

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

QUADRAS 8 e 14

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 nº s 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 seqüestro, ou ainda restrições de qualquer natureza.

Cláusula Terceira – do Preço

O preço fixado para a presente transação é de R\$ _____.

que será pago da seguinte forma:

Parágrafo Primeiro. 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.

Parágrafo Terceiro: O recebimento de prestações em atraso não constitui alteração ou novação 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 desses pagamentos, o que deverá ser pago juntamente com estes, bem como, honorários advocatícios de 20% sobre o valor destes pagamentos, ainda que em procedimento extrajudicial, se para seu recebimento verificar-se a intervenção de profissional habilitado.

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 à 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 daí decorrentes da referida escritura, tais como: tabelião, sisa, registros, laudêmio devido à União, e quaisquer outras taxas que por ventura venham a ser criadas.

Parágrafo Único: 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 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, 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 100,00m² 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 – 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 “2” - QUADRA 14

De formato retangular, mede 36,66m, de frente, por 62,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 2.272.92m².

Está situado na Alameda Rio Negro, lado direito de quem se encaminha para a Praça Alphaville; o ponto de referência para o início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Rio Negro olha para o imóvel, está situado no alinhamento da Alameda Rio Negro, distante 25,00m do eixo desta e 109,66 do cruzamento dos eixos das Alamedas Madeira e Rio Negro, medidos pelo eixo da Alameda Rio Negro, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o imóvel “1”, de propriedade da Construtora Albuquerque Takaoka; pelo lado esquerdo, com o imóvel “3” infra descrito, e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville.

Este imóvel está matriculado, em área maior, no Registro de Imóveis de Barueri, sob nº. 15.868.

2-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL “3” - QUADRA 14

De formato retangular, mede 36,66m, de frente, por 62,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 2.272.92m².

Está situado na Alameda Rio Negro, lado direito de quem se encaminha para a Praça Alphaville; o ponto de referência para início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Rio Negro, olha para o imóvel, está situado no alinhamento da Alameda

Rio Negro, distante 25,00m do eixo desta e 146,32 do cruzamento dos eixos das Alamedas Madeira e Rio Negro, medidos pelo eixo da Alameda Rio Negro, confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com o imóvel "2" retro descrito; pelo lado esquerdo, com o imóvel "4" infra descrito, e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville.

Este imóvel está matriculado, em área maior, no Registro de Imóveis de Barueri, sob nº. 15.868.

3-Descrição do Imóvel, "4" - Quadra 14

De formato retangular, mede 37,88m, de frente, por 62,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 2.348,56m².

Está situado na Alameda Rio Negro, lado direito de quem se caminha para a Praça Alphaville; o ponto de referência para início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Rio Negro olha para o imóvel, está situado no alinhamento da Alameda Rio Negro, distante 25,00m do eixo desta e 184,20m do cruzamento dos eixos das Alamedas Madeira e Rio Negro, medidos pelo eixo da Alameda Rio Negro, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o imóvel "3", retro descrito, pelo lado esquerdo e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville.

Este imóvel é composto de duas áreas adjacentes, registradas no Registro de Imóveis sob nº s distintos, áreas estas que assim se descrevem e confrontam:

a)de formato retangular, mede 20,68m de frente para a Alameda Rio Negro, por 62,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 1.282,16m², confrontando do lado direito de quem da Alameda Rio Negro olha para o imóvel com o imóvel "3" retro descrito, do lado esquerdo com a faixa descrita na alínea "b" infra, e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville. Esta faixa está matriculada no Registro de Imóveis de Barueri, em área maior, sob nº. de matrícula 15.868;

b)de formato retangular, mede 17,20m de frente para a Alameda Rio Negro, por 62,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 1.066.40m², confrontado do lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel com a faixa descrita da alínea "a" retro, do lado esquerdo e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville. Esta faixa foi adquirida, em área maior, pelas transcrições nº s 7.307 a 7.310, do Registro de Imóveis de Barueri.

4-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL "5" - Quadra 8

De formato retangular, mede 38,37 m, de frente, por 62,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 2.378,94.

Está situado na Alameda Rio Negro, lado direito de quem se encaminha para a Praça Alphaville; o ponto de referência para início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Rio Negro olha para o imóvel, está situado no alinhamento da Alameda Rio Negro, distante 25,00 m do eixo desta e 149,45m do Centro da Praça Alphaville, medido pelo eixo da Alameda Rio Negro, confrontando pelo lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville; pelo lado esquerdo, com o imóvel "6" infra descrito.

Este imóvel foi adquirido, em área maior, pelas transcrições nº s 7.307 a 7.310, do Registro de Imóveis de Barueri.

5-Descrição do Imóvel "6" - Quadra 8

De formato retangular, mede 35,75m, de frente, por 62,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 2.216,50m².

Está situado na Alameda Rio Negro, lado direito de quem se encaminha para a Praça Alphaville, o ponto de referência para início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Rio Negro olha para o imóvel, está situado no alinhamento da Alameda Rio Negro, distante 25,00m do eixo desta e 113,70m do Centro da Praça Alphaville, medido pelo eixo da Alameda Rio Negro, confrontando pelo lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel com o imóvel "5" retro descrito; pelo lado esquerdo, com o imóvel "7" infra descrito, 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.

7-Descrição do Imóvel "7" - Quadra 8

De formato retangular, mede 35,75m, de frente, por 62,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 2.216.50m²

Está situado na Alameda Rio Negro, lado direito de quem se encaminha para a Praça Alphaville; o ponto de referência para início da descrição, pelo lado esquerdo de quem da Alameda Rio Negro, olha para o imóvel, está situado no alinhamento da Alameda Rio Negro, distante 25,00m do eixo desta e 77,95m do Centro da Praça Alphaville, medido pelo eixo da Alameda Rio Negro, confrontando pelo lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel com o imóvel "6" retro descrito; pelo lado esquerdo, com

o imóvel "8" infra descrito, e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville e área de propriedade da Vendedora.

Este imóvel é composto de duas áreas adjacentes registradas no Registro de Imóveis de Barueri sob nº s. distintos, áreas estas que assim se descrevem e confrontam.:

a)de formato retangular, mede 23,70m para a Alameda Rio Negro, por 62,00m, da frente aos fundos, encerrando a área de 1.469.40m², confrontando do lado direito de quem da Alameda Rio Negro, olha para o imóvel com o imóvel "6" retro descrito; pelo lado esquerdo, com a faixa de terreno descrita na alínea "b" infra e pelos fundos com o Condomínio Centro Comercial Alphaville.

Esta faixa foi adquirida e está registrada no Registro de Imóveis de Barueri sob nº. de transcrição 7.307 a 7.310;

b)de formato retangular mede 12,05m de frente para a Alameda Rio Negro, por 62,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 747.10m², confrontando pelo lado direito com a faixa do mesmo imóvel "7" descrito na alínea "a", pelo lado esquerdo com o imóvel "8" infra descrito e pelos fundos com propriedade da Vendedora.

Esta faixa está matriculada no Registro de Imóveis de Barueri, em área maior, sob nº. de matrícula nº.15.865.

8-Descrição do Imóvel "8" – Quadra 8

Inicia sua descrição no ponto "G", situado no alinhamento dos imóveis da Alameda Rio Negro, distante 25,00m do eixo da Alameda Rio Negro e 77,95m do Centro da Praça Alphaville, medidos pelo eixo da Alameda Rio Negro. Deste ponto "G" segue pelo alinhamento da Alameda Rio Negro, em linha reta na direção de quem se encaminha para a Praça Alphaville na distância de 33,74m, quando deflete à direita e segue pela curva de acomodação das Alamedas Rio Negro e Araguaia em frente `a Praça Alphaville, por uma distância de 34,55m quando então passa a seguir em linha reta, acompanhando o alinhamento da Alameda Araguaia por uma distância de 40,00m até encontrar o ponto "A" , quando deflete pela direita em ângulo reto e segue em linha reta, por uma distância de 55,75m, confrontando então com propriedade da Vendedora até encontrar o ponto "H", quando deflete uma última vez à direita, em ângulo reto e segue em linha reta por uma distância de 62,00m, confrontando então com o imóvel "7" retro descritivo, até encontrar o ponto "G", início desta descrição, encerrando a área de 3.308,65m².

Este imóvel está matriculado no Registro de Imóveis de Barueri, em área maior, sob nº. de matrícula nº. 15.865.

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 a 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)recondicionamento de motores de médio e grande porte;

- d) guarda, tratamento e adestramento 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 19,00m destinado especificamente ao seguinte:

a)os primeiros cinco metros junto ao alinhamento da calçada da Alameda Rio Negro serão destinados exclusiva e obrigatoriamente para estacionamento público de automóveis, que poderá ser utilizado graciosamente pelos clientes e funcionários das quadras 8 e 14;

b)os seguintes seis metros para pista de rolamento dos estacionamentos;

c)os cinco metros seguintes são destinados para estacionamento privativo do próprio imóvel;

d)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 "a", "b" e "c" deste sub-ítem já estão executadas e deverão sempre guardar uma harmonia com as existentes nos imóveis contíguos;

3.1.2-Sobre as áreas referidas nas alíneas "a" e "b" deste sub-ítem 3.1 deverá o comprador instituir obrigatoriamente uma servidão em favor dos imóveis das quadras 8 e 14, descritos neste instrumento; 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: o pavimento térreo poderá atingir a linha divisória dos fundos do lote, inclusive, ter comunicação com o Condomínio Centro Comercial Alphaville; porem, a partir do 2º. pavimento, o recuo mínimo obrigatório será de 5,00m.

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 30,00m.

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-Em lotes de esquina, os recuos mínimos serão os mesmos já especificados em 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4, para ambas as ruas.

3.4.3.1-Os imóveis "4" e "5" retro descritos, terão, obrigatoriamente recuo lateral de 6,00m, localizando-se tal recuo do imóvel "4" na sua lateral esquerda de quem da rua olha para o imóvel, e do imóvel "5" na sua lateral direita; no lado oposto manterá o recuo previsto nos sub-ítem 3.2 e 3.4.

3.4.3.2-O imóvel "8", retro descrito, em toda a extensão onde faz frente para a Alameda Araguaia, terá 23,00m como recuo de frente, mínimo obrigatório, assim distribuído:

a)os primeiros 4,00m que são medidos do alinhamento junto a Alameda Araguaia até o início do estacionamento público para automóveis, será ajardinado;

b)os seguintes 5,00m destinados ao estacionamento público para automóveis, que poderá ser utilizado graciosamente pelos clientes e funcionários das quadras 8 e 14;

c)a seguir haverá 6,00m destinados à pista de rolamento dos estacionamentos;

d)os 5,00m seguintes são destinados para o estacionamento privativo do próprio imóvel "8";

e)finalmente, após o estacionamento privativo referido na alínea anterior, será obrigatório um recuo adicional mínimo de 3,00m;

f)sobre as áreas referidas nas alíneas "b" e "c" deste sub-ítem 3.4.3.2, deverá o comprador instituir obrigatoriamente uma servidão em favor dos imóveis das quadras 8 e 14 e, também com o Condomínio Centro Comercial Alphaville; os impostos incidentes sobre esta faixa de servidão correrão por conta do comprador.

g)as obras de estacionamento e pista de rolamento referidas nas alíneas "b", "c" e "d" deste sub-ítem já estão executadas e deverão sempre guardar uma harmonia com as existentes nos imóveis contíguos.

3.4.3.3-Todos os imóveis retro descritos, terão uma grade colocada no alinhamento da calçada, da Alameda Rio Negro e trecho da Alameda Araguaia, 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 900m².

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 uma 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-ítem 3.1.2, e alínea "f" do sub-ítem 3.4.3.2, correndo todas as despesas daí decorrentes por conta do Comprador, inclusive escrituras, registros e impostos.

6-Manutenção e Tratamento das reconstruções em Relação ou Meio Ambiente

6.1-O local das construções deve ser tratado em consonância com os projetos arquitetônico, 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 as 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 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, 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 especificação 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, 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) 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 Cível são associados natos todos os titulares de 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 2.000m² 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 de novembro de 1980, e estão registrados no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Barueri sob nº. 637 página 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 do gramado;
- c) conservação e manutenção dos jardins externos (canteiros entre as ruas);
- 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 900m² de terreno, desprezadas as frações 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 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.

10.8-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.

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

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

11-Acesso ao Condomínio Centro Empresarial Alphaville

Nos termos da Convenção do Condomínio do Centro Empresarial 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 – 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 requerimento, 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, bom 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 contrato em 2 (duas) vias de igual teor, na presença de 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. _____