**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO** **DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

Celebrado entre

**SEATTLE 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO***na qualidade de Locador*

e

**LEGIÃO DA BOA VONTADE***na qualidade de Locatária*

[●] de [●] de 2022.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para Fins Não Residenciais e Outras Avenças (“Contrato” ou “Contrato de Locação”) e na melhor forma de direito, as partes abaixo identificadas:

**SEÇÃO I. PARTES:**

**SEATTLE 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.776.268/0001-05 e constituído nos termos da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e regulado pelo seu Regulamento, conforme atualizado e disponível na CVM, neste ato representado pela sua administradora fiduciária, a **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 17° andar, conjunto 1702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob n.º 34.829.992/0001-86, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.703, expedido em 2 de setembro de 2020 (“Administradora”) (“Locador” ou “Fundo”);

e, de outro lado,

**LEGIÃO DA BOA VONTADE**, associação privada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sérgio Tomás, nº 740, 6º andar, Bom Retiro, CEP 01.131-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.915.604/0001-17, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por meio do seu Diretor Executivo, [Silmar Aparecido de Almeida, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 073.576.228-78 ], e do seu Diretor Financeiro, [José Eugênio Natalino, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CPF/ME sob o nº 490.632.359-68] (“Locatária” ou “LBV”).

**SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS**

Para os fins deste Contrato, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Contrato, observado o disposto na Cláusula 16.5.

|  |  |
| --- | --- |
| “ABNT”: | Associação Brasileira de Normas Técnicas. |
| “Agente Fiduciário”: | [●] |
| “Alienação Fiduciária de Imóvel”: | A alienação fiduciária sobre o Imóvel a ser constituída pela Locatária, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. |
| “Aluguéis”: | Os aluguéis mensais a serem pagos pela Locatária ao Locador, como remuneração deste, em decorrência da locação do Imóvel, conforme determinados neste Contrato de Locação. |
| “Código Civil”: | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| “Código de Processo Civil”: | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “Código Penal”: | Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado. |
| “CVM”: | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade”: | O *Instrumento Particular, com Força de Escritura Pública, de Cessão Definitiva de Direitos Expectativos de Bem Imóvel e Outras Avenças*, celebrado entre as Partes, nesta data, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a cessão e transferência para o Locador dos direitos expectativos de propriedade referentes ao Imóvel, e por meio do qual foi transferido todo domínio, direitos e ações que a Locatária tinha ou exercia sobre os direitos expectativos do Imóvel ao Locador. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”: | O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado entre a Locatária, na qualidade de proprietária e fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em [●] de [●] de 2022, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.[Jur Blum: não foi incluída nenhuma Condição Suspensiva no modelo de AF encaminhado. Deixar a questão ativa até que todos os imóveis que farão parte da operação nesse momento estejam efetiva e comprovadamente desonerados] [Favor separar as datas das AF num dia e do CCV em outro posterior para evitar questionamento nos RGI] [Nota TF: Necessidade de condição suspensiva a ser avaliada entre as partes.] |
| “Contrato de Cessão”: | O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Locador, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária e a Locatária, na qualidade de interveniente anuente, nos limites deste Contrato de Locação, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora. [Jur Blum: manter a Locatária como Interveniente e, se assumir obrigações no documento, como parte] [Nota TF: Ok.] |
| “Contrato de Locação”: | O presente Instrumento Particular de Locação de Bens Imóveis para Fins Não Residenciais e Outras Avenças. |
| “Créditos Imobiliários”: | A totalidade dos direitos creditórios oriundos deste Contrato de Locação, representados pela CCI, que compreendem as obrigações assumidas pela Locatária nos termos deste instrumento, incluindo, entre outras obrigações, a de pagar ao Locador a totalidade dos valores de Aluguéis, conforme previstos neste instrumento e seus devidos acréscimos, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Locatária, em decorrência da locação do Imóvel, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, todas as multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados ao Locador em razão de sua titularidade sobre o Imóvel, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos neste Contrato de Locação. |
| “CRI”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª série da 1ª emissão da Securitizadora. |
| “Data de Início do Prazo Locatício”: | A data em que tem início a locação do Imóvel, pela Locatária, nos termos da Cláusula 4.1. |
| “Data(s) de Pagamento”: | A data na qual os Aluguéis será devido todo mês subsequente ao vencido, conforme estipulada na Cláusula 6. |
| “Data de Vencimento”: | A data de vencimento do último aluguel, no fim do Prazo Locatício, qual seja, aquela estipulada na Cláusula [●], observada eventual prorrogação definida entre as Partes, nos termos deste Contrato. |
| “Decreto 10.278”: | O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020. |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | É qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo. |
| “Documentos da Operação”: | Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:   1. Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade; 2. Contrato de Locação; 3. Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; 4. Contrato de Cessão; 5. Termo de Securitização; 6. Escritura de Emissão de CCI; 7. Demais documentos devidamente descritos e caracterizados no Contrato de Locação; e 8. Quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados. [Jur Blum: Incluir contrato de Cessão de Diretos Creditórios e da Conta Vinculada e , Contrato da Conta Escrow] [Nota TF: Havíamos entendido que não teremos cessão fiduciária de recebíveis e conta vinculada de tais créditos, tendo em vista que já são eles os créditos que darão lastro ao CRI. Gentileza confirmar.] |
| “Encargos Moratórios”: | São os encargos devidos pela Locatária, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Contrato. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma:   1. Multa: 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA, aplicada desde a data em que a obrigação pecuniária deveria ter sido paga até a data do seu efetivo pagamento pela Locatária, sobre o saldo total vencido e não pago; e 2. Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso. |
| “Escritura de Emissão de CCI” ou “CCI”: | O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural,* celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, para emissão da CCI nº [●]. [Jur Blum: Agente Fiduciário deve ser pessoa diversa do Custodiante. Ajustar.] [Nota TF: Confirmar quem será o custodiante.] |
| “Garantia”: | Significa a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, constituída em favor da Securitizadora. [Jur Blum: incluir a CF de Direitos Creditórios] [Nota TF: A ser discutido entre as partes.] |
| “Imóvel”: | O Imóvel urbano objeto da matrícula:  [●] |
| “IPCA”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituo Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “IPTU”: | O Imposto Predial e Territorial Urbano. |
| “Lei 8.245”: | A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada. |
| “Lei 13.874”: | A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. |
| “Leis Anticorrupção e Antilavagem”: | São, quando mencionadas em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Código Penal; (iv) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; e (v) Quaisquer outras normas anticorrupção e/ou antilavagem. |
| “Leis Socioambientais”: | A legislação e regulamentação ambiental aplicáveis à condução de seus negócios e à execução das atividades do Locador e/ou da Locatária, incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas. |
| “Locador” ou “Fundo”: | O **SEATTLE 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, qualificado no preâmbulo deste Contrato. |
| “Locatária” ou “LBV”: | A **LEGIÃO DA BOA VONTADE**, qualificada no preâmbulo deste Contrato. |
| “Medida Provisória 2.200-2”: | A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. |
| “Multa por Rescisão Antecipada”: | O valor devido pela Locatária ao Locador em caso de rescisão antecipada do presente Contrato, o qual será correspondente ao resultado da multiplicação do número total de meses remanescentes para o término deste Contrato, pelo valor dos Aluguéis em vigor à época da ocorrência do fato que deu origem à rescisão antecipada, devidamente atualizado na forma da Cláusula 10.2 abaixo, observado o disposto em lei. |
| “Obrigações Garantidas”: | São todas as obrigações assumidas pelo Locador, nos termos do Contrato de Cessão, e pela Locatária, nos termos deste Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando a:   1. Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas (a) pela Locatária, nos termos deste Contrato de Locação, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas e juros de mora, bem como o pagamento, no caso da Locatária, da Multa por Rescisão Antecipada (conforme definido no Contrato de Locação) na ocorrência de qualquer evento que enseje o pagamento de tais valores; (b) pelo Locador, nos termos do Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de multas e juros de mora, bem como o pagamento da Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão), do Valor de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) e/ou do Valor de Recompra Facultativa (conforme definido no Contrato de Cessão), na ocorrência de qualquer evento que enseje o pagamento de tais valores; [Jur Blum: verificar com o Mauro se aplicável, qual o prêmio em caso positivo e incluir todas as garantias e o resumo do que contiver outros documentos da operação considerados relevantes. Aqui tratamos da Recompra Obrigatória pelo FII e nos demais documentos não há essa menção, favor ajustar.] [Nota TF: A ser validado entre as partes.] 2. Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos relativos aos Créditos Imobiliários; 3. Qualquer custo ou recursos necessários para arcar com as despesas da Operação; e 4. Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionados com os Créditos Imobiliários.   A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos da Garantia, não podendo o Fundo ou a Locatária se escusarem do cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução da Garantia. |
| “Operação”: | A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação. |
| “Partes”: | Os signatários deste Contrato. |
| “Prazo Locatício”: | O prazo de vigência da presente Locação, conforme estipulado na Cláusula 4.2, que terá fim na Data de Vencimento, observadas eventuais prorrogações. |
| “Securitizadora”: | A **BLUM – COMPANHHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.451.953/0001-83, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 1030, escritório 206, parte, condomínio Stadium, Bairro Alphaville, CEP nº 06454-000. |
| “Seguro Patrimonial”: | Apólice de seguro patrimonial para a totalidade do Imóvel, que deve ser contratada pela Locatária até o término da Locação, na Data de Vencimento, incluindo eventuais renovações, com cobertura para perdas e danos em montante equivalente ao valor de reposição do Imóvel, que deverá cobrir, entre outros riscos, incêndios, raios, inundações, explosões, fogo, vendavais e afins, emitida por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, a ser contratada pela Locatária em benefício do Locador. |
| “Termo de Securitização”: | O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora. |

**SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. Em [●] de [●] de 2022 a LBV era a única, exclusiva e legítima proprietária do Imóvel;
2. O Fundo possuía interesse em adquirir o Imóvel para dar em locação à LBV, garantindo-lhe, por meio dessa transação, as vantagens de desmobilização de seu patrimônio e ganho de liquidez;
3. Em [●] de [●] de 2022 as Partes celebraram o Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade, pelo qual o Fundo comprometeu-se a adquirir definitivamente, e a LBV comprometeu-se a vender, o Imóvel, por meio da cessão e transferência para o Cedente dos direitos expectativos de propriedade referentes ao Imóvel;
4. Nos termos do Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade, o Fundo, ora, Locador recebeu a posse do Imóvel com o propósito de locá-los à Locatária, nos termos deste Contrato de Locação, cuja modalidade prevista neste Contrato foi acordada como a única forma de legalmente representar a relação de fato estabelecida entre as Partes, constituindo, por conseguinte, as disposições aqui previstas condições necessárias e essenciais à implementação do negócio jurídico livremente pactuado e efetivamente almejado pelas Partes e ao seu equilíbrio econômico-financeiro, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245, em especial quanto à renúncia das Partes ao direito de revisão dos aluguéis durante o prazo de vigência deste Contrato e à obrigação de pagamento da Multa por Rescisão Antecipada convencionada neste Contrato para a denúncia antecipada do vínculo locatício pela Locatária, observado o disposto em lei;
5. O interesse do Locador em adquirir o Imóvel é fundado na premissa de que a Locatária seguirá exercendo a posse sobre o Imóvel, e para tanto, passará a remunerar o custo de aquisição do Fundo, por meio deste Contrato de Locação;
6. A Locatária tem ciência de que o Locador somente pretende adquirir o Imóvel porque ela permanecerá ocupando o Imóvel, como locatária, através deste Contrato de Locação, remunerando o Locador, conforme estabelecido entre as partes, com o pagamento dos Aluguéis previsto na Cláusula 6.4;
7. A Locatária tem interesse na locação do Imóvel para continuar operando suas finalidades estatutárias no Imóvel e, portanto, concordou em receber a posse sobre o Imóvel em locação pelo prazo previsto no presente Contrato e mediante o pagamento de Aluguéis ao Locador;
8. Em decorrência da celebração do presente Contrato, a Locatária se obriga, entre outras obrigações, a pagar ao Locador os Créditos Imobiliários decorrentes dos Aluguéis, na forma de pagamento e demais condições previstas neste Contrato;
9. A Locatária tem ciência de que o Locador pode e pretende ceder os Créditos Imobiliários para a Securitizadora, por meio da celebração do Contrato de Cessão, para fins de vinculação dos respectivos créditos aos CRI a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, hipótese na qual, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, passará a ser a legitima titular e beneficiária de todos os pagamentos de Aluguéis, Créditos Imobiliários e demais diretos do Locador aqui previstos;

1. A Locatária exerce suas finalidades no Imóvel de maneira regular e está de acordo com as características e dimensões do Imóvel para que nele continue a desenvolver as suas finalidades estatutárias;

1. A remuneração do Locador, conforme este Contrato, na forma dos Aluguéis, pelo período do Prazo Locatício, não é mera contraprestação pelo uso e gozo do Imóvel, onde a Locatária continuará a desenvolver suas finalidades, mas representa a contraprestação do investimento realizado pelo Locador para a aquisição do Imóvel, sendo, portanto, condição essencial do presente negócio o recebimento, pelo Locador, da integralidade dos valores devidos a título de aluguel durante todo o período contratado, para que assim possa ter o retorno do investimento feito, em função dos aspectos específicos deste Contrato, de forma que não há que se falar em qualquer forma de revisão do valor, por qualquer razão, sendo certo, ainda, que a manutenção constante do fluxo de pagamento desses Aluguéis é condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245, observado o disposto em lei;
2. As Partes têm ciência de que a Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este Contrato deve ser sempre interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação, como contratos coligados que são; e
3. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**SEÇÃO IV – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**
   1. Objeto. Constitui objeto do presente Contrato a locação do Imóvel, pelo Locador à Locatária, pelo Prazo Locatício, e por meio do pagamento mensal dos Aluguéis, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245.
      1. A posse do Imóvel, conforme o Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade, é, desde a presente data, do Locador, e o Imóvel será adquirido pelo Locador, também de acordo com o Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade, sob a premissa da necessidade da Locatária em continuar explorando suas finalidades estatutárias no Imóvel, como tem feito até hoje.
   2. Características da Locação. As Partes expressamente reconhecem o caráter específico da presente relação jurídica, assumindo expressamente que, não obstante o presente Contrato avençar, em parte, uma relação jurídica locatícia, existem de forma subjacente, mas sem caráter autônomo, e, portanto, indissociáveis da relação jurídica locatícia convencional, diversas relações complementares e suplementares que, por consequência, são necessárias para a consecução do negócio ora contratado e a manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro, tendo em vista que o Locador se comprometeu a adquirir o Imóvel, a fim de que seja locado à Locatária, pelo Prazo Locatício, e que o pagamento dos Aluguéis possa viabilizar a obtenção de recursos em mercado financeiro e de capitais, por meio da cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora e posterior vinculação aos CRI a serem emitidos de acordo com o Termo de Securitização, sendo certo que somente poderão ser efetivados em razão e por condição da contratação e certeza do integral de pagamento da totalidade dos Aluguéis ajustados, devidos a partir da primeira Data de Pagamento.
      1. As Partes expressamente reconhecem que a celebração deste Contrato na modalidade prevista no artigo 54-A da Lei 8.245 está circunscrita ao pagamento dos Aluguéis, pelo Prazo Locatício, na forma do disposto na Cláusula 4.2.
   3. Premissas. Considerando a estrutura da presente Operação e a premissa para a aquisição do Imóvel pelo Locador, nesta data, as Partes declaram e garantem, adicionalmente ao disposto na Cláusula 12, e como critérios básicos que fundamentam a realização da Operação, que:
2. estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a este com boa-fé, lealdade, probidade e nos limites da legalidade;
3. não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;
4. as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à Operação foram feitos, conduzidos e implementados por suas livres iniciativas;
5. são sujeitos de direito independentes e têm conhecimento em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;
6. foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foram assistidas por advogados durante toda a referida negociação;
7. foram assessoradas por consultorias especializadas quanto aos objetos dos contratos componentes da Operação e têm conhecimento em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
8. o Prazo Locatício, o valor dos Aluguéis, o pagamento dos Aluguéis durante o Prazo Locatício, a previsão de Multa por Rescisão Antecipada e as obrigações assumidas pela Locatária nos Documentos da Operação representam condições essenciais para a assinatura deste Contrato, bem como para a aquisição do Imóvel pelo Locador; e
9. A Multa por Rescisão Antecipada tem por finalidade, nos termos e em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil, ressarcir todos os investimentos feitos pelo Locador para viabilizar a Operação, como também contemplar as eventuais perdas e danos e demais prejuízos que serão sofridos pelo Locador com o eventual rompimento contratual antes do término do Prazo Locatício de forma que a Locatária reconhece como legítimo o direito do Locador de receber a Multa por Rescisão Antecipada na sua íntegra na ocorrência das hipóteses previstas neste Contrato, observado o disposto em lei.

**CLÁUSULA SEGUNDA – IMÓVEIS E SUAS CARACTERÍSTICAS**

* 1. Características do Imóvel. A Locatária declara e reconhece que o Imóvel apresenta todas as características adequadas para que nele continue a operar suas finalidades estatutárias. A Locatária, ainda, declara e reconhece que: [Nota TF: declarações a serem ajustadas, de acordo com o resultado da due diligence]

1. o Imóvel não apresenta qualquer situação fática ou característica que impossibilite ou cause qualquer transtorno para a sua utilização para os fins pretendidos, encontrando-se totalmente livres e desembaraçados da ocupação de terceiros na presente data, sendo certo que, mesmo com a transferência da posse do Imóvel, enquanto permanecer adimplente com suas obrigações, a Locatária seguirá sendo a titular de todos os direitos e deveres decorrentes da exploração de ambientes do Imóvel;
2. o Imóvel não apresenta quaisquer ônus e gravames que impossibilitem ou causem qualquer transtorno para a sua utilização para os fins pretendidos pela Locatária, encontrando-se totalmente livre e desembaraçado na presente data para os referidos fins, com exceção apenas da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Securitizadora; [Jur Blum: confirmar se as AF saíram com condição suspensiva ou clean]
3. todos e quaisquer direitos de preferência eventualmente conferido por lei ou contratualmente a terceiros em razão da venda do Imóvel ao Locador foram devidamente respeitados e eventuais terceiros detentores de direitos, se existentes, declararam, de forma expressa e inequívoca, que não haveria qualquer interesse por parte deles na aquisição do Imóvel; e
4. o Imóvel que ora recebem em locação estão em bom estado de uso e conservação, aptos para os fins a que se destinam, isentando o Locador, em todas as hipóteses, de qualquer responsabilidade em relação a eventuais vícios que futuramente venham a ser identificados no Imóvel.
5. **CLÁUSULA TERCEIRA – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**
   1. Utilização do Imóvel. Fica vedada à Locatária a realização de atividades no Imóvel que não sejam adequadas à categoria de uso em que estão enquadrados o Imóvel de acordo com a legislação urbanística e de uso e ocupação do solo pertinentes, bem como ficam vedadas à realização pela Locatária no Imóvel todas as atividades especificamente previstas nos parágrafos 2º e 3º do artigo 63 da Lei 8.245, salvo quando aprovada pelo Locador em conjunto com a Securitizadora, a qual deverá ser utilizada pela Locatária exclusivamente para implementação das atividades constantes em suas finalidades estatutárias e/ou permitidos pela legislação local vigente, observadas as restrições de zoneamento impostas pela municipalidade competente, e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.
   2. Adequação da Atividade. A Locatária está ciente das normas impostas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais competentes por e/ou envolvidas na autorização e fiscalização das atividades que permanecerá desenvolvendo no Imóvel e declara que essas atividades em nada conflitam com as ordens, regras e disposições emanadas das referidas autoridades.
   3. Exigência dos Poderes Públicos. A Locatária se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva, qualquer exigência dos poderes públicos, em razão da atividade exercida no Imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações a que comprovadamente der causa, ainda que em nome do Locador ou de terceiros, por inobservância de tais determinações das autoridades competentes.
   4. Móveis e Instalações. É vedado à Locatária inserir ou introduzir no Imóvel equipamentos, mobiliário, utensílios ou instalações em geral de caráter permanente ou de difícil retirada e/ou desmobilização, sem a previa autorização do Locador, que possam prejudicar ou retardar a futura desocupação da área locada pela Locatária quando do término do Prazo Locatício ou, conforme o caso, o despejo promovido pelo Locador.
   5. Alvarás, Autorizações e Licenças. Caso ainda não os tenha obtido até a presente data, caberá à Locatária obter, por conta própria e às suas expensas, em seu nome ou em nome de empresa coligada, todos os alvarás de funcionamento, licenças, certificados e demais autorizações aplicáveis ao Imóvel para seu uso e ocupação para atividades não residenciais, incluindo aquelas necessárias ao exercício das atividades que continuará a realizar no Imóvel, mesmo que elas abranjam todos o Imóvel, eximindo-se o Locador de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, ressalvados aqueles que são de responsabilidade exclusiva do proprietário.
      1. A não obtenção ou não comprovação do pedido de renovação de todas licenças e autorizações, destinadas ao funcionamento e ocupação do Imóvel (observado o disposto abaixo), no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura deste Contrato (prorrogáveis, por 2 (duas) vezes, por igual período, exclusivamente em caso de cumprimento de exigências apresentada pela referida autoridade, por parte da Locatária) ou, conforme o caso, de seu vencimento, extinção ou término de validade, por qualquer forma, sujeitará a Locatária ao pagamento de multa compensatória diária de [R$ 500,00 (quinhentos reais)] ao mês, ou fração, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação do IPCA, enquanto perdurar o atraso no cumprimento da obrigação, observado o disposto em lei. [Nota TF: Gentileza informar se o valor para multa compensatória é adequado] [Jur Blum: entender se essas licenças e autorizações existem no dia a dia da LBV e trabalhar com comprovação de melhores esforços a partir da notificação do Locador e assunção de todos os custos, taxas, sanções que possam vir a ser aplicados em nome do Locador ao invés de multa] [Nota TF: A ser discutido entre as partes.]
      2. Quanto ao Certificado do Corpo de Bombeiros, a sua não obtenção ou não comprovação do pedido de renovação pela Locatária, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura deste Contrato (prorrogáveis, por 2 (duas) vezes, por igual período, exclusivamente em caso de cumprimento de exigências apresentada pela referida autoridade, por parte da Locatária) ou, conforme o caso, de seu vencimento, extinção ou término de validade, por qualquer forma, sujeitará a Locatária ao pagamento de multa compensatória diária de [R$ 500,00 (quinhentos reais)] ao mês, ou fração, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação do IPCA, enquanto perdurar o atraso no cumprimento da obrigação, observado o disposto em lei. [Nota TF: Gentileza informar se o valor para multa compensatória é adequado][Jur Blum: Como está o AVCB dos Imóveis? Para a tratativa, idem comentários do item acima]
   6. Encargos. Fica desde já acordado, no âmbito da Operação, que, serão de responsabilidade e correrão por conta única e exclusiva da Locatária a totalidade dos encargos de sua ocupação, como IPTU, água, luz, impostos, taxas, obrigações de pagamento e manutenção, dentre outros encargos ou despesas que venham a incidir sobre ou decorram da ocupação e utilização do Imóvel, bem como a totalidade dos encargos do Imóvel como um todo, incluindo todos os encargos acima mencionados, independentemente de sua ocupação pelas própria Locatária ou por terceiros, sendo certo que a Locatária deverá isentar o Locador de toda e qualquer obrigação relacionada ao disposto nesta Cláusula.
6. **CLÁUSULA QUARTA – VIGÊNCIA, REGISTRO**
   1. Data de Início da Locação. As Partes celebram o presente Contrato com validade e vigência a partir do dia [●], a qual é definida, para os fins deste Contrato, como Data de Início do Prazo Locatício.
   2. Duração da Locação. A locação e as obrigações estipuladas neste Contrato devem vigorar durante o prazo mínimo de dias contados da Data de Início do Prazo Locatício, observadas eventuais prorrogações.
   3. Data de Término da Locação. Observada eventual prorrogação ou rescisão, conforme previstas neste Contrato, a Locação terá vencimento no dia [●], a qual, para os fins deste Contrato, é definida como Data de Vencimento.
   4. Cláusula de Vigência. Na hipótese de o Imóvel ser transferido ou ter seu domínio conferido a terceiros, ou ainda, se o Imóvel for de qualquer forma alienado durante a vigência da Locação, respeitado o direito de preferência descrito na Seção V, do Capitulo I, Título I da Lei 8.245, a contratação acerca da locação do Imóvel subsistirá nos termos do presente Contrato, comprometendo-se o Locador a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com eventual adquirente do Imóvel, a obrigação deste último de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada.
   5. Cláusula de Sublocação. A Locatária poderá locar e/ou sublocar todas as frações do Imóvel que estiverem sob sua posse direta, sendo certo que toda e qualquer receita advinda das respectivas locações e sublocações são destinadas única e exclusivamente à Locatária. [Jur Blum: confirmar se esse cenário de sublocações acontece e, em caso positivo, quem contrata os seguros?] [Nota TF: A ser confirmado pela LBV.]
7. **CLÁUSULA QUINTA – POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO**
   1. Possibilidade de Renovação. A Locatária, se aplicável, terá a faculdade de solicitar ao Locador a prorrogação da presente locação.
   2. Notificação para renovação. O uso da faculdade de que trata a Cláusula 5.1, dar-se-á mediante notificação escrita, com antecedência mínima de [180 (cento e oitenta) dias corridos] da data do fim do Prazo Locatício. [Nota TF: Confirmar se a antecedência mínima é adequada]
   3. Aditivos. Caso a prorrogação seja aceita pelo Locador, as Partes se comprometem a firmar os respectivos termos aditivos e negociar de boa-fé o valor dos Aluguéis relativo à renovação do Prazo Locatício de acordo com o valor de mercado, que não poderá levar em consideração quaisquer benfeitorias e investimentos feitos pela Locatária no Imóvel.
   4. Condições. Caso a prorrogação seja aceita pelo Locador, a Locatária reconhece que as obrigações assumidas no presente Contrato, tais como, mas não apenas, aquelas relacionadas a seguros, encargos do Imóvel e/ou manutenção do Imóvel, entre outras, serão também estendidas, a menos que expressamente dispensadas pelo Locador nas negociações mencionadas acima.
8. **CLÁUSULA SEXTA – ALUGUÉIS E FORMA DE PAGAMENTO**
   1. Aluguéis. Como contraprestação e retorno do investimento do Locador na aquisição do Imóvel realizado de acordo com as necessidades e especificações da Locatária, e para a locação do Imóvel pelo Prazo Locatício, a Locatária, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, pagará os Aluguéis definidos conforme as Cláusulas 6.2 e seguintes.
   2. Datas de Pagamento. A Locatária pagará os Aluguéis ao Locador, mensalmente, no dia [●] de todo mês, com o primeiro aluguel devido no dia [●] de [●] de 20[●] e o último aluguel devido no dia [●] de [●] de 20[●], sendo certo que o montante dos Aluguéis devidos corresponde ao período decorrido entre o primeiro e o último dia de cada mês e, neste sentido, tanto o primeiro, quanto o último pagamento dos Aluguéis serão devidos de forma “*pro rata*” pelos dias do mês incorridos nos termos deste Contrato.
   3. Forma de Pagamento. Os Aluguéis serão pagos mediante débito automático da conta nº [●], agência [●], no Banco [●], de titularidade da Locatária, para crédito em conta corrente do Locador ou de terceiro, considerando a cessão dos créditos, a ser indicada oportunamente, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo Banco [●] do efetivo crédito na conta do favorecido, transação esta desde já autorizada pela Locatária.
   4. Valor dos Aluguéis. O valor mensal dos Aluguéis a ser pago pela Locatária ao Locador, em cada Data de Pagamento, é de R$ [●] ([●]).
      1. O cálculo do valor dos Aluguéis levou em conta as seguintes características:
9. as custos e despesas para aquisição do Imóvel nos moldes determinados pela Locatária; e
10. o prazo de vigência deste Contrato.
    1. Reajuste do Valor dos Aluguéis. O valor dos Aluguéis será reajustado anualmente, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA, tendo como data base, anual, o mês de [●] de cada ano.
       1. Caso o IPCA seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os Aluguéis passarão automaticamente a ser corrigidos pelo substituto legal do IPCA ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Locador e a Locatária deverão definir, de comum acordo, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da definição do novo parâmetro pelas Partes, tal índice voltará a ser utilizado para o cálculo da correção dos Aluguéis.
       2. O reajuste dos Aluguéis, de acordo com os critérios expostos na Cláusula 6.5, será automático, sem a necessidade de prévia comunicação à Locatária, e deverá respeitar os prazos e condições indicados neste Contrato.
       3. Para efeito de cálculo da atualização das parcelas reajustadas dos Aluguéis, a variação acumulada do IPCA será obtida por meio da divisão do número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior à data do reajuste dos Aluguéis, pelo número índice do mês imediatamente anterior à última data de reajuste dos Aluguéis, de modo que o índice represente o montante acumulado ao longo de 12 (doze) meses, observado, no entanto, o disposto em lei.
    2. Renúncia ao Direito de Revisão dos Aluguéis. Nos termos do artigo 54-A, parágrafo 1º, da Lei 8.245 e tendo em vista o disposto nas Considerações Preliminares e Premissas deste Contrato, as Partes expressamente concordam que é condição fundamental da celebração deste Contrato de Locação que os Aluguéis não sejam submetidos a qualquer forma de revisão durante a vigência da Locação, além do reajuste previsto na Cláusula 6.5, a título de correção monetária, observado o disposto em lei.
       1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que a remuneração do Locador, conforme este Contrato, na forma dos Aluguéis, pelo período do Prazo Locatício, não é mera contraprestação pelo uso e gozo do Imóvel, onde a Locatária continuará a desenvolver suas finalidades, mas representa a contraprestação do investimento realizado pelo Locador para a aquisição do Imóvel, sendo, portanto, condição essencial do presente negócio o recebimento, pelo Locador, da integralidade dos valores devidos a título de aluguel durante todo o período contratado, para que assim possa ter o retorno do investimento feito, em função dos aspectos específicos deste Contrato, de forma que não há que se falar em qualquer forma de revisão do valor, por qualquer razão, sendo certo, ainda, que a manutenção constante do fluxo de pagamento desse aluguel é condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245, observado o disposto em lei.
       2. Em razão do disposto acima, as Partes renunciam, nos limites da Lei e do disposto neste Contrato, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor dos Aluguéis, nos termos do artigo 54-A, parágrafo 1º da Lei 8.245 e declaram que, sem a renúncia prevista nesta Cláusula, as Partes não teriam celebrado o presente Contrato.
    3. Manutenção do Fluxo. Em razão do disposto neste Contrato, especialmente, mas não apenas, na Cláusula 1 e nesta Cláusula 6, caberá à Locatária o regular pagamento dos Aluguéis, diretamente ao Locador, por meio de crédito em conta corrente, nos termos mencionados neste Contrato, independentemente do efetivo uso, voluntária ou involuntariamente, do Imóvel, desde a primeira Data de Pagamento até a Data de Vencimento e o encerramento da Locação.
    4. Pontualidade. As Partes reconhecem que o valor dos Aluguéis e sua periodicidade de pagamento são elementos essenciais à celebração deste Contrato e no âmbito da Operação, tendo sido estruturados de forma a evitar qualquer interrupção no fluxo financeiro decorrente do pagamento do valor dos Aluguéis pela Locatária. Assim, a pontualidade e o pagamento integral dos Aluguéis devido pela Locatária são condições essenciais ao equilíbrio econômico-financeiro do presente Contrato.
    5. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Locatária até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
    6. Mora e Encargos Moratórios. O não pagamento dos Aluguéis na respectiva data designada neste Contrato, por si só, constituirá a Locatária em mora e automaticamente acarretará a aplicação dos Encargos Moratórios.
       1. Na hipótese de falta de pagamento dos Aluguéis, o Locador notificará a Locatária, para que regularize sua situação no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, efetuando o pagamento da quantia em atraso, com os acréscimos previstos neste Contrato, observado o disposto na Cláusula 10.
    7. Compensação. É vedado à Locatária compensar, por qualquer forma, qualquer crédito que tenha com o Locador em relação às suas obrigações assumidas no presente Contrato, especialmente com a obrigação de pagamento dos Aluguéis.
       1. As Partes expressamente declaram e reconhecem que a disposição acima tem o objetivo de assegurar a manutenção e evitar a interrupção do fluxo dos Aluguéis durante o Prazo Locatício e está em conformidade com a modalidade atípica da locação objeto deste Contrato, celebrada no âmbito da Operação, mas a referida disposição, de forma alguma, poderá ser interpretada como qualquer forma de impedimento para que Locatária exerça a cobrança de eventuais direitos a ela devidos pelo Locador, inclusive após eventual cessão dos direitos oriundos do presente Contrato.
       2. Caso seja constituído qualquer crédito em favor da Locatária, que seja devido ao Locador, ela deverá ressarcir o Locador em até 5 (cinco) dias do envio de notificação neste sentido. [Jur Blum: a redação não estava fazendo sentido, por se tratar de crédito]
       3. Em razão do acima disposto, o pagamento dos Aluguéis não estará sujeito a qualquer suspensão, retenção, revisão, redução (inclusive no caso de indisponibilidade total ou parcial do Imóvel) ou compensação em razão de qualquer outro valor eventualmente devido pelo Locador ou terceiros à Locatária.
    8. Indenização. Caso qualquer das Partes ajuíze ação judicial contra a outra visando o cumprimento de qualquer obrigação decorrente do presente Contrato, a Parte perdedora, se for condenada a tanto, ficará obrigada a pagar as custas processuais incorridas pela Parte inocente, incluindo, mas não limitado a despesas judiciais e extrajudiciais, honorários advocatícios, bem como quaisquer outros montantes fixados em Juízo.
11. **CLÁUSULA SÉTIMA – TRIBUTOS, DESPESAS E DEMAIS ENCARGOS**
    1. Tributos. Correrão por conta única e exclusiva da Locatária o pagamento de todo e qualquer tributo que tenha incidido, incida ou venha a incidir sobre o Imóvel, incluindo, mas não se limitando a, o IPTU, observado o disposto abaixo. A obrigação aqui prevista engloba tributos, taxas e/ou contribuições, sejam elas federais, estaduais e/ou municipais, cujo fato gerador e/ou obrigação de pagamento seja anterior ou posterior à presente data, até a Data de Vencimento.
       1. Fica desde já ajustado que será de exclusiva responsabilidade da Locatária o pagamento de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições ou encargos exigidos pelas competentes autoridades para o exercício de suas atividades, excluídas as de responsabilidade exclusiva do Locador.
       2. A Locatária deverá apresentar os comprovantes de pagamentos de todos os tributos (impostos, taxas, contribuições ou encargos) dentro de [30 (trinta) dias] corridos após a data de vencimento ou apresentar no mesmo prazo, protocolo do pedido de imunidades ou isenções, nos moldes das Legislação Federal, Estadual ou Municipal, tendo em vista as características de assistência social da Locatária. [Nota TF: Gentileza informar se o prazo é adequado][Jur Blum: de acordo]
    2. IPTU. As Partes concordam que toda e qualquer obrigação de pagamento de IPTU relacionado ao Imóvel, seja anterior ou posterior à presente data, são e serão de responsabilidade integral e exclusiva da Locatária, sem qualquer forma de exceção.
    3. Despesas. A Locatária deverá arcar com todas as despesas decorrentes da exploração e utilização do Imóvel, incluindo despesas trabalhistas, previdenciárias, fiscais, entre outras, vinculadas às suas atividades.
       1. As despesas de telefone, consumo de água, esgoto (saneamento), energia elétrica e gás, bem como qualquer despesa de manutenção, que incidam sobre o Imóvel, serão de responsabilidade exclusiva da Locatária, que se obriga a pagá-las nas épocas devidas, diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos, mesmo que tais despesas sejam apresentadas para cobrança em período posterior ao término deste Contrato, porém ainda pertinentes ao período em que esteve em vigor.
    4. Reembolso. Caso o Locador seja obrigado a efetivar o pagamento de obrigação de responsabilidade da Locatária conforme prevista neste Contrato, ela deverá ressarcir o Locador em até 5 (cinco) dias do envio de notificação neste sentido, por quaisquer custos ou despesas (inclusive honorários advocatícios) comprovadamente incorridas pelo Locador com tal obrigação.
       1. Todo e qualquer reembolso efetuado pela Locatária em favor do Locador, limitado ao montante incorrido pelo Locador, ou seja, deverão ser livres de quaisquer eventuais retenções ou deduções, de tributos ou encargos relacionados ao respectivo reembolso.
    5. Multa. O não pagamento das obrigações supra especificadas nos respectivos vencimentos, e/ou o não protocolo dos pedidos de imunidades ou isenções, que faz jus a Locatária, caracterizará infração legal e contratual, autorizando o Locador, a seu exclusivo critério, aplicar Encargos Moratórios, sendo tal descumprimento limitado a 3 (três) meses. [Nota TF: Gentileza validar o valor da multa compensatória] [Jur Blum: entendo que bastam os encargos moratórios. Diego, favor validar.][Nota TF: Exclusão a ser validada pelas partes.]
12. **CLÁUSULA OITAVA – OBRAS E CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS**
    1. Autorização. Caso a Locatária repute necessário efetuar benfeitorias e alterações no Imóvel para aperfeiçoar ou manter o desenvolvimento de suas atividades no local, poderá realizá-las, às suas próprias expensas, desde que (i) não afetem as instalações contra incêndio e elétricas; (ii) não afetem a estrutura do Imóvel como um todo; e/ou (iii) não impliquem qualquer tipo de infração à legislação ambiental e/ou municipal e/ou às disposições deste Contrato.
    2. Manutenção do Imóvel. Fica desde já estabelecido que as manutenções necessárias para o bom funcionamento do Imóvel são de exclusiva responsabilidade da Locatária. [Jur Blum: Diego, entendo que podemos excluir os subitens dessa cláusula, mantendo apenas o preâmbulo. Favor validar.] [Nota TF: A ser discutido entre as partes.]
       1. A Locatária deverá apresentar ao Locador, [anualmente], até o último Dia Útil do mês de [●] de cada ano, um plano anual de manutenção do Imóvel, descrevendo as medidas (ordinárias e, se aplicáveis, extraordinárias) que devem ser cumpridas no respectivo ano para a manutenção do Imóvel como um todo, incluindo aquelas necessárias para a conservação da higidez do Imóvel, bem como para a manutenção de suas condições de uso regular. [Nota TF: Gentileza validar a periodicidade e informar o mês de apresentação do plano de manutenção]
       2. As Partes concordam que, como forma de comprovação da implementação do plano de manutenção previsto acima, a Locatária deverá apresentar ao Locador, [anualmente], até o último Dia Útil do mês de [●] de cada ano, um relatório de acompanhamento [anual] do cumprimento do referido plano, que deverá indicar as medidas (ordinárias e extraordinárias) de manutenção implementadas pela Locatária no ano anterior. [Nota TF: Gentileza validar a periodicidade e informar o mês de apresentação do plano de manutenção]
       3. O Locador, a partir do recebimento do relatório de manutenção acima previsto, terá 30 (trinta) dias corridos para manifestar o aceite (ou não) do referido relatório, sendo certo que o silencio será interpretado como aceite do relatório. A não aceitação do relatório de manutenção pelo Locador deverá ser fundamentada e indicar as providências que devem ser tomadas para que o relatório seja aceito, e entregues à Locatária para que tome as medidas aplicáveis. [Nota TF: Gentileza confirmar se o prazo é adequado]
       4. No prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do não aceite do relatório por parte do Locador, um novo relatório deverá ser apresentado pela Locatária, endereçando os pontos levantados pelo Locador. O novo relatório deverá ser aceito (ou não) pelo Locador, nos mesmos termos da Cláusula 8.2.3. [Nota TF: Gentileza confirmar se o prazo é adequado]
       5. Caso o Locador não aceite os termos do novo relatório de manutenção e/ou caso a Locatária deixe de promover a manutenção mínima do Imóvel a ponto de ameaçar a higidez do Imóvel ou impedir sua regular utilização, o Locador poderá contratar empresa especializada para realizar a manutenção do mesmo, sem que isso implique em qualquer assunção de responsabilidade por parte do Locador, não podendo a Locatária, por qualquer forma, se opor a tal contratação ou exigir quaisquer ajustes nos termos deste Contrato em razão de tal contratação, sempre e quando esta tenha sido feita com base em, no mínimo, 3 (três) orçamentos para o respectivo serviço obtidos pelo Locador. Nessa hipótese, a Locatária ficará responsável por arcar com as despesas ou reembolsar o Locador pelas custas comprovadas decorrentes de tal contratação, nos termos aqui previstos.
       6. Fica estabelecido que o montante dos danos apurados nas vistorias de conservação e que não forem reparados pela Locatária importará em descumprimento de obrigação contratual, sendo também facultado ao Locador adotar as medidas judiciais pertinentes para compelir a Locatária a efetuar os reparos necessários, ou indenizar as despesas necessárias aos mesmos, incorridas pelo Locador.
       7. O não cumprimento das obrigações previstas na Cláusula 8.2 e seguintes, nos prazos acima estipulados para tanto, sujeitará a Locatária ao pagamento de multa compensatória diária de [R$ 500,00 (quinhentos reais)] ou fração, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação do IPCA, enquanto perdurar o atraso no cumprimento da obrigação, observado o disposto na Cláusula 8.2.8. [Nota TF: Gentileza confirmar o valor da multa]
       8. Caso o descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Cláusula 8.2 e seguintes, perdure por mais de [60 (sessenta) dias corridos] contados do prazo em que deveriam ter disso cumpridas, a Locatária, a partir de então, estará sujeita ao pagamento de multa compensatória diária de [R$ 1.000,00 (mil reais)] *pro rata die* pela variação do IPCA, enquanto perdurar o atraso no cumprimento da obrigação. [Nota TF: Gentileza confirmar o valor da multa e o prazo]
       9. Caso o descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Cláusula 8.2 e seguintes, perdure por mais de 180 (cento e oitenta) dias contados do prazo em que deveriam ter sido cumpridas, poderá, então, o Locador, a seu exclusivo critério, desde que observado o disposto nesta Cláusula 8.2 e seguintes e nos termos da Cláusula 10, considerar rescindido este contrato de pleno direito, hipótese na qual a Locatária estará sujeita, também, ao pagamento da Multa por Rescisão Antecipada. [Nota TF: Gentileza confirmar o prazo e se o descumprimento em relação a um dos imóveis também impactaria a locação dos demais, tendo em vista especialmente que há imóveis em cidades e estados diferentes.]
    3. Entrega de Documentos. Caso a Locatária promova as benfeitorias e alterações (as quais, se realizadas, o serão às suas próprias custas, expensas e responsabilidade), obriga-se a entregar ao Locador, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de conclusão das obras ou em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de liberação das aprovações pelos órgãos públicos, cópias dos seguintes documentos, caso aplicáveis:
13. Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros;
14. Certificado de Conclusão – “Habite-se”, se for o caso;
15. Memorial Descritivo;
16. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do engenheiro responsável pelas obras;
17. Projeto “*as built”*; e
18. Respectiva Certidão Negativa de Débitos do INSS.
    1. Normas e Critérios. Desde que previamente aprovado pelo Locador, as modificações, acréscimos ou melhorias deverão observar as normas técnicas aprovadas pela ABNT, bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais aplicáveis (incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente, urbanismo, impostos e previdência). Além disso, todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Imóvel deverão:
19. obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Imóvel;
20. não afetar a segurança e solidez das edificações existentes no Imóvel como um todo; e
21. ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.
    * 1. Fica ainda expressamente estabelecido, que:
22. a Locatária será responsável por obter todas as licenças, alvarás, permissões e quaisquer outras autorizações necessárias perante a municipalidade e todos os demais órgãos envolvidos para a realização das obras;
23. a Locatária será responsável por promover junto à municipalidade e no competente Oficial de Registro de Imóveis os registros ou averbações referentes a aumento ou qualquer alteração de área construída;
24. a Locatária sempre será a responsável com relação ao atendimento de toda e qualquer exigência dos Poderes Públicos;
25. a Locatária será responsável pela reparação de todo e qualquer dano causado ao Imóvel como um todo ou a terceiros como consequência de suas obras ou atividades;
26. a Locatária restará como responsável pela regularização construtiva de todas as benfeitorias que vier a executar no Imóvel, bem como pelos recolhimentos tributários e previdenciários incidentes, notadamente as contribuições previdenciárias ao INSS, sendo sua obrigação providenciar as anotações que se fizerem necessárias na matrícula do Imóvel, antes da devolução do Imóvel ao Locador; e
27. para o cumprimento do previsto acima, o Locador (e sempre e quando determinada providência somente possa ser tomada exclusivamente pelo Locador), se obriga, desde já, a colaborar com o Locatário nas medidas acima, comprometendo-se a celebrar quaisquer documentos necessários para tanto.
    1. Incorporação. Considerar-se-ão incorporados ao Imóvel, passando assim a ser de propriedade do Locador, todas e quaisquer acessões e/ou benfeitorias não passíveis de remoção, ainda que introduzidas pela Locatária no Imóvel, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, sem que caiba à Locatária direito à indenização ou direito de retenção, em qualquer hipótese.
    2. Vistoria de Conservação. Sem prejuízo do disposto neste Contrato, o Locador, se reserva o direito de vistoriar o Imóvel quando julgar conveniente, desde que avise a Locatária com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e não prejudique o exercício das atividades exercidas no local. As vistorias devem ser pré-agendadas, em data de comum acordo entre as Partes (que não poderá ultrapassar o prazo de 30 (trinta) dias da respectiva solicitação), sendo certo que deverão ocorrer sempre em Dia Útil e sempre acompanhadas por um preposto da Locatária.
28. **CLÁUSULA NONA – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**
    1. Entrega. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, a Locatária se compromete a desocupar o Imóvel, deixando-os completamente vazios de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então, permanecendo responsável pelo pagamento dos Aluguéis e demais encargos enquanto não entregar o Imóvel para o Locador nas condições supramencionadas.
       1. A Locatária se compromete, ainda, a devolver o Imóvel observando o padrão construtivo atual, bem como se compromete a manter o Imóvel inteiro, a todo o tempo - incluindo no momento de entrega aqui previsto - em estrita observância do referido padrão.
    2. Vistoria de Devolução. A Locatária se obriga a notificar o Locador, com 90 (noventa) dias corridos de antecedência da Data de Vencimento deste Contrato, para realização de vistoria preliminar e conjunta do Imóvel, a fim de serem apuradas eventuais reparações que deverão ser providenciadas pela Locatária até a data de entrega do Imóvel ao Locador. [Jur Blum: Diego, validar]
       1. A vistoria conjunta mencionada na Cláusula 9.2 ocorrerá no prazo de 20 (vinte) dias corridos antes da data estipulada para a devolução do Imóvel, com a presença de representantes do Locador e da Locatária. Nesta ocasião, as partes elaborarão um relatório indicando os eventuais reparos e modificações necessárias para a devolução do Imóvel a serem executados pela Locatária às suas próprias expensas.
    3. Reparos. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras para atingir ou restabelecer o padrão construtivo atual, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela Locatária, permanecendo esta responsável pelo pagamento dos Aluguéis e demais encargos até que estejam concluídos todos os ajustes de que trata esta Cláusula.
29. **CLÁUSULA DEZ – RESCISÃO ANTECIPADA**
    1. Rescisão. Caso a Locatária, por motivos definidos neste Contrato, rescinda, resolva ou de qualquer forma termine este Contrato, a qualquer momento antes do fim do Prazo Locatício, ou caso a locação seja rescindida pelo Locador, em razão das hipóteses previstas na Cláusula 10.2, a Locatária pagará ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, a Multa por Rescisão Antecipada. [Nota TF: Reag, por favor nos confirme se teremos critérios diferentes em relação aos imóveis, considerando a diferente localização e eventual destinação diversa de cada imóvel. Se sim, podemos fazer as especificações neste contrato ou considerar a possibilidade de celebrar contratos de locação individualizados para cada imóvel.] [Jur Blum: Mauro, favor validar. Pelo jurídico entendo que os fluxos locatícios devem restar dispostos separados e deve ter um fluxo que englobe todas as locações, para facilitar tanto o preenchimento de cada CCI, quanto a visualização do que cairá mensalmente na Conta Centralizadora, vindo da Conta Vinculada] [Nota TF: A ser confirmada a constituição de conta vinculada. Já ajustamos considerando o contrato individualizado para cada imóvel.]
       1. A Multa por Rescisão Antecipada visa, em consonância com o artigo 54-A, parágrafo segundo da Lei 8.245 e do artigo 473, parágrafo único do Código Civil, bem como conforme acima aduzido nas Premissas assumidas pelas Partes para celebração deste Contrato de Locação, ressarcir todos os custos decorrentes da aquisição do Imóvel feita pelo Locador, nos termos deste Contrato.
       2. O disposto nesta Cláusula considera todas as Premissas já estipuladas neste Contrato como um todo (incluindo, mas não apenas, as Premissas mencionadas na seção de Considerações Preliminares e na Cláusula 1), bem como considera a natureza personalíssima deste Contrato e a singularidade de seus termos e condições e, portanto, contempla as perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pelo Locador, compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais o Locador incorreu e incorrerá para a viabilização desta locação e da Operação.
       3. A Locatária reconhece como legítimo o direito do Locador de receber as referidas indenizações/quantias na sua íntegra na ocorrência das hipóteses previstas abaixo, observado o disposto em lei.
       4. A Multa por Rescisão Antecipada será paga pela Locatária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de notificação a respeito da rescisão, resolução e/ou término deste Contrato, devendo tal valor ser depositado pela Locatária, na conta do Locador (ou de seu cessionário, conforme o caso), observado o disposto em lei.
    2. Hipóteses de Rescisão. Este Contrato poderá ser rescindido por iniciativa do Locador, com a aplicação da Multa por Rescisão Antecipada, nas seguintes hipóteses:
30. descumprimento, pela Locatária, de qualquer obrigação pecuniária de pagamento dos Aluguéis assumida neste Contrato, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação;
31. descumprimento, pela Locatária, de qualquer outra obrigação pecuniária, excetuada o item (i) acima, assumida neste Contrato, sem que tal descumprimento seja sanado nos prazos de cura especificados para saneamento de cada hipótese (ou, quando não especificados, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação;
32. descumprimento, pela Locatária, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, sem que tal descumprimento seja sanado no respectivo prazo de cura aplicável (ou, quando não especificados, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação;
33. caso a Locatária entre em estado de insolvência;
34. liquidação ou dissolução da Locatária;
35. ocorrência ou qualquer situação relacionada ao Imóvel como um todo, tais como:
36. não renovação, cancelamento, ou revogação definitivas das autorizações, alvarás e licenças, inclusive ambientais, necessárias para o regular uso do Imóvel;[Jur Blum: quais desses documentos existem/são aplicáveis?] [Nota TF: Não vemos prejuízo em manter genericamente as opções previstas, as quais eventualmente podem ser necessárias.]
37. ocorrência de sinistro total do Imóvel, observado o disposto na Cláusula 13.1 abaixo;
38. ocorrência de contingências, obrigações e demandas e/ou passivos ambientais fruto das atividades desenvolvidas pela Locatária no Imóvel, desde que não seja devidamente solucionada no prazo estipulado pelo Órgão Público competente; e/ou
39. descumprimento da obrigação de comprovar a manutenção do Imóvel, como um todo, incluindo as obrigações previstas na Cláusula 8 para esse fim;
40. caso a Locatária ceda sua posição, direitos e/ou obrigações estabelecidas neste Contrato ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia autorização do Locador;
41. violação, pela Locatária, incluindo seus diretores, funcionários, integrantes (entre outros), no exercício de suas funções, de qualquer dispositivo, de qualquer lei ou regulamento, nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação as Leis Anticorrupção e Antilavagem; e
42. violação, pela Locatária, incluindo seus diretores, funcionários, integrantes (entre outros), no exercício de suas funções, de qualquer dispositivo das Leis Socioambientais.
    * 1. Para que o Contrato venha a ser rescindido nos termos das Cláusulas acima, deverá o Locador notificar previamente a Locatária, relatando detalhadamente a infração legal ou contratual cometida. Recebida a notificação, a Locatária terá o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para sanar a infração relatada.
      2. Expirado o prazo indicado na Cláusula 10.2.1 sem o saneamento, pela Locatária, da infração contratual relatada, o Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, à critério do Locador, aplicando-se ainda as demais penalidades previstas, incluindo a Multa por Rescisão Antecipada, a qual deve ser paga no prazo previsto na Cláusula 10.1.4.
    1. Rescisão pela Locatária. Este Contrato poderá ser rescindido por iniciativa da Locatária exclusivamente nas seguintes hipóteses, sem a aplicação da Multa por Rescisão Antecipada: [Jur Blum: retirar a cláusula. FII e LBV são ligados e não haveria atos do FII sem que a LBV aprovasse. As hipóteses de rescisão por infração da LBV existem considerando o contexto de cessão dos créditos para operação de mercado de capitais] [Nota TF: O FII não pode vir a ter cotistas não ligados à LBV?]
43. em decorrência de prática de infração legal ou contratual cometida por culpa exclusiva do Locador;
44. violação, pelo Locador, incluindo seus diretores, funcionários, integrantes (entre outros), no exercício de suas funções, de qualquer dispositivo, de qualquer lei ou regulamento, nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação as Leis Anticorrupção e Antilavagem;
45. violação, pelo Locador, incluindo seus diretores, funcionários, integrantes (entre outros) no exercício de suas funções, de qualquer dispositivo das Leis Socioambientais;
46. transferência de sócio/proprietário, ou seja, controlador, sem a previa anuência da Locatária;
47. alienação do Imóvel a terceiros que pratiquem atividades filantrópicas similares às da Locatária;
48. no caso de intervenção ou liquidação do Fundo de forma a afetar a possibilidade de cumprimento de suas obrigações neste Contrato; e
49. o Locador e o sua Administradora não manterem o registro formal na CVM, de forma a afetar a possibilidade de cumprimento de suas obrigações neste Contrato.
    * 1. Em hipótese alguma os seguintes motivos poderão ser utilizados pela Locatária para rescisão deste Contrato por culpa do Locador: [Jur Blum: deixar a cláusula genérica para especificar que não há hipótese de rescisão pela Locatária] [Nota TF: Mesmo comentário acima.]
50. alienação do Imóvel a terceiros, ressalvado o disposto no item (iv) da Cláusula 10.3;
51. exercício de eventual opção de compra do Imóvel pela Locatária (se aplicável);
52. negativa do Locador em realizar no Imóvel benfeitorias necessárias; e
53. quando infração legal ou contratual cometida pelo Locador não impedir a utilização do Imóvel pela Locatária.

1. **CLÁUSULA ONZE – ENCARGOS MORATÓRIOS**
   1. Multa por Descumprimento. Salvo quando houver penalidade específica neste Contrato, hipótese em que esta Cláusula não será aplicada, a infração de qualquer Cláusula pecuniária deste Contrato sujeitará o infrator ao pagamento dos Encargos Moratórios.
2. **CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES**
   1. Obrigações do Locador. São obrigações do Locador, além daquelas já especificadas neste Contrato:
3. locar o Imóvel à Locatária pelo Prazo Locatício, mantendo a locação de forma a servir ao uso destinado durante todo o referido prazo, assim como durante as eventuais prorrogações e/ou renovações;
4. garantir o uso pacífico do Imóvel durante todo o Prazo Locatício, incluindo eventuais renovações;
5. não constituir ônus e/ou gravame sobre o Imóvel, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis;
6. manter o registro e regularidade junto à CVM;
7. não vender ou transferir o Imóvel para qualquer terceiro que pratique atividades similares à da Locatária; e
8. atender aos pedidos da Locatária quando esta necessitar de procurações especificas para regularizar ou manter a regularidade do Imóvel.
   1. Obrigações da Locatária. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato:
9. efetuar o pagamento, nas Datas de Pagamento, dos Aluguéis, bem como de respectivos encargos, listados nesse Contrato;
10. utilizar o Imóvel para os fins estabelecidos neste Contrato;
11. devolver o Imóvel, quando do término do Prazo Locatício, nas condições estipuladas neste Contrato;
12. observar o padrão construtivo atual a todo o tempo, para o Imóvel como um todo;
13. assumir responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Imóvel, nos termos do artigo 23 da Lei 8.245, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de limpeza, manutenção de jardins e serviços de segurança do Imóvel como um todo;
14. reparar prontamente os danos causados ao Imóvel ou às suas instalações por si ou por seus empregados, fornecedores ou usuários;
15. não alterar a disposição estrutural do Imóvel como um todo sem o consentimento prévio por escrito do Locador;
16. comunicar ou entregar em até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento ao Locador quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao Imóvel ou à sua exploração, mesmo que endereçadas a ela, Locatária;
17. pagar todos os encargos de locação, exceto impostos incidentes sobre os pagamentos dos Aluguéis, e se responsabilizar pelos encargos relativos ao Imóvel, tais como despesas, mas não se limitando, relacionadas a serviços públicos instalados (energia, luz, gás, água, esgoto etc.) e tributos diretamente relacionados ao Imóvel como um todo (IPTU), mantendo os comprovantes de pagamento ou protocolo do pedido de imunidade/isenção ou decisão do deferimento da imunidade/isenção dos impostos, devidamente arquivados, enviando ao Locador, nos prazos previstos neste Contrato;
18. permitir a inspeção pelo Locador ou terceiros por ele indicados, do Imóvel, nos termos e prazos previstos neste Contrato;
19. assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e manutenção, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros;
20. manter o Imóvel livre e isento de qualquer contaminação ou contingência que possa caracterizar um passivo ambiental, responsabilizando-se, nos termos da lei, por quaisquer danos ambientais imputados ao Locador que eventualmente ocorram durante a locação;
21. anuir, se necessário, em eventual processo de securitização relacionado aos recebíveis oriundos deste Contrato, que, se aplicável, se dará com a cessão dos direitos a que faz jus o Locador neste Contrato;
22. obtenção e/ou renovação de todas as autorizações para funcionamento de sua atividade no Imóvel, ou seja, alvarás e licenças de funcionamento das atividades, bem como o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade, nos termos da Cláusula 3.5;
23. cumprir as obrigações que assumiu nos Documentos da Operação dos quais é signatária; e
24. assumir todos os riscos decorrentes da exploração do Imóvel, devendo, para tanto, manter vigente, durante o Prazo Locatício, o Seguro Patrimonial; e [Nota TF: Gentileza informar se o Seguro Patrimonial será facultativo ou obrigatório] [Jur Blum: obrigatório, devendo anualmente apresentar as apólices renovadas com as condições mínimas exigidas nesse Contrato. Também deve ser obrigatória a entrega do laudo de avaliação anual desses imóveis para fins de verificação de Razão de Garantia, favor incluir essas disposições. Caso entendam melhor, podemos tratar da entrega dos laudos de avaliação nas AF e Cessão de Créditos.] [Nota TF: Obrigação de apresentação de laudo anual incluído no contrato de AF.]
25. tomar e cumprir, tempestivamente, com todas as medidas e ações necessárias para manter válidos eventuais benefícios ou isenções tributários conferidos à Locatária pela legislação e/ou por governos municipais, estaduais e federal (se aplicável), em razão de sua condição, natureza e/ou atividades, bem como responsabilizar-se pelo pagamento de qualquer das obrigações referidas ou oriundas do disposto neste Contrato, incluindo, mas não apenas, mantendo o Locador indene de quaisquer obrigações relacionados ao previsto neste item.
    1. Responsabilidade Ambiental. A Locatária assume a obrigação de utilizar o Imóvel em conformidade com as normas ambientais, de saúde e de segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Imóvel sejam objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas, observado o disposto em lei.
       1. A Locatária responderá por toda e qualquer violação da legislação ambiental que decorra das atividades por ela praticadas no Imóvel durante a vigência deste Contrato.
       2. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas à sua operação desenvolvida no Imóvel, pela qual será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações, remediações, descontaminações e sanções que venham a ser impostas pelo poder Público, obrigando-se a ressarcir o Locador por todos os prejuízos que esta venha a suportar em razão do descumprimento de referida legislação ambiental, bem como a responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Imóvel, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, ao Locador, a terceiros ou ao Poder Público, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.
       3. A Locatária deverá arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades necessárias à regularização e saneamento das contingências e passivos que digam respeito a questões ambientais decorrentes comprovadamente das atividades praticadas pela Locatária no Imóvel.
    2. Responsabilidade Civil, Criminal, Administrativa, Trabalhista e Fiscal. A Locatária assume total responsabilidade civil, criminal, administrativa, trabalhista e fiscal, por todos os atos praticados por sua atividade no Imóvel em sua exploração, arcando com todos os custos e despesas decorrentes, de forma a atender as determinações judiciais, legais e exigências administrativas. Nesse sentido, caberá à Locatária manter o Locador sempre a salvo e indene de quaisquer contingências relacionadas ao não cumprimento, pela Locatária, das obrigações decorrentes da operação e administração do Imóvel e de sua exploração.
26. **CLÁUSULA TREZE – DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO IMÓVEL E DESAPROPRIAÇÂO**
    1. A Locatária se responsabiliza por todas as hipóteses de sinistro decorrentes da exploração do Imóvel, sem prejuízo ao pagamento dos Aluguéis, devendo contratar, em benefício do Locador, Seguro Patrimonial, entregando ao Locador cópia da respectiva apólice.
       1. O Seguro Patrimonial deve sempre englobar a totalidade do Imóvel.
       2. A Locatária se responsabiliza: (i) em caso de sinistro parcial, a reconstrução do Imóvel e recomposição ao estado anterior deste, e (ii) em caso de sinistro total, a reposição do Imóvel ou o pagamento de indenização equivalente.
       3. Em caso de sinistro, as condições do Imóvel serão avaliadas com base em um laudo preparado por profissionais qualificados, indicados, aprovados pela Locatária e pelo Locador, que indicará, entre outros, o percentual da área comprometida pelo sinistro e o prazo de reconstrução.
       4. Em caso de sinistro parcial ou total, Locatária permanecerá responsável pelo pagamento da totalidade dos Aluguéis, no prazo previsto neste Contrato e, quando total e exigido pelo Locador, por meio da Multa por Rescisão Antecipada.
    2. Desapropriação Total. Na hipótese de desapropriação total do Imóvel como um todo, o presente poderá ser considerado rescindido pelo Locador, de pleno direito, ficando a Locatária sujeita ao pagamento da Multa por Rescisão Antecipada, ressalvado o direito das Partes de buscar a indenização que entenderem devida junto ao poder expropriante.
    3. Desapropriação Parcial. Em caso de desapropriação parcial, o presente Contrato permanecerá em vigor, em todos os seus termos e condições, salvo se a desapropriação comprovadamente impedir a utilização do Imóvel pela Locatária para os fins estabelecidos neste Contrato. Neste último caso, facultar-se-á ao Locador o direito de optar entre a continuidade da locação ou sua resolução. Caso se opte pela resolução do Contrato, a Locatária ficará sujeita ao pagamento da Multa por Rescisão Antecipada, ressalvado o direito das Partes de buscar a indenização que entenderem devida junto ao poder expropriante. [Jur Blum: não pode haver ajuste proporcional dos alugueres, devendo o valor da locação ser integralmente pago, independente da situação, já que a Operação apenas ocorre para dar liquidez à LBV e os investidores não podem sair prejudicados] [Nota TF: De nosso lado ok. A ser validado entre as partes. Se seguir assim, pode ser inserido fator de risco no TS.]
    4. Recursos de Desapropriação. Em qualquer das hipóteses de desapropriação do Imóvel previstas nas Cláusulas 13.2 e 13.3, acima, caso sejam recebidos recursos do poder expropriante previamente ao pagamento do saldo devedor deste Contrato e, portanto, antes de eventual cobrança da Multa por Rescisão Antecipada, estes poderão ser utilizados para pagamento do saldo devedor desse Contrato, uma vez integralmente quitadas as Obrigações Garantidas, eventual saldo do valor da desapropriação será distribuído entre as Partes.
       1. Em razão do disposto acima, nas hipóteses de rescisão deste Contrato em razão da desapropriação parcial ou total do Imóvel (conforme previstas nas Cláusulas 13.2 e 13.3), o valor da Multa por Rescisão Antecipada deve ser pago pela Locatária independentemente da espera pelo montante a ser efetivamente pago pela autoridade expropriante. De forma que, em havendo quitação das Obrigações Garantidas, o valor a ser recebido da autoridade expropriante poderá ser direcionado para recomposição de parte ou da totalidade do valor pago na Multa por Rescisão Antecipada, conforme acordado entre Locador e Locatária à época da desapropriação.
27. **CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES**
    1. Cada uma das Partes declara e reconhece, em relação a si própria, que:
28. é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
29. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
30. este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra ambas as Partes e seus sucessores, de acordo com os seus termos;
31. o caráter específico desta locação em todos os seus termos configura condição de validade, existência e de manutenção do equilíbrio econômico do negócio jurídico almejado pelas Partes;
32. estão aptas a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agirão em relação ao mesmo e entre si de boa-fé e com lealdade;
33. as discussões sobre o objeto contratual e acerca dos termos e condições deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas, pela livre iniciativa das Partes, devidamente assistidas por seus assessores jurídicos no âmbito de negociação mais complexa relativa à Operação;
34. cada Parte é pessoa jurídica sofisticada e tem conhecimento em contratos semelhantes a este e/ou aos contratos e compromissos a ele coligados e/ou a ele relacionados no âmbito da Operação;
35. as condições deste Contrato foram estabelecidas de boa-fé, conforme o disposto no artigo 422 do Código Civil, declarando, ainda, que tais condições estão plenamente em conformidade com o disposto no Código Civil;
36. a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma delas:
37. não violam qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos; e
38. não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada;
39. não dependem economicamente uma da outra e que o negócio formalizado pelo presente Contrato não caracteriza sociedade, *joint venture* ou relação similar entre as Partes;
40. cumprem rigorosamente as Leis Anticorrupção e Antilavagem, e as Leis Socioambientais, estando comprometidas com as melhores práticas em sua gestão; e
41. dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas e condições constantes deste Contrato.
    1. Declarações da Locatária. Adicionalmente às declarações e obrigações constantes deste Contrato, a Locatária declara e reconhece que: [Jur Blum: verificar se há alguma disposição das declarações do CCV que possam ser incluídas aqui ou melhoradas lá, de forma que tenhamos as cláusulas o mais completas e parecidas possível] [Nota TF: A ser replicado aqui conforme validação no CCV.]
42. as Obrigações Garantidas existem e são válidas, eficazes, exequíveis, bem como os Aluguéis existem e são válidos, eficazes e exequíveis e são de legítima e exclusiva titularidade do Locador, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, inclusive os que possam obstar o pleno gozo e uso, pelo Locador, de todos os direitos, garantias e prerrogativas, nos termos deste Contrato, com exceção apenas da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Securitizadora;
43. até o presente momento, não existem ações, processos ou procedimentos junto a qualquer juízo, tribunal, entidade governamental, órgão ou árbitro que possam afetar a legalidade, validade, exequibilidade do presente Contrato ou a capacidade da Locatária de cumprir as obrigações assumidas consoante este Contrato;
44. foi diligente na verificação e não existem, até a presente data, procedimentos administrativos e/ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar as obrigações assumidas neste Contrato e o Imóvel ou, ainda que indiretamente, qualquer um dos Documentos da Operação;
45. foi diligente na verificação e não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
46. foi diligente na verificação e não tem conhecimento de processos de desapropriação relacionados ao Imóvel ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao Imóvel;
47. o Imóvel não está localizado em área contaminada ou considerada de risco de contaminação, tampouco há utilização de trabalho escravo e/ou infantil em tais Imóveis;
48. foi diligente na verificação e o Imóvel atende à legislação ambiental bem como não existem, no Imóvel, materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
49. não se dedicou a qualquer gerenciamento, armazenagem, transporte, ou descarte final inadequados de resíduos ou subprodutos perigosos ou não perigosos;
50. foi diligente na verificação e não tem qualquer conhecimento de pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
51. cumprirá rigorosamente a legislação ambiental, incluindo as Leis Socioambientais, e bem como a legislação trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais e educacionais, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
52. na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, a Locatária responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental, observado o disposto em lei;
53. compreende e concorda com todas as Premissas para realização da Operação por parte do Locador, nos termos em que são descritas neste Contrato, incluindo, mas não apenas, aquelas estipuladas nas Considerações Preliminares e na Cláusula 1; e
54. já ocupava o Imóvel anteriormente à data de celebração deste Contrato, tendo pleno conhecimento das condições do Imóvel, incluindo as suas instalações, as construções e os equipamentos nele instalados, bem como confirmam o pleno funcionamento de tais instalações, construções e equipamentos, os quais atendem integralmente às suas demandas e necessidades, encontrando-se todas em perfeitas condições de uso, conservação, higiene, manutenção (incluindo, mas não se limitando à sua infraestrutura e à estrutura elétrica, hidráulica e construtiva) e inteiramente adaptadas para o funcionamento de suas atividades, cabendo a ela, Locatária, manter tais boas condições até a Data de Início do Prazo Locatício, bem como durante o Prazo Locatício, até a efetiva entrega do Imóvel.
55. **CLÁUSULA QUINZE – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**
    1. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.
56. **CLÁUSULA DEZESSEIS – DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. Notificações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente Contrato, devem ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços das Partes indicados abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.
       1. As Partes se obrigam a manter as demais informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização.
       2. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas:

*Se para o Fundo***[FUNDO]**  
[Endereço]  
[Cidade – Estado], CEP [●]  
At.: [●]  
Telefone: [●]  
E-mail: [●]

*Se para a LBV***LEGIÃO DA BOA VONTADE**Rua Sérgio Tomás, nº 740, Bom Retiro São Paulo, SP, CEP 01131-010At.: José Eugênio Natalino Telefone:(11) 3225-4742E-mail: [eugenio@lbv.org.br](mailto:eugenio@lbv.org.br) | [lbv@lbv.org.br](mailto:lbv@lbv.org.br)

* + 1. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste Contrato, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.
  1. Substituição dos Acordos Anteriores. Em conjunto com os Documentos da Operação, este Contrato substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data, sem prejuízo, evidentemente, a nenhum dos Documentos da Operação.
  2. Sucessão. O presente Contrato vincula as respectivas Partes, seus cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título.
  3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que, em caso de cessão dos direitos a que o Locador faz jus neste Contrato para sua vinculação à eventual emissão de certificados de recebíveis imobiliários, o presente Contrato passará a integrar um conjunto de negociações de interesses recíprocos, razão pela qual deverá ser interpretado em conjunto com os Documentos da Operação e com os demais documentos envolvidos na referida operação de securitização.
  4. Regras de Interpretação. O presente Contrato deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) as expressões "deste Contrato", "neste Contrato" e "conforme previsto neste Contrato" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste Contrato;

(iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Contrato quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(v) os cabeçalhos e títulos deste Contrato servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(vi) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

(vii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(viii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(ix) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

(x) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste Contrato deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado; e

(xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste Contrato e os termos e/ou regras dispostas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão os termos e regras deste Contrato.

* 1. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e, em caso de cessão, pelo respectivo cessionário, independentemente de qualquer autorização prévia.
  2. Anexos. Os Anexos a este Contrato são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este Contrato e seus Anexos prevalecerão as disposições deste Contrato, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste Contrato e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.
  3. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos, e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.
     1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
  4. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.
  5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.
  6. Cessão. As Partes desde já reconhecem que o Locador poderá ceder a terceiros, inclusive, mas não apenas, para fins de viabilizar eventual securitização de recebíveis, seus direitos, garantias e obrigações estipulados neste Contrato, preservando os direitos e obrigações da Locatária.
     1. A cessão aqui prevista poderá ser realizada sem a necessidade de qualquer autorização ou concordância prévia da Locatária, sendo certo que, para fins do disposto acima, a Locatária desde já anui com a eventual cessão acima mencionada, observado o disposto no artigo 290 do Código Civil.
     2. Na hipótese acima, o respectivo cessionário passará a ser credor e titular de todos os direitos, principais e acessórios, atribuídos ao Locador no presente Contrato, inclusive (i) o direito de receber integralmente os valores devidos pela Locatária, acrescido dos juros, das multas e/ou demais encargos remuneratórios e/ou moratórios; (ii) o direito de ação e o de protesto em face da Locatária, para exigir o cumprimento da obrigação de pagamento, ou visando resguardar qualquer direito; (iii) o direito de declarar o presente Contrato rescindido, nas hipóteses contratadas com a Locatária e naquelas previstas na legislação aplicável; e (iv) os direitos e prerrogativas do Locador estipulados neste Contrato.
     3. A Locatária não poderá ceder, gravar, transigir ou de qualquer forma transferir, no todo ou em parte, quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem a previa anuência do Locador ou Cessionário.
  7. Multas. Os valores de multas previstos neste Contrato serão considerados líquidos e certos e poderão ser acrescidos aos valores devidos pelo infrator e condições aqui contratadas.
  8. Título Executivo. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.
  9. Execução Específica. O Locador, ou seu cessionário, conforme o caso, bem como a Locatária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.
  10. Certeza e Liquidez. A Locatária reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida objeto deste Contrato, compreendendo os Aluguéis (incluindo reajustes), penalidades e demais encargos aqui definidos. Reconhece também que este Contrato constitui um título executivo extrajudicial nos termos da lei.
  11. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.
  12. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente Contrato, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Contrato, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo da competente exigência.
  13. Legislação Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em formato eletrônico, [com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2], em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(segue a página de assinaturas)*

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças, formalizado entre [Fundo] e a Legião da Boa Vontade celebrado em [●] de [●] de 2022)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **SEATTLE 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** representado pela **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** | | | |
| Nome: Cargo: CPF: E-mail: |  | Nome: Cargo: CPF: E-mail: |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **LEGIÃO DA BOA VONTADE** | | | |
| Nome: Cargo: CPF: E-mail: |  | Nome: Cargo: CPF: E-mail: |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: RG: CPF: E-mail: |  | Nome: RG: CPF: E-mail: |