

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

(QUADRA 13)

São Partes neste instrumento:

a) Como Promitente Vendedora, a seguir designada simplesmente Vendedora, a Construtora Albuquerque Takaoka S/A, C.G.C.61.583.860/0001-90, com sede nesta Capital à Alameda Santos nº. 322, 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, 1420, 16º. Andar;

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

MINUTA

As partes retro nomeadas e qualificadas tem entre si junto 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:

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 números 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 descrito e caracterizado, 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, exceto o que consta da cláusula primeira.

CLAÚSULA TERCEIRA - DO PREÇO

O preço fixado para a presente transação é de Cr\$ _____ 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, e avalizadas por

_____, 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.

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 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.

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 Irretabilidade e Irrevogabilidade

Por expressa convenção entre as partes, o compromisso de venda e compra ora contratado tem caráter irrevogável e irretratável, não podendo quaisquer das 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, 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, laudêmos devido à União, e quaisquer outras taxas que porventura 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 à Vendedora.

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 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 de multa de Cr\$ 1.000 (hum mil cruzeiros), por dia de atraso, a contar da data do término do prazo 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 13 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.

Regulamento sobre o uso de imóveis situados em “Alphaville” – Centro Industrial e Empresarial, aplicável à Quadra 13:

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 funcionamentos 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 do estacionamento e locais 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-Usos Permitidos

2.1-As construções servirão para instalação de fábricas de leve e médio usos industriais, escritórios edifícios comerciais, armazéns, laboratórios, representações de máquinas e veículos; depósitos fechados e usos correlatados.

2.2-Será obrigatória a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças poluentes, excesso de barulho, poluição de maneira geral do meio ambiente. Deverão ser respeitadas às 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, 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-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 15 (quinze) metros da frente com as vias públicas. Entende-se como divisa lateral aquela que um imóvel faz com o outro, e/ou com viela de passagem.

3.1.1-Os lotes 1, 2 e 3 desta quadra, dada a sua conformação obedecerão ao recuo de 8,00 metros de frente com as vias públicas.

3.1.2-Os lotes 23 e 45 terão uma faixa "non aedificandi" de 5 (cinco) metros em relação à divisa com o muro de "Alphaville – residencial". O recuo de 3 (três) metros citado em 3.1 será contado a partir dessa faixa.

3.2-Na área de afastamento obrigatório de 15 ou 8m, citado no item 3.1, 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 porém cobertura de qualquer espécie, exceto arborização.

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

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.

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 100 m² de edifício de escritório;

b)área para um veículo para, cada 60 m² 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 150 m² de edifício de armazém;

e)área para um veículo para cada 200 m² 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 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 plantados arbustos ou árvores, de forma a transformá-las em "cerca viva".

4.5-O local para a carga e descarga de caminhões não poderá ser na fachada de frente para as vias públicas, salvo parecer pela ora Vendedora.

4.6-Deverão ser determinados na planta de cada imóvel os locais de acesso às vias públicas, para o fim de não perturbar o fluxo de veículos. Os acessos serão no máximo em número de um para até 2.000m² de área de terreno, desprezadas as frações, e com largura máxima de 7,00 metros, ou 2 para cada, com largura máxima 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-Servidão

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, 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-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 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 às alamedas e de maneira a evitar visualização desagradável.

6.4-Os proprietários ou usuários são responsáveis pela manutenção das construções e dos terrenos e 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 somadas, tamanho total 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-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 divisas, uso adequado da 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 prédios propostos, que devem incluir especificações sobre os materiais empregados e cores externas a serem usadas.

b) Uma planta de situação, mostrando 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, fumaças e gases, radioatividades, vibração e tratamento de esgotos, se necessário.

f) O que mais venha a ser solicitado pela Vendedora, de maneira a assegurar perfeito entendimento do projeto.

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

9-Sub-Rogação dos Direitos Pertinentes à Fiscalização das Restrições, atribuídos 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 Cível, especialmente constituída para este fim, todos estes direitos e obrigações.

9.2-Desta Associação Cível 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.

Neste Associação os votos serão proporcionais à área do imóvel e a área construída sobre ele, sendo que a cada 2.000 m² de terreno, desprezadas as frações, corresponderá o direito de um voto, e a cada 1.000 m² 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" e 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 dezembro de 1976.

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 taludes gramados;
- conservação e manutenção dos jardins.

9.5.1-Os serviços estipulados no ítem 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 5 ORTN's, para cada 2.000 m² de terreno, desprezadas as frações inferiores a 1000 m², por semestre, pagável até o dia 30 do primeiro mês do semestre vincendo. Qualquer atraso implicará a multa de 20% (vinte por cento), mais juros moratórios de 1% ao mês. Até 30 de dezembro de 1976, todos os serviços mencionados no ítem 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 alienar ou prometer alienar o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste ítem, 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-rogação automaticamente nas obrigações ora assumidas.

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 estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição de locatário de serviços.

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

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

Cláusula Décima – INPS e Prorural

A Vendedora apresenta neste ato, Certificado de Regularidade de Situação nº. _____, expedido pelo INPS em _____ de _____ de 197 ____, e declara expressamente não ser contribuinte do Prorural, não estando, portanto, sujeita à comprovação de inexistência de débitos para com ele.

Cláusula Décima Segunda – do Foro

Para reger as demandas oriundas do presente contrato, as partes elegem como Foro desta Capital, 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 ficados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.



E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em _____ (_____) 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
