



CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A.

AV Alphaville

EMPRESARIAL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
(QUADRAS A - B - C) - D.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA (QUADRAS A - B - C - D)

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 nº 322, CGC/MF nº 61.583.860/0001-90, neste ato representada pelo seu Diretor no final assinado;
- b) Como PROMISSÁRIO(A, OS, AS) COMPRADOR(A, ES, AS), a seguir designado simplesmente COMPRADOR, a DANTAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A., com sede neste Estado, em Barueri, à rodovia Presidente Castello Branco, km 24,4, telefone 421-5122, inscrita no CGC/MF sob nº 08.065.005/0001-04, neste ato representada por seu Diretor Presidente, sr. MANOEL DANTAS, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.512.859 e do CIC 037.969.658-49, com escritório no endereço supra mencionado.

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:

QUADRA "D"

Com a área de 9.818,60m², está circundada pela Avenida Marginal Direita do Rio Tietê e faixa de acostamento da Rodovia Castelo Branco, divisando, ainda, com propriedade da Dantas Indústria e Comércio S/A. Este imóvel tem 229,38m de frente para a avenida Marginal Direita do Rio Tietê; mede 13,72m na lateral direita, onde confronta com imóvel de propriedade da Dantas Indústria e Comércio S/A; tem 104,68m de lateral esquerda, onde confronta com projeção da faixa de acostamento da rodovia Castelo Branco, e mede 164,89m nos fundos, onde confronta com imóvel da Dantas Indústria e Comércio S/A. Este imóvel é formado por quatro outros imóveis, descritos na última página deste contrato.

Este imóvel está matriculado sob nº 10.833, no Registro de Imóveis da comarca de Barueri, e sobre ele pesa uma hipoteca em favor do Banco Bamerindus do Brasil S/A., registrada sob nº 01 na mesma matrícula.-

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 da 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, ao COMPRADOR 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 sequestro, ou ainda restrições de qualquer natureza.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

O preço fixado para a presente transação é de Cr\$ 56.825.932,00 (cinquenta e seis milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, novecentos e trinta e dois cruzeiros)

que será pago da seguinte forma: sem juros:

a) Cr\$ 651.132,00 (seiscentos e cinquenta e hum mil, cento e trinta e dois cruzeiros)

----- neste ato, como sinal e principio de pagamento, do qual a VENDEDORA dá ao COMPRADOR plena, geral, rasa e irrevogável quitação, como paga e satisfeita que se encontra, para não repetir;

b-1) Cr\$ 9.000.000,00 (nove milhões de cruzeiros) através de 9 (nove) parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de Cr\$ 1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros) cada uma, vencendo a 1ª em 17/09/1981;

2) Cr\$ 21.866.000,00 (vinte e hum milhões, oitocentos e sessenta e seis mil cruzeiros) através de 10 (dez) parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de Cr\$ 2.186.600,00 (dois milhões, cento e oitenta e seis mil e seiscentos cruzeiros) cada uma, vencendo a 1ª em 17/06/1982;



b-3) Cr\$ 25.308.800,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e oito mil e oitocentos cruzeiros) através de 10 (dez) parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de Cr\$ 2.530.880,00 (dois milhões, quinhentos e trinta mil, oitocentos e oitenta cruzeiros) cada uma, vencendo a la. em 17/04/1983.-

A hipoteca mencionada na cláusula primeira deste contrato deverá ser levantada antes do término dos pagamentos acima mencionados.

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Parágrafo Primeiro: As prestações mencionadas nesta cláusula são representadas por notas promissórias de iguais valores e vencimentos, emitidas pelo COMPRADOR, em favor da VENDEDORA, notas promissórias estas que são entregues à VENDEDORA, neste ato, "pró-solvendo" dos pagamentos vencidos.

Parágrafo Segundo: Todos os pagamentos mencionados nesta cláusula serão efetuados pelo COMPRADOR à VENDEDORA, onde e a quem esta indicar por escrito, porém sempre nesta Capital, e nos dias dos respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interposição. 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 novação contratual, mas sim mero ato de tolerância por parte da VENDEDORA; em isto sucedendo, o COMPRADOR pagará juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês sobre as importâncias em atraso, mais uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor desses pagamentos, penalidade esta exigível no caso de intervenção judicial, ou de mora superior a 3 (três) meses.

CLÁUSULA QUARTA - DA POSSE

A posse do imóvel objeto deste contrato é entregue neste ato ao COMPRADOR, o qual a exercerá em nome da VENDEDORA, até a outorga da escritura definitiva. Fica facultado ao COMPRADOR, 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 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 do COMPRADOR, 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 ao COMPRADOR, ou a quem por ele indicado, outorgada a escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto do presente, correndo por conta exclusiva do COMPRADOR todas as despesas decorrentes da referida escritura, tais como: tabelião, sisa, registros, laudêmio devido à União e quaisquer outras taxas que porventura venham a ser criadas.

Parágrafo Único: Ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 31, da Lei 6.766, serão inoperantes com relação à VENDEDORA a cessão, transferência ou ainda promessa de cessão dos direitos ora compromissados sem a anuência da VENDEDORA; no caso de anuência será então devida à VENDEDORA importância equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do presente contrato, devidamente corrigido de acordo com a variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

Deixando o COMPRADOR de cumprir quaisquer das cláusulas ou condições constantes do presente contrato, será constituído 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 o COMPRADOR, em favor da VENDEDORA, todas as importâncias que até então lhe haja pago, ficando obrigado 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 o COMPRADOR 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 das Quadras A, B, C e D de "ALPHAVILLE" Centro Industrial e Empresarial; tal Regulamento será igualmente transcrito na escritura definitiva de venda e compra e será cumprido pelo ora COMPRADOR 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.



REGULAMENTO SOBRE O USO DE IMÓVEIS SITUADOS EM "ALPHAVILLE" - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, APLICÁVEL ÀS QUADRAS A - B - C e D:

1.0 Generalidades

- 1.1 Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais sobre o uso do solo, quanto à aprovação de projetos e funcionamento das indústrias, escritórios, etc.
- 1.2 As condições seguintes, de normas de proteção, restrições e uso adequado, são impostas com a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e para atender aos princípios básicos de:
 - a) proteger os proprietários e usuários de prédios industriais e comerciais, contra o uso impróprio 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) exigir a previsão de uso próprio de estacionamento e local de carga e descarga dentro das áreas;
 - e) estimular o desenvolvimento tecnológico, arquitetural, e projetos de "engineering" e promover uma proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir um geral bem-estar dos ocupantes, não só dos proprietários como da vizinhança.

2.0 Usos Permitidos

- 2.1 As construções servirão para instalação de fábricas de leve e médios usos industriais, escritórios, edifícios comerciais, armazéns, laboratórios, representações de máquinas e veículos, depósitos fechados e usos correlatos.
- 2.2 Será obrigatória a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças poluentes, excesso de barulho, poluição de maneira geral do meio ambiente. Deverão ser respeitados as normas e decretos da CETESB Companhia Estadual de Tecnologia e 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 e tratamentos primários 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 a 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, de detergentes e velas; fabricação ou mistura de adubos e fertilizantes.

3.0 Afastamento das Divisas e Porcentagens de Uso dos Imóveis

- 3.1 Nenhuma construção poderá ser feita com afastamento inferior a 3 (três) metros nas divisas laterais e fundos, e 10 (dez) metros da frente com as vias públicas. Entende-se como divisa lateral aquela que um imóvel faz com outro, e/ou com viela de passagem.

3.1.1 Na Quadra A:

O lote 9 da quadra A, dada a sua conformação, obedecerá o recuo mínimo de 10,00 metros com frente para a Via Arterial Marginal (rua Bahia), e recuo mínimo de 6,00 metros com frente para a rua São Paulo; os recuos mínimos laterais e de fundos serão os mesmos da cláusula 3.1.

O lote 10 da quadra A terá os seguintes recuos mínimos:

- 6,00 metros com frente para a rua São Paulo;
- 10,00 metros com frente para a rua Ceará;
- os recuos mínimos laterais e de fundos permanecerão os mesmos da cláusula 3.1.

O lote 15 da quadra A terá os seguintes recuos mínimos:

- 6,00 metros com frente para a rua Ceará;
- 10,00 metros com frente para a Estrada da Aldeinha;
- os recuos mínimos laterais e de fundos permanecem os mesmos da cláusula 3.1.

Na Quadra B:

O lote 01 da quadra B terá os seguintes recuos mínimos:

- 6,00 metros com frente para a Estrada da Aldeinha e trecho da rua Ceará, onde sua testada é de 29,60 metros;
- 10,00 metros com frente para a rua Ceará, onde sua testada para essa rua é de 47,00 metros;
- os recuos mínimos laterais e de fundos permanecem os mesmos da cláusula 3.1.

O lote 02 da quadra B terá os seguintes recuos mínimos:

- 6,00 metros com frente para a Estrada da Aldeinha;
- 10,00 metros com frente para a rua Ceará;
- os recuos mínimos laterais e de fundos permanecem os mesmos da cláusula 3.1.

O lote 08 da quadra B, dada a sua conformação obedecerá o recuo mínimo de 10,00 metros com frente para a Avenida Marginal Direita do Rio Tietê, e recuo mínimo de 6,00 metros com frente para a rua São Paulo; os recuos mínimos laterais e de fundos permanecem os mesmos da cláusula 3.1.

O lote 10 da quadra B terá os seguintes recuos mínimos:

- 6,00 metros com frente para a Avenida Marginal Direita do Rio Tietê;
- 10,00 metros com frente para a Estrada da Aldeinha;
- os recuos mínimos laterais e de fundos permanecem os mesmos da cláusula 3.1.

Na Quadra C:

O lote 9 da quadra C, dada a sua conformação, obedecerá o recuo mínimo de 10,00 metros com frente para a Avenida Marginal Direita do Rio Tietê, e recuo mínimo de 6,00 metros com frente para a rua São Paulo; os recuos mínimos laterais e de fundos permanecem os mesmos da cláusula 3.1.

3.1.2 O lote 01 da Quadra C, e a testada da Quadra D, com lateral para o limite da faixa do DER, terão uma faixa "non aedificandi" de 15,00 metros (do limite) de largura; o recuo lateral mínimo de 3,00 metros será contado a partir desta faixa.

3.2 Na área de afastamento obrigatório de 10 ou 6 metros, citado no item 3.1.1, poderá ser construída uma portaria, com área máxima de 30m² de projeção, e casa de força, em um único pavimento. Essa área também poderá ser utilizada para estacionamento, não



tendo porê m cobertura de qualquer espê cie, exceto arborizaçã o.

- 3.3 A soma das áreas das construções não poderá exceder, em projeção ao nível do terreno, 65% (sessenta e cinco por cento) da área total do imóvel. É livre, sempre respeitados os dispositivos legais, a construção em altura.
- 3.4 Nenhum imóvel pode ser subdividido, de modo a que fique inferior a 2.000m².
- 3.5 Será permitida a construção, em um imóvel, de um edifício divisível em dois, com aspecto exterior de um conjunto arquitetônico único.
A seguir, permitir-se-á a venda separada, sendo eliminada, portanto, a exigência de recuo lateral na linha de subdivisão desses imóveis.
- 3.6 No caso de dois ou mais imóveis formando uma área única, as restrições destas normas aplicar-se-ão ao total da área.

4.0 Estacionamento

- 4.1 Cada proprietário deve prever estacionamento ou garagem para uso próprio ou de visitantes, de forma a não sobrecarregar o estacionamento nas avenidas.
- 4.2 O estacionamento de automóveis deve ser adequado para os seguintes índices mínimos:
 - a) área para um veículo para cada 100m² de edifício de escritório;
 - b) área para um veículo para cada 60m² em edifício de venda a varejo ou supermercado;
 - c) área para um veículo para cada unidade habitacional em edifício residencial;
 - d) área para um veículo para cada 150m² de edifício de armazém;
 - e) área para um veículo para cada 200m² de edifício de uso industrial.
- 4.3 Deve ser provido, independentemente dos índices do item 4.2, de locais para carga e descarga de caminhões, se necessário.
- 4.4 No limite de frente do imóvel com as vias públicas, sã o serão permitidas grades desde o chão ou sobre muretas (estas com altura máxima de 80cm), de 1,60 metros de altura, sendo vedada a construção de muros de alvenaria.
Atrás dessas cercas poderão ser plantados arbustos ou árvores, de forma a transformá-los em "cerca-viva".
- 4.5 O local para a carga e descarga de caminhões não poderá ficar na fachada de frente para as vias públicas, salvo parecer aceito pela ora VENDEDORA.
- 4.6 Deverã o ser determinados na planta de cada imóvel os locais de acesso às vias públicas, para o fim de não perturbar o fluxo dos veículos. Os acessos serã o no máximo em número de um para atê 2.000m² de área de terreno, desprezadas as frações, e com largura máxima de 7,00 metros, ou 2 para cada, com largura máxi

ma de 4,50 metros.

No caso de áreas superiores a 2.000m², poderá haver mais 7,00 metros de entrada para cada 2.000m², ou fração.

5.0 Servidões

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

6.0 Manutenção, Tratamento das Construções em Relação ao Meio Ambiente

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

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

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

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

7.0 Sinalização - Avisos e Cartazes

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

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

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

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

8.0 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 vias ou mais, 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) 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 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.

9.0 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 Civil, 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 incumbe de fazer respeitar os Regulamentos específicos para cada quadra e as demais de terminações aprovadas pelos associados.

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

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

10.0 Da Contratação da SOCIEDADE ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL e EMPRESARIAL

10.1 O COMPRADOR contrata, neste ato, a SOCIEDADE ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL e EMPRESARIAL, para os serviços de:

- a) limpeza da área;
 - b) conservação e manutenção dos taludes gramados;
 - c) conservação e manutenção dos jardins;
 - d) vigilância.
- 10.2 A contratação dos serviços mencionados nas alíneas "a, b, c", é feita por instrumento em separado.
- 10.3 O preço estabelecido para os serviços contratados nas alíneas "a, b, c" é de valor equivalente a 5 (cinco) ORTN's para cada 2.000m² de terreno, desprezadas as frações inferiores a 1.000 m², 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 O COMPRADOR 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 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 do COMPRADOR, por outros títulos que não os mencionados no item 10.4, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações assumidas no referido contrato.
- 10.6 Se o COMPRADOR não comunicar à SOCIEDADE ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará delas sendo detentor.
- 10.7 As responsabilidades assumidas pelo COMPRADOR no referido contrato somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver concomitantemente a alienação do imóvel. Na hipótese de rescisão do contrato celebrado entre o COMPRADOR 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 EMPRESARIAL poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio contra o COMPRADOR 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 serão em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender sua rescisão a qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA - INPS E PRORURAL

A VENDEDORA apresenta, neste ato, Certificado de Regularidade de Situação nº 339.475, expedido pelo INPS em 25 de fevereiro de 1981, e declara



ra expressamente não ser contribuinte do PRORURAL, não estando, portanto, sujeita à comprovação de inexistência de débitos para com ele.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato 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, de _____ de 198

MINUTA

TESTEMUNHAS:

MINUTA