

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

**QUADRA 7 - (Subquadras A a F)  
QUADRAS 11 e 12**

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 no final assinado;

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

**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 cotas 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 é de Cr\$ que será pago da seguinte forma:

a)Cr\$ \_\_\_\_\_

neste ato, como sinal e princípio de pagamento, do qual a Vendedora dá á Compradora pela, geral, rasa e irrevogável quitação, como paga e satisfeita que se encontra, para não repetir;

### **MINUTA**

**Parágrafo 1º.** 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, “pro-solvendo” dos pagamentos vincendos.

**Parágrafo Segundo:** Todos os pagamentos mencionados nesta cláusula serão efetuados pela Compradora 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 interpelação. Após seu vencimento, as prestações serão pagas acrescidas de correção monetária calculada de acordo com a variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

**Parágrafo Terceiro:** O recebimento de prestações em atraso não constitui alteração ou novação contratual, mas sim mero ato de tolerância por parte da vendedora; isto sucedendo, a Compradora pagará juros de mora de 1% (hum por cento) ao M6es 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 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:** 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.

### **Claúsula 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.

### **Claúsula 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 7 (sub-quadras A a F ), 11 e 12 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 valorizar a propriedade;

b)assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;

c)estimular a construção de edifícios de moderna a agradável arquitetura, evitando aparências antiestéticas e desagradáveis à vista e a função.

d)exigir a previsão de uso próprio de estacionamento;

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-Usos Permitidos

2.1-As construções servirão para instalação de comércio, escritórios, laboratórios escolas, edifícios residenciais, enfim, mais detalhadamente, todas as atividades Profissionais e Comerciais contidas nos Anexos B-I a B-IV , C-I a C-X; E-I a E-V; F-I a F-IV;do Novo Código de Obras da Prefeitura Municipal de São Paulo, aprovado pela lei 8.266 de 20 de junho de 1975, e publicado no Diário Oficial nº. 744 de 21 de junho de 1975.

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.

## 3-Afastamentos, das divisas e porcentagens do uso dos imóveis

3.1-Nenhuma construção de até 10 metros de altura poderá ser feita com afastamento inferior a 3 (três) metros nas divisas laterais e dos fundos, e de 15 metros da frente com as vias públicas. Entende-se como divisa lateral aquela que um imóvel faz com outro.

3.2-As construções com mais de 10 metros de altura terão obrigatoriamente um recuo lateral mínimo de 3 metros, acrescido do valor resultante da divisão da altura do prédio em metros pelo índice 10.

3.2.1-Fica mantido o mesmo recuo de frente para as vias públicas para prédios com altura superior a 10 metros.

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

3.2.3-Em lotes de esquina, o recuo mínimo da construção para alinhamento de uma frente do lote será de 15 (quinze) metros em para a outra, de 8 (oito) metros.

3.2.3.1-Na quadra 7, nos lotes 1, 6, 7 e 11, as construções terão recuo de 15 metros da alameda Rio Negro. Nos lotes 12, 20, 21, 27, 28, 35, 36, 41, 42, 49, 50, 55, 56, 63, 64 e 67, os recuos serão de 15 metros das alamedas Itapecuru e Grajaú. Nos lotes 35, 36, 49 e 50, terão recuo de oito metros da Praça Oiapoque. Nos lotes 63, 64, 70, 71, 72, 73 e 74, terão recuo de oito metros da Avenida Oiapoque. Nos lotes 67, 77, 78, 79 e 80, terão recuo de oito metros da Alameda Mamoré. Todos os lotes com frente para Alameda Amazonas, obedecerão ao recuo de frente de 15 metros, com exceção do lote 56, que terá recuo dessa Alameda de oito metros.

3.2.3.2-Os lotes da quadra 11, de números 11 e 13, terão recuo de 15 metros da Alameda Rio Negro e 8 metros da Avenida cauaxi e da Alameda Mamoré. Os lotes 1 e 20 obedecerão ao recuo de 15 metros da Alameda Purus e 8 metros da Alameda Mamoré, e Avenida Cauaxi.

3.2.3.3-Os lotes da quadra 12, de números 10 e 12, obedecerão ao recuo de 15 (quinze) metros da Alameda Rio Negro e 8 (oito) metros da Avenida Cauaxi e da Alameda Mamoré. Os lotes 1 e 20 obedecerão ao recuo de 15 (quinze) metros da Alameda Purus e 8 (oito) metros da Alameda Mamoré, e Avenida Cauaxi.

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. E livre, sempre respeitados os dispositivos legais a construção em altura.

3.4-Nenhum imóvel pode ser subdividido de modo a que fique inferior a 2.000m<sup>2</sup>.

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

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

#### 4-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 100m<sup>2</sup> de edifício de escritório;

b)área para um veículo para cada 60m<sup>2</sup> em edifício de venda a varejo ou supermercado;

c)área para um veículo para cada unidade habitacional em edifício residencial.

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, só 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 plantadas arbustos ou árvores de forma a transformá-las em "cerca-viva".

## 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 e usuários de Alphaville.

6.2-Ajardinamentos, arborização, cercas vivas, etc., devem ser utilizadas 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 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 e 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 após somados, tamanho total máximo de 10m<sup>2</sup>. Individualmente, não poderão Ter altura superior a 2,00m.

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

7.5-Na entrada e em outros locais especialmente previstos, serão permitidas placas de sinalização dos edifícios. Estes obedecerão a um padrão único projetado por “Alphaville”.

#### 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 mencionadas, 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 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, ficando-se com mínimo o valor correspondente a 10 (dez) ORTN's.

8.3-Para a aprovação pela Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, serão 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, 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 esgoto, 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 civil denominada Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, especialmente constituída para este fim.

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 2.000m<sup>2</sup> de terreno, desprezadas as frações, corresponderá o direito de um voto, e a cada 1.000m<sup>2</sup> de área construída, desprezadas as frações, também corresponderá o direito de um voto.

9.3-Os Estatutos da Associação foram aprovados por Assembléia Geral da Constituição realizada em 12 de novembro de 1980, e estão registrados no registro de títulos e documentos da Comarca de Barueri sob nº. 637 pág. 419, do livro A, nº. 1, das Pessoas Jurídicas, em 29 de dezembro de 1980.

10-Da Contratação da Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial.

10.1-A Compradora contrata, neste ato, a Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial, para os serviços de:

- a)limpeza da área;
- b)conservação e manutenção 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 na alínea "a, b, c" é de valor equivalente a 5 (cinco) ORTN's para cada 2.000m<sup>2</sup> de terreno, desprezadas as frações inferiores a 1.000m<sup>2</sup> por semestre, pagável até o dia 30 do primeiro mês do semestre vincendo.

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

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

10.4-A Compradora se obriga a sub-rogar a terceiros, a quem venha a alienar ou prometer alienar o imóvel adquirido, as obrigações assumidas no referido instrumento, sob pena de, não o fazendo responder pelo pagamento do valor mencionado no ítem 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 ítem 10.4, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações assumidas no referido contrato.

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

10.8-Para o exercício de seu direito de Credora, a Sociedade Alphaville Centro Industrial e 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.

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

#### Cláusula Décima – INPS e Prorural

A Vendedora apresenta neste ato, Certificado de Regularidade de Situação nº. , expedido pelo INPS 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 – do Foro

Para reger as demandas oriundas do presente contrato, as partes elegem como Foro o desta Capital, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja, pagando a parte perdedora ao patrono da vendedora, honorários advocatícios desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.



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.