

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE  
DOMÍNIO ÚTIL**

**QUADRA 8 (Lotes externos ao Condomínio Centro Comercial Alphaville)**

São partes neste instrumento:

- a) Como Promitente Vendedora, a seguir designada simplesmente Vendedora, a Construtora Albuquerque Takaoka S.A., CGC nº. 61.583.860/0001-90, com sede nesta Capital à Alameda Santos, 322, neste ato representada por seu Diretor infra assinado;
- b) Como Promitente Compradora, a seguir designada simplesmente Compradora a

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 distrito e comarca de Barueri, neste Estado, área essa descrita, caracterizada e confrontada na cláusula nona infra, sob a denominação de Imóvel nº. da Quadra nº. . 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, fls. 111, devidamente transcrita no Registro de imóveis da Comarca de Barueri, sob nºs. 7.307 a 7.310, estando a questão de matrícula especificada na mesma cláusula nona.

**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 identificado, que possui a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, pessoais ou fiscais, judiciais ou extrajudiciais, dúvidas, dívidas, arresto ou sequestro, ou ainda restrições de qualquer natureza.

**Cláusula Terceira – do Preço**

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

**Parágrafo Primeiroº.** As prestações mencionadas na alínea “b” desta cláusula são representadas por notas promissórias de iguais valores e vencimentos, emitidas pela

Compradora, em favor da Vendedora, e a ela entregues neste ato, “pro-solvendo” dos pagamentos vincendos.

**Parágrafo Segundo:** Todos os pagamentos mencionados nesta cláusula serão efetuados pela Compradora à Vendedora, em seu escritório sito nesta Capital à Alameda Santos, 322, ou onde e a quem esta indicar por escrito, nos dias dos respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou 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 renovação contratual, mas sim mero ato de tolerância por parte da Vendedora; em isto sucedendo, a Compradora pagará o respectivo débito em atraso devidamente corrigido de acordo com a variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional – (ORTN), acrescido de 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 do débito, exigível nos casos 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 a 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 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 contratado tem caráter irrevogável e irretratável, não podendo quaisquer dos 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, á 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 após a obtenção do alvará do 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 sua conta exclusiva todas as despesas aí decorrentes tais como: tabelião, sisa, registros, laudêmio devido à União, e quaisquer outras taxas que por ventura venham a ser criadas.

**Parágrafo Primeiro:** Para o recebimento da escritura a que se refere esta cláusula, deverá o comprador comprovar a inexistência de débitos fiscais, sobre o imóvel compromissado, mediante a apresentação da competente certidão negativa de tributos.

**Parágrafo Segundo:** Sem a prévia anuência da Vendedora, a Compradora não poderá ceder ou transferir, ou, ainda, prometer ceder os direitos ora adquiridos, sendo que qualquer ato que contrarie o presente dispositivo será inoperante com relação a Vendedora. No caso de anuência da Vendedora em qualquer instrumento de cessão ou promessa de cessão de direitos, esta somente será concedida mediante o pagamento de uma taxa de transferência de 2% (dois por cento) sobre o valor do presente contrato, devidamente corrigido de acordo com a variação da ORTN (Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional).

#### **Cláusula Oitava da Rescisão**

Deixando a Compradora de cumprir qualquer 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, sem direito a indenização ou retenção por benfeitorias de qualquer natureza, ainda que necessárias, ficando obrigada à 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, por cada 100,00m<sup>2</sup> de área de terreno, isto a contar da data do término do prazo da supra referida notificação, a título de indenização pelo uso indevido do imóvel.

#### **Cláusula Nona**

O presente instrumento deverá ser levado a registro pela Compradora, no registro de Imóveis de Barueri, arcando ela com todos os custos daí decorrentes. No prazo máximo de 3 (três) dias úteis após o registro, deverá a Compradora dar ciência deste fato à Vendedora, por correspondência protocolada, na qual informará data, número e demais características do registro, sob pena de ser responsabilizada por eventuais prejuízos daí decorrentes.

#### **Cláusula Décima - 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 a seguir descritos:

### **1-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL "9" - QUADRA 8**

De formato trapezoidal, mede 86,86m de frente, 84,52m na lateral direita de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel, 67,21m na lateral esquerda, e, 27,58m dos fundos, encerrando a área de 3.829,94m<sup>2</sup>. Esta situado na Alameda Araguaia, lado direito de quem se encaminha para o Mini Comércio (confluência da Alameda Araguaia com Alameda Purus); o ponto de referência para início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel, está situado no alinhamento da Alameda Araguaia, distante 8,90m do eixo da pista da Alameda Araguaia e 187,55m da confluência da Alameda Araguaia e eixo da Alameda Purus, medidos pelo alinhamento dos imóveis da Alameda Araguaia; confronta ainda pelo lado direito de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel com o Centro Comercial Alphaville, pelo lado esquerdo com imóvel "10" infra descrito, e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville. Este imóvel foi adquirido, em área maior, pelas transcrições n.ºs.7.307 a 7.310, do Registro de Imóveis de Barueri.

### **2-Descrição do imóvel "10" – Quadra 8**

De formato trapezoidal, mede 28,00m de frente, 67,21m na lateral direita de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel, 67,27m na lateral esquerda, e, 40,00m nos fundos, encerrando a área de 2.2784,76m<sup>2</sup>. Está situado na Alameda Araguaia, lado direito de quem encaminha para o Mini-Comércio (confluência da Alameda Araguaia com Alameda Purus); o ponto de referência para início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Araguaia, olha para o imóvel, esta situado no alinhamento da Alameda Araguaia, distante 8,90m do eixo da pista da Alameda Araguaia, e 159,55 m da confluência da Alameda Araguaia e eixo da Alameda Purus, medidos pelo alinhamento dos imóveis da Alameda Araguaia; confronta ainda pelo lado direito de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel com o imóvel "9" supra descrito, pelo lado esquerdo com imóvel "11" infra descrito e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville. Este imóvel foi adquirido, na área maior, pelas transcrições n.º. 7.307 a 7.310, do Registro de Imóveis de Barueri.

### **3-Descrição do Imóvel "11" - Quadra 8**

De formato trapezoidal, mede 28,00m de frente, 67,27m na lateral direita de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel, 67,20m na lateral esquerda, e, 39,59m nos fundos, encerrando uma área de 2.271,29m<sup>2</sup>. Está situado na Alameda Araguaia, lado direito de quem se encaminha para o Mini-Comércio, (confluência da Alameda Araguaia com Alameda Purus); o ponto de referência para início da descrição pelo lado esquerdo de quem da Alameda Araguaia

olha para o imóvel, esta situado no alinhamento da Alameda Araguaia distante 3,90m do eixo da pista da Alameda Araguaia e 131.55m da confluência da Alameda Araguaia e eixo da Alameda Purus, medidos pelo alinhamento dos imóveis da Alameda Araguaia; confronta ainda pelo lado direito de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel "10" supra descrito, pelo lado esquerdo com imóvel "12" infra descrito e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville. Este imóvel foi adquirido, em área maior, pelas transcrições nº. 7.307 a 7.310, do Registro de Imóveis de Barueri.

#### **4-Descrição do Imóvel "12" - Quadra 8**

De formato trapezoidal, mede 28,00m de frente, 67,20m na lateral direita de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel, 67,20m na lateral esquerda, e, 35,71m nos fundos, encerrando a área de 2.140,59m<sup>2</sup>. Está situado na Alameda Araguaia, lado direito de quem se encaminha para o Mini Comércio (confluência da Alameda Araguaia com Alameda Purus); o ponto de referência para o início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel, está situado no alinhamento da Alameda Araguaia, distante 8,90m do eixo da pista da Alameda Araguaia e 103,55m da confluência da Alameda Araguaia e eixo da Alameda Purus, medidos pelo alinhamento dos imóveis da Alameda Araguaia; confronta ainda pelo lado direito de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel com o imóvel "11" supra descrito, pelo lado esquerdo com imóvel "13" infra descrito e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville. Este imóvel foi adquirido, em área maior, pelas transcrições nº. 7.307 a 7.310, do registro de Imóveis de Barueri.

#### **5-Descrição do Imóvel "13" - Quadra 8**

De formato trapezoidal, mede 50,98m de frente, 67,20m na lateral direita de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel, 67,32m na lateral esquerda, e, 56,19m dos fundos, encerrando a área de 3.600,60m<sup>2</sup>. Está situado na Alameda Araguaia, lado direito de quem se encaminha para o Mini Comércio (confluência da Alameda Araguaia com a Alameda Purus); o ponto de referência para início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel, está situado no alinhamento da Alameda Araguaia, distante 8,90m do eixo da pista da Alameda Araguaia e 52,57m da confluência da Alameda Araguaia e eixo da Alameda Purus, medidos pelo alinhamento dos imóveis da Alameda Araguaia confronta ainda pelo lado direito de quem da Alameda Araguaia olha para o imóvel com o imóvel "12" supra descrito, pelo lado esquerdo com imóvel "14" de propriedade da Construtora Albuquerque Takaoka S/A; e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville. Este imóvel foi adquirido, em área maior, pelas transcrições nº.s 7.307 a 7.310, do Registro de Imóveis de Barueri.

### **Regulamento das restrições 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 à inscrição destas obrigações com o registro do presente.

### **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 de comércio, 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 dos prédios contra o uso impróprio e 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 aparências antiestéticas e desagradáveis à vista e à função.
- d) 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-A utilização dos imóveis retro descritos fica restrita tão somente às atividades comerciais e civis, ficando expressamente vedada a construção de imóveis residenciais, e exploração de atividades industriais e a utilização dos mesmos para as seguintes atividades civis:

- a) armazéns gerais, armazéns frigoríficos e silos, guarda-móveis e serviços correlatos;
- b) hotéis, pensões e congêneres;
- c) acondicionamento de motores de médio e grande porte;
- d) guarda, tratamento e amestramento de animais;
- e) recauchutagem ou regeneração de pneumáticos.

### **3-Afastamentos, das Divisas e Porcentagens do Uso dos Imóveis**

3.1-Recuo de frente: haverá um recuo de 23,10m destinado especificamente ao seguinte:

- a) os primeiros 4,10m destinados ao talude e gradil;
- b) os seguintes cinco metros serão destinados exclusiva e obrigatoriamente para estacionamento público de automóveis, que poderá ser utilizado graciosamente pelos clientes e funcionários das quadras 8 e 14;
- c) os seguintes seis metros para pista de rolamento dos estacionamentos;
- d) os cinco metros seguintes são destinados para estacionamento privativo do próprio imóvel;
- e) finalmente após o estacionamento privativo referido na alínea anterior, será obrigatório um recuo adicional mínimo de três metros;

3.1.1-As obras de estacionamento e pista de rolamento referidas nas alíneas "b", "c" e "d" deste sub-item já estão executadas e deverão sempre guardar uma harmonia com as existentes nos imóveis contíguos;

3.1.2-Sobre as áreas referidas nas alíneas "b" e "c" deste sub-item 3.1 deverá o comprador instituir obrigatoriamente uma servidão em favor dos imóveis das quadras 8 e 14, também do Condomínio Centro Comercial Alphaville; os impostos incidentes sobre a faixa de servidão correrão por conta do comprador.

3.2-Nenhuma construção de até 10 metros de altura poderá ser feita com afastamento inferior a 3 (três) metros nas divisas laterais. Entende-se como divisa lateral aquela que um imóvel faz com o outro.

3.3-Fundos: todos os pavimentos poderão atingir a linha divisória dos fundos do lote, inclusive, ter comunicação com o Condomínio Centro Comercial Alphaville, no nível do piso do passeio deste Centro Comercial. O muro de arrimo se necessário, será construído pela compradora e às suas expensas.

3.4-As construções com mais de 10 metros de altura terão obrigatoriamente um recuo lateral mínimo de 3 (três) metros, acrescido do valor resultante da divisão da altura do prédio ( em metros) pelo índice 10. A altura máxima do edifício não poderá exceder 30,00 metros.

3.4.1-Na altura total do prédio não se incluirão a casa de máquinas e/ou reservatórios de água, desde que recuados do alinhamento principal do edifício.

3.4.2-Todos os imóveis retro descritos, terão uma grade colocada no talude da Alameda Araguaia e trecho da Alameda Purus, que será obrigatoriamente conservada pelos compradores.

3.5-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.

3.6-Nenhum imóvel pode ser subdividido de modo a que fique com área inferior a 900m<sup>2</sup>.

3.7-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-á a venda separada, sendo eliminada, portanto, a exigência de recuo lateral na linha de subdivisão desses imóveis.

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

#### **4-Estacionamento**

4.1-Cada proprietário poderá controlar o estacionamento privativo pertencente ao seu imóvel, não podendo existir controle sobre o público.

#### **5-Servidões**

Todo proprietário é obrigado a ceder passagem em regime de servidão, quando solicitado por outros proprietários de terrenos de "Alphaville", para canalização de águas pluviais, de água limpa, ou de esgoto, 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 a sua manutenção.

5.1-Serão outrossim, instituídas servidões na forma especificada no sub-item 3.1.2, correndo todas as despesas daí decorrentes por conta do Comprador, inclusive escrituras, registros e impostos.

#### **6-Manutenção e 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 harmonioso e agradável para todos os proprietários e usuários de "Alphaville".

6.2-Ajardinamentos, arborização, 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 de matéria-prima, ou de resíduos aguardando transporte, devem ser previstos em locais não em frente às vias públicas e de maneira a evitar visualização desagradável.

6.4-Os proprietários ou usuários são responsáveis pela manutenção das construções e dos terrenos de sua propriedade 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 somados, tamanho total máximo de 10m<sup>2</sup>. Individualmente, não poderão ter altura superior a 2,00 metros.

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, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado de área, área ocupada, e o aspecto 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 as autoridades competentes, pelo próprio proprietário.

8.2-Para a aprovação de plantas, serão devidos à Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, o equivalente a 0,02 ORTN por metro quadrado de área construída, em cada pedido efetuado, pagáveis juntamente com a formulação do pedido de aprovação.

8.3-Para a aprovação pela Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, serão fornecidas as respectivas plantas, em quatro 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 usadas:

b) uma planta de situação, mostrando a localização dos prédios, vias de comunicação dentro da área, acesso à rua, áreas de estacionamento, 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) o que mais for 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 Civil 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 ela dirigida por uma Diretoria que se incumbem de fazer respeitar os Regulamentos específicos de 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 2.000m<sup>2</sup> de terreno, desprezadas as frações, corresponderá o direito de um voto, e a cada 1.000m<sup>2</sup> 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 de novembro de 1980, e estão registrados no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Barueri sob nº. 637 pág. 419, do Livro A, nº. 1, das Pessoas Jurídicas, em 29 de dezembro de 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 das 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 2.000m<sup>2</sup> de terreno, desprezadas as frações inferiores a 1.000m<sup>2</sup> 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, 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 alienar o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste item, 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 ora assumidas.

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 ora assumidas pela Compradora somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quanto houver concomitantemente a alienação do imóvel.

10.7.1-Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre a Compradora e terceiros (ou entre estes e 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 Emprearial 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 irretratável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão.

## **11-Acesso ao Condomínio Centro Empresarial Alphaville**

Nos termos da Convenção do Condomínio do Centro Comercial Alphaville, todos os imóveis contíguos ao mesmo, terão direito de acesso, desde que os acessos pretendidos estejam localizados em áreas comuns do Condomínio.

Entretanto, tais acessos estarão subordinados aos regulamentos comuns às portarias do Condomínio e as exigências formuladas pela administração do mesmo.

**Cláusula Décima SEGUNDA - 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 à comprovação de inexistência de débitos para com ele.

**Cláusula Décima – Primeira – Procuração**

A Compradora, desde já, nomeia e constitui a Vendedora sua bastante procuradora para o fim especial de, se necessário, representá-la perante quaisquer Repartições Públicas Federais , Estaduais e Municipais, Autarquias, Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, enfim, todos e quaisquer órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao imóvel objeto do presente, podendo para tal fim assinar quaisquer requerimentos, documentos e tudo o mais que se faça necessário, podendo a Vendedora, inclusive, requerer junto ao competente Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, as alterações que se fizerem necessárias, retificando metragens e divisas do imóvel comprometido, bem como procedendo a re-ratificação do presente instrumento, em caso de alteração.

**Cláusula Décima Segunda – 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 assinam o presente em duas vias de igual teor, juntamente com 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. \_\_\_\_\_