

*Av. Diagonal, 541, 6º 2ª
08029 Barcelona (España)
Tel. 931 600 027
Fax 608 801 201*

*Av. Graça Aranha, 145/407
20030-003 Rio de Janeiro (Brasil)
Tel. (55) 21 2240 8351
Fax (55) 21 2262 9248*

*11 N. Market St. 6th floor
95113 San Jose - CA - USA
Tel. (1) 408 905 6381
Fax (1) 310 868 2656*

www.soaresavila.com

Sr. Jordi Contreras
Asociacion de Compradores Condomínio Lago Azul
Diaonal 539, 5º, izq.
08029 Barcelona

Vía email y correos.

En Barcelona, a 5 de julio de 2010.

Re.: Asesoría jurídica Brasil – terminación obra
Condominio Lago Azul.

Apreciada Sra. Contreras,

En primer lugar, nos complace expresarle nuestra satisfacción por la confianza depositada en nuestra firma para colaborar con la Asociación en el asunto en epígrafe.

En segundo lugar, y de acuerdo con lo convenido con Vd., mediante la presente carta le significamos, pues, los aspectos jurídicos que entendemos se deben señalar en la misma, así como nuestra forma de asesoramiento profesional, como le exponemos en adelante:

- a) Antecedentes
- b) Servicios jurídicos
- c) Honorarios profesionales
- d) Contrato prestación de servicios
- e) Responsabilidades de SOARES & AVILA ABOGADOS

a) Antecedentes.

Como es de nuestro conocimiento la empresa promotora del Condominio Lago Azul esta incapacitada para terminar la obra y tampoco dispone de los fondos necesarios para ello, aparte de no gozar de la confianza de los compradores/propietarios. Ante dicha situación, se ha establecido su entidad como vehículo catalizador de los intereses de todos los compradores para la finalización de la obra.

Por lo anterior, Vd. nos solicita asesoramiento jurídico en las áreas adelante señaladas.

b) Servicios jurídicos a ser prestados.

La asesoría jurídica a ser prestada incluye, inicialmente las siguientes materias:

b.1) Verificación de la situación jurídico administrativa de la obra – due diligence.

Se esta realizando una verificación de los documentos y/o permisos que nos fueron facilitados, así como el levantamiento de las posibles consecuencias legales que se haya tenido sobre la empresa promotora y/o los terrenos en los cuales se realiza la obra.

b.2) Derecho Civil y Mercantil - contratos

Según la propuesta de actuación que le fue entregada antes, entendemos que, principalmente, realizaremos la negociación y redacción de contratos. A los efectos oportunos, se deberá requerir a la promotora sus responsabilidades por lo anteriormente construido debiéndose tal pacto ser incluido en dicho acuerdo.

De forma resumida, se deberá formalizar un contrato con el promotor así como la empresa constructora y, posiblemente, entre ambas para obtenerse un fiel cumplimiento de la obra.

Por lo anterior, también será obligatorio la otorga de poderes por parte de la Asociación hacia nuestros corresponsales en Brasil para su representación ante la entidad promotora, la constructora y los órganos administrativos correspondientes, inclusive la administración de justicia.

b.3) Registro de inversiones ante el Banco Central de Brasil.

Será imprescindible que la promotora preste cuentas de lo cobrado hasta el momento a todos y cada uno de los compradores para que así se puedan proceder las verificaciones en cuanto al registro de inversión y el valor de los pagos realizados.

Sin la obtención de los valores exactos y copia de los contratos firmados, los compradores cogen el riesgo que sus inversiones sean consideradas ilegales y, por tanto no realizadas. Asimismo, podrían haber sanciones administrativas que, en un momento dado, deberían atribuirse a Sol Tour por no orientar correctamente a los compradores.

Este servicio no está incluido en la presente propuesta, dado su carácter individual, y la Asociación no está autorizada a representar a los compradores ante las autoridades brasileñas, salvo que se extiendan poderes en este sentido.

Su mención es a título ilustrativo dado que dependerá de la decisión de cada comprador contratar o no nuestros servicios, a través de la Asociación, para las verificaciones pertinentes así como su rectificación si fuera el caso.

c) Honorarios profesionales.

Soares & Avila Abogados colabora muy estrechamente con dos bufetes de abogados brasileños; **Ávila Pereira** Advogados en Río de Janeiro, especializado en propiedad industrial, así como con otros bufetes en otras ciudades. En Natal, contamos con el apoyo de **Fonseca, Vieira & Cruz** Abogados que ya se encuentran informados de la situación actual de la obra y problemática jurídica que la atañe.

En este sentido, y en virtud del hecho que su entidad representa un colectivo amplio de personas, es nuestra opinión que sería oportuno establecer un importe fijo por cada unidad en la medida en que las soluciones que se alcancen afectan a todos por igual, independientemente del valor de cada una de las viviendas.

Nuestra propuesta de honorarios profesionales asciende a:

- honorarios profesionales.....2.000€/unidad (IVA no incluido)

Asimismo, le proponemos el pago en 4 parcelas iguales, de la siguiente forma:

- * 500€ en la aceptación de la propuesta
- * 500€ en fecha del 30 de septiembre
- * 500€ en fecha del 30 de enero de 2011
- * 500€ en fecha del 30 de abril de 2011

d) Contrato de prestación de servicios jurídicos.

Aceptada nuestra propuesta, formalizaríamos un contrato de prestación servicios jurídicos con nuestra firma mediante el cual se fijarían los servicios y acompañamientos incluidos y aquellos que por su naturaleza eventual no se incluirán, como pueden ser los asuntos litigiosos.

e) Responsabilidades de SOARES & AVILA ABOGADOS

Los servicios profesionales prestados por Soares & Avila Abogados se remiten a las tramitaciones y/o gestiones explicitadas en la presente carta presupuesto. En este sentido, una vez aceptado las condiciones expresadas en la presente carta, Soares & Avila Pereira Abogados actuará bajo las instrucciones de Ud. y con el expreso consentimiento en todo lo que se refiere a los posibles acuerdos extrajudiciales.

Toda la información y/o datos facilitados por Ud. y su empresa no serán, en principio, averiguados, por Soares & Avila Abogados. Por tanto, nuestra firma no asume ninguna obligación en relación con la suficiencia y autenticidad de dicha información y/o datos para el cumplimiento de su defensa, ni de las gestiones que realice, por cuenta de la misma, ante cualquier organismo público o privado.

Esperamos tener la oportunidad de poder colaborar con la Asociación y estamos a su disposición para cualquier aclaración pertinente. Sin otro particular, le saluda atentamente,


Flavio A. Soares

C. c Fonseca, Vieira & Cruz