

CENTRO DE APOIO 1 – ALPHAVILLE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

São partes neste instrumento:

- a) Como PROMITENTE VENDEDORA, a seguir designada simplesmente VENDEDORA, a CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S/A, CGC nº 61.583.860/0001-90, com Sede nesta Capital, na Al. Santos, 322, neste ato representada por seu Diretor infra assinado;
- b) Como COMPROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR (A,S, E,S), a seguir designado (A,S) simplesmente COMPRADOR.

As partes retro nomeadas e qualificadas tem 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 uma área de terras com 130.353,90 metros quadrados, localizada no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, adquirida em área maior através de escritura de venda e compra lavrada em 31/03/1976, nas notas do 15º Tabelionato desta Capital, registrada no Registro de Imóveis da Comarca de Barueri sob nº 1, na matrícula nº 1.178 (em maior porção). Sobre a referida área de 130.353,90 m2, a VENDEDORA fez aprovar um projeto de loteamento, denominado “CENTRO DE APOIO 1 – ALPHAVILLE”, sendo que o registro do referido loteamento foi efetuado, nos termos da Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, sob nº 01, na Matrícula nº 39.634, Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, em 04 de outubro de 1983. Dentre os lotes integrantes do loteamento acima mencionado, destaca-se o que é objeto do presente, a seguir descrito e caracterizado.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE:

LOTE Nº QUADRA Nº

Com m2 de área, mede m de frente para de quem da rua olha para o imóvel, mede do lado direito m de frente aos fundos, onde confronta com

M do lado esquerdo, onde confronta com nos fundos, onde confronta com e

M

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 adquirir, como de fato prometido tem, o imóvel retro descrito e caracterizado, sobre o qual fica desde já declarado não pesarem ônus reais, servidões ativas ou passivas ou ainda quaisquer outras restrições.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

O preço certo e ajustado para o presente compromisso de venda e compra é de R\$ que será pago pelo COMPRADOR à VENDEDORA, nas seguintes condições:

a) Cr\$

neste ato, a título de sinal e principio de pagamento, da qual quantia a VENDEDORA dá ao COMPRADOR plena, geral, rasa e irrevogável quitação, para não mais reclamar;

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, “pro solvendo” dos pagamentos vincendos.

Parágrafo Segundo: Todos os pagamentos mencionados nesta cláusula serão efetuados pelo COMPRADOR à VENDEDORA em sua sede social, ou 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; em isto sucedendo, o COMPRADOR pagará juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre a importância em atraso e mais uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito exigível nos casos de intervenção judicial, ou de mora superior a 3 (três) meses.

CLÁUSULA QUARTA – DA POSSE

A posse do imóvel ora compromissado será transmitida ao COMPRADOR em 31.12.1984 quando então poderá ele introduzir no imóvel benfeitorias, respeitadas as restrições constantes das cláusulas oitava e décima do presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

Por expressa convenção entre as partes, o Compromisso de Venda e Compra ora contratado o é em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo qualquer 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 de 31.12.1984, da responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA, ou de terceiros.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

Uma vez integralizado o preço total contratado, será ao COMPRADOR, ou a quem por ele 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 e quaisquer outras que porventura venham a ser criadas.

Parágrafo Primeiro: Para o recebimento da escritura a que se refere esta cláusula, deverá o COMPRADOR comprovar a inexistência de débitos fiscais sobre o imóvel compromissado, mediante a apresentação da competente certidão negativa de tributos.

Parágrafo Segundo: A exceção da hipótese prevista nos parágrafos 1º e 2º do Art. 31, da Lei 6.766/79, são inoperantes com relação à VENDEDORA, a cessão ou transferência, ou ainda a promessa de cessão dos direitos ora compromissados sem a anuência dela, VENDEDORA; no caso de anuência será devido à VENDEDORA uma taxa de transferência equivalente a 2%

sobre o valor total deste contrato, devidamente corrigido de acordo com a variação das obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

Deixando o COMPRADOR de cumprir qualquer das cláusulas ou condições constantes do presente contrato, estará este sujeito a rescisão judicial ou extrajudicial, na forma e critérios prescritos em lei e adotados pela VENDEDORA.

Parágrafo Primeiro: Verificada a rescisão a que esta cláusula se refere, ficará o COMPRADOR 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 da multa de 2 (duas) Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional por dia de atraso, a contar da data do término do prazo para purgar a mora, a título de indenização pelo uso indevido do imóvel.

CLÁUSULA NONA

O presente instrumento deverá ser levado a registro pelo COMPRADOR, no Registro de Imóveis de Barueri, arcando ele com todos os custos daí decorrentes. No prazo máximo de 3 (três) dias úteis após o registro, deverá o COMPRADOR dar ciência deste fato à VENDEDORA, por correspondência protocolada, na qual informará data, número e demais características do registro, sob pena de ser responsabilizado por eventuais prejuízos daí decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE

É condição essencial deste Compromisso de Venda e Compra a observância do Regulamento a seguir transcrito, a que estão obrigados todos os imóveis das Quadras contidas no CENTRO DE APOIO 1 – ALPHAVILLE. 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 cujos direitos são ora prometidos, deverá constar o Regulamento ora imposto, sendo que as partes desde já autorizam o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder à inscrição destas obrigações, com a averbação do presente.

REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES DO CENTRO DE APOIO 1 – ALPHAVILLE:

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 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 base 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 à 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.

2.0 Usos permitidos para os lotes situados nas Quadras nºs 1, 2, 3, 6 e 7

2.1 As construções servirão para instalação de comércio, escritórios, laboratórios, escolas, edifícios residenciais, e ainda, mais detalhadamente todas as atividades Profissionais e Comerciais contidas nos Anexos B-I a B-IV, C-I a C-X, D-I e D-II, E-I a E-V, F-I a F-IV, G-I a G-IV e H-I a H-II do novo Código de Obras da Prefeitura Municipal de São Paulo, aprovado pela Lei 8.266 de 20.06.75, e publicado no Diário Oficial nº 744 de 21.06.75

2.1 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).

3.0 Afastamento das divisas e porcentagens do uso dos lotes situados nas Quadras nºs 1, 2, 3, 6 e 7

3.1 Serão os seguintes os recuos mínimos obrigatórios

Quadra 1

Lote 01: frente para Av. Alphaville: 10,00m
frente para Av. Júpiter: 10,00m
reco lateral: 3,00m
reco de fundos (área verde da Av. Altos de Alphaville): 5,00m

Lotes 02 a 07: frente para Av. Alphaville: 10,00m
reco lateral: 3,00m
reco de fundos: 5,00m

Quadra 2

Lotes 01 e 02: frente para Av. Alphaville: 10,00m
reco lateral: 3,00m
reco de fundos: 5,00m

Lotes 03 a 07: frente para a Av. Alphaville: 10,00m
frente para Av. Saturno e Av. Marte (lote 7): 6,00m
reco lateral: 3,00m

Quadra 3

Lote 01: frente para a Av. Alphaville: 10,00m
frente para Av. Marte: 6,00m
recoo lateral: 3,00m
recoo de fundos: 5,00m

Lotes 02 a 08: frente para a Av. Marte: 6,00m
recoo lateral: 3,00m
os lotes 02 a 05 devem respeitar uma faixa "non aedificandi",
nos fundos, de 8,00m; para o lote 08, essa faixa é de 6,00m
nos fundos, onde mede 43,21m
para os lotes 06 e 07 o recoo de fundos é de 5,00m

Quadra 6

Lote 01: frente para a Av. Saturno e Av. Marte: 6,00m
recoo lateral: 3,00m

Lotes 02 a 05: frente para as Avenidas Saturno e Marte: 6,00m
recoo lateral: 3,00m
para o lote 05, na testada onde mede 35,00m o recoo é de
5,00m

Lote 06: frente para a Av. Marte: 6,00m
recoo lateral: 3,00m
recoo de fundos: 5,00m

Lote 07: frente para a Av. Saturno: 6,00m
frente para o Largo da Igreja: 3,00m
recoos laterais e de fundos: 3,00m

Lote 08: frente para o Largo da Igreja: 8,00m e lateral à servidão de
passagem 5,00m
recoo de fundos: 3,00m
recoo lateral: 3,00m

Quadra 07

Lotes 01 e 02: frente para a Av. Marte: 6,00m
recoos laterais: 3,00m
recoo de fundos: 5,00m

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

A altura máxima permitida para as construções é de 50,00m (cinquenta) metros de altura medidos a partir do piso do térreo.

3.2.1 Ficam mantidos os mesmos recuos de frente para as vias públicas e de fundos para prédios com altura superior a 10 metros

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

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.

3.4 Nenhum imóvel pode ser subdividido de modo a que fique inferior a 1.000 m quadrados.

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-a 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 ou mais imóveis formando uma área única, as restrições destas normas aplicar-se-ão ao total da área.

3.7 Estacionamento

3.7.1 Cada proprietário deve prever estacionamento ou garagem para uso próprio ou de visitantes, de forma a não sobrecarregar o estacionamento das vias públicas. É permitida a construção subterrânea de garagens sob as áreas de recuos.

3.7.2 O estacionamento para automóveis deve ser adequado para os seguintes índices mínimos:

- a) área para um veículo para cada 100 m² de edifício de escritórios;
- b) área para um veículo para cada 60m² de edifício de venda a varejo ou supermercado;
- c) área para um veículo para cada unidade habitacional em edifício residencial

3.7.3 Deve ser provido, independente dos índices do item 3.7.2, de locais para carga e descarga de caminhões, se necessário.

3.8 No limite frente do imóvel com as vias públicas, só serão permitidas grades desde o chão ou sobre muretas (estas com altura máxima de 80 cm), de 2,00m 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”.

3.9 Servidões

Todo proprietário é obrigado a ceder passagem em regime de servidão quando solicitado por outros proprietários de terrenos de “ALPHAVILLE”, para canalização das águas pluviais, de água limpa ou 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.

4.0 Usos permitidos para os lotes situados nas Quadras 4 e 5

4.1 As construções servirão para instalação de comércio, escritórios, laboratórios, escolas e pequenas indústrias, e ainda, 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 8266, de 20.06.75, e publicado no Diário Oficial nº 744, de

21.06.75, conforme segue:

Anexos: B-I a B-IV; C-I a C-X; E-II a E-V; F-I a F-IV; G-II a G-IV e H-II.

- 4.2 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.

5.0 Afastamentos das divisas e usos dos lotes situados nas Quadras nºs 4 e 5

- 5.1 As construções deverão ter o recuo obrigatório de 8,00 metros na frente, e 2,00 metros mínimos nos fundos. Será também obrigatória a construção até as divisas laterais, sempre observada a planta anexa.
- 5.2 Nenhuma construção poderá ultrapassar a altura de 11,00m metros medidos a soleira do terreno
- 5.3 Será obrigatória a execução de calçada, com largura de 2,00 metros, 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 m.
- 5.4 Nenhum imóvel poderá ser dividido.
- 5.5 No caso de aquisição de dois ou mais imóveis formando uma área única, as restrições destas normas aplicar-se-ão ao total da área.
- 5.6 As entradas de força, luz, água e telefone deverão ser subterrâneas no recuo da frente.
- 5.7 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.
- 5.8 Na Quadra nº4, os lotes nºs 01 e 08, por serem de esquina, terão os seguintes recuos mínimos: 8,00 metros para a Av. Marte e 4,00 metros para a Av. Saturno, concordando com o raio das suas respectivas curvas de esquina.
Os lotes nºs 09 e 15 terão 8,00 metros para a Av. Netuno e 4,00 metros para a Av. Saturno, concordando com o raio das suas respectivas curvas de esquina.
Convencionou-se aqui, para os lotes nºs 01, 08, 09 e 15, que os seus fundos serão os opostos a frente onde o recuo mínimo é de 8,00 metros, e, nestes fundos, o recuo mínimo será de 2,00 metros.
- 5.9 Na Quadra nº5, os lotes nºs 01 e 04, por serem de esquina, terão os seguintes recuos mínimos: 8,00 metros para a Av. Netuno e 4,00 metros para a Av. Saturno, concordando com o raio de suas respectivas curvas de esquina.
- 5.10 Estacionamento
A área de afastamento obrigatório na frente, citada no item 5.1, poderá ser utilizada para estacionamento, não tendo porém cobertura de qualquer espécie, exceto arborização.

5.11 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 de fundos dos imóveis, conforme indicado na planta.

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

6.0 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.

7.0 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 produtos fabricado deverão ter, após somados, tamanho total máximo de 10 metros. Individualmente, não poderão ter altura superior a 2,00 metros quadrados.

7.4 Os dizeres afixados no corpo 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 CENTRO DE APOIO 1 – ALPHAVILLE.

8.0 Aprovação de plantas

8.1 Todas as plantas de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentadas e aprovadas pela VENDEDORA, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas ao CENTRO DE APOIO 1 – 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 vias, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, e memorial descritivo.

8.3 Aprovada a planta, a VENDEDORA devolverá duas cópias devidamente certificadas.

8.4 Para a aprovação de plantas, serão devidos à VENDEDORA, e posteriormente à SOCIEDADE ALPHAVILLE – CENTRO DE APOIO 1, o equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do valor da ORTN por metros 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.

9.0 O COMPRADOR, ainda pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, contrata a VENDEDORA (da mesma forma que contratarão todos os demais proprietários de imóveis localizados na área denominada CENTRO DE APOIO 1 – ALPHAVILLE) para os serviços de: limpeza da área, conservação e manutenção do taludes e encostas, estas situadas até as divisas dos Residenciais 8 (Altos de Alphaville) e 9, e vigilância.

9.1 Os serviços estipulados neste item serão prestados pela VENDEDORA até o dia 31.12.1985. A partir desta data, todos os direitos e obrigações referentes aos serviços contratados poderão ser cedidos pela ora VENDEDORA à infra mencionada SOCIEDADE ALPHAVILLE – CENTRO DE APOIO 1, independentemente da anuência do COMPRADOR, ou seus sucessores.

9.2 O preço para os serviços contratados é de valor equivalente a 0,02 ORTN/m²/mês, cobrado trimestralmente, pagável até o dia 30 do primeiro mês do trimestre. Qualquer atraso implicará o pagamento de multa de 20% (vinte por cento) mais juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, além de correção monetária.

9.2.1 Até 30 de junho de 1984, todos os serviços mencionados no item 9.0, serão prestados pela VENDEDORA, sem qualquer ônus para o COMPRADOR, ficando este interstício de tempo considerado como período de carência para os efeitos de pagamento do valor mencionado no sub-item 9.2.

9.2.2 Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o item 9.0, excluem remoção de entulhos provenientes de obras.

9.3 Os serviços de vigilância compreendem o mínimo de quatro homens.

9.3.1 A contratação dos serviços de vigilância não implica em assunção de quaisquer responsabilidades por parte da VENDEDORA e da SOCIEDADE ALPHAVILLE – CENTRO DE APOIO 1, quer decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

9.4 O COMPRADOR se obriga a sub-rogar a terceiros, a quem venha a ceder ou prometer ceder seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste item, sob pena de, não o fazendo, responder pelo pagamento do valor mencionado no item 9.2. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

9.4.1 Herdeiros ou sucessores do COMPRADOR, por outros títulos que não os mencionados no item 9.4, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

9.4.2 Se o COMPRADOR não comunicar à VENDEDORA e posteriormente à

SOCIEDADE ALPHAVILLE – CENTRO DE APOIO 1, a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará delas sendo detentor.

9.4.3 As responsabilidades ora assumidas pelo COMPRADOR somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver concomitantemente, a alienação do imóvel ou direitos sobre ele.

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.

9.5 Para o exercício de seu direito de credora, a VENDEDORA, ou, por sub-rogação, a SOCIEDADE ALPHAVILLE – CENTRO DE APOIO 1, poderão utilizar-se de todos os meios admitidos para a cobrança, inclusive sacando letras de Câmbio ou duplicatas de serviços, contra o COMPRADOR ou seus sucessores, levando-as mesmo a protesto e executando-as.

9.6 Os serviços ora contratados o são em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo qualquer das partes pretender sua rescisão.

9.7 A VENDEDORA fica isenta até 31.12.1989, pelo pagamento das taxas acima previstas, pelo terrenos de sua propriedade, ainda não vendidos.

10.0 Sub-rogação dos direitos pertinentes à fiscalização das restrições, atribuídos à VENDEDORA.

10.1 A VENDEDORA efetuará aprovação das plantas e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento até a data de 31.12.1985, sendo que a partir dessa data, ser-lhe-á facultado sub-rogar na pessoa de uma Associação Civil, denominada desde já, SOCIEDADE ALPHAVILLE – CENTRO DE APOIO 1, especialmente constituída para este fim, todos estes direitos e obrigações.

10.2 Desta Associação Civil serão associados natos todos os titulares de imóveis localizados o CENTRO DE APOIO 1 – ALPHAVILLE, ou de direitos sobre esses imóveis, 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. esta Associação os votos serão proporcionais à área do imóvel e à área construída sobre ele, sendo que a cada 350m² de terreno, desprezadas as frações, corresponderá o direito de um voto, e a cada 200m² de área construída, desprezadas as frações, também corresponderá o direito de um voto.

10.3 Os Estatutos da Associação serão elaborados pela VENDEDORA e submetidos ao presente Regulamento, em Assembléia Geral de Constituição, a ser convocada por edital publicado em jornal de circulação no Município de São Paulo, e que terá poderes para alterar, se necessário, o preço estabelecido no item 9.2.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

O COMPRADOR autoriza expressamente a VENDEDORA a proceder quaisquer alterações, que por motivo de ordem técnica se impuseram no imóvel objeto do presente e/ou nos demais imóveis integrantes do loteamento, inclusive no que se refere a restrições, dimensão e traçado dos lotes, áreas comuns ou vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e de superfície,

promovendo, se necessário, as alterações cabíveis no Registro de Imóveis competente, independentemente da anuência, concordância ou interveniência dele, COMPRADOR; fica a VENDEDORA, outrossim investida de plenos poderes para submeter todo o loteamento CENTRO DE APOIO 1 – ALPHAVILLE, ou parte dele, à orientação pertinente a loteamento de tipo fechado com as correlatas responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – PROCURAÇÃO

O COMPRADOR, desde já, nomeia e constitui a VENDEDORA sua bastante procuradora para o fim especial de, se necessário, representá-lo perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao loteamento CENTRO DE APOIO 1 – ALPHAVILLE, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos, e tudo o mais que se faça necessário, inclusive requerendo perante o Registro de Imóveis competente o registro de eventuais alterações no Memorial do loteamento, conforme o autorizado na cláusula anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA

Existindo em área próxima, o “CENTRO DE APOIO 2 – ALPHAVILLE”, as respectivas administrações deverão ser unificadas oportunamente, visando facilidades administrativas e diminuição de despesas, principalmente relacionadas com os referidos aspectos administrativos e pessoal, o qual passará a denominar-se “CENTRO DE APOIO – ALPHAVILLE”, tudo a ser homologado em Assembléia Geral da futura “Sociedade Alphaville – Centro de Apoio 1”, respeitadas em tal administração unificada, as características jurídicas e individuais, inerentes a cada empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – PREVIDÊNCIA SOCIAL

A VENDEDORA declara que a Certidão Negativa de débito – CND nº , expelida pelo IAPAS em / / , foi devidamente arquivada no Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – MEMORIAL DESCRITIVO E EXECUÇÃO DE OBRAS

O COMPRADOR declara estar de acordo com todos os serviços especificados no Memorial Descritivo anexo, nada podendo reclamar além do que nele for determinado.

As obras da infra-estrutura, galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica guias e sarjetas, muros ou cercas de proteção, ajardinamento e outras benfeitorias do loteamento, serão efetuadas pela VENDEDORA nos termos e de acordo com o constante do Memorial Descritivo anexo, rubricado pelas partes e que passa a fazer parte integrante do presente instrumento, devendo estar concluídas na data de 31.12.1984, com uma tolerância de 90 (noventa) dias. O prazo de ligação dos serviços públicos obedecerá as normas das respectivas concessionárias, correndo todas as despesas de ligação por conta exclusiva do COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA – DO FORO

Para reger as demandas oriundas do presente contrato, as partes elegem como Foro o da Comarca de Barueri, neste Estado, preferindo-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.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – AUTORIZAÇÃO PARA PLANTÃO DE VENDAS

O COMPRADOR concorda, desde já, que a VENDEDORA mantenha no local do empreendimento, até a venda total das unidades, corretores de plantão, visitação pública, faixas e placas de promoção.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Na hipótese de serem dois ou mais os compradores, estes ficam solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste contrato, nomeando-se todos os COMPRADORES, reciprocamente, bastantes procuradores uns dos outros, para o fim especial de receber notificações ou citações judiciais ou extrajudiciais, que visam ao cumprimento ou rescisão de quaisquer obrigações estabelecidas neste contrato.

Parágrafo Único: Se o estado civil do COMPRADOR for de casado, este, desde já nomeia e constitui seu bastante procurador o seu conjugue, identificado e qualificado na alínea “b” do “caput” deste contrato, para os mesmos fins previstos nesta cláusula.

E, POR ESTAREEM 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, de de 198