**INSTRUMENTO PARTICULAR, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, DE CESSÃO DEFINITIVA DE DIREITOS EXPECTATIVOS DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

Celebrado entre

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

e

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

e

**BLUM – COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**

*na qualidade de Interveniente Anuente*

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

**INSTRUMENTO PARTICULAR, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, DE CESSÃO DEFINITIVA DE DIREITOS EXPECTATIVOS DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular, com Força de Escritura Pública, de Cessão Definitiva de Direitos Expectativos de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 (“Contrato”) e na melhor forma de direito, as partes abaixo identificadas:

**SEÇÃO I. PARTES:**

**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 01131-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“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] (“Vendedora” ou “LBV”);

E, de outro lado,

**SEATTLE 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.776.268/0001-05, constituído nos termos da Lei 8.668 e da Instrução da CVM nº 472, 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”) (“Comprador” ou “Fundo”).

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

**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 (“Interveniente Anuente” ou “Securitizadora”).

Sendo a Vendedora e o Comprador referidos em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

**RESOLVEM** celebrar o presente Contrato que se regerá pelas seguintes Cláusulas e condições:

**SEÇÃO II. TERMOS DEFINIDOS**

Para os fins deste Contrato, adotam-se as seguintes definições, no singular e no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente Contrato, observado o disposto na Cláusula 8.9.

|  |  |
| --- | --- |
| “Alienação Fiduciária de Imóveis”: | Significa a alienação fiduciária sobre a totalidade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em Garantia, a ser constituída pela LBV, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária. |
| “Aluguéis”: | Os aluguéis mensais a serem pagos pela Vendedora, após se tornar locatária do Imóvel, ao Comprador, como remuneração deste, em decorrência da locação do Imóvel, conforme determinados no Contrato de Locação. |
| “Código de Processo Civil”: | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “CVM”: | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Comprador”: | O Fundo, qualificado no preâmbulo deste instrumento. |
| “Conta da Vendedora”: | A conta corrente nº [●] de titularidade da Vendedora, mantida na agência nº [●] do Banco [●]. |
| “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”: | Cada *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a LBV, na qualidade de proprietária e fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis. |
| “Contrato de Cessão”: | O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários* *e Outras Avenças*, a ser celebrado entre o Comprador, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária [e a Vendedora, na qualidade de interveniente anuente], nos limites do Contrato de Locação, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora. |
| “Contrato”: | O presente Instrumento Particular, com Força de Escritura Pública, de Cessão Definitiva de Direitos Expectativos de Bem Imóvel e Outras Avenças. |
| “Contrato de Locação”: [Jur Blum: serão 4 contratos de Locação?] [Nota TF: Entendemos que sim, especialmente considerando as localizações diversas e a fim de evitar que eventual descumprimento ou desdobramento negativo de um possa afetar os demais.][Jur Blum: de acordo, favor ajustar a redação para incluir a Locação de que imóvel estamos tratando de forma que definições gerais representem a integralidade dos imóvels/locações/AF] | O *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*, a ser celebrado entre o Fundo, na qualidade de Comprador, e a LBV, na qualidade de Vendedora, concomitantemente a este Contrato , e por meio do qual (i) foram estabelecidos os termos e condições para a locação de longo prazo, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245, pelo período mínimo de [10] anos; e (ii) a LBV se obriga a pagar os aluguéis pela exploração da posse do Imóvel, em contrapartida à aquisição do Imóvel realizada pelo Fundo por meio deste Contrato. |
| “Créditos Imobiliários”: | A totalidade dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação, representados pela CCI [Nota TF para REAG/Blum: por gentileza, confirmar se teremos CCI na operação, considerando a MP da Securitização, atualmente em vigor][Jur Blum: sim a ideia é termos os créditos representados por CCI. Cada imóvel locado representa um fluxo próprio, em uma CCI própria. Favor esclarecer a consideração da MP no que tange às CCI][Nota TF: OK. Aqui a referência continua sendo a apenas 1 CCI, representativa dos recebíveis de locação decorrentes do imóvel objeto de cada contrato. De acordo com a atual redação da MP, há um entendimento que a CCI seria dispensável, podendo-se vincular diretamente os Créditos Imobiliários aos CRI. No entanto, até o momento os players têm optado por manter a estrutura de CCI nas operações.] [Jur Blum: exato. Sobre os termos definidos entendo melhor especificarmos com o nome do imóvel para que o termo gen[érico seja para o conjunto que formatará o lastro integral dos CRI. Aqui por exemplo, pode ser “Créditos Imobiliários [nome do imóvel], o mesmo vale para Locações e AF. Favor ajustar.], que compreendem as obrigações assumidas pela Vendedora, quando na qualidade de locatária do Imóvel, nos termos do Contrato de Locação, incluindo, entre outras obrigações, a de pagar ao Comprador, quando na qualidade de locador, 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 Vendedora, 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 Comprador 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 1ª série da 2ª emissão da Securitizadora. [Nota TF: Time Blum, por gentileza rever a série e emissão, considerando a Resolução 60][Jur Blum: Ok, estamos ajustando documentos nesse sentido e confirmaremos os campos mais para frente. Favor esclarecer a que artigo se referem, aqui seria o §1º do art. 40, certo?] |
| “Decreto 10.278”: | O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020. |
| “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 [●]. |
| “Imóveis Alienados Fiduciariamente em Garantia”: | Significam, em conjunto: (i) o imóvel objeto da Matrícula nº 22.816, do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, localizado na Av. Mal. Floriano, nº 114, na cidade e Estado do Rio de Janeiro; (ii) o imóvel objeto das Matrículas nºs 911, 54.922, 36.279 e 36.280, do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio De Janeiro/RJ, localizado na Av. Dom Helder Câmara, nº 3059, na cidade e Estado do Rio de Janeiro; (iii) o imóvel objeto da Matrícula nº 88.926 do Ofício do Registro de Imóveis da 1ª Zona da cidade de Porto Alegre/RS, localizado na Av. São Paulo, nº 722, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; e (iv) o imóvel objeto das Matrículas nºs 13.695, 28.933, 36.382 e 96.514, do 15º Cartório de Registro de Imóveis da cidade e Estado de São Paulo. [Nota TF: conforme nota acima, sugerimos a individualização também das Alienações Fiduciárias por RGI] [Jur Blum: de acordo] |
| “Garantia”: | Significa a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída em favor da Securitizadora. |
| “Imóvel”: | [●] |
| “Instrução CVM nº 472”: | A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. |
| “IPTU”: | O Imposto Predial e Territorial Urbano. |
| “ITBI”: | O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. |
| “Lei 13.874”: | A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. |
| “Lei 8.668”: | A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| “Lei 8.245”: | A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada. |
| “Medida Provisória 2.200-2”: | A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. |
| “Obrigações Garantidas”: | São todas as obrigações assumidas pelo Comprador, nos termos do Contrato de Cessão, e pela Vendedora, nos termos do 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 Vendedora, nos termos do Contrato de Locação, dos Contratos 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 Vendedora, 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 Comprador, 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: Com a confirmação de vocês, ajustamos a redação.] 2. Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora 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 de securitização dos CRI; 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 Vendedora se escusarem do cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução da Garantia. |
| “Partes”: | Os signatários deste Contrato. |
| “Preço de Aquisição”: | O preço, certo e ajustado, de R$ [●] ([●]) a ser pago pelo Comprador à Vendedora para a aquisição do Imóvel, acima definidos. |
| “Vendedora”: | A **LEGIÃO DA BOA VONTADE**, qualificada no preâmbulo deste instrumento. |
| “Securitizadora”: | A **BLUM – COMPANHHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**, qualificada no preâmbulo. |

**SEÇÃO III. CONSIDERANDO QUE:**

1. A LBV é titular dos direitos expectativos do Imóvel;
2. Exceto pela alienação fiduciária do Imóvel, constituída nos termos da Alienação Fiduciária de Imóveis, o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro, laudêmio ou pensão, hipotecas legais ou convencionais, ações de responsabilidades reais ou reipersecutórias, condomínio, tributo, tarifa ou contribuições, litispendência e de responsabilidade de qualquer outra natureza;
3. O Fundo tem interesse em adquirir o Imóvel para dar em locação à LBV, garantindo-lhe, dessa forma, as vantagens de desmobilização de seu patrimônio e ganho de liquidez;
4. As Partes declaram que realizaram laudos independentes individualmente, e estes fizeram parte dos diversos critérios utilizados pelas Partes para estabelecer o Preço de Aquisição, feito em comum acordo;

1. O interesse de aquisição do Fundo é fundado na premissa de que a LBV pagará mensalmente os Aluguéis por meio do Contrato de Locação (*Sale & Leaseback*); e
2. Conforme admite o artigo 29 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Securitizadora comparece ao presente ato para declarar expressamente sua anuência à presente cessão e transferência para o Fundo dos direitos expectativos referentes ao Imóvel, assumindo o Fundo os direitos e obrigações da Alienação Fiduciária de Imóvel.

**SEÇÃO IV. CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

1. **IMÓVEL**
   1. Imóvel. A Vendedora, a justo título, é titular dos direitos expectativos do imóvel urbano objeto da Matrícula nº do [●] Cartório de Registro de Imóveis de [●], o qual se encontra descrito e caracterizado conforme Anexo I ao presente instrumento.
      1. Os direitos do Comprador sobre o Imóvel foram havidos pela Vendedora por meio da celebração do título aquisitivo conforme descrito no Anexo I ao presente instrumento.
      2. O Imóvel está cadastrado sob o contribuinte nº [●], perante a Prefeitura da Cidade do [●].
      3. O Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, passivos, gravames e restrições de qualquer natureza, com exceção apenas da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.
      4. Conforme admite o artigo 29 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Securitizadora comparece ao presente ato para declarar expressamente sua anuência à presente cessão e transferência para o Fundo dos direitos expectativos referente ao Imóvel, assumindo o Fundo os direitos e obrigações da Alienação Fiduciária de Imóvel.
2. **CESSÃO DEFINITIVA DE DIREITOS EXPECTATIVOS**
   1. Contrato. Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a Vendedora, com a expressa ciência da Securitizadora, cede ao Comprador, os direitos expectativos do Imóvel pelo Preço de Aquisição, completamente livres e desembaraçados de dúvidas, dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza e “*ad corpus*”, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóveis constituída. Ainda, o Comprador declara desde já que está ciente da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o Imóvel.
   2. Por meio deste Contrato, a Vendedora transfere todo domínio, direitos e ações que tinha ou exercia sobre os direitos expectativos do Imóvel, para que doravante o Comprador possa livremente usá-lo e dele dispor como bem e melhor lhe convier, obrigando-se a Vendedora, por si, seus bens e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito e vícios redibitórios, tudo na forma da lei.
   3. Forma de Pagamento. O Preço de Aquisição será pago pelo Comprador à Vendedora, [●].
   4. Condição Resolutiva. O não pagamento pelo Comprador do valor integral do Preço de Aquisição do Imóvel dentro de 15 (quinze) dias corridos, contados da assinatura deste Contrato, resultará na rescisão de pleno direito deste Contrato e de todos os instrumentos e Documentos da Operação, sem aplicação de nenhum ônus, multa, indenização ou restituição de despesas por nenhuma das partes perante a outra, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial. [Jur Blum: ajustar o prazo tal qual será definido na cláusula 2.3. acima.][Nota TF: Ok. Gentileza confirmar se o pagamento acontecerá à vista e na data da assinatura deste Contrato.] [Jur Blum: Mauro, favor esclarecer qual o momento de desembolso que devemos considerar]
   5. Despesas. Todas as despesas decorrentes da lavratura da Escritura de Venda e Compra, ITBI e emolumentos de Tabelião e Registro de Imóveis serão de única e exclusiva responsabilidade do Comprador.
3. **POSSE**
   1. Transferência da Posse. A posse indireta do Imóvel é transferida ao Comprador no ato da assinatura do presente Contrato e nesta data.
   2. Tributos. O IPTU, as taxas condominiais, os passivos de qualquer natureza e eventuais multas incidentes sobre o Imóvel até a data da transmissão da posse, serão de responsabilidade única e exclusiva da Vendedora, ainda que lançados ou cobrados futuramente. Já aqueles devidos a partir de tal fato, serão de responsabilidade do Comprador, salvo disposição em contrário prevista no Contrato de Locação firmado entre as Partes, hipótese na qual as Partes concordam que prevalecerá o disposto no referido Contrato de Locação.
4. **PENALIDADES**
   1. Multa. O atraso, a ausência ou o descumprimento injustificado das Partes a este contrato, notadamente no que se refere à entrega de esclarecimentos, documentos, certidões, ao atraso no comparecimento para outorga da Escritura de Venda e Compra e transferência da posse do Imóvel nas condições aqui pactuadas, obrigará as partes ao pagamento de [multa compensatória diária de R$ [●] ([●]) e] juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação do IPCA enquanto perdurar o atraso no cumprimento da obrigação. Este valor será considerado líquido e certo pela parte inocente. [Jur Blum: Com a cessão de direitos essa redação em destaque deve ser atualizada. Não obstante, sugiro que tenhamos apenas encargos moratórios sobre valores da aquisição do imóvel, sem outras multas. A ser validado pelas partes.]
      1. [Sem prejuízo da cobrança da multa acima prevista,] se o atraso das Partes for superior a 30 (trinta) dias, poderão estas considerar rescindido este Contrato de pleno direito. [Jur Blum: motivo de rescisão deve ser inadimplemento, outras questões devem ser negociadas e resolvidas entre as partes] [Nota TF: A ser discutido entre as partes.]
5. **DECLARAÇÕES**
   1. A Vendedora declara que: [Nota TF: declarações a serem eventualmente ajustadas, dependendo do resultado final da due diligence]
6. desconhece qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel;
7. desconhece que o Imóvel viola qualquer avença restritiva ou invada qualquer outro imóvel de propriedade de terceiros, bem como desconhece a existência de quaisquer invasões ou prolongamentos sobre o Imóvel;
8. neste ato, possui, direta ou indiretamente, direitos e bens suficientes para garantir o cumprimento de outras eventuais obrigações assumidas;
9. não firmou ou de qualquer outra forma pactuou com terceiros quaisquer instrumentos de opção de compra ou promessa de venda e compra do Imóvel;
10. o Imóvel não foram arrolados e/ou indicados em eventual processo administrativo decorrente de passivos relativos a tributos ou contribuições de qualquer espécie;
11. reconhece que a exclusiva motivação da aquisição do Imóvel pelo Comprador é a premissa de que o Imóvel será locado pelo Comprador à Vendedora, constituindo uma operação de *sale & leaseback*, permitindo que esta possa realizar a desmobilização de seu ativo, razão pela qual, a Vendedora pagará um valor mensal a título de aluguel ao Comprador por meio de Contrato de Locação;
12. todo e qualquer direito de preferência eventualmente conferido por lei ou contratualmente a terceiros em razão da venda do Imóvel ao Comprador foram devidamente respeitados e eventuais terceiros, se existentes, declararam, de forma expressa e inequívoca, que não haveria qualquer interesse por parte deles na aquisição do Imóvel;
13. foi diligente na verificação e não há, até a presente data, restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar as Obrigações Garantidas;
14. foi diligente na verificação e não há, até a presente data, processo de desapropriação relacionado ao Imóvel ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao Imóvel;
15. o Imóvel não está localizado em área contaminada ou considerada de risco de contaminação, tampouco há utilização de trabalho escravo e/ou infantil em tal Imóvel;
16. foi diligente na verificação e garante que o Imóvel atende à legislação ambiental e não há 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;
17. foi diligente na verificação e não há, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
18. cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e 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, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão; e
19. na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.
    * 1. Exceto as cláusulas, condições e declarações constantes deste Contrato, a parte infratora se compromete a indenizar e a reembolsar a parte inocente por todos os danos e prejuízos decorrentes de atos ou elementos omitidos pela parte infratora, além das despesas relativas a custas judiciais e honorários advocatícios, multas, danos gerais e qualquer outros custos associados com qualquer ação ou reclamação de terceiros ou descumprimento de quaisquer regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, leis ou legislação, federal, estadual ou municipal, relativas a práticas diretas ou indiretas no Imóvel, mesmo que seus efeitos só sejam verificados posteriormente.
      2. A Vendedora obriga-se a manter as declarações prestadas no âmbito desta Cláusula Sexta verdadeiras até o pagamento integral de todos os valores devidos no âmbito do Contrato de Locação e até que todas as Obrigações Garantidas estejam satisfeitas.
    1. O Comprador declara expressamente e, sob as penas da lei, que, para os fins do artigo 7º da Lei 8.668, que os direitos aquisitivos do Imóvel integrarão o seu patrimônio, sendo mantidos sob a propriedade fiduciária de sua Administradora, não se comunicando com o patrimônio desta, observadas ainda as seguintes restrições, as quais deverão ser averbadas na matrícula do Imóvel, em consonância com o disposto no parágrafo 2º do artigo 7º da Lei 8.668:
20. não integram o ativo da Administradora;
21. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
22. não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
23. não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
24. não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser;
25. não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os direitos aquisitivos do Imóvel; e
26. realizou diligência no Imóvel e nos documentos da Vendedora e, no escopo da referida diligência, não encontrou nenhum óbice à aquisição do Imóvel.

1. **RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**
   1. Foro de Eleição. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários todas eventuais dúvidas ou controvérsias emergentes deste instrumento.
2. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica por meio 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. 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 o Comprador***SEATTLE 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 17° andar, conjunto 1702

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000  
At.: [●]  
Telefone: [●]  
E-mail: [●]

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

*Se para a Securitizadora*

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

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

São Paulo, SP, CEP nº 06454-000  
At.: Departamento Jurídico e Diretor de Securitização  
Telefone: (11) 5990-0903  
E-mail: [blum@blum-sec.com](mailto:blum@blum-sec.com)

* 1. 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.
  2. Evicção. A Vendedora responde pela evicção de direito na forma da lei e a valor de mercado.
  3. Acordo Integral. O presente Contrato constitui o acordo completo entre Partes com relação ao seu objeto e prevalece sobre todos e quaisquer acordos ou entendimentos anteriores, verbais ou escritos, entre eles havidos.
  4. Sucessão. O presente Contrato vincula 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.
  5. 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. 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 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.
  6. 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.
  7. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

1. 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;
2. 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;
3. 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 Contrato;
4. 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;
5. 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;
6. os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
7. referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
8. referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
9. todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
10. as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste Contrato deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas dos negócios civis realizados no território nacional; e
11. na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas no Contrato de Locação, prevalecerão os termos e regras do referido Contrato de Locação. [Nota TF: A ser validado pelas partes.]
    1. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.
    2. Anexos. Os Anexos a este Contrato, se existentes, 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. Título Executivo. Este instrumento 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.
    4. Execução Específica. O Comprador poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Vendedora, conforme o disposto nos artigos 536 a 537 e 815 do Código de Processo Civil.
    5. 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 e em observância a todas as normas de ordem pública que regem a matéria, inclusive àquelas que regem as atividades da Vendedora.
    6. 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 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 pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.
    7. 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato de forma eletrônica, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

*(o final desta página foi intencionalmente deixado em branco)  
(segue página de assinaturas)*

*[Página de assinaturas Instrumento Particular, com Força de Escritura Pública, de Cessão Definitiva de Direitos Aquisitivos de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado entre o Seattle 01 Fundo de Investimento Imobiliário e a Legião da Boa Vontade 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: |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **BLUM – COMPANHHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.** | | | |
| Nome: Cargo: CPF: E-mail: |  | Nome: Cargo: CPF: E-mail: |

Testemunhas:

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

**ANEXO I**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

**[Nota TF: A ser especificado individualmente em cada contrato.]**

|  |  |
| --- | --- |
| **Imóvel** | Imóvel Marechal Floriano – Rio de Janeiro/RJ |
| **Endereço** | Av. Mal. Floriano, nº 114, Rio de Janeiro/RJ |
| **Matrículas e Cartório** | Matrícula nº 22.816 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ |
| **Proprietário** | Legião da Boa Vontade, inscrita no CNPJ/ME sob nº 33.915.604/0001-17 |
| **Descrição do Imóvel** | *”[AV3 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO]”*  [Nota TF: Descrição dos imóveis em elaboração] |
| **Título Aquisitivo** | Escritura de Compra e Venda datada de 14 de agosto de 2000 do 21º Ofício, Livro 2360, folhas 11, prenotada em 01 de setembro de 2000 com o nº 796.847 às folhas 238v do Livro 1-EF, celebrado entre o Banco do Brasil S.A. e Legião da Boa Vontade – LBV |
| **Valor de Venda para fins de Leilão** | R$ [●] ([●]) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Imóvel** | Imóvel Dom Helder |
| **Endereço** | Avenida Dom Helder Câmara, nº 3059, Rio de Janeiro/RJ |
| **Matrículas e Cartório** | Matrículas nº 911, 54.922, 36.279 e 36.280 do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio De Janeiro/RJ |
| **Proprietário** | Legião da Boa Vontade, inscrita no CNPJ sob nº 33.915.604/0001-17 |
| **Descrição do Imóvel** | *Matrícula 911 - [R7 e AV11 da matrícula 911]*  *Matrícula 54.922 – [Imóvel – AV9]*  *Matrícula 36.279 – [Imóvel – AV2 e AV4]*  *Matrícula 36.280 – [Imóvel – AV2 e AV7]*  [Nota TF: Descrição dos imóveis em elaboração] |
| **Título Aquisitivo** | Matrícula 911 – Escritura de Compra e Venda datada de 04 de agosto de 1989 do 10º Ofício de Notas, livro 4491, às fls. 156, ato 92, celebrado entre Comércio e Indústria Gofra S.A. e Legião da Boa Vontade – LBV  Matrícula 54.922 – Escritura de Compra e Venda datada de 16 de outubro de 2012, do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, celebrada entre Adelicio Alves Cardoso e Legião da Boa Vontade - LBV  Matrícula 36.279 – Escritura de Compra e Venda datada de 21 de novembro de 1997, do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, celebrada entre Florindo Agustin Lavandeira Vello, Armandina Cavalcante Lavandeira, José Maria Lavandeira Vello, Maria Lucila Rodrigues Lavandeira e Legião da Boa Vontade - LBV  Matrícula 36.280 – Escritura de Compra e Venda datada de 21 de novembro de 1997 do 10º Ofício, Livro 5663, fls. 031/033 celebrada entre Celestino Lavandeira Vello, Maria Fernanda de Souza Lavandeira e Legião da Boa Vontade – LBV |
| **Valor de Venda para fins de Leilão** | R$ [●] ([●]) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Imóvel** | Imóvel Av. São Paulo |
| **Endereço** | Avenida São Paulo, nº 722, Porto Alegre/RS |
| **Matrículas e Cartório** | Matrícula nº 88.926 do Ofício do Registro de Imóveis da 1ª Zona da cidade de Porto Alegre/RS |
| **Proprietário** | Legião da Boa Vontade, inscrita no CNPJ sob nº 33.915.604/0001-17 |
| **Descrição do Imóvel** | [Imóvel – AV3]  [Nota TF: Descrição dos imóveis em elaboração] |
| **Título Aquisitivo** | Escritura de Compra e Venda datada de 23 de junho de 1997, do 1º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, celebrada entre S.A. White Martins e Legião da Boa Vontade - LBV |
| **Valor de Venda para fins de Leilão** | R$ [●] ([●]) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Imóvel** | Imóvel Sérgio Tomás |
| **Endereço** | Rua Sérgio Tomás, nº 740, São Paulo/SP |
| **Matrículas e Cartório** | Matrículas nºs 13.695, 28.933, 36.382 e 96.514 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP |
| **Proprietário** | Legião da Boa Vontade, inscrita no CNPJ sob nº 33.915.604/0001-17 |
| **Descrição do Imóvel** | Matrícula nº 96.514  Matrícula nº 13.695  Matrícula nº 28.933  Matrícula nº 36.382  [Nota TF: Descrição dos imóveis em elaboração] |
| **Título Aquisitivo** | Matrícula nº 96.514 – Escritura de Compra e Venda datada de 04 de outubro de 1985, do 1º Tabelião de São Paulo/SP celebrada entre Aldo Arthur Busnardo, Antonia Busnardo, Neide Maria Busnardo dos Reis, Adolpho Martinez dos Reis Neto, Nelsy Clara Busnardo Martins, José Eduardo Munhoz Martins e Legião da Boa Vontade - LBV  Matrícula nº 13.695 – Escritura de Compra e Venda datada de 05 de julho de 1985, do 1º Tabelião de São Paulo/SP celebrada entre Kinerete S/A Administração e Participações e Legião da Boa Vontade - LBV  Matrícula nº 28.933 – Instrumento Particular de Compra e Venda datado de 11 de janeiro de 1985, celebrado entre Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP e Legião da Boa Vontade - LBV  Matrícula nº 36.382 – Escritura de Compra e Venda datada de 17 de outubro de 1985 do 1º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, celebrada entre Hiroshi Onituka e Legião da Boa Vontade - LBV |
| **Valor de Venda para fins de Leilão** | R$ [●] ([●]) |