



CENTRO EMPRESARIAL E RESIDENCIAL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

(QUADRA 5 - Subquadras A, B e C)

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. 61.583.860/0001-90, neste ato representada pelo 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 Distrito de Aldeia, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, área essa que assim se descreve, caracteriza e confronta:

Descrição do Imóvel, que está localizado no Alphaville Centro Industrial e Empresarial;

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 nº.s 7.307 à 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, a 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 pela, 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, "pró-solvendo" dos pagamentos vincendos.

Parágrafo Segundo: Todos os pagamentos mencionados nesta cláusula serão efetuados pela Compradora à vendedora, onde a quem esta indicar por escrito, porém sempre nesta Capital, e 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 correção monetária de acordo com a variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês sobre as importâncias em atraso corrigidas, mas 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 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 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 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, a 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 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, laudêmios 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 6.766, serão inoperantes com relação a 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, até a data do efetivo pagamento.

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 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 de 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 da quadra 5 (sub-quadras A,B e C) 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 a inscrição 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 do ocupantes, não só dos proprietários, como da vizinhança.

2-Usos Permitidos

2.1-As construções servirão para instalação de comércio, escritórios, laboratórios, escolas e pequenas indústrias, enfim todas as atividades profissionais e comerciais contidas nos anexos do Novo Código de Edificações da Prefeitura do Município de São Paulo, publicado no D.º nº. 744, de 21 de junho de 1975, conforme segue:

Sub-Quadra - A, B. e C

Anexos B.I a B.VI; C.I a C.X; D.I; E.I a E.VI; F.I a F.IV; G.I a G.IV; H.1 e H.II; Anexo I.I, exceto itens 3, 4, 6 e 7.

Sub-Quadra - C, também permitidos:

Anexo I.II – itens 4, 7, 12, 14, 17 e 19.

Anexo I.III – itens 2, 9 e 10.

Anexo I.IV – item 1, 3 e 4.

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 indústrias e estabelecimentos dos seguintes produtos: desdobramento de madeira bruta; produção de celulose, papel, papelão e afins; curtumes, fabricação e 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-Afastamentos, recuos e uso dos imóveis

3.1-As construções deverão ter o recuo obrigatório de 10,00 metros na frente, na Alameda Araguaia. Será permitida a construção até as divisas laterais. Caso a construção não atinja as divisas laterais, deverá, obrigatoriamente haver um fechamento frontal, na mesma linha da fachada, em harmonia com a mesma, devendo ser sempre observada a planta anexa quanto aos recuos.

3.1.1-Os imóveis 01, 12, 13, e 23 da Quadra 5A e os imóveis 01, 11, 12 e 21 da Quadra 5B somente terão recuo mínimo obrigatório de 10,00m na frente para Alameda Araguaia.

3.1.2-Os imóveis 01, 11, 12, 13 e 14 da Quadra 5C, terão recuo mínimo obrigatório de 5,00m na frente para Alameda Rio Pardo.

3.1.3-Os imóveis 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da Quadra 5C, terão recuo mínimo obrigatório de 5,00 metros na frente para a Avenida Marginal Direita do Rio Tietê.

3.2-Nenhuma construção poderá ultrapassar a altura de 11,00 metros medidos da soleira do térreo.

3.3-A construção poderá ter no máximo térreo e mais dois pavimentos.

3.4-Será obrigatória a execução de calçada, com largura de 2,00 metros, na Alameda Araguaia, junto a edificação em toda a extensão da construção. A calçada obedecerá ao desenho mapa de São Paulo, em mosaico português. Contíguo a esta calçada deverá ser previsto jardim com largura de 1,00 metro.

3.5-Nenhum imóvel poderá ser subdividido, de forma que fique com área inferior a 330,00m² e frente inferior a 11,00m.

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

3.7-As entradas de força, luz, água e telefone deverão ser subterrâneas no recuo da frente.

3.8-Não será permitido muro ou cerca na frente e nas laterais do recuo de frente. Será permitida a delimitação com jardim ao nível do piso.

4-Estacionamento

A área de afastamento obrigatório citado no item 3.1, poderá ser utilizada para estacionamento, não tendo porém cobertura de qualquer espécie, exceto arborização.

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.

Correrá por conta do usuário desta servidão toda e qualquer despesa inerente a esses serviços, bem como a sua manutenção.

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-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 não poderão ter altura superior a 1,00 metro.

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 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)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 necessário;

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 até 2.000m² de terreno, corresponderá o direito de um voto, e a cada 1.000m² de área construída, 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, pg. 419, do Livro A, nº. 1, das Pessoas Jurídicas, em 29 de dezembro de 1980. A Compradora declara estar de acordo com os Estatutos ora referidos e alterações posteriores.

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.

A contratação dos serviços é feita suplementarmente em instrumento em separado, cujas cláusulas e condições são subsidiariamente aplicáveis ao que aqui se dispôr.

10.2-O preço estabelecido para os serviços contratados nas alíneas "a", "b" e "c" é de valor equivalente a 1 (uma) ORTN para cada 300m² de terreno,desprezadas as frações inferiores a 100m², por semestre, pagável até o dia 30 do primeiro mês do semestre, vincendo. Até 31 de dezembro de 1983, todos os serviços mencionados no ítem 10 serão prestados pela Vendedora, sem qualquer ônus para a Compradora, ficando este interstício de tempo considerado como período de carência para os efeitos de pagamento do valor mencionado neste subitem.

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

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

10.3-A Compradora se obriga a sub-rogar a terceiros, a quem venha a alienar ou prometer alienar o imóvel adquirido, as obrigações assumidas no referido instrumento, sob pena de,

não o fazendo, responder pelo pagamento do valor mencionando no ítem 10.3. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações aqueles a quem alienarem o imóvel.

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

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

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

10.7-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.

10.8-Os serviços contratados com a Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial o são em caráter irrevogável e irretratável e como condição do negócio, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão a qualquer tempo.

Cláusula Décima – IAPAS

A Vendedora apresenta neste ato, Certidão Negativa de Débito – CND nº. _____, expedida pelo IAPAS em ____ de _____ de 198__.

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 vendedora, 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, 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.