre as Partes durante a fase de avaliação do TERRENO e dos estudos de viabilidade técnica e mercadológica do EMPREENDIMENTO.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS FASES DE DESENVOLVIMENTO DO EMPREENDIMENTO

- 2.1 As Partes acordam em observar as seguintes fases de desenvolvimento do EMPREENDIMENTO:

Fase 1 – avaliação preliminar:

nesta fase **ODEBRECHT** e **PERFORMANCE** irão promover todos os estudos e avaliações necessárias à definição de viabilidade técnica e mercadológica do EMPREENDIMENTO, podendo contemplar, mas não se limitando a:

- X ➤ "road show" preliminar: identificação e comprometimento preliminar de investidores para o EMPREENDIMENTO;
- X ➤ diagnóstico de restrições ambientais;
- X ➤ diagnóstico de restrições legais;
- definição da vocação imobiliária do TERRENO e pesquisas de mercado;
- formatação preliminar do produto a ser ofertado e seu plano diretor (master plan);
- projeções financeiras e avaliações de riscos e viabilidade;
- planejamento preliminar.

Esta fase deverá estar concluída no período de **09 (nove) meses** a contar do encerramento da fase anterior, podendo ser prorrogada mediante acordo entre as Partes.

Após esta fase, **ODEBRECHT** e **PERFORMANCE** apresentarão proposta para desenvolvimento imobiliário, objeto do item 2.2 adiante.

Fase 2 – desenvolvimento e viabilização:

nesta fase serão desenvolvidos todos estudos necessários para proposição do projeto do EMPREENDIMENTO à aprovação dos órgãos públicos competentes e viabilização do EMPREENDIMENTO, podendo contemplar, mas não se limitando a:

- estudo de impacto ambiental EIA / RIMA;
- estudo de impacto de vizinhança;
- elaboração e aprovação do projeto legal;

JOCKEY CLUB BRASILEIRO
Ronaldo Esposet
Diretor do Departamento Jurídico

- obtenção de todas as licenças legalmente exigidas;
- pré-reserva dos espaços e contratos firmes de locação;
- estruturação do funding do EMPREENDIMENTO;
- planejamento de marketing do EMPREENDIMENTO;

Esta fase deverá ter a duração de até **12 (doze) meses** a contar da assinatura do contrato de desenvolvimento imobiliário, podendo ser prorrogada mediante acordo entre as partes, sendo caracterizada pela aprovação de parte ou a totalidade das licenças legalmente exigidas, conforme cronograma de implantação do projeto.

Fase 3 – implantação:

nesta fase dar-se-á o registro da incorporação no RGI e o lançamento imobiliário do EMPREENDIMENTO, bem como a sua construção. A duração desta fase será definida posteriormente pelas Partes, em função dos estudos comerciais e de mercado eventualmente elaborados.

- 2.2 Após a conclusão da Fase 1 descrita acima, e uma vez verificada a viabilidade do EMPREENDIMENTO, a **ODEBRECHT** e a **PERFORMANCE**, a seu exclusivo critério, formalizarão ao **JOCKEY** proposta de desenvolvimento imobiliário do EMPREENDIMENTO em parceria com o mesmo, contendo o ante-projeto e todas as características do empreendimento pretendido, assim como todas as condições negociais da futura parceria.
- 2.3 Juntamente com a proposta de desenvolvimento, a **ODEBRECHT** e a **PERFORMANCE** deverão encaminhar minuta do contrato de desenvolvimento imobiliário a ser firmado entre as partes.
- 2.4 O **JOCKEY** deverá apreciar a proposta e minuta de contrato apresentada e após avaliar o seu conteúdo e negociar os eventuais ajustes necessários com a **ODEBRECHT** e a **PERFORMANCE**, caso a proposição negociada lhe seja conveniente, deverá ratificar sua decisão perante sua Assembléia e submeter o contrato às assinaturas, num prazo máximo de **120 (cento e vinte) dias** a contar do recebimento da minuta de que trata o item anterior.
- 2.5 O **JOCKEY** poderá a qualquer momento, antes de submeter a matéria à apreciação da Assembléia Geral, desistir da operação objeto do presente memorando, sem que seja devido qualquer pagamento ou indenização à **PERFORMANCE** ou à **ODEBRECHT**, em conjunto ou isoladamente, a qualquer título que seja, sem necessidade de explicar as razões que levaram o Jockey a desistir da operação, renunciando, desde já, a **ODEBRECHT** e/ou **PERFORMANCE**, de qualquer pleito ou reivindicação, a qualquer título que seja, inclusive como ressarcimento de despesas.

JOCKEY CLUB BRASILEIRO
Ronald Espose
Diretor do Departamento Jurídico

- 2.6 Caso a Diretoria do **JOCKEY** venha a decidir encaminhar os termos do contrato à deliberação da Assembléia Geral, e os sócios rejeitem a proposta da Diretoria, também nessa hipótese, nenhum pagamento ou indenização será devido à **ODEBRECHT** e/ou **PERFORMANCE**, a qualquer título que seja, nem como ressarcimento de despesas.
- 2.7 Caso seja constatado por **PERFORMANCE** e **ODEBRECHT** que o EMPREENDIMENTO não é viável, ou por qualquer motivo desistam de dar continuidade aos estudos, estas enviarão ao **JOCKEY**, juntamente com comunicação formal da sua inviabilidade ou desistência, sendo que, os documentos e análises referidos no item 2.1 – Fase 1, passarão a plena propriedade do **JOCKEY**, sem qualquer ônus, que poderá usar, gozar e fruir destes, ceder, vender, enfim, deles se utilizar como melhor lhe aprouver.
- 2.8 Nas hipóteses previstas nos itens 2.5 e 2.6, ou quaisquer motivos que venham a culminar na não aceitação, desistência ou rejeição, pelo **JOCKEY**, da proposta de desenvolvimento imobiliário apresentada pela **ODEBRECHT** e pela **PERFORMANCE**, todos os documentos, projetos, estudos e afins que venham a ser produzidos pela **ODEBRECHT** e pela **PERFORMANCE** no âmbito do presente MEMORANDO, e que estejam em poder ou que sejam de conhecimento do **JOCKEY**, deverão ser devolvidos à **ODEBRECHT** e à **PERFORMANCE**, assim como o conteúdo dos mesmos não poderá ser utilizado, sob nenhuma hipótese, sem a devida autorização da **ODEBRECHT** e da **PERFORMANCE**.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES

- 3.1 Obrigam-se a **PERFORMANCE** e a **ODEBRECHT**, por força do presente MEMORANDO, a:
- 3.1.1 Realizar, a suas expensas, os estudos necessários a confirmar a viabilidade técnica e financeira do EMPREENDIMENTO e suas etapas;
- 3.1.2 Comunicar ao **JOCKEY**, por qualquer meio idôneo, até o término deste contrato a sua intenção de prosseguir ou não com o EMPREENDIMENTO.
- 3.2 Obriga-se o **JOCKEY**, na execução deste MEMORANDO, a:
- 3.2.1 Facilitar o acesso da **PERFORMANCE** e da **ODEBRECHT**, ou pessoas por elas indicadas, a suas dependências e a toda documentação que elas entenderem necessárias à realização dos estudos referidos no subitem 2.1, colaborando, sempre, com a realização de tais estudos;



JOCKEY CLUB BRASILEIRO
Fenildo Esposel
Diretor de Crédito Jurídico

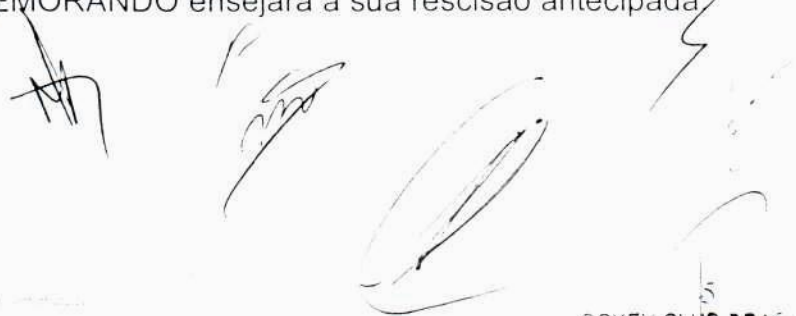
- 3.2.2 Apresentar, em até 60 (sessenta) dias após a entrega da minuta de que trata o item 2.3 supra, as certidões do 1º, 2º, 3º, 4º e 9º ofícios de distribuição, 1º e 2º ofícios de interdições e tutelas, Justiça Federal, CND do INSS, Tributos Federais e Ônus Reais, comprovando estar o TERRENO inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, sejam reais, pessoais, legais, judiciais ou convencionais, fiscais, parafiscais ou previdenciários, enfim, de qualquer ônus judicial ou extrajudicial, apresentando, ainda, documento comprovando haver obtido a autorização estatutária para firmar aquele instrumento. Caso o **JOCKEY** não apresente os documentos no prazo estipulado, a **ODEBRECHT** e **PERFORMANCE** poderão a seu critério prorrogar o mesmo, bem como obter, a qualquer tempo, diretamente as certidões supra, o que, desde já, o **JOCKEY** concorda e autoriza a providenciá-los;
- 3.2.3 Manter o TERRENO, desde a presente data, inteiramente livre de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, não entabulando com terceiros qualquer tipo de negociação que possa comprometê-lo, não firmando nenhum ato, nem aceitar qualquer proposta de terceiros, que implique em alienação, permuta ou qualquer operação que importe na transferência da propriedade do TERRENO ou que venha a onerá-lo, incluindo hipotecas ou outras formas de garantia real;

CLÁUSULA QUARTA – DESPESAS

- 4.1 **ODEBRECHT** e **PERFORMANCE** deverão arcar com todos os custos e despesas decorrentes da execução das atividades de suas responsabilidades, objeto do presente MEMORANDO, inclusive para a realização dos itens que julgarem necessários dos previstos na cláusula 2.1 supra.

CLÁUSULA QUINTA – PRAZO E VIGÊNCIA

- 5.1 O presente MEMORANDO vigorará pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da presente data, ou até que se encerre a Fase 2 descrita no item 2.1, findos os quais ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação.
- 5.2 O descumprimento por qualquer das Partes das cláusulas e disposições constantes do presente MEMORANDO ensejará a sua rescisão antecipada.



CLÁUSULA SEXTA – COMUNICAÇÕES

- 6.1 Todas as comunicações a serem trocadas entre as Partes deverão ser enviadas por correio ou fac-símile, endereçadas aos endereços descritos no preâmbulo do MEMORANDO e aos seguintes representantes:

JOCKEY

Luiz Alfredo Aranha D'Escragnolle Taunay
Fax: (21) 2220-3151
e-mail: taunay@taunayadv.com.br

PERFORMANCE

Luis Oswaldo Lopes Leite
Fax: (21) 2249-4466
e-mail: lo@performanceemp.com.br

ODEBRECHT

Marcelo Marques de Athayde
Fax: (21) 2552-4448
e-mail: mathayde@odebrecht.com

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS E COMPLEMENTARES

- 7.1 Ressalvadas as hipóteses de desistências previstas no presente MEMORANDO, quer pela **ODEBRECHT**, pela **PERFORMANCE**, ou ainda pelo **JOCKEY**, o presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obrigam as partes, seus herdeiros e seus sucessores a qualquer título.
- 7.2 As Partes não poderão, sem a prévia e expressa aprovação por escrito da outra Parte, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, parte ou a totalidade de seus direitos, obrigações e responsabilidades decorrentes deste MEMORANDO, exceto para suas empresas controladas, devendo tal transferência ser comunicada formalmente às demais partes.
- 7.3 A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dela constantes, não acarretará novação ou o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicados aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.3.1 O disposto neste item prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.



7.3.2 Fica entendido que a ocorrência de uma ou mais hipóteses previstas no item 7.3, ainda que com a repetição referida no subitem 7.3.1., não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor como se nenhum favor houver intercorrido.

7.4 A posse da ÁREA durante a vigência deste memorando permanecerá com o **JOCKEY**, não sendo a **ODEBRECHT** e **PERFORMANCE** responsáveis, em qualquer hipótese, pela sua guarda e defesa contra terceiros, bem como quaisquer custos de manutenção da ÁREA, taxas, impostos e tributos de qualquer natureza cobrados por órgãos públicos ou entidades privadas.

CLÁUSULA OITAVA – FORO

8.1 Fica eleito o foro central da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, com exclusão a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir todas as controvérsias oriundas do presente MEMORANDO.

E assim, estando as Partes justas e acordadas, firmam o presente MEMORANDO em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas que também assinam.

Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2005.



Jockey Club Brasileiro




Performance Empreendimentos e Participações Ltda.




Construtora Norberto Odebrecht S.A.

Testemunhas:



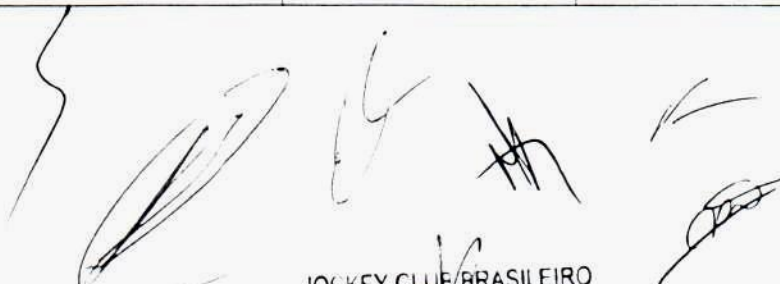
Nome: **CECÍLIA MARTINI FERREIRA**
CPF: **877.925.792-72**



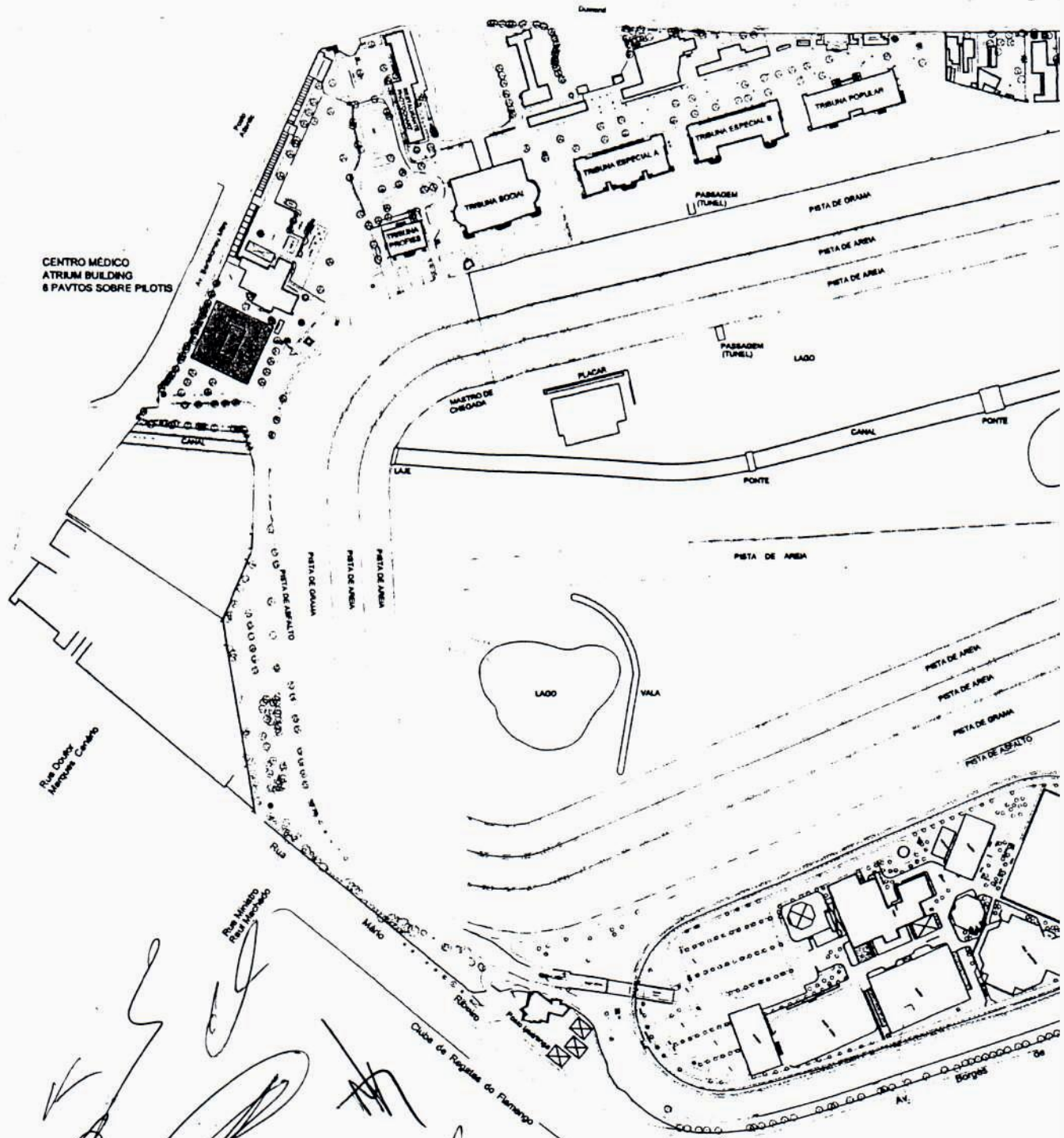
Nome: **MARCOS ALEXANDRE FERREIRA SOUZA**
CPF: **0426622837-98**

Resumo Cronograma Desenvolvimento Imobiliário - JCB

	EVENTO	DURAÇÃO	DOCUMENTO	EFEITO
Fase 1	AVALIAÇÃO PRELIMINAR AMBIENTAL, LEGAL E FINANCEIRA	9 MESES	PROPOSTA / CONTRATO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO	APROVAÇÃO CONTRATO ASSEMBLÉIA GERAL
Fase 2	ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO PROJETOS	12 MESES	LICENÇAS DIVERSAS PARA CONSTRUÇÃO	CONSTRUÇÃO CT / LIBERAÇÃO DA ÁREA GÁVEA
Fase 3	IMPLANTAÇÃO DO PROJETO IMOBILIÁRIO	A SER DEFINIDO CONFORME CRONOGRAMA	FUNDING ESTRUTURADO INCLUSIVE GARANTIAS À JCB	INICIO DA CONSTRUÇÃO



JOCKEY CLUB BRASILEIRO
Ronaldo E sposal
Diretor de Departamento Jurídico



CENTRO MÉDICO
 ATRIUM BUILDING
 8 PAVTOS SOBRE PILOTIS

Rua Doutor
 Marquês Curvelo

Rua Miraflores
 Rua Roberto

JOCKEY CLUB BRASILEIRO
 Ronaldo Esposel
 Diretor do Depart. Jurídico

SEDE ESPC

Plano de Massa

