**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Celebrado entre

**LEGIÃO DA BOA VONTADE***na qualidade de Fiduciante,*

*e*

**BLUM – COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS***na qualidade de Fiduciária*

Datado de [●] de [●] de 2022.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**SEÇÃO I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas,

**LEGIÃO DA BOA VONTADE**, associação civil de direito privado, de natureza beneficente e filantrópica, sem fins econômicos, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sérgio Tomás, nº 740, Bom Retiro, CEP 01131-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o 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 CPF sob o n.º 073.576.228-78 , e do seu Diretor Financeiro, José Eugenio Natalino, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CPF sob o n.º 490.632.359-68 (**“**Locatária**”** ou **“**Fiduciante**”**); e

**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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**“**Fiduciária**”** ou **“**Securitizadora**”**).

**SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS**

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto na Cláusula 9.8.

|  |  |
| --- | --- |
| “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, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária. |
| “Agente Fiduciário”: | [●] |
| “Aluguéis”: | Os aluguéis mensais a serem pagos pela Locatária ao Cedente, como remuneração deste, em decorrência da locação do Imóvel, conforme determinados nos respectivos Contratos de Locação. |
| “Banco Depositário”: | A instituição financeira na qual a Conta Vinculada é mantida, conforme indicada no Contrato de Cessão. |
| “CCI”: | As Cédulas de Crédito Imobiliário nºs [●], a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários. |
| "Cedente” ou “Fundo”: | O **SEATTLE 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.776.268/0001-05. |
| “Código Civil”: | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. |
| “Código de Processo Civil”: | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. |
| “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 o Cedente e a Locatária, nesta data, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a cessão e transferência para o Cedente 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 Cedente, para posterior locação à Locatária, nos termos de cada Contrato de Locação (*Sale & Leaseback*). |
| “Conta Vinculada”: | [●] |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”: | O presente instrumento. [Jur Blum: sugiro fazer um para cada imóvel, pois se tivermos que aditar qualquer deles, em função de algum imóvel, teremos menos gasto com RGI] [Nota TF: Ok, ajustamos as referências para o singular para tratar os contratos individualmente |
| “Contrato de Cessão”: | O *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários* *e Outras Avenças*, a ser celebrado entre o Cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária e a Locatária, na qualidade de interveniente anuente, nos limites do 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 *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*, celebrado entre o Cedente, **Pergunta LBV:O Cedente não precisa participar desse contrato**? na qualidade de locador, e a Locatária, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação [atípica] do Imóvel. [Jur Blum: importante manter como atípica, com base no fato de o FII comprar os imóveis visando a locação e cessão dos recebíveis e para que tenhamos a obrigação de em caso de qualquer problema com a locação, a LBV pagar o saldo devedor total desta] [Nota TF: De nosso lado, ok.] |
| “Créditos Imobiliários” | A totalidade dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação, representados pela CCI, que compreendem as obrigações assumidas pela Locatária nos termos do Contrato de Locação, incluindo, entre outras obrigações, a de pagar ao Fundo a totalidade dos valores de Aluguéis, conforme previstos no Contrato de Locação 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 Fundo em razão de sua titularidade sobre o Imóvel, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos no Contrato de Locação. |
| “CRI”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª série da 1ª emissão da Securitizadora. |
| “Data Prevista para o Primeiro Leilão Público”: | A data correspondente ao prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade da totalidade do Imóvel pela Fiduciária. |
| “Decreto 10.278”: | O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020. |
| “Demanda”: | Qualquer questionamento, na esfera judicial ou extrajudicial, seja por parte da Fiduciante e/ou de terceiros, e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente a presente garantia. |
| “Despesas”: | O conjunto de despesas indicadas na Cláusula 5.2, (b.2), e seguintes. |
| “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. |
| “Direitos Creditórios Conta Vinculada”: | Todo e qualquer direito a que a Locatária faz jus em razão da titularidade da Conta Vincula, incluindo, mas não se limitando a, todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, na Conta Vinculada, assim como os valores enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária. |
| “Documentos da Operação”: | Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:   1. Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade; 2. Contrato de Locação; 3. Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; 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] [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.]MS: termos sim cessão fiduciária das contas de recebíveis |
| “Escritura de Emissão de CCI” ou “CCI”: | O *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural,* celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, para emissão das CCI nºs [●]. [Nota TF: Confirmar se teremos escrituras de emissão diferentes, ou se teremos uma escritura de emissão de CCIs fracionárias, ou ainda, se seguiremos sem a CCI na estrutura, com fundamento na nova MP de securitização.]MS: Talita favor responder |
| “Fiduciária” ou “Securitizadora”: | A **BLUM – COMPANHHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento. |
| “Garantia”: | Significa a presente garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída em favor da Securitizadora. [Jur Blum: e a CF de Direitos Creditórios?] [Mauro, favor confirmar se haverá fianças.][Nota TF: A ser discutido entre as partes.]MS: AF dos imóveis, CF de DCs(mínimo 3X PMT). Não esquecer que teremos também o CDB banco primeira linha no valor mínimo de 3PMts |
| “IBGE”: | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “Imóvel”: | O Imóvel urbano objeto da seguinte matrícula:  [●] |
| “IPCA”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE. |
| “IPTU”: | O Imposto Predial e Territorial Urbano. |
| “Lei 9.514”: | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Leilão(ões) Público(s)”: | O leilão público para alienação da totalidade do Imóvel a terceiros em razão da Mora, quando consolidada a propriedade da Fiduciária. |
| “Locatária” ou “Fiduciante”: | A **LEGIÃO DA BOA VONTADE**, devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento. |
| “Medida Provisória 2.200-2”: | A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. |
| “Medida Provisória 983”: | A Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020. |
| “Mora”: | A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, nos termos da Cláusula 4.1. do presente instrumento. |
| “Multa por Rescisão Antecipada”: | O valor devido pela Locatária ao Cedente em caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação, observada as condições desse contrato, o qual será correspondente ao resultado da multiplicação do número total de meses remanescentes para o término deste instrumento, pelo valor dos Aluguéis em vigor à época da ocorrência do fato que deu origem à rescisão antecipada, devidamente atualizados na forma da [Cláusula 6.5] do Contrato de Locação, observado o disposto em lei. |
| “Obrigações Garantidas”: | São todas as obrigações assumidas pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, e pela Locatária, nos termos do Contrato de Locação, deste instrumento, 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 do Contrato de Locação, deste 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 Cedente, 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. Também verificar se teremos Recompra Obrigatória pelo FII.] [Nota TF: A ser discutido entre as partes.]MS: conforme Contrato de Cessão de Direitos, não se aplica Recompra Facultativa 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 das Garantias, não podendo o Fundo ou a Locatária se escusarem do cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias. |
| “Operação”: | A 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 instrumento. |
| “Termo de Securitização”: | O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora. |
| “Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público”: | Valor correspondente e proporcional das Obrigações Garantidas atualizadas com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda das Despesas. |
| “Valor de Venda”: | O valor atribuído ao Imóvel, para fins de leilão, conforme estipulado no Anexo I ao presente instrumento. [Jur Blum: considerando que cada imóvel terá um instrumento de AF, favor ajustar a redação nesse sentido] [Nota TF: Ajustado.] |

**SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. A Fiduciante é a legítima proprietária e titular do Imóvel e tem interesse em alienar fiduciariamente como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas; [Jur Blum: favor ajustar a redação para o singular. E considerando que a AF é dada cronologicamente antes da assinatura do CCV, melhor não fazer referência de informação a ser verificada nesse documento] [Nota TF: Ajustado.]
2. A Locatária tem ciência de que o Fundo 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;
3. Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no Contrato de Locação, fica estabelecida a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, incluindo a presente Garantia;
4. As Partes têm ciência de que a Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
5. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, 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 instrumento, nos termos dos artigos 18 a 20 e 38 da Lei 9.514, e das disposições pertinentes do Código Civil, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

**SEÇÃO IV – CLÁUSULAS**

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**
   1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhe forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei  9.514.
      1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do Imóvel para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do Imóvel, observado o disposto no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.
      2. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a Fiduciante poderá utilizar livremente o Imóvel, observado o disposto no Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade e no Contrato de Locação, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização do Imóvel. Fica desde já expressamente ajustado que qualquer alienação ou oneração do Imóvel a qualquer título e a qualquer terceiro não poderá ser realizada, exceto àquela realizada no âmbito do Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade ou mediante anuência expressa da Fiduciária.
      3. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante se compromete a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, incluindo a obrigação de pagar pontualmente ou de usufruir de imunidade, todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade e no Contrato de Locação, não tendo a Fiduciante direito de retenção quanto a eventuais obras e benfeitorias realizadas no Imóvel. Para cumprimento do disposto nesta Cláusula, a Fiduciante autoriza o ingresso periódico no Imóvel, observados os critérios do Contrato de Locação, de representantes da Fiduciária.
   2. Transferência da Propriedade Fiduciária. A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1, opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula do Imóvel e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas.
      1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.
      2. Somente após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre o Imóvel resolver-se-á, retornando ao pleno domínio e propriedade do Locador, observado o disposto no Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade.
   3. Demanda. Obriga-se a Fiduciante a comunicar a Fiduciária com pelo menos 20 (vinte) Dias Úteis antes do vencimento do prazo estabelecido na notificação e/ou na ordem judicial para resposta ou no mesmo dia do recebimento, caso a notificação ou ordem judicial estabeleça prazo menor que 20 (vinte) Dias Úteis para resposta/defesa, caso surja qualquer Demanda em relação ao Imóvel e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóveis. [Nota TF: Prazo a ser validado pelas partes.]MS: de acordo
      1. Caso a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, a Fiduciante se obriga a requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, a Fiduciante se responsabilizará por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere à honorários advocatícios do escritório que for contratado pelo Fiduciário, limitados a 1% (um por cento) do valor do descumprimentopela Fiduciária, sendo as custas e despesas pagas diretamente pela Fiduciante, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito do andamento da Demanda.
      2. Caso a Fiduciante atrase os pagamentos referidos na cláusula 1.3.1., a Fiduciária pode pagar os valores e cobrar a Fiduciante com a aplicação da multa de 2%, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor pago pela Fiduciária, o qual deve ser quitado pela Fiduciante em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da cobrança enviada da Fiduciária para a Fiduciante. [JUr Blum: a confirmar se o fluxo suporta esse atraso (data de pgto da locação x dos CRI)][Nota TF: A ser discutido entre as partes.]MS: de acordo com o texto
2. **CLÁUSULA** **SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**
   1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características: [Mauro, preencher e validar informações financeiras]
3. Valor Total. O valor de R$ 51.000.000 (à confirmar: 70% LTV sobre valor venda forçada)
4. Atualização Monetária. 100% da variação anual acumulada do IPCA.
5. Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito.
6. Periodicidade do Pagamento. Mensal, conforme estabelecida no Contrato de Locação.
7. Prazo. 120 meses, a contar da data de início da locação, conforme estabelecida no Contrato de Locação.
8. Data de Vencimento. [●] de [●] de [●].
9. Local de Pagamento. São Paulo, SP.
   * 1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas nos Documentos da Operação, dos quais este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

**CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

* 1. Propriedade. A propriedade sobre o Imóvel foi havida pela Fiduciante por meio do título aquisitivo indicado no Anexo I.
  2. Manutenção do Imóvel. A Fiduciante se obriga a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o Imóvel a qualquer tempo, observados os critérios estabelecidos no Contrato de Locação.
  3. Posse do Imóvel. A posse direta de que fica investida a Fiduciante, se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente ou protocolar pedido de imunidade de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, nos termos acordados no Contrato de Locação, ou que sejam inerentes à garantia fiduciária.
  4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento ou protocolo do pedido de imunidade dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do Imóvel. Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados não são devidos ou que já foram quitados, encaminhando no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do vencimento do prazo estabelecido pelo órgão administrativo ou judicial.
  5. Retenção de Benfeitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.
  6. Razão de Garantia. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas fica estabelecido que o valor de mercado do Imóvel deverá ser equivalente a no mínimo [=]% ([=] por cento) do saldo devedor da CRI (“Razão de Garantia”), conforme laudo a ser contratado pela Fiduciante anualmente ou, a qualquer tempo, caso assim solicitado pela Fiduciária. **Nota LBV: como é feito este calculo? Como no caso de sobra de garantia? MS: LTV 70% sobre valor de venda forçada**
     1. Para o primeiro ano de verificação da Razão da Garantia relacionado ao Imóvel, a Fiduciária considerou os critérios de avaliação dispostos no Laudo nº [•], emitido em [•] pela empresa [•], o que resultou em um valor total de   
        mercado de R$ [•] ([•]).
  7. Reforço de Garantia. Na hipótese de deterioração ou depreciação da presente garantia, de modo a comprometer a Razão de Garantia estabelecida na Cláusula 3.6 acima, a Fiduciária deverá notificar a Fiduciante para que esta promova a recomposição ou reforço da referida garantia, por meio da constituição de garantias adicionais, as quais deverão ser previamente aprovadas pelos titulares de CRI em assembleia geral dos titulares dos CRI.
     1. A recomposição acima prevista deverá ser devidamente concluída, com a constituição, formalização e registro da nova garantia, em até 60 (sessenta) Dias Úteis contados do recebimento pela Fiduciária da referida notificação, sendo certo que, na hipótese dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Cartórios de Registro de Imóveis competentes solicitarem o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo previsto aqui poderá ser prorrogado, pelo período necessário, para que a Fiduciante possa cumprir diligentemente e em tempo hábil as referidas exigências.

[Jur Blum: para verificação do percentual que significará deterioração da garantia, favor incluir uma cláusula especificando a Razão de garantia da Operação e qual o valor mínimo que os imóveis devem representar] [Nota TF: Cláusula 3.6 e 3.6.1 incluídas nesse sentido para validação das partes.

1. **CLÁUSULA QUARTA – MORA, INADIMPLEMENTO E EXCUSSÃO DA GARANTIA**
   1. Mora. A mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, incumbirá à respectiva parte descumpridora a responsabilidade pelo pagamento dos encargos moratórios e penalidades previstas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.
   2. Procedimento de Excussão. Decorrida a carência de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo. 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciária poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento previsto nas Cláusulas 4.5, 4.6 e seguintes, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, parágrafo 1º e seguintes, e 27 da Lei 9.514. [Mauro, favor considerar 10 dias úteis entre a data de pagamento das Locações e do CRI, no fluxo da operação] [Nota TF: Prazos a serem validados pelas partes.]MS: De acordo
   3. Intimação da Fiduciante. A Fiduciante será intimada para purgar a Mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas obrigações que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui os Aluguéis, Encargos Moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, se for o caso, e as despesas de intimação, conforme aplicáveis, definidos no Contrato de Locação.
   4. Ausência de Exoneração. O simples pagamento dos Aluguéis, sem os demais encargos pactuados no âmbito das Obrigações Garantidas, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em Mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
   5. Procedimento de Intimação da Fiduciante. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:
2. a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, devidamente atualizados;
3. a diligência de intimação será realizada pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelos representantes da Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;
4. a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;
5. quando, por duas vezes, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os representantes da Fiduciante em sua sede sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário da Fiduciante que se encontrar no local da sede ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local da sede indicada pela Fiduciante, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;
6. nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
7. quando a Fiduciante, seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da última publicação do edital; e
8. a Fiduciante poderá efetuar a purgação da Mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da Mora; ou (ii) entregando ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da Mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), acima, a entrega do cheque ao oficial dos serviços do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da Mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a Mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a Mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade fiduciária do Imóvel.
   1. Purgação da Mora. Purgada a Mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas não satisfeitas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação, cujo pagamento será de responsabilidade exclusiva e integral da Fiduciante.
      1. O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido das Obrigações Garantidas vencido e não pago, depois de devidamente comunicada nos termos da Cláusula 4.5, bastará para a configuração da não purgação da Mora.
      2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 4.3, sem a purgação da Mora, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, nas matrículas do Imóvel, da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.
      3. A consolidação da propriedade em nome da Fiduciária será averbada no Cartório de Registro de Imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da Mora de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 9.514.
      4. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à Fiduciante pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que convalescerá o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
      5. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quarta, estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto disposto nas Cláusulas 5.1 e 5.4.
   2. Pluralidade de Garantias. Tendo em vista que a presente Alienação Fiduciária de Imóveis é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, renunciando a Fiduciante expressamente a qualquer eventual benefício de ordem de cobrança e excussão a que teria direito.

**CLÁUSULA QUINTA – LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS**

* 1. Leilão do Imóvel. Uma vez consolidada a propriedade plena do Imóvel em nome da Fiduciária, observado o disposto nas Cláusulas 5.5, 5.6 e seguintes, esta deverá promover os Leilões Públicos extrajudiciais, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, certificando a ausência de purgação da Mora, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóveis e na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

1. a alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;
2. o primeiro Leilão Público será realizado na Data Prevista para o Primeiro Leilão Público;
3. a propriedade do Imóvel será ofertada no primeiro Leilão Público pelo respectivo Valor de Venda, conforme definido na Cláusula 6.1. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda, a propriedade do Imóvel será ofertada em segundo Leilão Público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro Leilão Público, pelo Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público;
4. após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor proporcional das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei  9.514, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custos e emolumentos.
5. o Leilão Público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante da Cláusula 9.1, ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização do Leilão Público; e
6. a Fiduciária, já como titular plena da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do Imóvel ao licitante vencedor.
   1. Conceitos. Para fins do Leilão Público, as Partes adotam os seguintes conceitos:
7. o Valor de Venda em primeiro Leilão Público é aquele mencionado na Cláusula 6.1, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
8. o valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público é equivalente à soma das seguintes quantias:

(b.1) valor das Obrigações Garantidas em si, observado o percentual da dívida a que corresponde o Imóvel, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas, de forma *pro rata die*, até a Data Prevista para o Primeiro Leilão Público ou na data do segundo Leilão Público, conforme aplicável, e acrescido das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis e despesas abaixo enumeradas;

(b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à Data Prevista para o Primeiro Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), além de despesas condominiais, se for o caso;

(b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

(b.6) despesas com a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária; e

(b.7) a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão.

* 1. Segundo Leilão. Se o maior lance oferecido para o Imóvel no primeiro Leilão Público for inferior ao Valor de Venda, será realizado segundo Leilão Público; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, na forma da Cláusula 5.4, (b.1).
  2. Procedimento do Segundo Leilão. No segundo Leilão Público, observado o disposto na Cláusula 5.1, acima:

1. será aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que seja igual ou superior ao proporcional Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula 5.2, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado; e
2. deverá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido ao Imóvel, desde que tal lance seja inferior ao Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula 5.2, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade do Imóvel;

(b.1) consolidada a posse e a propriedade do Imóvel pela Fiduciária, esta, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão Público, disponibilizará à Fiduciante termo de quitação, limitado ao respectivo Valor de Venda do Imóvel, em caso de leilões negativos, e observado o disposto a seguir.

* + 1. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular do Imóvel por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativa, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade da Fiduciante pela liquidação do montante integral das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.
    2. No prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de solicitação da Fiduciante, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação desta Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que independentemente da solicitação acima a Fiduciária fornecerá o termo de quitação no prazo de até 30 (trinta) dias da liquidação das Obrigações Garantidas.
    3. Conforme o previsto no artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514, responde a Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, até a data em que a Fiduciária vier a ser imitida na posse.
  1. Prestação de Contas. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do Leilão Público. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recebimento esperado, sendo certo que a Fiduciária deverá enviar os respectivos comprovantes da prestação de contas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação da Fiduciante neste sentido.
  2. Reintegração de Posse. Na hipótese de inadimplência das Obrigações Garantidas e não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do Imóvel no Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais Despesas previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóveis.
  3. Sem prejuízo do previsto acima, a Fiduciante pagará à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a taxa de ocupação do Imóvel, fixada em 1% (um por cento) ao mês sobre o respectivo Valor de Venda, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do Imóvel pela Fiduciária, caso a Fiduciante não promova a plena desocupação do Imóvel, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse do Imóvel, conforme artigo 37-A da Lei 9.514. Reconhece e aceita a Fiduciante que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em Leilão Público pelo uso indevido do Imóvel, após o descumprimento das Obrigações Garantidas, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa da Fiduciante que seria caracterizado com o uso gratuito e ilegítimo do Imóvel.
  4. Legislação. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto estabelecido na Cláusula 5.1.
  5. Iniciado o procedimento de excussão da garantia fiduciária aqui constituída sobre o Imóvel, desde que em conformidade com a Lei 9.514 e demais legislações aplicáveis, a Fiduciante envidará seus melhores esforços para contribuir com o pleno andamento do procedimento, bem como satisfação total das Obrigações Garantidas.

1. **CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**
   1. Valor de Venda do Imóvel. As Partes convencionam que o Valor de Venda do Imóvel, para fins de leilão, nesta data, é aquele constante no Anexo I. O Valor de Venda do Imóvel foi apurado com base no último laudo de avaliação do Imóvel elaborado para fins de verificação da Razão de Garantia. [Nota TF: A ser confirmado com base no laudo de avaliação.]

[Jur Blum: pode ser que tenhamos que levar os Imóveis consolidados em nome da Sec separadamente, de forma que é melhor ligar o valor do leilão com o valor proporcional de cada imóvel para fins de Razão de Garantia, também é importante prever a renovação anual dos relatórios de avaliação dos Imóveis para acompanhamento dessa Razão de Garantia, de forma que o último laudo entregue deve ser o utilizado como parâmetro para definição do valor do imóvel, observada a possibilidade de o Agente Fiduciário contratar novo laudo] [Nota TF: cláusulas 3.6 e 3.6.1 incluídas nesse sentido para validação das partes.]MS: o valor de venda do imóvel será o Valor de Venda Forçada, descrito nas avaliações.

* + 1. Caso o Valor de Venda seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de valor de venda do Imóvel no primeiro Leilão Público.
    2. As Partes desde já acordam que eventuais questionamentos, suscitados por qualquer uma delas, a respeito do valor de avaliação do Imóvel não implicarão em sanções ou penalidades à Fiduciária.
    3. Para fins do disposto no artigo 11, inciso “x” da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a Alienação Fiduciária de Imóvel ora outorgada representa, na data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o valor descrito na Cláusula 6.1 acima e no Anexo I.
    4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação será considerada uma despesa da emissão dos CRI a ser arcada pelos investidores dos CRI, caso o patrimônio separado não tenha recursos suficientes. [Jur Blum: atualizar] [Nota TF: Está atualizado.]

**CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

* 1. Declarações e Garantias da Fiduciante. A Fiduciante, neste ato declara e garante à Fiduciária na data de assinatura deste instrumento ser de seu conhecimento, conforme aplicável, que: [Jur Blum: adequar as declarações ao resultado da DD e situação atualizada na data de assinatura, além de incluir as declarações adicionadas no CCV e que não estejam abarcadas por algum dos itens] [Nota TF: Faremos assim.]

1. é uma associação devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante nos termos deste instrumento e da diligência legal realizada pelo assessor legal da Operação;
3. seus representantes legais que assinam este instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor, conforme verificado por meio da diligência legal realizada pelo assessor legal da Operação;
4. além das autorizações societárias que foram obtidas previamente a data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento deste instrumento, conforme atestado por meio da diligência legal realizada pelo assessor legal da Operação;
5. a celebração deste instrumento e o cumprimento das suas obrigações nele previstas não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (a) qualquer contrato ou documento no qual a Fiduciante seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em outro instrumento; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante (exceto pela alienação fiduciária prevista neste instrumento); ou (3) rescisão de qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades;
6. não tem conhecimento da existência de qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste instrumento;
7. tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração e cumprimento deste instrumento;
8. tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
9. está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
10. é a única e legítima titular, de pleno direito do Imóvel, observado o disposto no Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade;
11. exceto conforme o exposto no Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade no presente Contrato, o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, arrolamento, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a alienação fiduciária objeto deste instrumento, conforme verificado por meio da diligência legal realizada pelo assessor legal da Operação;[Jur Blum: se os ônus não forem baixados antes de ser firmado esse documento, incluir uma cláusula com a especificação do ônus e o prazo para baixa deste]MS: De acordo
12. não foi cientificada até a presente data ou tem conhecimento da existência de restrições ao Imóvel relacionadas (a) ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal; (b) às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento; áreas de preservação permanente; (c) qualquer outra restrição de natureza socioambiental;
13. o presente instrumento constitui uma obrigação legal, válida e exequível contra a Fiduciante, de acordo com os termos ora contratados;
14. não foi cientificada até a presente data de qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis;
15. não há, no Imóvel, (a) contaminação ou passivos ambientais, nem ações, procedimentos ou investigações em andamento relacionadas a qualquer ato, fato ou omissão que possam ser considerados prejudiciais ao meio ambiente; ou (b) produção, guarda, liberação, transporte ou eliminação de 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, que possam vir a afetar o Imóvel ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária de Imóveis; e
16. inexistem débitos fiscais incidentes sobre o Imóvel, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; que os débitos existentes perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, encontram-se devidamente garantidos e parcelados dentro dos programas de REFIS; não há quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao Imóvel e que possam depreciá-los ou afetá-los e não tem conhecimento da existência de ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa à terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à Fiduciante, às suas atividades ou ao Imóvel que possam afetar a presente garantia.
    1. Declarações e Garantias da Fiduciária. A Fiduciária neste ato declara e garante à Fiduciante que:
17. os representantes legais que assinam este instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas;
18. todas as autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidas e encontram-se atualizadas;
19. é sociedade empresária devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e a regulamentação vigente, devidamente autorizada a conduzir suas atividades; e
20. está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.
    1. Obrigações da Fiduciante. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste instrumento e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:
21. não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Imóvel, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária, com exceção do Contrato de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade;
22. manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste instrumento;
23. assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
24. manter o Imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;
25. permitir a vistoria, avisada pela Fiduciária à Fiduciante com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e que 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 Fiduciante;
26. informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: (a) esbulho; e/ou (b) qualquer sinistro que comprometa o uso do Imóvel;
27. ao exclusivo custo e despesas da Fiduciante, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (a) proteger o Imóvel, (b) garantir o cumprimento integral das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;
28. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios mensais que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante, até que o assunto seja considerado resolvido e deixe de haver qualquer possibilidade de afetação do Imóvel;
29. responder por todos os riscos decorrentes da exploração do Imóvel, podendo, para tanto, manter vigente, durante o Prazo Locatício, o Seguro Patrimonial, conforme previsto no Contrato de Locação; e
30. entregar no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, da solicitação da Fiduciária, os comprovantes de pagamento ou protocolo de pedido de imunidade dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamento administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do Imóvel.
31. **CLÁUSULA OITAVA – REGISTRO** 
    1. Registro. A Fiduciante se obriga a realizar às suas expensas o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como seus aditamentos, no Cartório de Registro de Imóveis competente, observados os prazos previstos neste instrumento.
       1. A Fiduciante se obriga a (i) levar a registro a presente Alienação Fiduciária de Imóveis, obter o protocolo da prenotação, e entregá-las à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, bem como (ii) obter o registro desta Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula do Imóvel, e entregá-las à Fiduciária, em até 90 (noventa) dias contados desta data, observada a hipótese de prorrogação para cumprimento de exigências prevista na Cláusula seguinte.
       2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo previsto na Cláusula 8.1.1 poderá ser prorrogado, para que a Fiduciante possa cumprir diligentemente e em tempo hábil as exigências comprovadamente formuladas pelo cartório competente, desde que a Fiduciante comprove estar envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva as referidas exigências e que comprove que a prenotação permanece em vigor.
       3. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, comprovação do registro previsto na cláusula 8.1.1 acima em até 5 (dias) Dias Úteis após a data em que o procedimento estiver concluído, mediante apresentação da respectiva matrícula do Imóvel, contendo o registro, bem como uma via original deste instrumento com o protocolo de registro. [Jur Blum: TF, quando o documento apresentado é digital, também é feito protocolo de registro no documento? Como irão entrar em contato com os RGI para entender se seguiremos com CCV ou Cessão de Direitos, favor questionar se todos aceitam documentos digitais em razão da forma de assinatura.] **Nota LBV: por segurança, esse documento poderia ser assinado fisicamente, pois todos com capacidades para assinar estarão em SP.**
    2. Efeitos de Escritura Pública. As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei 9.514, ficando, portanto, os oficiais dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis autorizados a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rerratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelos Cartórios de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.
    3. Procuração outorgada pela Fiduciante. Sem prejuízo do acima disposto, a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia, neste ato, a Fiduciária como sua bastante procuradora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, para praticar atos relacionados ao objeto deste instrumento até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e, com relação à Fiduciária, outorgando-lhe poderes para registrar este instrumento e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordados entre as partes no Cartório de Registro de Imóveis competente caso não tenha sido feito em tempo hábil por Fiduciante.

**CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devem ser feitos por escrito serão considerados entregues mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte. 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. 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 a Fiduciante*

**LEGIÃO DA BOA VONTADE**Rua Sérgio Tomás, n.º 740, Bom Retiro São Paulo, SP, CEP 01.131-010At.: José Eugênio NatalinoTelefone: (11) 3225-4742E-mail: [eugenio@lbv.org.br](mailto:eugenio@lbv.org.br)

E-mail: lbv@lbv.org.br

*Se para a Fiduciária*

**BLUM – COMPANHHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**

Alameda Rio Negro, nº 1030, escritório 206, parte, condomínio Stadium, Bairro Alphaville

São Paulo, SP, CEP nº 06454-000

At.: Departamento Jurídico e Diretor de SecuritizaçãoTelefone: (11) 5990-0903E-mail: blum@blum-sec.com

* 1. Substituição dos Acordos Anteriores. Em conjunto com os Documentos da Operação, este instrumento 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 instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  3. Negócio Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, 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 instrumento, 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.
  5. 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.
  6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento 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.
  7. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

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

(ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, 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 instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;

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

(v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento 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 instrumento 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 instrumento e os termos e/ou regras dispostas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.

* 1. Despesas. A Fiduciante responde exclusivamente por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Cartório de Registro de Imóveis relativos às Obrigações Garantidas, bem como de quitações fiscais, de débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais, e de qualquer tributo devido sobre o Imóvel, necessárias para a constituição e manutenção da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.
     1. Caso a Fiduciária venha eventualmente a arcar com quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para este fim, a Fiduciante ficará obrigada a ressarcir a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, pelos custos e despesas incorridos, mediante apresentação dos respectivos comprovantes, sob pena de pagamento de Encargos Moratórios. [Jur Blum: validar com fluxo a ser enviado pelo Mauro] [Nota TF: No aguardo do fluxo informado.]MS: estamos em fase final de fechamento do fluxo
     2. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento 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. Beneficiária da Indenização. Na hipótese de desapropriação ou sinistro, total ou parcial, do Imóvel, a presente garantia deverá ser substituída por outra considerada aceitável, a exclusivo critério da Fiduciária. Não obstante, o valor da indenização paga pelo poder expropriante restará consignada em juízo até a quitação das Obrigações Garantidas, substituição da garantia ora prestada ou inadimplemento contratual da Fiduciante, oportunidade em que a parte credora do valor constante da conta judicial poderá levantá-la. [Jur Blum: incluir a hipótese de sinistro total e parcial]
     1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção da indenização conforme Cláusula 9.11, acima, for:

1. superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a importância que sobejar será entregue à respectiva Fiduciante; ou
2. inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, subsistindo a responsabilidade da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.
   1. Anexos. Os anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o instrumento e seus anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.
   2. Cessão. A Fiduciante não poderá ceder, gravar, transigir ou de qualquer forma transferir, no todo ou em parte, quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste instrumento.
   3. Autorização ao Oficial do Registro de Imóveis. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.
   4. Título Executivo. As Partes reconhecem, desde já, que está Alienação Fiduciária de Imóveis constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
   5. Execução Específica. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.
   6. 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.
   7. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 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 instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo da competente exigência.
   8. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.
   9. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em 4 (quatro) vias idênticas ou em 01 (uma) via eletrônica, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(página de assinaturas e anexo a seguir)*

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre a Legião da Boa Vontade e a Blum – Companhia De Securitização De Créditos)*

|  |  |
| --- | --- |
| **LEGIÃO DA BOA VONTADE** | |
|  |
|  |

|  |
| --- |
| **BLUM – COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS** |
|  |
|  |
|  |

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

*(Anexo I ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre a Legião da Boa Vontade e a Blum – Companhia De Securitização De Créditos)*

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

|  |  |
| --- | --- |
| **Imóvel** | [●] |
| **Endereço** | [●] |
| **Matrículas e Cartório** | [●] |
| **Proprietário** | **Legião da Boa Vontade**, inscrita no CNPJ sob nº 33.915.604/0001-17 |
| **Descrição do Imóvel** | [●] |
| **Título Aquisitivo** | [●] |
| **Valor de Venda para fins de Leilão** | R$ [●] ([●]) |