

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

Pelo presente instrumento particular, firmado em conformidade com os arts. 22 a 33 e 38 da Lei nº 9.514/1997, de um lado,

I - PARTES:

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 (adiante designada simplesmente como "Fiduciante I");

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 (adiante designada simplesmente como "Fiduciante II" em conjunto com a Fiduciante I denominadas "Fiduciantes"); e

BETA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com 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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária").

(adiante, a Fiduciante I, Fiduciante II e a Fiduciária, quando em conjunto, designadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - DEFINIÇÕES E CONSIDERANDOS

II.1. Para os fins desta Alienação Fiduciária de Imóvel, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:



[Handwritten signatures and stamps]



“Agente Fiduciário”:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, situada na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”:

O presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*;

“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 Cedente e a Torben 15, na qualidade de fiduciantes e o Banif e o Banco ABC, na qualidade de fiduciários;

“Banco ABC”,
“Interveniente” ou
“Coordenador”:

Banco ABC Brasil S.A., acima qualificado;

“Banif”, “Interveniente”
ou “Coordenador Líder”:

Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., acima qualificado;

“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 Cedente em favor do Banif, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/04;

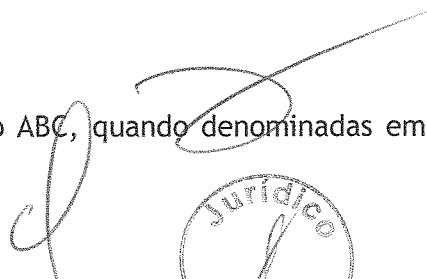
“CCB Banco ABC”:

Cédula de Crédito Bancário nº 1734611/11, emitida em 30 de setembro de 2011, pela Cedente em favor do Banco ABC, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/04;

“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, por meio da Escritura de Emissão de CCI, 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;

“Cedente”:

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;

“Certificado de Recebíveis Imobiliários” ou “CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários vinculados por meio da celebração deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“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 Cedente, 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, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na



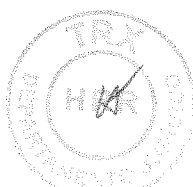
Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira;

“Condições Precedentes”: Condições previstas no item 3.3. do Contrato de Cessão, que devem ser atendidas pela Cedente antes do pagamento pela Emissora do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários;

“Conta Centralizadora” Conta corrente nº 17334-1 mantida pela Emissora em benefício do Patrimônio Separado, na agência nº 0185 do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), na qual serão creditados pela Devedora, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários;

“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 Cedente, Devedora e a Torben 15, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Cedente se obrigou a: (i) adquirir o Imóvel; (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, e 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, sob condição suspensiva, entre a Cedente, a Emissora, o Banif e o Banco ABC, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI



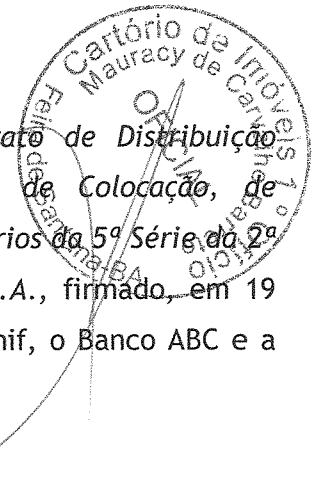
[Handwritten signature]



à Emissora;

“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;



“Coordenadores”:

Banif e Banco ABC, quando denominados em conjunto;

“Créditos Imobiliários”:

(i) Os 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;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”:

É o dia 14 (quatorze) do mês de setembro ou o primeiro Dia Útil seguinte, caso o dia 14 (quatorze) não seja Dia Útil;

“Data de Apuração”:

Dia 14 (quatorze) de cada mês (observada a possibilidade de prorrogação de prazos no caso do dia 14 (quatorze) não ser útil), a partir de 15 de outubro de 2012 até a Data de Vencimento, em que serão



[Handwritten signature]



apuradas as parcelas mensais de amortização e remuneração dos CRI;



“Data de Início do Prazo Locatício”

01 de agosto de 2012;

“Data de Pagamento”:

O 2º (segundo) Dia Útil após a Data de Apuração, a partir de 15 de outubro de 2012 até a Data de Vencimento, em que serão pagas as parcelas mensais de amortização e remuneração dos CRI;

“Data de Vencimento”:

14 de agosto de 2027;

“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 Cedente;

“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 Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, entre outros documentos que venham a integrar a oferta, quando mencionados em conjunto;



“Emissão”: A presente emissão de CRI, que constitui a 5ª Série da 2ª Emissão da Emissora;

“Empreendimento”: O Imóvel e o CDD quando mencionados em conjunto;

“Escritura de Emissão”: O *Instrumento Particular de Emissão De Cédula De Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob A Forma Escritural* celebrado em 19 de setembro de 2012, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931/04;

“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 residual 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 Cedente, 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;

“Eventos de Amortização Extraordinária”: Eventos de amortização extraordinária do Patrimônio Separado descritos na Cláusula Décima Quinta abaixo;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.20 da Cláusula Quarta, abaixo;



“Eventos de Vencimento Antecipado”:

Eventos de vencimento antecipado dos CRI descritos no item 4.1.19 da Cláusula Quarta, abaixo:

“Fundo de Despesas”

A Emissora constituirá um fundo de despesas com valor inicial de R\$ 446.354,99 (quatrocentos, quarenta e seis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e noventa e nove centavos) e o valor máximo limitado a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), os quais serão depositados na Conta Centralizadora, utilizando os recursos provenientes da subscrição dos CRI, na forma prevista no Contrato de Cessão, sendo que tal Fundo de Despesas disporá dos recursos considerados necessários para o pagamento dos custos de manutenção da Operação no período de 15 (quinze) anos.

“Garantias”:

A Alienação Fiduciária de Imóvel;

“Garantias CCB”:

Garantias constituídas, dentre outras, Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB, para garantir o cumprimento das Obrigações das CCB, conforme abaixo definido;

“Imóvel”:

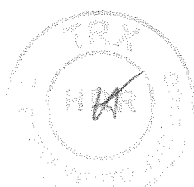
Uma área de terra no lugar denominado Granja Maryvonneide, Distrito de Humildes, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Feira de Santana, BA, com a área de 75.000,00m², objeto da matrícula nº 55.148 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, BA, de propriedade da Torben 15 e cujo direito real de superfície é de titularidade da Cedente;

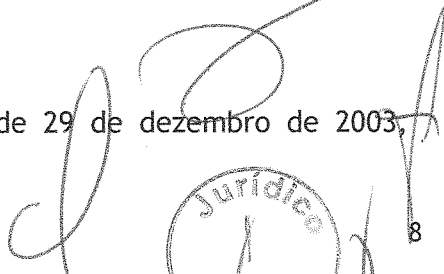
“Instituição Custodiante da CCI”:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;

“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/IBGE”:

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;

“Lei nº 9.514/97”:

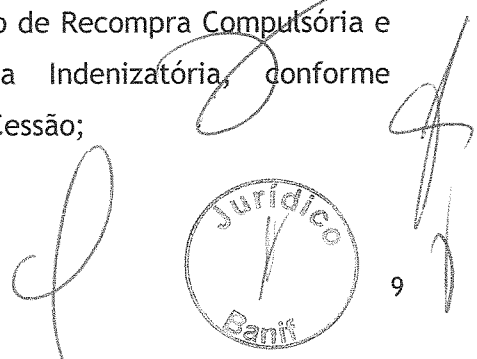
Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;

“Obrigações CCB”:

Todas as obrigações assumidas pela Cedente 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 Cedente 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 Contrato de Cessão;



“Opção de Compra”:

A Emissora outorgou à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, de forma irrevogável e irretratável, a opção de recompra dos Créditos Imobiliários, no estado que se encontrarem quando da recompra;

“Operação”:

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

“Patrimônio Separado”:

Totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário, 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;

“Período de Capitalização”:

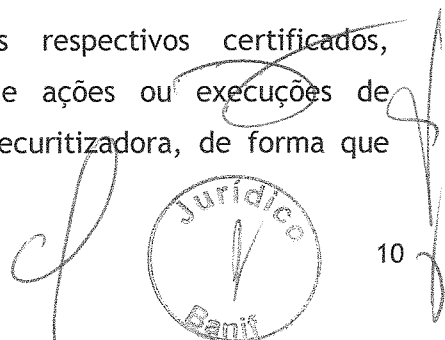
É o número de Dias Úteis compreendidos entre (i) a Data de Emissão e a primeira Data de Apuração; ou (ii) a Data de Apuração do mês imediatamente anterior e a respectiva Data de Apuração. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade;

“Primeiro Aditamento”:

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

“Regime Fiduciário”:

Regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários do patrimônio da companhia securitizadora até o pagamento integral dos respectivos certificados, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da companhia securitizadora, de forma que



respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados e ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

“Responsabilidade”:

a Cedente, durante a 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 Cedente, durante a obra, 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;

“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”:

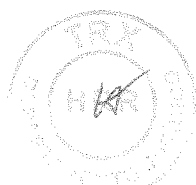
Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela CETIP;

“Termo” ou “Termo de Securitização”:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A. firmado, em 19 de setembro de 2012, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

“Torben 15”:

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, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.021.833/0001-18; e



“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 Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão.

II.2. Considerando que:

- a) a Fiduciante I, 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) 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 Fiduciante I, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, após aquisição por parte da Fiduciante I, 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 Fiduciante identificou o Imóvel;
- e) em 01 de dezembro de 2010, a Fiduciante I, a Devedora e a Fiduciante II, 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, e em 17 de agosto de 2012 por meio do Segundo Aditamento;
- f) pelo Contrato Atípico de Locação e seus respectivos aditamentos a Fiduciante



[Handwritten signature]



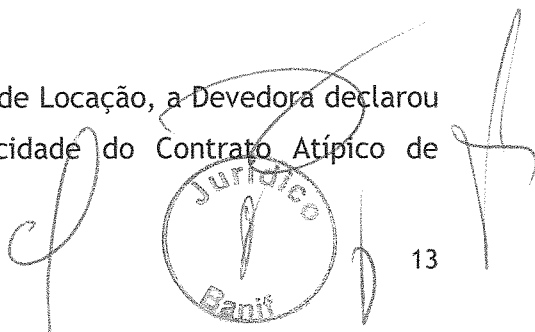
se obrigou a: (i) adquirir o Imóvel, em conjunto com a Torben 15, (ii) construir uma edificação para a instalação e operação de um CDD, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre o Imóvel, e (iii) locar o Empreendimento, à Devedora, pelo prazo de 15 (quinze) 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 Fiduciante II, 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 Fiduciante, 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 Fiduciante I em relação à aquisição do Imóvel, em conjunto com a Fiduciante II, 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 deste Contrato de Cessão, a Fiduciante I 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 Fiduciante I 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 Fiduciante I 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 Fiduciante I 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, a Devedora, por sua vez, reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Fiduciante I 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 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 Fiduciante II 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 Fiduciante;

m) a Devedora e a Fiduciante firmaram em 22 de setembro de 2011 o Primeiro Aditamento; determinando, dentre outros, o valor do aluguel mensal, o prazo para construção da obra e o prazo máximo para entrega do CDD;

n) a Devedora e a Fiduciante 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 obra, a Fiduciante I 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 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 Fiduciante contratou operação de crédito com o Banif, na qualidade de credor, por meio da emissão da CCB Banif;

r) e ainda, a Fiduciante I contratou operação de crédito com o Banco ABC, na qualidade de credor, por meio da emissão 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 Fiduciante I utilizará os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, 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 Fiduciante I é legítima titular dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação;

v) a Fiduciante I emitiu 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) sem prejuízo de outras garantias eventualmente outorgadas, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades



e indenizações, relativas às Obrigações Garantidas, abaixo definidas, em caráter irrevogável e irretratável, as Fiduciárias pretendem alienar fiduciariamente a propriedade do Imóvel, de sua titularidade, em favor da Fiduciária;

y) a Fiduciária 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 de Créditos Imobiliários, a Securitizadora vinculará os 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

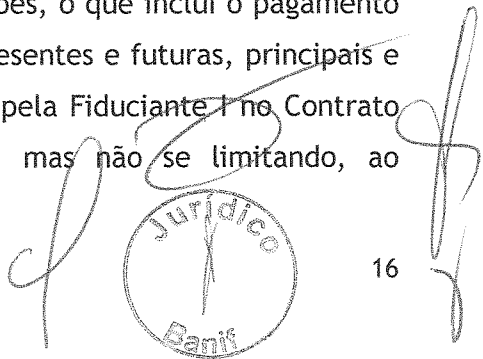
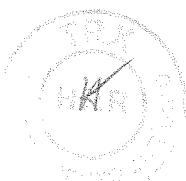
ab) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. Em garantia do cumprimento de (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 Fiduciante I no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao



cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, ao pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão, (todas, quando em conjunto, doravante denominadas "Obrigações Garantidas"), as Fiduciárias alienam fiduciariamente à Fiduciária o Imóvel, sendo que a Fiduciante I aliena fiduciariamente a titularidade sobre a superfície do Imóvel e a Fiduciante II, por sua vez, aliena fiduciariamente o Direito Residual sobre o Imóvel.

1.2. A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1 supra, opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída.

1.3. Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da garantia objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, cumulativamente: (i) à subscrição e integralização da totalidade dos CRI, com o consequente pagamento do Valor da Cessão, conforme definido no Contrato de Cessão, e (ii) a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB, por meio da assinatura do competente termo de quitação e liberação de garantia, na forma do Anexo I ("Termo de Quitação e Liberação"), que se dará em até 05 (cinco) dias úteis da quitação da CCB ("Condição Suspensiva").

1.3.1. Assim que a Condição Suspensiva se implementar, a garantia objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada.

1.3.2. A Fiduciante I obriga-se a utilizar os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão para a quitação das Obrigações da CCB, com a consequente liberação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB, constituída sobre os Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão.



[Handwritten signature]



CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Contrato Atípico de Locação e no Contrato de Cessão que, para os fins do artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/65, constituem parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária, como se nela estivessem transcritos.

2.2. Descrição das Obrigações Garantidas: Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) **Créditos Imobiliários:**

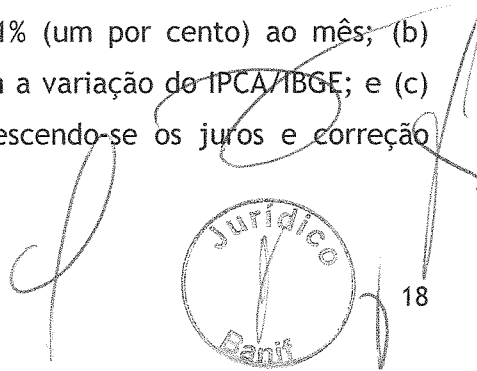
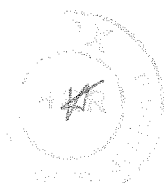
1) Valor Nominal: R\$ 35.975.128,23 (trinta e cinco milhões, novecentos e setenta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e vinte e três centavos), na data de 26 de setembro de 2012;

2) Valor da parcela e forma de pagamento: 179 (cento e setenta e nove) parcelas mensais fixas de R\$ 200.978,37 (duzentos mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos), na data base de 26 de setembro de 2012, a primeira delas vencendo-se em 15 de outubro de 2012, e as demais no dia 14 (quatorze) dos meses subsequentes (observada a possibilidade de prorrogação de prazos no caso do dia 14 (quatorze) não ser útil), a serem acrescidas da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";

3) Atualização monetária: 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;

4) Juros remuneratórios: 4,66% (quatro inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis;

5) Encargos moratórios: (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; 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, nos termos do item 9.3 do Contrato Atípico de Locação;

6) Prazo: aproximadamente 179 (cento e setenta e nove) meses, equivalentes a 5.435 (cinco mil, quatrocentos e trinta e cinco) dias, contados a partir de 26 de setembro de 2012 - Data de Emissão;

7) Forma de pagamento: em 179 (cento e setenta e nove) parcelas mensais e sucessivas, pagas postecipadamente, nos termos do item 9.1 do Contrato Atípico de Locação;

8) Data de vencimento final: 14 de agosto de 2027; e

9) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Contrato Atípico de Locação;

b) **Obrigação de Recompra Compulsória**, conforme prevista no Contrato de Cessão:

1) Valor correspondente ao saldo devedor apurado conforme item 4.1.19.5 do Termo de Securitização, acrescido de Prêmio de Resgate conforme descrito no item 4.1.14.4 do Termo de Securitização, se aplicável, de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no subitem 3.5.1 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento, conforme nº 3 desta alínea “b”;



5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão;

c) **Multa Indenizatória**, conforme prevista no Contrato de Cessão:

1) Valor correspondente ao saldo devedor apurado conforme item 4.1.19.5 do Termo de Securitização, acrescido de Prêmio de Resgate conforme descrito no item 4.1.14.4 do Termo de Securitização, se aplicável, de todos os CRI em circulação na data prevista pela Fiduciária para efetivo pagamento desses CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização;

2) Encargos moratórios: aqueles previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão;

3) Prazo: em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no item 3.9 do Contrato de Cessão;

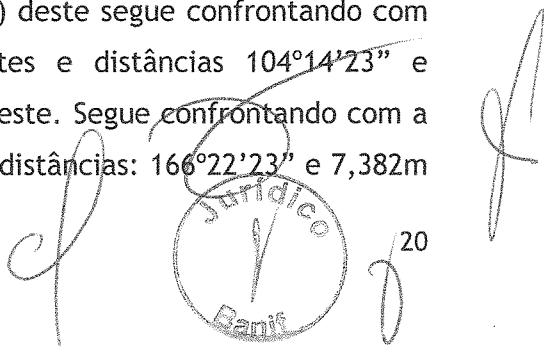
4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea “c”;

5) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. O imóvel é objeto da matrícula nº 55.148 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia (“Garantia Fiduciária”), que assim se descreve e caracteriza:

a) Uma área de terras no lugar denominado Granja Maryvonneide, Distrito de Humildes, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Feira de Santana, Estado da Bahia, medindo 75.000,00m² (setenta e cinco mil metros quadrados), iniciando a descrição do perímetro no vértice M1, de coordenadas N 8.636.088,8038m e E 516.070,5531m, limitando-se por alinhamento (rumo) deste segue confrontando com Área Remanescente 02, com os seguintes azimutes e distâncias 104°14'23” e 395,553m até o vértice M2, limitando-se por cerca deste. Segue confrontando com a Estrada para Humildes, com os seguintes azimutes e distâncias: 166°22'23” e 7,382m

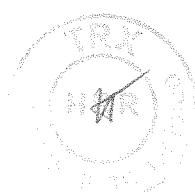


até o vértice M3, 172°28'09" e 10,660m até o vértice M4, 176°55'54" e 28,138m até o vértice M5, 180°43'03" e 41,659m até o vértice M6, 186°45'05" e 42,670m até o vértice M7, 194°23'20" e 70,983m até o vértice M8, 201°44'09" e 15,515m até o vértice M9, limitando-se por alinhamento (rumo) deste, segue confrontando com Área Remanescente 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 284°06'57" e 288,998m até o vértice M10, limitando-se por cerca deste segue confrontando com Aloisio de Ral, com os seguintes azimutes e distâncias: 341°29'36" e 211,872m até o vértice M11, 343°24'59" e 40,630m até o vértice M1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00", fuso 24, tendo como datum o SAD69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

3.1.1. Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/1997, o Direito Residual sobre o Imóvel foi havido pela Fiduciante II por força da celebração da *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, registrada sob o nº 01 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, BA, por meio da qual os antigos proprietários do Imóvel alienaram à Fiduciante II a propriedade do Imóvel deduzida do direito real de superfície ("Título Aquisitivo").

3.1.2. A superfície do Imóvel foi havida pela Fiduciante I por força da celebração da *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, registrada sob o nº 02 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana, BA, por meio da qual os antigos proprietários do Imóvel outorgaram o Direito Real de Superfície do Imóvel à Fiduciante I.

3.2. As Fiduciantes se obrigam, às suas expensas, em até 3 (três) dias úteis da data de assinatura do Termo de Quitação e Liberação, a proceder à prenotação da presente Alienação Fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis competente, devendo, para tanto, tomar todas as providências necessárias e cabíveis. Ficando certo,



contudo, que o registro deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão do CRI, ressalvadas eventuais exigências.

3.3. A Garantia Fiduciária, ora estabelecida, abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que a Fiduciante I cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio.

3.3.1. Nos termos do item 8.2 do Contrato de Cessão, a realização de expansão da área construída existente no local do Imóvel, em conformidade com as posturas legais aplicáveis ("Expansão") dependerá de prévia aprovação da Fiduciária, na qualidade de titular da Alienação Fiduciária do Imóvel, e dos titulares dos CRI. Na assembleia de titulares de CRI, convocada para deliberar sobre a Expansão, a Fiduciante I deverá apresentar: (i) plano de financiamento da expansão de modo a não afetar sua solvência, e (ii) documentos relativos à aprovação e regularização da Expansão.

3.4. As Fiduciantes declaram que até a presente data, e no melhor de seu conhecimento, o Imóvel atende à legislação ambiental, e que não têm conhecimento da existência de substâncias perigosas presentes no, ou sob o Imóvel, e que não têm conhecimento de que nenhuma parte do Imóvel foi utilizada para o descarte, armazenamento estoque, manipulação, tratamento ou utilização de substâncias perigosas.

3.5. As Fiduciantes se comprometem a manter o Imóvel, conforme este instrumento, em perfeito estado de segurança e utilização, bem como a fazer, às suas expensas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos exigidos pelas autoridades competentes. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela Fiduciária, obrigando-se as Fiduciantes a permitirem o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas, nos termos do Contrato Atípico de Locação. Tais visitas poderão ocorrer a qualquer momento, mediante acordo prévio quanto à data e hora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma que a Fiduciária assume total responsabilidade pelos atos praticados por seus



funcionários e/ou agentes contratados para realizar a vistoria, não podendo responsabilizar as Fiduciantes por quaisquer prejuízos advindos da permanência dos funcionários e/ou agentes contratados para realizar a vistoria no Imóvel.

3.6. As Fiduciantes poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o Imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária. A anuência da Fiduciária somente será concedida após deliberação da Assembleia Geral de Titulares do CRI, que será convocada em conformidade com o disposto no Termo de Securitização.

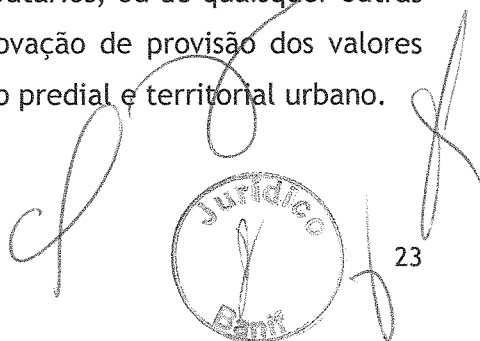
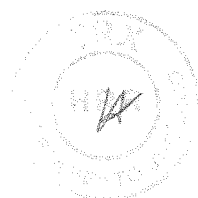
3.7. Mediante o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciantes possuidoras diretas e a Fiduciária possuidor indireto do Imóvel objeto da presente Garantia Fiduciária.

3.8. A posse direta de que ficam investidas as Fiduciantes manter-se-á enquanto a Fiduciante I e a Devedora se mantiverem adimplentes, obrigando-se as Fiduciantes a manterem, conservarem e guardarem o Imóvel, pagarem pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à presente Garantia Fiduciária.

3.8.1. A Fiduciária declara expressamente estar ciente e concordar com os termos do Contrato Atípico de Locação.

3.9. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, as Fiduciantes deverão reembolsá-lo dentro de 10 (dez) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

3.10. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.



3.11. As Partes acordam que em nenhuma hipótese será devido pela Fiduciária às Fiduciantes quaisquer valores a título de indenização por benfeitorias.

3.12. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da solicitação da Fiduciante I, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante I, o respectivo termo de quitação.

3.13. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Direito Residual sobre o Imóvel e da Superfície, respectivamente, as Fiduciantes deverão apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis o competente termo de quitação.

CLÁUSULA QUARTA - DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. A mora da Devedora ou da Fiduciante I, conforme o caso, no adimplemento de qualquer um dos instrumentos que formalizam as Obrigações Garantidas acarretará a responsabilidade pelo pagamento das penalidades previstas no Contrato Atípico de Locação e no Contrato de Cessão, conforme o caso, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, na hipótese de alienação do Imóvel em leilão público extrajudicial.

4.2. Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no art. 26, § 2.º, da Lei nº 9.514/1997, contados do vencimento das Obrigações Garantidas (inclusive na hipótese de vencimento antecipado), a Fiduciária, ou sua cessionária, poderá a seu exclusivo critério iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia Fiduciária através da intimação da Devedora e das Fiduciantes e, mesmo que não concretizada, a Devedora e as Fiduciantes, se pretenderem purgar a mora, deverão fazê-lo com o pagamento do saldo devedor existente e quaisquer acréscimos que vierem a existir no curso da excussão, que incluem os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas.

4.3. A Devedora e as Fiduciantes serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



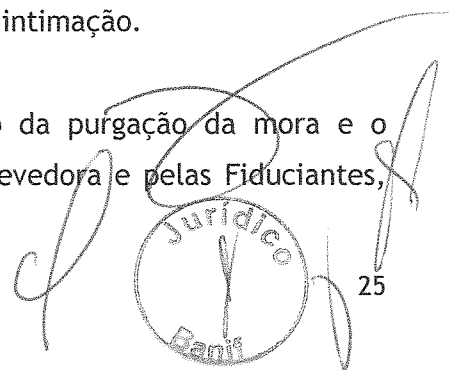
4.4. O simples pagamento de qualquer valor, inclusive do principal, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a Devedora e as Fiduciárias da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais e da excussão iniciada.

4.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ou sua cessionária, ao Oficial Delegado do Ofício de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelas Fiduciárias ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita à Devedora e às Fiduciárias, a seu(s) representante(s) ou a procurador(es) regularmente constituído(s);
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Ofício de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

4.6. Purgada a mora perante o Ofício de Registro de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará a Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também às Fiduciárias o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Devedora e pelas Fiduciárias,



conforme o caso, juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Ofício de Registro de Imóveis.

4.7. Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo a Fiduciária ou a quem for expressamente indicado na intimação.

4.8. O não pagamento de qualquer valor devido pela Devedora e pelas Fiduciárias, conforme o caso, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração de sua mora.

CLÁUSULA QUINTA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

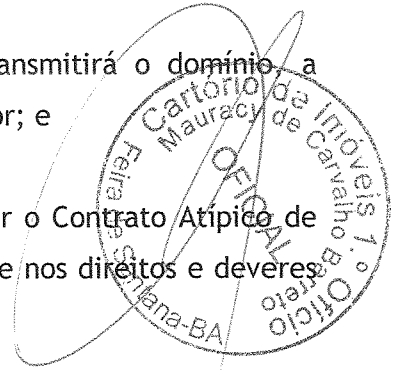
5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel na Fiduciária, por força da mora, observado o disposto nos itens 4.3 e 4.5 supra, deverá ser alienado o Imóvel pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/1997, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 infra, observado ainda o disposto no item 5.3 infra;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea “b” supra, o Imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor das Obrigações Garantidas atualizado com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/1997;
- d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel e nas comarcas de fácil acesso. As Fiduciárias serão comunicadas por simples



correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo deste contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;

- e) a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio, a propriedade, direta e indireta, do Imóvel ao licitante vencedor; e
- f) a Fiduciária ou o licitante vencedor deverão respeitar o Contrato Atípico de Locação em todos os seus termos e condições, sub-rogando-se nos direitos e deveres da Fiduciante I.



5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do Imóvel é aquele mencionado no item 6.1 infra, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

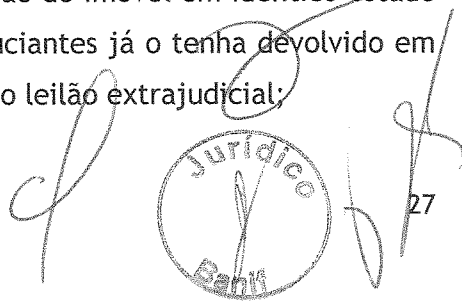
b.1) valor das Obrigações Garantidas, nestas incluídas as prestações não pagas, atualizada monetariamente “*pro rata die*” até o dia útil anterior ao dia do leilão e acrescida das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

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

b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

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

b.5) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, a menos que as Fiduciantes já o tenha devolvido em tais condições a Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

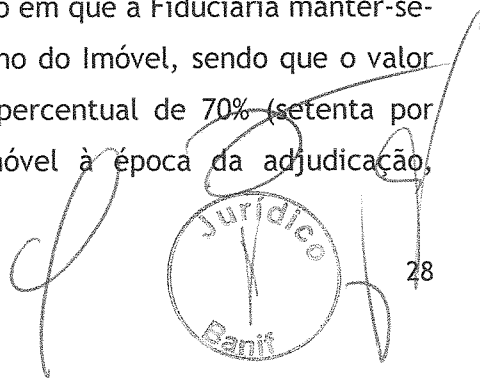


- b.6) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Devedora e/ou das Fiduciantes;
- b.7) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;
- c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:
- c.1) os encargos e custas de intimação da Devedora e das Fiduciantes;
- c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;
- c.3) a comissão do leiloeiro.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel, será realizado segundo leilão; se superior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobrar, na forma adiante estipulada.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” do item 5.1 supra:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, e toda e qualquer despesa incorrida para a manutenção do Imóvel e para a excussão da presente Garantia Fiduciária, incluindo, mas não se limitando aos custos mencionados no item 5.2 acima, alíneas (a), (b) e (c), o que for maior, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado;
- b) será recusado pela Fiduciária, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas, e das despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e domínio pleno do Imóvel, sendo que o valor de adjudicação será considerado observando-se o percentual de 70% (setenta por cento) do valor de avaliação de mercado do Imóvel à época da adjudicação,



conforme determinado pela Consult Engenharia de Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.882.971/0001-39, ("Consult Engenharia"), que será responsável pela elaboração do laudo de avaliação do Imóvel. Caso a Consult Engenharia, por qualquer motivo, não possa realizar a avaliação do Imóvel, a avaliação será realizada por empresa especializada escolhida dentre uma das a seguir indicadas: a) Contacto Consultores Associados Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.738.774/0001-14; b) Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.157.543/0001-92 e, c) LVN Engenharia e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.410.128/0001-59.

5.4.1. Caso as 03 (três) empresas acima indicadas para substituir a Consult Engenharia, por qualquer motivo, não possam realizar a avaliação do Imóvel, a avaliação será realizada por empresa especializada escolhida pelo Fiduciário.

5.4.2. Não serão extintas as Obrigações Garantidas, mesmo que o Imóvel venha a ser adjudicado, nos termos do item 5.4 (b) acima e ainda remanesça saldo devedor ("Deficiência do Segundo Leilão").

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída às Fiduciantes, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante I e/ou da Fiduciante II na proporção por elas indicada.

5.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante I, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante I deverá fazer uma solicitação com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

5.7. A Fiduciária tem conhecimento de que o Imóvel encontra-se locado para a Devedora, nos termos do Contrato Atípico de Locação, sendo que tal locação deverá ser mantida em plena vigência nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel e arrematação em leilão, onde deverá ser expressamente informada a existência do Contrato Atípico de Locação e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições da referida locação.



[Handwritten signature]



5.8. Observado o disposto no item 5.7, acima, não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciárias cientes de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação das Fiduciárias no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, para fins de leilão, é de R\$ 19.927.000,00 (dezenove milhões, novecentos e vinte e sete mil reais), o qual deverá ser devidamente atualizado observando-se o item 5.4, "b" acima.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.2. O disposto no item 7.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

7.4. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes-cessionários das Partes.

7.5. Além dos casos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencerão automática e antecipadamente nas hipóteses de inadimplemento previstas no Contrato Atípico de Locação e no Contrato de Cessão.

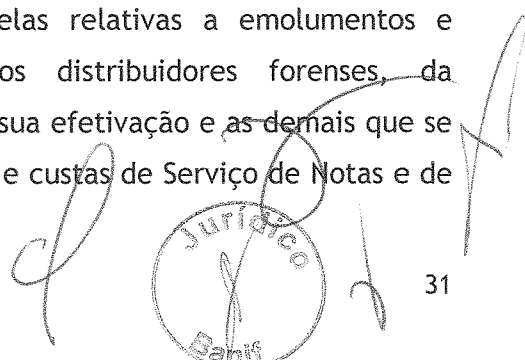
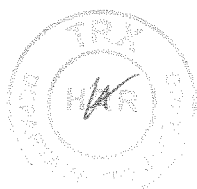
7.6. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

7.7. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a justa e prévia indenização for:

a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas acrescido de todas as despesas, custos, tributos e demais encargos, incluindo mas não limitado àqueles mencionados na cláusula quinta, item 5.2, acima, devidos no procedimento de excussão ou adjudicação da garantia, tal como definida nesta Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue às Fiduciárias; ou

b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, tal como definida neste Contrato de Alienação Fiduciária para fins do leilão extrajudicial, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para as Fiduciárias, que, neste caso, continuarão responsáveis pelo integral pagamento das Obrigações Garantidas remanescentes, e permanecerão com a faculdade de pleitear, perante o poder expropriante, majoração da indenização previamente paga em razão da desapropriação realizada.

7.8. As Fiduciárias respondem por todas as despesas decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de



Ofício de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.8.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

7.9. Fica desde logo estipulado que o presente instrumento revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.10. As comunicações referentes a esta Alienação Fiduciária de Imóvel 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.

7.11. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária, em especial das cláusulas quarta, quinta e sexta, acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei nº 9.514/1997, que a Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério do Fiduciário.

7.11.1. Na hipótese de execução parcial da Alienação Fiduciária, o Fiduciário indicará a fração do Imóvel que será objeto do procedimento de excussão, que correrá perante o competente Ofício de Registro de Imóveis, mandando intimar a Fiduciante, nos termos da cláusula quarta, acima.

7.11.2. Na hipótese de execução parcial das Obrigações Garantidas, o Fiduciário indicará precisamente o valor ou a fração das Obrigações Garantidas que deseja executar, bem como a fração do Imóvel cuja propriedade tenha



consolidado em seu nome para tal execução, de modo que tal fração responda apenas e tão-somente pelo valor ou fração das Obrigações Garantidas indicado pelo Fiduciário. Nesse caso, a parcela remanescente das Obrigações Garantidas continuará plenamente garantida pela fração do Imóvel que não tenha sido executada e a presente Alienação Fiduciária permanecerá plenamente válida, plena e eficaz com relação a essa parcela remanescente das Obrigações Garantidas, a qual não será considerada extinta na forma do § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, continuando os seus respectivos devedores obrigados a satisfazê-la até que seja integralmente paga ou até que a Alienação Fiduciária tenha sido totalmente excutida.

CLÁUSULA OITAVA - COMUNICAÇÕES

8.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas:

Se para a Fiduciante I:

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

Se para a Fiduciante II:

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



Se para a Fiduciária:

Beta Securitizadora S.A.

Rua Minas de Prata, nº 30, 15º Andar

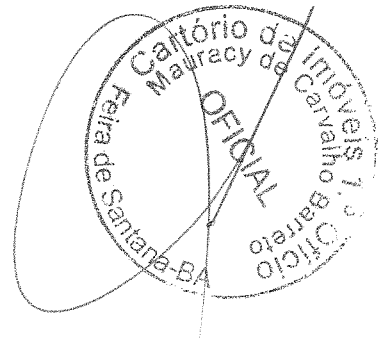
Vila Olímpia, São Paulo - SP

At.: Sr. Cleber Machado Campos

Telefone: (11) 3074 8005

Fac-símile: (11) 3074 8096

Correio eletrônico: ccampos@banifib.com.br



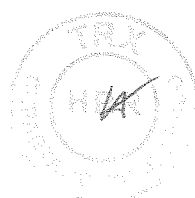
CLÁUSULA NONA - DO FORO DE ELEIÇÃO

9.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária, renunciando as Partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

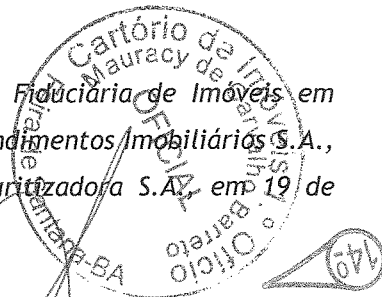
São Paulo, 19 de setembro de 2012.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONAMENTE DEIXADO EM BRANCO]





(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A., a Torben 15 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Beta Securitizadora S.A. em 19 de setembro de 2012.)



TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Fiduciante I

Nome: **Luiz Augusto F. do Amaral**
Carga: **287.208.408-31**
Diretor

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

TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Fiduciante II

Nome: **Luiz Augusto F. do Amaral**
Carga: **287.208.408-31**
Diretor

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

BETA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome: **Cleber Machado Campos**
Carga: **Diretor de Relações com Investidores**

Nome: **ALVARO PEREIRA JUNIOR**
Carga: **Diretor**

TESTEMUNHAS:

Rodrig Capato de Alencar
Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

RODRIGO CAPATO DE ALENCAR
CPF: 371.639.888-85

Barbara Bueno Munin
Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

Barbara Bueno Munin
CPF.: 339.571.658-78

