

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004,

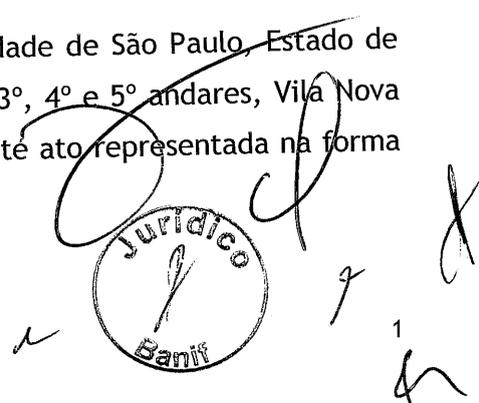
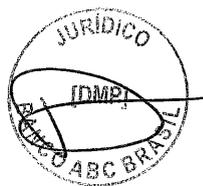
TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.134.710/0001-93, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora";

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente como "Instituição Custodiante";

TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.021.833/0001-18, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Torben 15";

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Banif"; e

BANCO ABC BRASIL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1400, 3º, 4º e 5º andares, Vila Nova Conceição, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06, neste ato representada na forma



de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Banco ABC”, em conjunto com a Torben 15 e o Banif denominados “Intervenientes”);

Formalizam, neste ato, a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, mediante as seguintes cláusulas e condições:

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo da presente:

“Alienação Fiduciária de Imóvel”:

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de setembro de 2012, entre a Emissora e a Torben 15, na qualidade de fiduciantes e a Securitizadora, conforme abaixo definida, na qualidade de fiduciária;

“Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB”:

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 30 de setembro de 2011, entre a Emissora e a Torben 15, na qualidade de fiduciantes e o Banif e o Banco ABC, na qualidade de fiduciários;

“Boletins de Subscrição”:

Boletins de subscrição dos CRI;

“CCB Banif”:

Cédula de Crédito Bancário nº 007/11, emitida em 30 de setembro de 2011, pela Emissora em favor do Banif, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/2004;

“CCB Banco ABC”:

Cédula de Crédito Bancário nº 1734611/11, emitida em 30 de setembro de 2011, pela Emissora em favor do Banco ABC, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/2004;

“CCB”:

CCB Banif e CCB Banco ABC, quando denominadas em



conjunto;

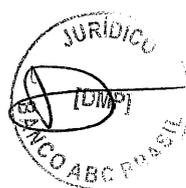
“CCI”:
Cédula de Crédito Imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação na Data de Emissão;

“CDD”:
A edificação para a instalação e operação de um centro de distribuição direta, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre o Imóvel;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB”:
Cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, nos termos do *Instrumento Particular do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 30 de setembro de 2011, entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, o Banif e o Banco ABC, na qualidade de fiduciários, e a Torben 15, na qualidade de interveniente-anuente;

“CETIP”:
CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;

“Contrato Atípico de Locação”:
Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças firmado, em 01 de dezembro de 2010, entre a Emissora, Devedora e a Torben 15, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Emissora se obrigou a: (i) adquirir o Imóvel, e em conjunto com a Torben 15; (ii) construir uma edificação para a instalação e operação do CDD, e (iii) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados da Data de Início do



Prazo Locatício, conforme definido no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação, aditado em 22 de setembro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento, conforme abaixo definido; em 17 de agosto de 2012 por meio do Segundo Aditamento, conforme abaixo definido;

“Contrato de Cessão”:

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado, em 19 de setembro de 2012, pelo qual a Emissora cederá, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários representados por esta CCI à Securitizadora, conforme abaixo definido;

“Contrato de Distribuição”:

Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A., firmado, em 19 de setembro de 2012, entre o Banif, o Banco ABC e a Beta;

“Coordenador Líder”:

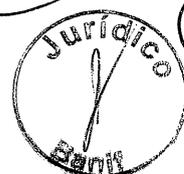
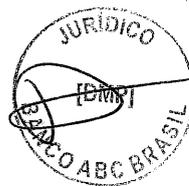
Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., já qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“Coordenador”:

Banco ABC Brasil S.A., já qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“Créditos Imobiliários”:

Direitos de créditos oriundos: (i) dos aluguéis mensais e postecipados no valor de R\$ 200.978,37 (duzentos mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos), atualizado a cada período anual ou na menor periodicidade prevista em lei, observada a possibilidade de substituição IPCA/IBGE, conforme previsto no item 10.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos



no Contrato Atípico de Locação;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A., emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários vinculados por meio da celebração do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Devedora”:

Companhia de Bebidas das Américas - AMBEV, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 4º andar (parte), conjunto 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.808.708/0001-07;

“Dia Útil”:

Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;

“Direito Real de Superfície”:

O direito real de superfície do Imóvel outorgado pelos antigos proprietários do Imóvel à Emissora;

“Direito Residual sobre o Imóvel”:

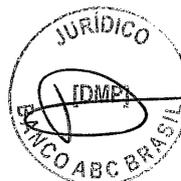
A propriedade residual do Imóvel deduzida do direito real de superfície;

“Documentos da Operação”:

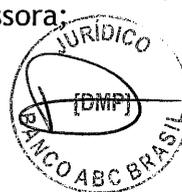
O Contrato Atípico de Locação, o Primeiro Aditamento, o Segundo Aditamento e suas posteriores alterações, a presente Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, entre outros documentos que venham a integrar a oferta, quando mencionados em conjunto;

“Emissora”

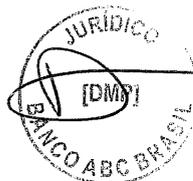
Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A, já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;



- “Empreendimento”: O Imóvel e o CDD, quando mencionados em conjunto;
- “Escritura de Emissão de CCI”: O presente *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*;
- “Escritura Pública de Compra e Venda”: *Escritura Pública de Compra e Venda* lavrada em 22 de setembro de 2011, às fls. 167/169/170, no Livro nº 231, do Tabelionato de Notas do 3º Ofício da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia, pela qual a Torben 15 adquiriu dos antigos proprietários, a propriedade do Imóvel deduzida do direito real de superfície, conforme registro nº 01 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, BA;
- “Escritura Pública de Direito Real de Superfície”: *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície* lavrada em 22 de setembro de 2011, às fls. 54/55/56, no Livro nº 082 Auxiliar, do Tabelionato de Notas do 3º Ofício da Comarca de Feira de Santa, Estado da Bahia, pela qual os antigos proprietários do Imóvel outorgaram o Direito Real de Superfície do Imóvel à Emissora, conforme registro nº 02 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana, BA;
- “Garantias CCB”: Garantias constituídas, dentre outras, Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB, para garantir o cumprimento das Obrigações CCB, conforme abaixo definido;
- “Imóvel”: Uma área de terra no lugar denominado Granja Maryvonneide, Distrito de Humildes, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Feira de Santana, BA, com a área de 75.000,00m², objeto da matrícula nº 55.148 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, BA, de propriedade da Torben 15 e cujo direito real de superfície é de titularidade da Emissora;



- “Instituição Custodiante”: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., já qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
- “Instrução CVM nº 400”: Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM nº 409”: Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Instrução CVM nº 414”: Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;
- “Instrução CVM nº 476”: Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;
- “IPCA/IGBE”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Lei nº 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
- “Obrigações CCB”: Todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Emissora nas CCB;
- “Obrigações Garantidas”: São: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no



Handwritten signature and date 09/7

Contrato de Cessão;

“Oferta”:

Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009;

“Opção de Compra”:

A Securitizadora outorgou à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, de forma irrevogável e irretroatável, a opção de recompra dos Créditos Imobiliários, no estado que se encontrarem quando da recompra, após o 36º mês, contado a partir da data de emissão do CRI até a integral liquidação dos Créditos Imobiliários, hipótese em que o CRI será resgatado antecipadamente, nos termos do Contrato de Cessão;

“Operação”:

A operação por meio da qual é realizada a emissão e a distribuição pública, com esforços restritos, dos CRI;

“Patrimônio Separado”:

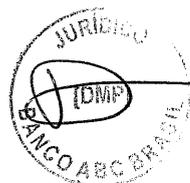
Totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário constituído no Termo de Securitização, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;

“Primeiro Aditamento”:

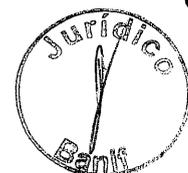
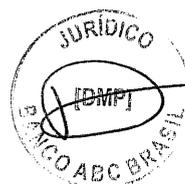
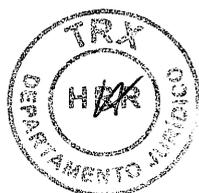
Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças firmado em 22 de setembro de 2011;

“Responsabilidade”:

a Emissora, durante a realização da obra, se responsabilizou em contratar, por si ou por terceiros, seguro para a construção do empreendimento com cobertura de responsabilidade civil da obra, garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros;



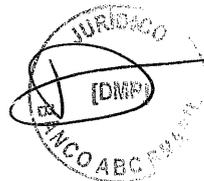
- “Riscos de Engenharia”: a Emissora, durante a realização das obras, se responsabilizou em contratar, por si ou por terceiros, seguro para a construção do empreendimento com cobertura de riscos de obras civis e instalação e montagem;
- “Securizadora” ou “Beta”: Beta Securizadora S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10;
- “Segundo Aditamento”: *Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças* firmado em 17 de agosto de 2012;
- “Sistema de Negociação”: Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela CETIP;
- “Termo de Securitização”: *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securizadora S.A.* firmado, em 19 de setembro de 2012, entre a Securizadora e o Agente Fiduciário;
- “Titular da CCI”: Titular da CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Atípico de Locação;
- “Valor de Cessão”: R\$ 26.131.465,62 (vinte e seis milhões, cento e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e dois centavos), na Data de Emissão, que serão pagos pela Securizadora à Emissora, pela cessão dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão.



[Handwritten signature]
9

1.2. Considerando que:

- a) a Emissora, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade e outros direitos reais de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;
- b) a Devedora tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a fabricação e comercialização de bebidas;
- c) a Devedora deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, tendo-se decidido que a Emissora, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, após aquisição por parte da Emissora, do direito real de superfície de bem imóvel para instalação e operação de um CDD, localizado no Município de Feira de Santana, BA;
- d) para fins de atender à demanda da Devedora referida no considerando anterior, a Emissora identificou o Imóvel;
- e) em 01 de dezembro de 2010, a Emissora, a Devedora e a Torben 15, firmaram o Contrato Atípico de Locação, sob condição suspensiva, de acordo com a Cláusula 1.2 do Contrato Atípico de Locação, alterado em 22 de setembro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento; em 17 de agosto de 2012 por meio do Segundo Aditamento;
- f) pelo Contrato Atípico de Locação e seus respectivos aditamentos a Emissora se obrigou a: (i) adquirir o Imóvel, em conjunto com a Torben 15, (ii) construir uma edificação para a instalação e operação de um CDD, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre o Imóvel, e (iii) locar o Empreendimento, à Devedora, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida na cláusula 5.7., parágrafo primeiro do Contrato Atípico de Locação;
- g) em contraprestação à aquisição do Imóvel, em conjunto com a Torben 15, à construção do CDD e à locação do Empreendimento pelo prazo de 15 (quinze) anos a contar da Data de Início do Prazo Locatício que será considerado para todos os efeitos o dia 01 de agosto de 2012, a Devedora se comprometeu a pagar: (i) mensal e postecipadamente, aluguéis no valor de R\$ 200.978,37 (duzentos mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos),



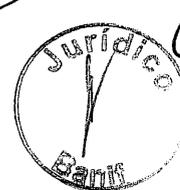
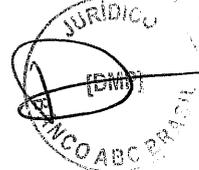
atualizado a cada período anual ou na menor periodicidade prevista em lei, observada a possibilidade de substituição IPCA/IBGE, conforme previsto no item 10.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação;

h) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora reconhece que, desde que cumpridas todas as obrigações da Emissora em relação à aquisição do Imóvel, em conjunto com a Torben 15, este será adequado à sua respectiva destinação;

i) nos termos do item 11.1 do Contrato Atípico de Locação, à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos desta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora e a Devedora reconhecem que a relação jurídica estabelecida no Contrato Atípico de Locação extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pela Emissora e pela Devedora no Contrato Atípico de Locação, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 19º e 51º do citado diploma legal;

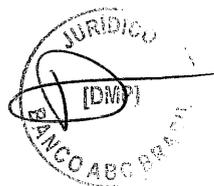
j) nos termos do item 11.1 do Contrato Atípico de Locação, a Devedora declarou e reconheceu expressamente que, dada a atipicidade do Contrato Atípico de Locação, visto que os aluguéis: (i) representam remuneração da Emissora pela aquisição do Imóvel e realização da obra, nos moldes determinados pela Devedora; (ii) representam remuneração pela locação pelo período de 15 (quinze) anos; (iii) levam em conta a permanência da Devedora no Empreendimento, pelo período de 15 (quinze) anos, com a finalidade de utilizá-lo para o desenvolvimento de suas atividades; (iv) servirão de lastro para captação de recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Emissora como a Devedora renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, e a Devedora, por sua vez, reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Emissora em relação à aquisição do Imóvel, este será adequado à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando “c” acima;

k) nos termos do parágrafo primeiro do item 1.3 do Contrato Atípico de Locação, a aquisição global, pela Emissora e pela Torben 15, do direito de propriedade do Imóvel foi



precedida pela obtenção de resultados satisfatórios de auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como pela regularização fundiária do Imóvel, de maneira tal que este seja, como é atualmente, objeto de matrícula autônoma;

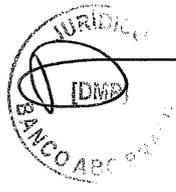
- l) por meio da celebração da Escritura Pública de Compra e Venda, a Torben 15 adquiriu o Direito Residual sobre o Imóvel, e por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície, os antigos proprietários do Imóvel outorgaram o Direito Real de Superfície à Emissora;
- m) a Devedora e a Emissora firmaram em 22 de setembro de 2011 o Primeiro Aditamento; determinando, dentre outros, o valor do aluguel mensal, o prazo para construção do CDD; e o prazo máximo para entrega do CDD;
- n) a Devedora e a Emissora firmaram em 17 de agosto de 2012 o Segundo Aditamento, mediante o qual, dentre outras finalidades, foi alterado o valor do aluguel mensal e fixada a Data de Início de Locação para 01 de agosto de 2012;
- o) nos termos do item 19.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a realização da obra, a Emissora se responsabilizou em contratar, por si ou por terceiros, seguro para a construção do empreendimento com cobertura de (i) Riscos de Engenharia; e de (ii) Responsabilidade;
- p) a Devedora contratará Seguro Patrimonial do Imóvel, conforme definido no item 19.2 do Contrato Atípico de Locação, no prazo de até 30 (trinta) dias da Data de Início do Prazo Locatício;
- q) com o intuito de viabilizar a construção do CDD, a Emissora contratou operação de crédito com o Banif, na qualidade de credor, por meio da emissão da CCB Banif;
- r) e ainda, com o intuito de viabilizar a construção do CDD, a Emissora contratou operação de crédito com o Banco ABC, na qualidade de credor, por meio da emissão da CCB Banco ABC;
- s) em garantia do cumprimento das Obrigações CCB, foram constituídas, dentre outras, as seguintes garantias em favor do Banif e do Banco ABC: (i) alienação fiduciária de Imóvel, nos termos da *Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB*; e (ii) cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, nos termos da *Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB*;



- t) a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, prioritariamente para a quitação das Obrigações das CCB, com a consequente liberação das Garantias CCB, bem como para o pagamento dos custos e despesas de estruturação e colocação dos CRI e constituição do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização;
- u) a Emissora é legítima titular dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação;
- v) a Emissora emite, pelo presente, 1 (uma) CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
- w) por meio da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora cederá, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários à Securitizadora;
- x) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída a alienação fiduciária de imóvel, sob condição suspensiva, nos termos da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- y) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 414, , e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
- z) por meio do Termo de Securitização, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, nos termos da Lei nº 9.514/1997;
- aa) os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, em que o Banif figurará Coordenador Líder da Oferta, e o Banco ABC figurará como Coordenador, nos termos do Contrato de Distribuição; e
- ab) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários: O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI



é a emissão da CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Atípico de Locação e seus aditamentos, conforme cópia constante do Anexo II à presente Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor Nominal da Emissão: O valor nominal total da emissão da CCI será de R\$ 35.975.128,23 (trinta e cinco milhões, novecentos e setenta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e vinte e três centavos), na Data de Emissão, conforme definida no item 3.2 infra, que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, na Data de Emissão.

3.2. Data de Emissão: 26 de setembro de 2012.

3.3. Quantidade: É emitida 01 (uma) CCI integral, com valor nominal descrito no Anexo I ao presente instrumento, correspondente à totalidade dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão.

3.4. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento dos Créditos Imobiliários encontram-se especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e custodiadas junto à Instituição Custodiante.

3.5.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, bem como pela guarda de uma via original da Escritura de Emissão de CCI e cópia simples dos demais Documentos da Operação.

3.5.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante consultas ao Sistema de Negociação, conforme solicitação que venha a ela ser encaminhada.

3.6. Série e Número: A CCI terá o número e a série seguintes: Série "ABV1" - Número: "XPAVAT".



9
14

Handwritten signature and initials.

3.7. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação.

3.7.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.7.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

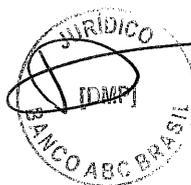
3.7.3. Quando ocorrer a emissão de CRI lastreados pela presente CCI a Securitizadora será responsável por vincular esta CCI aos CRI no Sistema de Negociação.

3.8. Vencimento: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Local e Forma de Pagamento: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser realizados pela Devedora na conta corrente vinculada nº 101105-0 da Agência nº 001 do Deutsche Bank S.A. (nº 487) de titularidade da Emissora. O local e forma de pagamento serão alterados quando a CCI vier a ser cedida e o CRI emitido, oportunidade em que o Titular da CCI notificará a Devedora da Cessão da CCI e do novo local e forma de pagamento dos Créditos Imobiliários. O teor da referida notificação constará do Contrato de Cessão, embora tal instrumento possa sofrer alguns eventuais ajustes, desde que estes sejam solicitados única e exclusivamente pela Devedora e desde que estes não afetem materialmente o teor da comunicação, a critério dos Intervenientes.

3.10. Encargos Moratórios: Os aluguéis mensais devidos pela Devedora à Emissora e não pagos nas datas de vencimento, conforme item 9.3 do Contrato Atípico de Locação, sujeitarão a Devedora ao pagamento de: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária *pro rata die*, de acordo com a variação do IPCA/IBGE ou índice que o substitua de acordo com o item 10.2 do Contrato Atípico de Locação; e (c) multa por atraso de 2% (dois por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso, já atualizado e corrigido conforme os itens (a) e (b) indicados acima.

3.11. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por



consequência, da CCI será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados no Contrato Atípico de Locação, conforme descrito no Anexo I ao presente instrumento.

3.12. Indenizações, Multas e Penalidades: As indenizações, multas e penalidades são aquelas discriminadas no Contrato Atípico de Locação.

3.13. Vencimento Antecipado: Os Créditos Imobiliários representados pela presente CCI vencerão antecipadamente nas hipóteses de rescisão antecipada e rescisão previstas nas cláusulas 17.1., 19 e 20 do Contrato Atípico de Locação.

3.14. Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora, nos termos da Cláusula 12.1 e 12.2 do Contrato Atípico de Locação e o não pagamento destas no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no art. 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

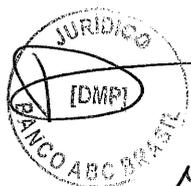
3.15. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: O Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários é aquele identificado no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.16. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) cópia autenticada do Contrato Atípico de Locação, do Aditamento, e de todos os eventuais aditamentos ao Contrato Atípico de Locação e de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI.

3.17. CRI: Fica facultada a utilização da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

3.18. Novos Créditos Imobiliários: Caso ocorra uma majoração do valor do aluguel em decorrência da Expansão, fica esclarecido que o referido valor constituirá novos direitos creditórios (“Novos Créditos Imobiliários”).

3.18.1. Os Novos Créditos Imobiliários deverão ser depositados na mesma conta indicada para pagamento dos Créditos Imobiliários.



3.18.2. Fica certo que, mensalmente, os valores dos Novos Créditos Imobiliários que sobejarem aos valores dos Créditos Imobiliários devidos, não constituem receita da Cessionária e serão integralmente devolvidos à Emissora, até o 5º (quinto) dia útil após a data de seu efetivo recebimento, observado o disposto na cláusula 3.18.3. abaixo.

3.18.3. As Partes desde já convencionam que, caso ocorra pagamento em valor inferior aos Créditos Imobiliários devidos, a Cessionária não fará a devolução dos valores relativos aos Novos Créditos Imobiliários. A Emissora expressamente autoriza a Cessionária a utilizar os Novos Créditos Imobiliários para pagamento dos Créditos Imobiliários.

3.18.4. A Emissora dará o direito de preferência à Cessionária, ao Banif e ao Banco ABC em uma eventual securitização dos Novos Créditos Imobiliários, devendo tais instituições manifestar a intenção de exercer a referida preferência em até 15 (quinze) dias a contar do recebimento da comunicação que for enviada pela Emissora facultando-lhes a opção de estruturar tal operação.

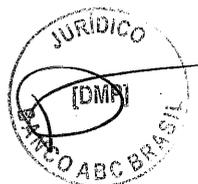
CLÁUSULA QUARTA - GARANTIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA QUINTA - CESSÃO DA CCI

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação, devendo a Devedora ser notificada da referida cessão, nos termos do item 3.9. acima.

5.2. Abrangência da Cessão: A negociação da CCI acarretará, *ipso facto*, a cessão e transferência dos Créditos Imobiliários por ela representados, abrangendo ainda, todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Emissora, na forma do Contrato Atípico de Locação, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pela CCI.



5.3. A Emissora se responsabiliza pela existência, valor, legalidade, legitimidade, veracidade dos Créditos Imobiliários, conforme aqui definidos, e pela regular formalização destes, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos pela Emissora nesta CCI.

5.4. A cessão e transferência da CCI somente poderá ser feita para a Securitizadora, servindo de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma que fica vedada qualquer operação no mercado secundário para outros fins.

5.5. Declarações da Emissora: A Emissora declara expressamente que:

- i. exceto pelas garantias prestadas ao Banif e ao Banco ABC: (a) o Imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais; e (b) os Créditos Imobiliários não foram objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência pela Emissora e não estão sujeitos a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- ii. não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;
- iii. não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários;
- iv. o Contrato Atípico de Locação, o Primeiro Aditamento, o Segundo Aditamento e suas posteriores alterações e os demais Documentos do Projeto dos quais a Emissora é parte constituem obrigações lícitas, válidas e exequíveis em conformidade com seus termos;
- v. não há qualquer reclamação ou procedimento judicial, no melhor de seu conhecimento, coletivo ou individual, que seja relativo ao Imóvel, inclusive quanto à eventual evicção de direito ou vícios redibitórios;
- vi. não há qualquer reclamação ou procedimento judicial sobre os Créditos Imobiliários, seja com relação à existência desses créditos, conforme descritos na CCI, à validade de seu critério de correção monetária ou a quaisquer vícios com relação a estes; e



- vii. a presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei nº 10.931/04, e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes do presente Instrumento de Emissão de CCI.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

6.1. A Emissora se obriga a entregar à Instituição Custodiante 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI na data de sua assinatura, para que esta mantenha sob sua custódia esta Escritura de Emissão de CCI e efetue o registro da CCI na CETIP ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

7.1. Os Créditos Imobiliários estão representados pela CCI, a qual será custodiada perante a Instituição Custodiante.

7.2. São obrigações da Instituição Custodiante:

- i. manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Securitizadora acesso às informações sobre o registro da CCI, no prazo a ser estipulado pela Securitizadora;
- ii. responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização da CCI;
- iii. solicitar o registro da CCI na CETIP ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, de acordo com os procedimentos definidos por estas, no prazo de até 03 (três) dias úteis contados da data de emissão desta CCI;
- iv. prestar o serviço de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento do registro da CCI, suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que derem origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e
- v. conservar em boa guarda, a via original desta Escritura de Emissão de CCI, bem como da cópia autenticada do Contrato de Locação Atípica, nos termos dos artigos 627 e



- seguintes do Código Civil, toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e
- vi. na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/94, registrar o regime fiduciário, previsto no Termo de Securitização, na Instituição Custodiante, emitindo declaração deste registro.

CLÁUSULA OITAVA - CUSTOS E DESPESAS

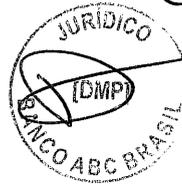
8.1. São de responsabilidade exclusiva da Emissora todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão de CCI.

8.2. A Emissora será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação (a) à vinculação dos Créditos Imobiliários à CCI; (b) ao registro da CCI na CETIP, ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, e às transferências da CCI da Emissora para o titular da CCI.

8.2.1. As despesas de custódia da CCI, despesas relacionadas à cobrança, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, incluindo as eventuais tarifas bancárias cobradas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas.

8.3. Incluem-se entre as despesas de custódia da CCI descritas no item 8.2 acima a remuneração da Instituição Custodiante pela prestação dos serviços de registro da CCI, objeto da securitização. Desse modo será devida à Instituição Custodiante, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, uma remuneração correspondente ao percentual de 0,015% (quinze milésimos por cento) do valor dos créditos imobiliários representados pela CCI, a ser paga pela Emissora em uma única parcela no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de registro da CCI junto a CETIP ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

8.4. Serão ainda devidas pela Emissora as despesas cobradas pela CETIP relativas aos “registros de contratos”; “transações por modalidade” e “utilização mensal”, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Tais despesas respeitarão os valores previstos na tabela das respectivas câmaras de liquidação, disponibilizada nos respectivos sites das câmaras.



8.5. Em caso de mora pela Emissora no pagamento desta remuneração, o débito em atraso ficará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento).

8.6. A remuneração de que trata a cláusula 8.3 acima será acrescida de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição sobre Lucro Líquido, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Novação: Eventual tolerância, concessão ou liberalidade do Titular da CCI, no exercício de qualquer direito que lhe for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

9.2. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia: A nulidade, invalidez ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, a Instituição Custodiante e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

9.4. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

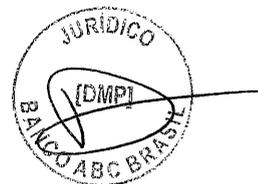
TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242

Pinheiros, São Paulo/SP - CEP 05422-001

At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral

Telefone: (11) 4872-2600



Fac-símile: (11) 4872-2622

E-mail: luiz@trx.com.br

Para a Instituição Custodiante:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

Centro, Rio de Janeiro, RJ - CEP 20050-005

At. Sr. Rinaldo Rabello e Sr Carlos Alberto Bacha

Telefone: (21) 2507-1949

Fac-símile: (21) 2507-1949

E-mail: rinaldo@pavarini.com.br e bacha@pavarini.com.br

Para a Torben 15:

TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242

Pinheiros, São Paulo/SP - CEP 05422-001

At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral

Telefone: (11) 4872-2600

Fac-símile: (11) 4872-2622

E-mail: luiz@trx.com.br

Para o Banif:

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

Rua Minas de Prata, nº 30, 15º Andar

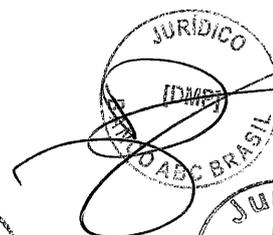
Vila Olímpia, São Paulo - SP

At.: Cleber Machado Campos

Telefone: (11) 3074-8005

Fac-símile: (11) 3074-8096

Correio eletrônico: ccampos@banifib.com.br



Para o Banco ABC:

BANCO ABC BRASIL S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1400, 3º, 4º e 5º andares

Vila Nova Conceição, São Paulo - SP

At.: João Carlos G. da Silva / Mara Limonge / Ana Beatriz Barbosa

Telefone: (11) 3170-2289 / (11) 3170-2352 / (11) 3170-2425

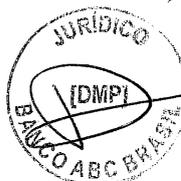
Fac-símile: (11) 3170-2093

Correio eletrônico: joao.silva@abcbrasil.com.br / mara.limonge@abcbrasil.com.br / ana.barbosa@abcbrasil.com.br

9.4.1. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão de CCI serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, sob protocolo, por fax ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone.

9.5. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/04, são consideradas como título executivo extrajudicial, exigíveis exclusivamente contra a Devedora de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Contrato Atípico de Locação, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

9.6. Intervenientes: Os Intervenientes comparecem neste instrumento para manifestar sua plena concordância com a emissão da CCI, cujos Créditos Imobiliários por ela representada encontram-se cedidos fiduciariamente em favor do Banif e do Banco ABC, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 30 de setembro de 2011, entre a Emissora e os Intervenientes, em garantia da obrigações assumidas pela Emissora na CCB Banif e na CCB ABC, emitidas em 30 de setembro de 2011, em favor do Banif, e em 30 de setembro de 2011 em favor do Banco ABC, respectivamente. O Banif e o Banco ABC manifestam sua total concordância a todos os termos e condições ora estipuladas, declarando que (a) a presente emissão de CCI, a oferta pública de distribuição de CRI e constituição da alienação fiduciária do Imóvel não afeta a CCB, não



representando qualquer evento de vencimento antecipado da CCB, tendo em vista que a mesma será integralmente quitada com os recursos oriundos do pagamento do Valor da Cessão; (b) as obrigações da CCB serão integralmente quitadas com os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, que por sua vez serão oriundos da subscrição e integralização dos CRI, com a consequente liberação das garantias constituídas no âmbito da CCB.

9.7. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

CLÁUSULA DEZ - ARBITRAGEM

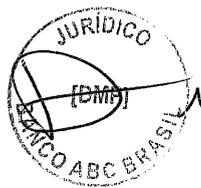
10.1. Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas nesta Escritura de Emissão de CCI serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Arbitragem de Comércio Brasil - Canadá ("CA-CCBC"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

10.1.1. A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

10.1.2. Caso as regras procedimentais da CA-CCBC sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/1996.

10.1.3. O Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Securitizadora, o outro pela Emissora, e o terceiro, de comum acordo, pelos dois árbitros indicados pelas partes.

10.1.4. Na hipótese de os árbitros indicados pelas partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data de nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela câmara eleita, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que se verificar o impasse.



10.1.5. A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as partes, as quais renunciaram expressamente a qualquer recurso. Não obstante, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, e (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral.

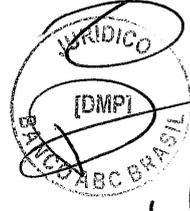
10.1.6. A parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

10.2. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses previstas no item 10.1.5, acima, nos termos da legislação em vigor, o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

A Emissora e a Instituição Custodiante firmam a presente Escritura de Emissão de CCI em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 19 de setembro de 2012.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONAMENTE DEIXADO EM BRANCO]



(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrado entre a Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A., a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., o Banco ABC Brasil S.A. e a Torben 15 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 19 de setembro de 2012)

TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

Nome: **Luiz Augusto F. do Amaral**
Cargo: **287.209.408-31**
Diretor

Nome: **José Alves Neto**
Cargo: **277.920.228-97**
Diretor

Rosiléa Maxima Florentino
CPF: 012.216.287-02

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Instituição Custodiante

Rinaldo Rabello Ferreira
CPF: 509.941.827-91

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

Interveniente

Nome: **Mauro Paciello de Souza Castro**
Cargo: **Diretor**

Nome: **Atila Noaldo Serejo AS**
Cargo: **Diretor Superintendent**

José Eduardo Cintra Lalo
Vice Presidente

BANCO ABC BRASIL S.A.

Interveniente

Valdinei Cano Monteiro
Depto. Riscos e Garantias

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Interveniente

Nome: **Luiz Augusto F. do Amaral**
Cargo: **287.209.408-31**
Diretor

Nome: **José Alves Neto**
Cargo: **277.920.228-97**
Diretor

TESTEMUNHAS:

Nome: **Rodrigo Capato de Alencar**
CPF/MF nº: **RODRIGO CAPATO DE ALENCAR**
RG nº: **CPF: 371.639.888-85**

Nome: **Marcus Venicius B. da Rocha**
CPF/MF nº: **CPF: 961.101.807-00**
RG nº: **04533339-0**
Diretor



ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26/09/2012
--------------------------------------	---

SÉRIE	"ABV1"	NÚMERO	"XPAVAT"	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------	---------------	----------	--------------------	----------

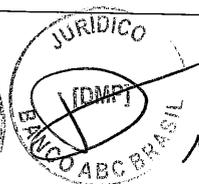
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A.							
CNPJ/MF: 12.134.710/0001-93							
ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, nº 870 - Cj. 242							
BAIRRO	Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05422-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 99 - 24º andar							
BAIRRO	Centro	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Companhia de Bebidas das Américas - AMBEV							
CNPJ/MF: 02.808.708/0001-07							
ENDEREÇO : Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017 - 4º andar (parte)							
BAIRRO	Itaim Bibi	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04530-001

4. TÍTULO
<i>Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças</i> firmado em 01 de dezembro de 2010, aditado em 22 de setembro de 2011, e em 17 de agosto de 2012, entre a Emissora, a Devedora e a Torben 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de interveniente anuente.

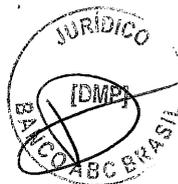
5. VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 35.975.128,23 (trinta e cinco milhões, novecentos e setenta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e vinte e três centavos), correspondente a 100% dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, conforme previsto no Contrato Atípico de Locação.
--



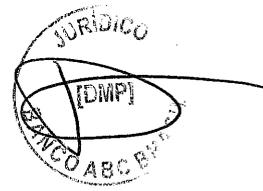
27

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Nº MATRÍCULA	CARTÓRIO
55.148	1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	Integral
7.1. PRAZO REMANESCENTE	179 meses
7.2. VALOR DA PRESTAÇÃO	R\$ 200.978,37 (duzentos mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos), na Data de Emissão da CCI.
7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	14 de outubro de 2012
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	14 de agosto de 2027
7.5. FORMA DE REAJUSTE:	O Valor das parcelas dos Créditos Imobiliários serão reajustadas anualmente, no mês de setembro com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de julho de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 10.2 do Contrato Atípico de Locação.
7.6. MULTA	As multas previstas no Contrato Atípico de Locação.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Os aluguéis mensais devidos e não pagos na data de vencimento, conforme item 9.3 do Contrato Atípico de Locação, sujeitarão a Devedora ao pagamento de: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária <i>pro rata die</i> , de acordo com a variação do IPCA/IBGE ou índice que o substitua de acordo com o item

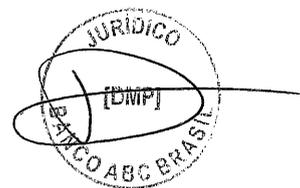


	10.2 do Contrato Atípico de Locação; e (c) multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.GARANTIAS	Não há.
9.FLUXO DE PAGAMENTOS:	Mensal



[Handwritten signature]

ANEXO II - CÓPIA DO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO E DOS SEUS ADITAMENTOS



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]