

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

(QUADRAS 1, 2, 4 e 9)

São partes neste instrumento:

a) Como PROMITENTE VENDEDORA, a seguir designada simplesmente VENDEDORA, a CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S/A, com sede nesta capital, à Alameda Santos, 322, CGC/MF nº 61.583.860-90, neste ato representada por seu Diretor no final assinado;

b) Como Promissária Compradora, a seguir designada simplesmente Compradora.

MINUTA

As partes retro nomeadas e qualificadas têm entre si justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

Cláusula Primeira – do Imóvel

A vendedora é senhora e legítima possuidora de domínio útil, por aforamento da União, de uma área de terras urbanas, integrante do Quinhão nº 3 (três) da propriedade denominada "SÍTIO TAMBORÉ", localizada na antiga Parnaíba, hoje destrito e comarca de Barueri, neste Estado, área essa que assim se descreve, caracteriza e confronta:

Este imóvel foi adquirido pela vendedora, em área maior, por força de escritura de venda e compra de domínio útil, lavrada em 22 de agosto de 1973, nas notas do 15º Tabelionato desta Capital, Livro 923, folhas 111 devidamente transcrita no Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, sob nºs 7.307 a 7.310.

Cláusula Segunda – do Compromisso de Venda e Compra

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA promete vender, como de fato prometido tem, à COMPRADORA, que promete comprar, como de fato prometido tem, o domínio útil do imóvel retro descrito e caracterizado, que possui a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, pessoais ou

fiscais, judiciais ou extra-judiciais, dúvidas, dívidas, arresto ou seqüestro, ou ainda restrições de qualquer natureza.

Cláusula Terceira – do Preço

O preço fixado para a presente transação é de Cr\$

que será pago da seguinte forma:

a)Cr\$

_____ neste ato, como

sinal e princípio de pagamento, do qual a VENDEDORA dá à COMPRADORA plena, geral, rasa e irrevogável quitação, como paga e satisfeita que se encontra, para não repetir;

Parágrafo Primeiro: As prestações mencionadas nesta cláusula são representadas por notas promissórias de iguais valores e vencimentos, emitidas pela COMPRADORA, em favor da VENDEDORA, notas promissórias estas que são entregues à VENDEDORA, neste ato, “pro-solvendo” dos pagamentos vincendos.

Parágrafo Segundo: Todos os pagamentos mencionados nesta cláusula serão efetuados pela COMPRADORA à VENDEDORA, onde e a quem esta indicar por escrito, porém sempre nesta capital, e nos dias dos respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação interpelação. Após seu vencimento, as prestações serão pagas acrescidas de correção monetária calculada de acordo com a variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

Parágrafo Terceiro: O recebimento de prestações em atraso não constitui alteração ou inovação contratual, mas sim mero alto de tolerância por parte da VENDEDORA; em isto sucedendo, a COMPRADORA pagará juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês sobre as importâncias em atraso, mais uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor desses pagamentos, penalidade esta exigível no caso de intervenção judicial, ou de mora superior a 3 (três) meses.

Cláusula Quarta - da Posse

A posse do imóvel objeto deste contrato é entregue neste ato à COMPRADORA, a qual exercerá em nome da VENDEDORA, até a outorga da escritura definitiva. Fica

facultado à COMPRADORA, por sua conta e risco, fazer aprovar plantas e assinar requerimentos, visando a edificar construções no imóvel compromissado, sem prejuízo da cláusula rescisória.

Cláusula Quinta - da Irretratabilidade e Irrevogabilidade

Por expressa convenção entre as partes, o compromisso de venda e compra ora contrato tem caráter irrevogável e irretratável, não podendo quaisquer das partes contratantes alegar o direito de arrependimento.

Cláusula Sexta - dos Impostos e Taxas

Todos os impostos e taxas que incidam sobre o imóvel objeto desta transação serão, a partir desta data, da responsabilidade da COMPRADORA, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA, ou de terceiros, inclusive o Foro devido a união.

Cláusula Sétima - da Outorga da escritura Definitiva

Uma vez integralizado o preço total contratado, e obtido o respectivo alvará junto ao Serviço do Patrimônio da União, será à COMPRADORA, ou a quem por ela indicado, outorgada a escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto do presente, correndo por conta exclusiva da COMPRADORA todas as despesas decorrentes da referida escritura, tais como: tabelião, sisa, registros, laudêmio devido à União e quaisquer outras taxas que porventura venham a ser criadas.

Parágrafo Único: Ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 31, da lei 6766 serão inoperantes com relação à VENDEDORA a cessão, transferência ou ainda promessa de cessão dos direitos ora compromissados sem a anuência da VENDEDORA; no caso de anuência será então devida à VENDEDORA importância equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do presente contrato, devidamente corrigido de acordo com a variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

Cláusula Oitava – da Rescisão

Deixando a COMPRADORA de cumprir quaisquer das cláusulas ou condições constantes do presente contrato, será constituída em mora, mediante notificação a ser procedida por carta entregue através do Registro de Títulos e Documentos, na qual lhe será dado o prazo de 15 (quinze) dias para cumprir a obrigação inadimplida, sob pena de rescisão de pleno direito, da presente promessa.

Parágrafo Primeiro: Verificada a rescisão a que esta cláusula se refere, perderá a COMPRADORA, em favor da VENDEDORA, todas as importâncias que até então lhe haja pago, ficando obrigada a devolução imediata da posse do imóvel objeto da presente promessa.

Parágrafo Segundo: O atraso na devolução a que se refere o parágrafo anterior configurará esbulho possessório e sujeitará a COMPRADORA ao pagamento da multa de 2 (duas) ORTN's por dia de atraso a contar da data do término do prazo supra, referido na notificação, a título de indenização pelo uso indevido do imóvel.

Cláusula Nona – das Restrições IMPOSTAS ao Imóvel Objeto do Presente

É condição essencial desta promessa de compra e venda a observância do Regulamento a seguir transcrito, a que estão obrigados todos os imóveis das quadras 1, 2, 4 e 9, de "ALPHAVILLE" - CENTRO INDUSTRIAL e EMPRESARIAL; tal Regulamento será igualmente transcrito na escritura definitiva de venda e compra e será cumprido pela ora COMPRADORA e, sucessivamente, por seus sucessores, a que título o forem, de vez que também de todas as transações futuras que tenham por objeto o imóvel ora compromissado, deverá constar o Regulamento ora imposto, sendo que as partes desde já autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a inscrição destas obrigações, com a inscrição do presente.

REGULAMENTO O USO DE IMÓVEIS EM "ALPHAVILLE" - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, APLICÁVEL ÀS QUADRAS 1, 2, 4 e 9:

1-Generalidades:

1.1-Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais sobre o uso do solo quanto à aprovação de projetos e funcionamento das indústrias, escritórios, etc.

1.2-As condições seguintes, de normas de proteção, restrições e uso adequado, são impostas com a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e para atender aos princípios básicos de:

a)proteger os proprietários e usuários de prédios industriais e comerciais contra o uso impróprio de danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade;

b)assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;

c)estimular a construção de edifícios de moderna e agradável arquitetura, evitando aparência anti estéticas e desagradáveis à vista e à função:

d)exigir a previsão de uso próprio de estacionamento e locais para carga e descarga dentro das áreas;

e)estimular o desenvolvimento tecnológico, arquitetural e projetos de “engineering”e promover uma proteção ao meio ambiente com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir um geral bem-estar dos ocupantes, não só dos proprietários, como da vizinhança.

2-Usos Permitidos

2.1-As construções servirão para instalação de fábricas de leve e médio usos industriais, escritórios, edifícios comerciais, armazéns, laboratórios, representações de máquinas e veículos, depósitos fechados de usos correlatos, bem como pequeno comércio.

2.2-Será obrigatória a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças poluentes, excesso de barulho, poluição de maneira geral do meio ambiente. Deverão ser respeitadas as normas e decretos da CETESB Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente.

2.3-Não será permitida a instalação de industrial e estabelecimentos dos seguintes produtos: desdobramento de madeira bruta; produção de celulose, papel, papelão e afins; curtumes, fabricação de estocagem de artigos de couro; frigoríficos, matadouros e charqueadas; indústrias químicas de colas e adesivos, de óleos e gorduras, de inseticidas e herbicidas; britagem de pedras ou clínquer; centrais de fabricação de concreto para venda a terceiros; produção de lixas, rebolos e abrasivos; fusão e/ou fundição de aço ou ferro; produção de piche e asfalto; produção de sabões, detergentes e velas; fabricação ou mistura de adubos e fertilizantes.

3-Afastamento das Divisas e Porcentagens de Uso dos Imóveis:

3.1-Nenhuma construção poderá ser feita com afastamento inferior a 5 (cinco) metros nas divisas laterais e fundos, é 15 (quinze) metros da frente com as vias públicas.

Entende-se como divisa lateral aquela que um imóvel faz com outro, e/ou com viela de passagem.

3.1.1-Na quadra 2, os imóveis que tiverem frente para a Alameda Tocantins e Alameda Xingú poderão obedecer ao recuo de 15 (quinze) metros somente da Alameda Tocantins.

O imóvel 3 obedecerá ao recuo de 15 (quinze) metros da Avenida Marginal do Rio Tietê e 8 (oito) metros da Alameda Xingú.

3.1.2-Para os imóveis da quadra 9 os recuos mínimos são:

-laterais 3,00m e fundos 5,00m

-frente 15,00m

Para o imóvel nº 12 da quadra 9 prevalecem 15,00m de recuo mínimo para a Avenida Marginal e para a Alameda Araguaia (pista direita); lateral 3,00m e fundos 5,00m.

3.2-Na área de afastamento obrigatório citado no item 3.1, poderá ser construída uma portaria com área máxima de 30m² de projeção e casa de força, em um único pavimento. Essa área também poderá ser utilizada para estacionamento, não tendo porem cobertura de qualquer espécie, exceto arborização.

3.3-A soma das áreas das construções não poderá exceder em projeção ao nível do terreno 65% (sessenta e cinco por cento) da área total do imóvel. É livre, e sempre respeitados aos dispositivos legais a construção em altura.

3.4-Nenhum imóvel pode ser subdividido de modo a que fique inferior a 5.000m².

3.4.1-Para os imóveis da quadra 9 o valor mínimo é de 4.000m².

3.5-Será permitida a construção, em um imóvel, de um edifício divisível em dois, com aspecto exterior de um conjunto arquitetônico único.

A seguir, permitir-se-à venda separada, sendo eliminada, portanto, a exigência de recuo lateral na linha de subdivisão desses imóveis.

3.6-No caso de aquisição de dois ou mais imóveis formando uma área única, as restrições destas normas aplicar-se-ao total da área.

4-Estacionamento

4.1-Cada proprietário deve prever estacionamento para seus empregados e visitantes.

4.2-O estacionamento de automóveis deve ser adequado para os seguintes índices mínimos:

a)área para um veículo para cada 60m² de edifício de escritório;

b)área para um veículo para cada 150m² de edifício de armazém;

c)área para um veículo para cada 40m² de edifício de venda a varejo ou supermercado;

d)área para um veículo para cada 200m² de edifício de uso industrial.

4.3-Deve ser provido, independentemente dos índices do item 4.2 de locais para carga e descarga de caminhões.

4.4-O local para a carga e descarga de caminhões não poderá ser na fachada de frente para as vias públicas, salvo parecer aceito pela ora Vendedora.

4.5-Deverão ser determinados na planta de cada imóvel os locais de acesso às vias públicas, para o fim de não perturbar o fluxo de veículos. Os acessos serão no máximo em número de um para até 10.000m² de área de terreno, desprezadas as frações, e com largura máxima de 7,00 metros, ou 2 para cada largura máxima de 4,50 metros.

No caso de áreas superiores a 10.000m², poderá haver mais 7,00 metros de entrada para cada 10.000m² ou fração.

4.6-No limite frente do imóvel com as vias públicas, só serão permitidas cercas de tela, tipo malha de 2", de 2,00 metros de altura sendo vedada a construção de muros de alvenaria.

Atrás dessas cercas poderão ser plantados arbustos ou árvores, de forma a transformá-las em "cerca-viva".

5-Servidões

Todo proprietário é obrigado a ceder passagem em regime de servidão quando solicitado por outros proprietários de terrenos em "Alphaville", para canalização de águas pluviais, de água limpa ou de esgotos nas faixas de recuos laterais ou de fundos dos imóveis. Correrá por conta do usuário desta servidão toda e qualquer despesa inerente a esses serviços, bem como sua manutenção.

6-Manutenção, Tratamento das Construções em Relação ao Meio Ambiente:

6.1-O local das construções deve ser tratado em consonância com os projetos arquitetônicos, para criar um meio ambiente harmoniosos, e agradável para todos os proprietários e usuários de "ALPHAVILLE".

6.2-Ajardinamentos, arbonização, cercas vivas, etc, devem ser também utilizados para evitar a poluição visual de depósitos ou estoques ao ar livre.

6.3-De qualquer forma, esses estoques de material ou matéria prima, ou de resíduos aguardando transporte, devem ser previstos em locais não em frente às alamedas e de maneira a evitar visualização desagradável.

6.4-Os proprietários ou usuários são responsáveis pela manutenção das construções e dos terrenos de sua propriedades sempre limpos, seguros, de acordo com a boa técnica e cumprindo os dispositivos legais de limpeza e higiene.

7-Sinalização - Avisos e Cartazes

7.1-Os cartazes de sinalização e identificação ou propaganda devem obedecer aos dispositivos abaixo.

7.2-Não serão permitidos cartazes de propaganda tipo "out-door", seja para publicidade própria ou de terceiros.

7.3-Placas de identificação do proprietário do imóvel e/ou do produto fabricado deverão ter, após somadas, tamanho total máximo de 10m². Individualmente não poderão ter altura superior a 2,00m.

7.4-Os dizeres afixados no corpo de qualquer edifício não poderão ultrapassar a altura do próprio edifício.

8-Aprovação de Plantas

8.1-Todas as plantas de construções, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentadas e aprovadas pela Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, infra mencionada que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado de área, área ocupada, e o aspecto geral arquitetônico para que tenham um uso conforme as restrições impostas e as finalidades de "Alphaville". Após a

aprovação das plantas pela Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, deverão elas ser submetidas às autoridades competentes, pelo próprio proprietário.

8.2-Para a aprovação de plantas, serão devidos à Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, o equivalente a 1,5% (hum e meio por cento) do valor da ORTN por metro quadrado de área construída, em cada pedido efetuado, pagáveis juntamente com a formulação do pedido de aprovação, fixando-se como mínimo o valor correspondente a 10 (dez) ORTN'S.

8.3-Para a aprovação pela Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial ser-lhe-ão fornecidas as respectivas plantas em quatro ou mais vias, acompanhadas, além das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, do seguinte:

a)planos arquitetônicos para o prédio ou prédios propostos que devem incluir especificações sobre os materiais empregados e cores externas a serem usados;

b)uma planta de situação, mostrando a localização dos prédios vias de comunicação dentro da área, acesso à rua, áreas de estacionamento, de carga e descarga e de manobras;

c)uma descrição e planta indicativa do ajardinamento, arborização e cuidados com erosão a serem efetuados;

d)plantas dos sinais, avisos propaganda, etc., a serem executados, informando sobre detalhes dos sinais, materiais a serem empregados, locação, dimensões, cores e iluminação;

e)uma descrição das operações propostas, com detalhes suficientes para permitir um julgamento criterioso, para evitar além de níveis suportáveis: barulhos excessivos, odores, fumaça e gases, radioatividades, vibração e tratamento de esgotos, se necessários;

f)o que mais venha a ser solicitado pela Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, de maneira a assegurar perfeito entendimento do projeto.

8.4-Aprovada a planta, a Sociedade Alphaville centro Industrial e Empresarial, ficará com duas cópias para seu arquivo, devolvendo as demais, devidamente certificadas.

9-Da Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial:

9.1-A aprovação das plantas e a fiscalização da obediência às normas deste Regulamento é efetuada por uma Associação Cível, denominada Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, especialmente constituída para este fim.

9.2-Desta Associação Cível são associados natos todos os titulares do domínio útil dos imóveis localizados em "Alphaville"- Centro Industrial e Empresarial, ou de direitos sobre esses imóveis e é dirigida por uma diretoria que se incube de fazer respeitar os Regulamentos específicos para cada quadra e as demais determinações aprovadas pelos associados.

Nesta associação os votos são proporcionais à área do imóvel e à área construída sobre ele, sendo que a cada 2.000m² de terreno, desprezadas as frações corresponderá o direito de um voto, e a cada 1.000m² de área construída, desprezadas as frações também corresponderá o direito de um voto.

9.3-Os Estatutos da Associação foram aprovados, por Assembléia Geral de constituição realizada em 12/11/1980, e estão registrados no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Barueri sob nº 637, pág. 419, Livro A, nº. 1, das Pessoas Jurídicas, em 29/12/1980.

10-Da Contratação da Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial:

10.1-A Compradora contrata, neste ato, a Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, para os serviços de:

- a)limpeza da área;
- b)conservação e manutenção dos taludes gramados;
- c)conservação e manutenção dos jardins,
- d)vigilância.

10.2-A contratação dos serviços mencionados nas alíneas "a, b, c," é feita por instrumento em separado.

10.3-O preço estabelecido para os serviços contratados nas alíneas "a, b, c, " é de valor equivalente a 5 (cinco) ORTN's para cada 2.000m² de terreno, desprezadas as frações inferiores a 1.000m², por semestre, pagável até o dia 30 do primeiro mês do semestre vincendo.

O preço estabelecido para o serviço contratado na alínea "d" é de 3 (três) ORTN's por voto mencionado no item 9.2, por trimestre, pagável até o dia 30 do primeiro mês do trimestre vincendo.

Qualquer atraso no pagamento dos preços acima estabelecidos implicará a multa de 20% (vinte por cento) mais juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês.

10.4-A compradora se obriga a sub-rogar a terceiros, a quem venha a alienar ou prometer a alienar o imóvel adquirido, as obrigações assumidas no referido instrumento, sob pena de, não o fazendo responder pelo pagamento do valor mencionado no item 10.3. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações aqueles a quem alienarem o imóvel.

10.5-Herdeiros ou sucessores da Compradora, por outros títulos que não os mencionados no item 10.4 sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações assumidas no referido contrato.

10.6-Se a Compradora não comunicar à Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará delas sendo detentora.

10.7-As responsabilidades assumidas pela Compradora no referido contrato somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver concomitantemente e alienação do imóvel. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre a Compradora e terceiros (ou entre estes outros terceiros), o então vendedor reassumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.

10.8-Para o exercício de seu direito de credora, a Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando letras de câmbio contra a Compradora ou seus sucessores, levando-as mesmo a protesto e executando-as.

10.9-Os serviços contratados com a Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial o são em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão a qualquer tempo.

Cláusula Décima - INPS e Prorural

A Vendedora apresenta neste ato, Certificado de Regularidade de Situação nº. _____, expedido pelo IAPAS em ____ de _____ de 198____, e declara expressamente não ser contribuinte do Prorural, não estando, portanto, sujeita a comprovação de inexistência de débito para com ele.



Cláusula Décima Primeira - do Foro

Para reger as demandas oriundas do presente contrato, as partes elegem como Foro o da Comarca de Barueri, neste Estado, preterindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja, ou que se torne, pagando a parte perdedora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor da causa, se em fase judicial, e 10% (dez por cento) se em fase extrajudicial.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assina, o presente contrato em 2 (duas) vias, de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas a tudo presentes, protestando fazê-lo sempre bom e válido, por si e por seus sucessores.

São Paulo,

TESTEMUNHAS

O sinal está sendo efetuado com o cheque nº. _____ a cargo do banco nº.