



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

QUADRA 6 (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 nº. 61.583.860/0001-90, neste ato representada por seu Diretor Financeiro, Roberto de Albuquerque, brasileiro, casado, industrial, portador da Cédula de Identidade R.G. nº.703.574 e do C.I.C. nº. 025.183.258, residente e domiciliado nesta Capital à Alameda Itú nº. 1420, 16º. Andar.

b) Como Promitente Compradora, a seguir designada simplesmente Compradora, a

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 e comarca de Barueri, neste Estado, área essa que assim se descreve, caracteriza e confronta:

Descrição do Imóvel

MINUTA

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. 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 descritivo 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 valor fixado para a presente transação deverá ser pago da seguinte forma:

a) Cr\$ neste ato, como sinal e princípio de pagamento;

b)

MINUTA

c) O saldo, através de 5 (cinco) prestações semestrais, no valor de ORTN cada uma, e 50 (cinquenta) prestações mensais e sucessivas, no valor de ORTN cada uma, todas acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados de acordo com a Tabela Price. As prestações semestrais vencerão nos dias ___/___/___, ___/___/___, ___/___/___, ___/___/___ e ___/___/___; o vencimento das prestações mensais iniciar-se-à no dia ___/___/___ próximo futuro. Para os devidos fins, fica declarado que o valor da ORTN nesta data é de Cr\$

Parágrafo Primeiro O preço justo e não corrigível desta transação, inclusive os juros, é de Cr\$, obedecidos os seguintes critérios diferenciados:

I) Se a soma de todos os pagamentos efetuados pelo Comprador e mencionados nas alíneas desta Cláusula não atingir este valor, por expressa convenção entre as partes, o diferencial restante será abatido deste preço, quando então será dada quitação ao Comprador, devendo, por conseguinte, o presente instrumento ser re-ratificado;

II) Se por outro lado, os pagamentos efetuados atingirem o preço mencionado neste parágrafo, sem que tenha sido pagas as prestações previstas no caput, ainda assim,

será dada a imediata quitação, com a devolução ao Comprador das notas promissórias restantes e infra mencionadas.

Parágrafo Segundo: As parcelas mencionadas na alínea “b” desta cláusula são representadas por notas promissórias de iguais valores e vencimentos, emitidas pelo Comprador e avalizadas por em favor da Vendedora, notas promissórias estas que são entregues à vendedora, neste ato, “pro solvendo” dos pagamentos vincendos.

Parágrafo Terceiro: As parcelas mencionadas na alínea “c” desta cláusula são também representadas por notas promissórias de valor expresso em ORTN, delas constando sua equivalência em cruzeiros, na data da emissão; estas cambiais, da emissão do Comprador e aval de _____, são também emitida sem favor da Vendedora e a elas entregues “pro solvendo” dos pagamentos vicendos.

Parágrafo Quarto: Todos os pagamentos mencionados nesta cláusula serão efetuado pelo Comprador a Vendedora, onde e a quem esta indicar por escrito, porem sempre nesta Capital, e nos dias dos respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

Parágrafo Quinto: 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, o Comprador pagará juros de móra de 1% (hum por cento) sobre o valor das promissórias, que deverão ser pagos juntamente com as prestações.

Parágrafo Sexto: O comprador, ainda pelo presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui sua bastante procuradora a Reta-Materiais de Construção Ltda, com sede nesta Capital, à Avenida Eng.Heitor Antônio Eiras Garcia, 603, C.G.C. 43309954/0001-93, a quem outorga poderes específicos para o fim especial de re-ratificar o presente instrumento na ocorrência do previsto no item I do parágrafo 1º., isto é, considerar o eventual abatimento e reduzir o preço ajustado, até alcançar a soma de todas as parcelas mencionadas nas alíneas desta Cláusula, isto tendo em vista o fato de a correção das ORTN ser insuficiente para atingir o valor mencionado como preço ajustado, no mesmo parágrafo 1º. – Esta retificação preende-se à necessidade de a Vendedora ter instrumento hábil para alteração de seus lançamentos contábeis. Desse instrumento, uma cópia será enviada ao Comprador, através do correio.

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, 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, 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 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 a relação a vendedora.

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 Cr\$ 300,00 (trezentos cruzeiros)

por dia de atraso, 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 da quadra 6 (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 dos 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, aprovado pela Lei nº.8.266, de 20/06/1975, e publicado no D.O. nº. 744, de 21/06/1975, conforme segue:

Sub-Quadra - A, B e C

Anexos BI a BIV, CI a CX; EII a EV; FI a FIV; GIV a GIV e HII

Sub-Quadra - C

Anexos BV e BVI; I-I-ítem 1 e 10

I-II-ítem 12 e 17

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 tecnologias 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; industriais 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 recuo obrigatório de 10,00m na frente e 2,00m mínimos nos fundos. Será também obrigatória a construção até as divisas laterais, sempre observada a planta anexa.

3.2-Nenhuma construção poderá ultrapassar a altura de 10,00 metros medidos da soleira do térreo.

3.3-A construção poderá ter no máximo térreo e mais um pavimento. Será permitido grau com utilização de 1/3 de área do compartimento.

3.4-Será obrigatória a execução de calçada, com largura de 2,00 metros, junto à 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.

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 permitido 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, ou de esgotos, na faixa de recuo lateral ou de fundos dos imóveis, conforme indicado na planta.

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 de “Alphaville”.

6.2-Os proprietários ou usuários são responsáveis pela manutenção das construções e dos terrenos de sua propriedade sempre limpos, 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 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 ora Vendedora, que verificará a obediência aos afastamentos de divisa, 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 Vendedora, deverão elas ser submetidas às autoridades competentes, pelo próprio proprietário.

8.2-Para a aprovação pela Vendedora, 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 prédio propostos, que devem incluir especificações sobre materiais empregados e cores externas a serem usadas.

b)uma planta de situação, mostrando a localização dos prédios.

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 Vendedora, de maneira a assegurar, perfeito entendimento do projeto.

8.3-Aprovada a planta, Vendedora ficará com 2 cópias para seu arquivo, devolvendo as demais, devidamente certificadas.

9-Sub-Rogação dos Direitos Pertinentes à Fiscalização das Restrições à vendedora.

9.1-A vendedora efetuará a aprovação das plantas e a fiscalização da obediência às normas deste regulamento até a data de 31 de dezembro de 1978, sendo que, a partir dessa data, ser-lhe-á facultado

sub-rogar na pessoa de uma Associação Civil, especialmente constituída para esse fim, todos estes direitos e obrigações.

9.2-Desta Associação Civil serão associados natos todos os titulares do domínio útil dos imóveis localizados em "Alphaville" Centro Industrial e Empresarial, e será ela dirigida por uma Diretoria que se incumbirá de fazer respeitar os Regulamentos específicos de cada quadra e as demais determinações aprovadas pelos associados.

Nesta Associação os votos serão 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 serão elaborados pela Vendedora e submetidos à aprovação dos titulares de domínio útil dos imóveis localizados em "Alphaville", é subordinados ao presente regulamento, em Assembléia Geral de Constituição a ser convocada por edital publicado no Diário Oficial do Estado e em outro jornal de circulação no Município de São Paulo.

9.4-A Vendedora manterá, sem qualquer ônus para os Compradores, a área limpa, a conservação dos taludes gramados, e a conservação dos jardins, até a data de 30 de junho de 1977.

9.5-Ainda pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a Vendedora contrata com a Compradora os serviços de:

- limpeza da área;
- conservação e manutenção dos jardins;
- conservação e manutenção dos taludes gramados;

9.5.1-Os serviços estipulados no item 9.5. serão prestados até o dia 31 de dezembro de 1980.

9.5.2-O preço estabelecido para os serviços contratados 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, pagável até o dia 30 do primeiro mês do semestre vincendo. Qualquer atraso implicará a multa de 20%, mais juros moratórios de 1% ao mês. Até 30 de junho de 1977, todos os serviços mencionados no item 9.5, serão prestados pela Vendedora sem qualquer ônus para os Compradores, ficando este interstício de tempo considerado como período de carência para os efeitos de pagamento do valor mencionado neste subitem.

9.5.3-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 subitem 9.5.2, pelo prazo contratado.

Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

9.5.4-Herdeiros ou sucessores da Compradora, por outros títulos que não os mencionados no subitem 9.5.3, sub-rogam-se automaticamente nas obrigações ora assinadas.

9.5.5-Se a Compradora não comunicar à Vendedora a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará sendo delas detentora.

9.5.6-As responsabilidades ora assumidas pela Compradora somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver concomitantemente a alienação do imóvel.

Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre a Compradora e terceiros (ou entre ele e outros terceiros) o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.

9.5.7-Para o exercício de seu direito de credora, a Vendedora 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.

9.5.8-Os serviços ora contratados são em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender sua rescisão antes do prazo final.

Cláusula Décima – Previdência Social

A Vendedora declara que a Certidão Negativa de Débito – CND nº. expedida pelo IAPAS em ____/____/198__, foi devidamente arquivada no Registro de Imóveis competente.



Cláusula Décima de 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 extra-judicial.

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 presente, protestando fazê-lo sempre bom e válido, por si e por seus sucessores

São Paulo, ____ de _____ de _____.

TESTEMUNHAS:
