

CONTRATO DE PARCERIA COMERCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO A EMPRESA JUPEM S/A PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS E DE OUTRO LADO A EMPRESA ENGEPE-ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA

Por este instrumento particular, de um lado a empresa **JUPEM S/A PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.288.534/0001-53, com sede na cidade de Americana, Estado de São Paulo, à Rua Projetada, nº 101 -Bairro Carioba, devidamente representada neste ato na forma de seu contrato social pelo Sr. **JOSÉ JOÃO ABDALLA FILHO**, brasileiro, solteiro, banqueiro, portador da cédula de identidade RG. nº 1.439.471-SSP/SP e CPF/MF nº 245.730.788-00, doravante denominada simplesmente **PRIMEIRA CONTRATANTE**, e de outro lado a empresa **ENGEPE-ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.577.707/0001-69, com sede na cidade de Limeira, Estado de São Paulo, à Via Anhanguera, Km 140, Bairro dos Perciras, devidamente representada neste ato na forma de seu contrato social pelos diretores **ROBERTO MARTINS**, brasileiro, casado, administrador de empresas e corretor de imóveis, portador da cédula de identidade R.G. 9.360.415 SSP/SP e CPF/MF no. 824.069.878-68 e **VICTOR LUIZ MAZUTTI LEVY**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade R.G. 5.317.549 SSP/SP e CPF/MF no. 925.407.088-20, doravante denominada simplesmente **SEGUNDA CONTRATANTE**, têm entre si justo e acertado o presente CONTRATO DE PARCERIA COMERCIAL o qual se regerá pelas disposições estabelecidas no código civil brasileiro e demais legislações pertinentes e também pelas demais cláusulas abaixo, que as partes mutuamente se obrigam a cumprir.

CLÁUSULA I - DO IMÓVEL:

O presente contrato tem por objeto estabelecer uma parceria comercial entre as partes contratantes, a fim de construir e implantar um aterro sanitário na cidade de Americana-SP, sobre uma área de terras de propriedade da **PRIMEIRA CONTRATANTE** a seguir discriminada: UMA PROPRIEDADE RURAL localizada na município de Americana-SP, contendo aproximadamente 14,62 alqueires ou 353.861,69 m² de área, objeto da transcrição nº 1.261, conforme área destacada do mapa anexo que rubricado pelas partes passa a fazer parte integrante do presente contrato.

CLÁUSULA II - DA UTILIZAÇÃO E CONVENÇÃO:

A área descrita na cláusula anterior será fornecida para a construção e implantação de um aterro sanitário, sob as despesas e responsabilidades exclusivas da **SEGUNDA CONTRATANTE**, sendo que a **PRIMEIRA CONTRATANTE** cede desde já sua posse direta e corpórea para que nela a **SEGUNDA CONTRATANTE** possa erigir construções e instalações necessárias às suas atividades de exploração do referido aterro por sua conta e risco exclusivos, não podendo ceder a qualquer título ou sublocar.

CLÁUSULA III - DO PRAZO:

O presente contrato é válido por 20 (vinte) anos, contados a partir de 01 de novembro de 2004 até o dia 31 de outubro de 2024, quando a área deverá ser entregue a **PRIMEIRA CONTRATANTE** após o aterro sanitário em cotas diferentes do terreno notado.



14 MAR 2005

PARCERIA COMERCIAL ENTRE JUPEM / ENGEPE

CLÁUSULA IV - DA CARÊNCIA CONTRATUAL:

Fica concedida à **SEGUNDA CONTRATANTE** uma carência de 03 (três) meses a contar de 01 de novembro de 2004 para a construção do aterro. Findo a carência terão início os pagamentos referidos no parágrafo único da cláusula V. Fica ainda combinado entre as partes contratantes que, caso o aterro venha a funcionar antes do prazo da carência, os pagamentos serão exigíveis 30 (trinta) dias após o início dos serviços prestados pelo aterro.

CLÁUSULA V - DA FORMA DE PAGAMENTO:

A **SEGUNDA CONTRATANTE** se compromete a pagar 15% (quinze por cento) do faturamento bruto mensal até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido, nos escritórios da **PRIMEIRA CONTRATANTE** na cidade de Americana-SP. A **SEGUNDA CONTRATANTE** se compromete e se obriga a prestar contas do faturamento total do empreendimento, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, entregando à **PRIMEIRA CONTRATANTE** ou à quem esta indicar a sua cota parte do faturamento, a qual terá o prazo de 15 (quinze) dias para manifestar-se sobre a prestação de conta.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Após o prazo de carência estipulado na cláusula IV, fica garantido uma renda mínima para a **PRIMEIRA CONTRATANTE** no valor de R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais) mensais, valores estes corrigidos anualmente pelo IGP-m da FGV, com data-base em 01/11/2004.

CLÁUSULA VI - DOS TRIBUTOS:

A **SEGUNDA CONTRATANTE** ficará responsável pelo pagamento de todas as taxas e impostos, sejam de que natureza forem que incidem ou que venham a incidir sobre a área objeto deste instrumento, bem como por quaisquer tributos, penalidades ou multas cobradas pelos poderes públicos e órgãos fiscalizadores, em razão das atividades nelas desenvolvidas, inclusive CETESB, bem como quaisquer encargos trabalhistas e previdenciários.

CLÁUSULA VII - DA RESCISÃO:

As partes acordam que, somente na hipótese da inviabilidade ou do impedimento para exploração do aterro, declarado pelos Poderes Públicos, cessará o pagamento pactuado no parágrafo único da cláusula V, e desde que a **SEGUNDA CONTRATANTE** devolva a posse direta do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da ciência do impedimento, com a consequente rescisão do presente contrato. Enquanto não for rescindido amigável ou judicialmente, este contrato ficará a **SEGUNDA CONTRATANTE** obrigada ao pagamento mensal na forma ora pactuada.

E, nessa hipótese, enquanto a **SEGUNDA CONTRATANTE** não cumprir suas obrigações e devolver a posse direta do imóvel, continuará pagando o valor atualizado do preço pré ajustado, até a final da desocupação, com os acréscimos legais, e sem prejuízo das perdas e danos daí resultante.

Cada uma das obrigações contidas neste contrato é tutelada pela pena convencional moratória, passível de cobrança executiva, correspondente a 03 (três) vezes o valor da renda mínima mensal, vigente ao tempo do inadimplemento.

O presente contrato obriga herdeiros e sucessores de ambas as partes a cumprirem todas as cláusulas aqui estabelecidas, tal como se acham redigidas.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Se, no prazo de doze (12) meses, que se iniciarão a partir do término da carência pactuada na cláusula IV, não houver uma decisão dos Poderes Públicos, sobre a

viabilidade ou não da exploração do aterro, a **SEGUNDA CONTRATANTE** poderá optar, pela rescisão imediata deste instrumento ou pelo aguardo de uma resposta dos Poderes Públicos, e, neste caso, continuará a pagar a renda mensal atualizada ajustada no parágrafo único da cláusula V.

CLÁUSULA VIII - DA DESAPROPRIAÇÃO:

Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel, amigável ou judicial, a **PRIMEIRA CONTRATANTE** e a **SEGUNDA CONTRATANTE** conjuntamente pleitearão em litisconsórcio em juízo ou diretamente junto ao poder expropriante o recebimento da indenização devida, cabendo à **SEGUNDA CONTRATANTE** o total dos investimentos feitos no imóvel incluídos os danos emergentes e despesas comprovadas com documentos que houver efetuado no cumprimento das obrigações assumidas neste contrato e incluídos também os lucros cessantes a serem apurados no curso da ação expropriatória ou através de procedimentos ordinários, se não admitidas a apuração na ação de desapropriação e caberá à **PRIMEIRA CONTRATANTE** apenas o valor do imóvel sem benfeitorias.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Existe sobre parte da área ora arrendada, uma desapropriação movida pela Prefeitura Municipal de Americana de nº 4.670 de 05/10/1988, cuja as partes acordam em se esforçar para torná-la sem efeito. Caso a desapropriação venha a se efetivar, incidirá o disposto na cláusula anterior.

CLÁUSULA IX - DA GARANTIA:

Assinam o presente contrato ROBERTO MARTINS, CPF: 824.069.878-68, RG: 9.360.415-SSP/SP, VICTOR LUIZ MAZUTTI LEVY, CPF: 925.407.088-20, RG: 5.317.549-SSP/SP, PAULO MASUTI LEVY, CPF: 820.897.798-53, RG: 5.378.877-SSP/SP, VALDEMAR LENCI FILHO, CPF: 618.039.108-44, RG: 5.374.208-SSP/SP, na qualidade de fiadores, que se obrigam solidariamente com a **SEGUNDA CONTRATANTE**, seus herdeiros e sucessores, como Fiadores e principais pagadores de todas as obrigações assumidas por aquela empresa em razão deste contrato, inclusive aqueles passíveis de se produzirem posteriormente a terminação do prazo contratual ou a demissão da posse da **SEGUNDA CONTRATANTE**, até a final quitação da **PRIMEIRA CONTRATANTE**, para tanto renunciado, como ora renuncia, para todos os efeitos de direito as faculdades contidas no art. 827, 835 à 839 do Novo Código Civil Brasileiro. Em caso de morte, ausência, interdição, incapacidade superveniente que venha a exonerar os fiadores da responsabilidade, a **SEGUNDA CONTRATANTE** oferecerá outro, de idoneidade reconhecida e insuspeita dentro de 03 (três) meses subseqüentes ao do evento.

A responsabilidade dos FIADORES é extensiva à majoração dos impostos, taxas ou quaisquer outros encargos, também àqueles correspondentes à renda, quer resultem de lei superveniente, sentença judicial ou acordo entre as partes.

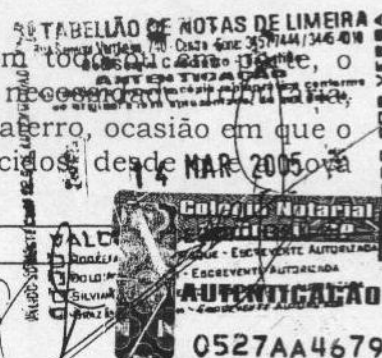
CLÁUSULA X - DA VISTORIA:

A **PRIMEIRA CONTRATANTE** por si ou por seus procuradores poderá sempre que julgar necessários vistoriar o imóvel para certificar-se da observância das disposições consubstanciadas neste contrato.

CLÁUSULA XI - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL:

A **SEGUNDA CONTRATANTE** não poderá transferir, em todo e qualquer tempo, o presente contrato, entretanto, poderá em caso de necessidade constituir uma empresa específica para a exploração do aterro, ocasião em que o contrato será alterado, prevalecendo os prazos estabelecidos desde MAR 2005, ou a empresa tenha os mesmos controladores.

CONTRATO DE PARCERIA COMERCIAL ENTRE JUPEM / ENGEPI



CLÁUSULA XII - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE:

O presente contrato é realizado de forma irrevogável e irrevogável, podendo somente ser rescindido de acordo com a cláusula VII ou por descumprimento de quaisquer das cláusulas contratuais.

CLÁUSULA XIII - DO FORO:


Os contratantes elegem o Foro do Município de Americana-SP, para a propositura de qualquer ação derivada do contrato, renunciando a qualquer outro, por mais especial que se torne, sendo certo que as citações, intimações ou notificações relativas aos procedimentos judiciais oriundos deste contrato, sendo certo que as citações, intimações ou notificações for-se-ão de acordo com a lei.

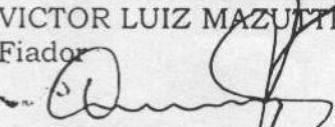
E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento, em três vias, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.


Americana-SP, 01 de novembro de 2.004.

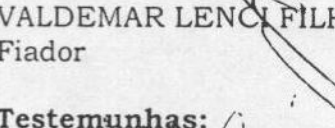

JUPEM S/A PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS
JOSE JOÃO ABDALLA FILHO
PRIMEIRA CONTRATANTE


ENGEPE-ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO LTDA.
ROBERTO MARTINS - VICTOR LUIZ MAZUTTI LEVY
SEGUNDA CONTRATANTE

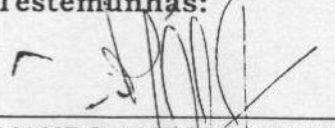

ROBERTO MARTINS
Fiador



VICTOR LUIZ MAZUTTI LEVY
Fiador


PAULO MASUTTI LEVY
Fiador


VALDEMAR LENCI FILHO
Fiador

Testemunhas:


MAURO ANTONIO RISSO
CPF: 047.804.638-31
RG: 12.497.487-SSP/SP

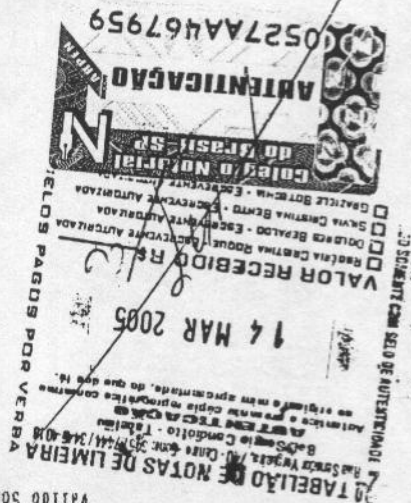

RODRIGO BARBOSA SARRA
CPF: 167.993.068-06
RG: 26.325.386-7



A presente copia reproduzida
foi extraída por: ENGEPP
Eng e Patrimônio Ltda
11/03/05



10 TABELAÇÃO DE NOTAS E PROTESTOS DE AMERICANA
HILDERBRAND PAULINO DE MORAES - TABELAÇÃO DESIGNADO
RUA 7 DE SETEMBRO, 933 Fone: (19) 3407-7388
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de, JOSE JOAO ARAUJO
FILHO, do que dou fe. Em test.
AMERICANA, 10/11/2004
R\$ 3,80
FARFACIO SENECA VASQUEZ 1812
Valido somente c/ Selo Autenticidade



29 Tabelação de Notas de Lameira
Rua Senador Vergueiro, 740 Fone: (19) 4517444 451-5478
Reconheço, por semelhança as firmas PAULO MAZUTI LEVY,
VALDEMAR LENCI FILHO, MAURO ANTONIO RISSO, (VEI),
Lameira, 05 de novembro de 2004
Firma: 7,11 Em testemunho da Verdade.
Custas 4,29
Total 11,40
3050811490429# VALIDO SÓMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



3050811490402# VALIDO SÓMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
Lameira, 05 de novembro de 2004
Firma: 9,48 Em testemunho da Verdade.
Custas 5,72
Total 15,20
DOLORES BERALDO - ESCRIVENTE
3050811490402# VALIDO SÓMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
VICTOR LUIZ MAZUTI LEVY, ROBERTO MARTINS, VICTOR LUIZ
MAZUTI LEVY, (VEI),
Lameira, 05 de novembro de 2004