

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 5ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BETA SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BETA SECURITIZADORA 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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente "Emissora"; e

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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente como "Agente Fiduciário".

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários, a CCI e as Garantias, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, a deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 02 de maio de 2012, bem como as seguintes cláusulas e condições.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:



1

“Agente Fiduciário”: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, por meio da celebração do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 19 de setembro de 2012, a Cedente alienará fiduciariamente, sob condição suspensiva, o direito real de superfície sobre o Imóvel e a Torben 15 alienará fiduciariamente, sob condição suspensiva, propriedade residual que detém sobre o Imóvel, deduzindo-se o direito real de superfície;

“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., 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;

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

“Boletins de Subscrição”: Boletins de subscrição dos CRI;



Handwritten signature and initials, including a large "2" and a checkmark.

- “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, e em conjunto com a Torben



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

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; 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 à Emissora;

“Contrato de Distribuição”:

O 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 Coordenador Líder, o Coordenador e a Emissora;

“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 apuradas as parcelas mensais de amortização e remuneração dos CRI;

“Data de Emissão”:
26 de setembro de 2012;

“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;
<u>“Direito Real de Superfície”:</u>	O direito real de superfície do Imóvel outorgado pelos antigos proprietários do Imóvel à Cedente;
<u>“Direito Residual sobre o Imóvel”:</u>	A propriedade residual do Imóvel deduzida do direito real de superfície;
<u>“Documentos da Operação”:</u>	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;
<u>“Emissão”:</u>	A presente emissão de CRI, que constitui a 5ª Série da 2ª Emissão da Emissora;
<u>“Empreendimento”:</u>	O Imóvel e o CDD quando mencionados em conjunto;
<u>“Escritura de Emissão”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Emissão De Cédula De Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob A Forma Escritural</i> celebrado em 19 de setembro de 2012, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931/04;
<u>“Escritura Pública de Compra e Venda”:</u>	<i>Escritura Pública de Compra e Venda</i> 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



Handwritten signatures and the number 7.

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, em até 05 (cinco) dias úteis, contados do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas nos subitens (i) a (iv) do item 3.3. do Contrato de Cessão, 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 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”: 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/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, 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, 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, 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 custódia eletrônica, registro, negociação e liquidação financeira, administrado pela CETIP onde a CCI e os CRI serão registrados;

“Termo” ou “Termo de Securitização”: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“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.



1.2. Considerando que:

- a) a Cedente, 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 Cedente, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, após aquisição por parte da Cedente, 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 Cedente identificou o Imóvel;
- e) em 01 de dezembro de 2010, a Cedente, 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 e em 17 de agosto de 2012 por meio do Segundo Aditamento;
- f) pelo Contrato Atípico de Locação e seus respectivos aditamentos a Cedente 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 pelo 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 Cedente 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 deste Termo, a Cedente 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 Cedente 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 Cedente 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 Cedente 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 Cedente 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 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 do Imóvel à Cedente;
- m) a Devedora e a Cedente firmaram em 22 de setembro de 2011 o Primeiro Aditamento determinando, dentre outros, o valor do aluguel mensal, o prazo máximo para entrega do CDD e o prazo para construção da obra;
- n) a Devedora e a Emissora firmaram em 17 de agosto de 2012 o Segundo Aditamento, mediante o qual, dentre outras finalidades, foi fixada a data de início do prazo locatício e alterado o valor do aluguel mensal;
- o) nos termos do item 19.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a obra, a Cedente 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 Cedente 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 Cedente 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 das 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 Cedente 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;
- u) a Cedente é legítima titular dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação;
- v) a Cedente emitiu 1 (uma) CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI firmada, em 19 de setembro de 2012, entre a Cedente e a Instituição Custodiante;
- w) por meio da celebração do Contrato de Cessão, firmado, em 19 de setembro de 2012, a Cedente cedeu, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários à Emissora;
- 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 Emissora 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 presente Termo de Securitização, a Emissora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97;
- aa) os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, em que o Banif figurará como Coordenador Líder da Oferta, e o Banco ABC figurará como Coordenador, nos termos do Contrato de Distribuição;
- ab) isto posto, integram a Oferta os seguintes documentos: (i) o Contrato Atípico de Locação, o Primeiro Aditamento, o Segundo Aditamento e suas posteriores alterações; (ii) a Escritura de



Emissão; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI (sendo todos os referidos documentos doravante denominados “Documentos da Operação”); e

ac) 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 II - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula IV abaixo.

CLÁUSULA III - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm valor nominal, 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.

3.2. Os Créditos Imobiliários a serem pagos pela Devedora, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa do Imóvel ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas nos Anexos I e II a este Termo.

3.3. A CCI que representa os Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma integral e escritural e está custodiada pela Instituição Custodiante da CCI, tendo sido devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, a CCI, têm seu valor principal atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE, nos termos do Contrato Atípico de Locação.



17

Handwritten signature and initials in blue ink.

3.5. Os Créditos Imobiliários foram transferidos à Emissora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão. A transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi realizada por meio de negociação na CETIP.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente quando do atendimento das Condições Precedentes, o valor de 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, nos termos do item 2.4. do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite o Certificado de Recebíveis Imobiliários que integra a 5ª Série da 2ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1. Quantidade de CRI

Serão emitidos 78 (setenta e oito) Certificados de Recebíveis Imobiliários.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. A 5ª série da 2ª Emissão terá valor total de 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.

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 335.018,79 (trezentos e trinta e cinco mil, dezoito reais e setenta e nove centavos) ("Valor Nominal Unitário"), na Data de Emissão.

4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir de 14 de setembro de 2012, em cada Data de Aniversário, pelo IPCA/IBGE com base na seguinte fórmula:



$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

VNa : Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb : Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI_n : valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de atualização.

NI_0 : é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Emissão ou do segundo mês anterior ao da última Data de Aniversário, conforme o caso.

4.1.3.2.1. Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na Data de Apuração imediatamente subsequente.

4.1.3.3. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável ao presente, fica estabelecido, desde já, que os valores passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e



legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido conforme estabelecido no Contrato Atípico de Locação.

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é 26 de setembro de 2012. O local de emissão é a Capital do Estado de São Paulo.

4.1.5. Forma

Os CRI serão da forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade do CRI será comprovada pelo extrato expedido pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados na CETIP.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso a data de subscrição e integralização não coincida com a Data de Emissão, ao Valor Nominal Unitário, será acrescida Remuneração, conforme definida na cláusula 4.1.8. abaixo, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição”).

(ii) A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP, conforme o caso.

4.1.7. Prazo e Vencimento

Os CRI terão prazo de 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, vencendo-se dia 14 de agosto de 2027 - Data de Vencimento, podendo ser antecipadamente resgatado conforme item 4.1.14 deste Termo de Securitização.



20

Handwritten signature and initials in blue ink.

4.1.8. Remuneração

A remuneração dos CRI (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios, calculado *pro rata die*, por Dias Úteis decorridos no Período de Capitalização, base 252 Dias Úteis, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o 4.1.3.2 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização.

$$J = VNa \times (FJ - 1)$$

Onde:

J: valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido no item 4.1.3.2;

FJ: fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FJ = \left\{ \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\text{dup}_{252}} \right] \right\}$$

Taxa: taxa de juros de 4,66% (quatro inteiros e sessenta e seis centésimos por cento), expressa em 252 Dias Úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup: é o número de Dias Úteis decorridos do respectivo Período de Capitalização, sendo “dup” um número inteiro.

4.1.9 Amortização

4.1.9.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 179 (cento e setenta e nove) parcelas mensais (cada uma, uma “Parcela Mensal de Amortização”), sendo a amortização paga na



Data de Pagamento, de acordo com o disposto no item 4.1.15 abaixo, referente à prorrogação de prazos na data de pagamento dos Créditos Imobiliários. A primeira Parcela Mensal de Amortização será paga no dia 17 de outubro de 2012.

4.1.9.2. O cálculo da Parcela Mensal de Amortização do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

AM_i : valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa : saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido no item 4.1.3.2;

TA_i : i -ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo V ao presente Termo.

4.1.9.3. O valor de pagamento de cada Parcela Mensal de Amortização será o apurado na Data de Apuração, ou seja, no dia 14 (quatorze) de cada mês ou no 1º (primeiro) dia útil posterior no caso do dia 14 (quatorze) não ser útil.

4.1.10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração realizado na Data de Pagamento, de acordo com o disposto nos item 4.1.15 abaixo, referente à prorrogação de prazos. O primeiro Pagamento da Remuneração será no dia 17 de outubro de 2012.

4.1.10.1. O valor de pagamento da Remuneração será o apurado na Data de Apuração, ou seja, no dia 14 (quatorze) de cada mês ou no 1º (primeiro) dia útil posterior no caso do dia 14 (quatorze) não ser útil.



4.1.11. Multa e Juros Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, acrescendo-se a Remuneração e a correção monetária indicada na cláusula 4.1.8 e 4.1.3.2 acima, respectivamente, sobre o valor total do pagamento em atraso.

4.1.12. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

Sem prejuízo do disposto no item 4.1.15. abaixo, o não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.1.13. Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular do CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular do CRI na sede da Emissora.

4.1.14. Resgate Antecipado

4.1.14.1. A Cedente terá a faculdade de, após o 36º (trigésimo sexto) mês, contado a partir da Data de Emissão, promover o resgate antecipado compulsório da totalidade dos Créditos Imobiliários e da respectiva CCI (“Resgate Antecipado”) mediante envio de notificação de exercício da Opção de Compra com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias da data do



resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos detentores de CRI; (ii) o valor a ser pago aos detentores de CRI em decorrência do Resgate Antecipado.

4.1.14.2 Ocorrendo a hipótese do 4.1.14.1 a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes da Opção de Compra para realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI em Circulação, a ser efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, independentemente da anuência dos detentores do CRI e sem qualquer penalidade e/ou encargo à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos pela Emissora.

4.1.14.3 A Emissora deverá providenciar a publicação de aviso aos detentores do CRI a ser amplamente divulgado, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos detentores de CRI; e (ii) o valor a ser pago aos detentores de CRI em decorrência do Resgate Antecipado.

4.1.14.3.1 A Cedente arcará com todos os custos decorrentes do exercício da Opção de Compra, em especial, os custos relativos a publicação de aviso aos detentores de CRI.

4.1.14.4 O valor a ser pago aos detentores dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo resgate, calculada de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 supra, observada a metodologia para a apuração do Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE que deverá ser calculado conforme item 4.1.19.5 do presente Termo, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis desde a Data de Apuração imediatamente anterior até a data do efetivo resgate (“Valor Nominal de Resgate”). Ao Valor Nominal de Resgate será acrescido prêmio de resgate de 3% (três por cento), calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Prêmio de Resgate”):

$$P = d/D * 0,03 * VN_{\text{resgate}}$$

Onde:

P = Prêmio de Resgate;

d = quantidade de dias corridos entre a data do resgate e a Data de Vencimento;

D = quantidade de dias corridos entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento;



VNresgate = Valor Nominal de Resgate.

4.1.15. Prorrogação dos Prazos

(i) considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

(ii) Sempre que o dia do mês correspondente à data de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora coincida com um dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

(iii) A prorrogação prevista no item (ii) acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, exceto em relação ao último pagamento dos CRI que ocorrerá em 14 de agosto de 2027.

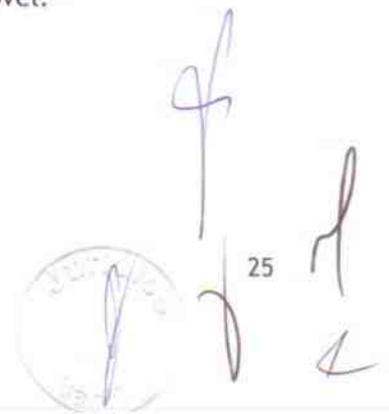
4.1.16. Regime Fiduciário

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.17. Garantia Flutuante e Garantia Adicional

(i) Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

(ii) Os CRI, além do Regime Fiduciário constituído através do Patrimônio Separado que abrange os Créditos Imobiliários, contarão com a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel.



25

4.1.18. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de aquisição da CCI, e por consequência dos Créditos Imobiliários, dos custos de estruturação, colocação e distribuição dos CRI e para a constituição do Fundo de Despesa, nos termos do Contrato de Cessão, sendo os recursos excedentes considerados como de livre utilização pela Emissora.

4.1.19. Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI

4.1.19.1 As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de vencimento antecipado do CRI ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) não cumprimento ou violação, pela Cedente, de qualquer condição ou obrigação, pecuniária ou não, prevista no Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Operação, inclusive em relação à outorga ou manutenção da integralidade da Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou das demais garantias vinculadas ao CRI, ou ainda em qualquer outro contrato ou documento firmado com a Emissora;
- (ii) propositura de qualquer medida judicial ou administrativa contra a Cedente que, efetivamente, possa afetar sua solvência ou o cumprimento de qualquer condição ou obrigação, pecuniária ou não, prevista no Contrato de Cessão ou o direito de crédito da Emissora advindo do Contrato de Cessão;
- (iii) superveniência de sentença judicial de execução, no valor igual ou superior a 5% (cinco por cento) do valor principal dos Créditos Imobiliários, ou insolvência contrária à Cedente;
- (iv) apuração de falsidade, incompletude, incorreção, omissão ou imprecisão, em qualquer caso, material, de qualquer declaração ou informação, ou documentação que houver sido firmada, prestada ou entregue pela Cedente ou pela Devedora à Emissora;
- (v) protesto de título, em valor igual ou superior a 5% (cinco por cento) do valor principal dos Créditos Imobiliários, sem que a Cedente, no prazo improrrogável de 2 (dois) Dias Úteis, informe à Emissora do ocorrido, pagando a dívida ou tomando medidas necessárias à sustação do protesto;



- (vi) caso a(s) garantia(s) a ser(em) constituída(s) para as Obrigações Garantidas vierem a ser objeto de penhora, apreensão, sequestro, turbação, esbulho, arrecadação em processo falimentar ou qualquer outra medida judicial ou administrativa e a Cedente não a substitua, reponha, complemente ou reforce no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação e/ou notificação do processo judicial ou administrativo, respectivo;
- (vii) caso a(s) garantia(s) a ser(em) constituída(s) para as Obrigações Garantidas vierem a sofrer comprovada depreciação, deterioração, desvalorização, perecimento ou tornarem-se inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ou acessórias de responsabilidade da Cedente, o que deverá ser comprovado por laudo elaborado pela Consult Engenharia de Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.882.971/0001-39, ("Consult Engenharia"), as expensas da Cedente, e a Cedente não a substitua, reponha, complemente ou reforce a garantia em até 15 (quinze) dias contados da data em que for emitido o referido laudo. 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;
- (viii) mudança ou transferência do controle societário da Cedente e/ou qualquer fusão, cisão ou incorporação sem que a Emissora aprove previamente, por escrito, tal mudança, transferência ou reestruturação societária. Referida manifestação deverá ser emitida após deliberação da Assembleia Geral de titulares dos CRI, que será convocada em conformidade com o disposto neste Termo de Securitização, em até 15 (quinze) dias a contar da solicitação da Cedente nesse sentido;
- (ix) caso a Cedente participe de outras operações envolvendo a compra, venda, construção e/ou incorporação da Cedente, locação de imóveis diversos do Imóvel para outros ocupantes que não a Devedora, tendo em vista o propósito específico da Cedente em realizar o Empreendimento para a Devedora;
- (x) a Cedente e/ou a Devedora formularem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tiverem a sua falência requerida ou decretada, por requerimento fundamentado, ou, por qualquer motivo, suspenderem, interromperem ou encerrarem as suas atividades;



- (xi) a Cedente se tornar comprovadamente inadimplente de quaisquer obrigações cujo valor unitário ou agregado seja superior a 5% (cinco por cento) do valor do principal dos Créditos Imobiliários, relativas a qualquer outro contrato, acordo ou instrumento que tenha sido celebrado com terceiros, bem como em caso de ocorrência de qualquer evento que enseje o vencimento antecipado de quaisquer desses contratos, acordos ou instrumentos, desde que, em qualquer das hipóteses, não tenha sido sanada ou esclarecida e aceita pela Emissora em 15 (quinze) dias da sua ocorrência;
- (xii) a ocorrência de qualquer fato ou evento que, mediante análise de crédito e financeira realizada em assembleia de titulares do CRI, seja concluído que afete materialmente: (a) a capacidade econômico-financeira da Cedente e/ou a capacidade de geração de receitas do Contrato Atípico de Locação, prejudicando sua habilidade de efetuar pontualmente quaisquer pagamentos devidos, quer originados deste título, quer de qualquer outro contrato ou acordo firmado por qualquer deles com a Emissora; (b) os negócios da Cedente, propriedades, operações, direitos e obrigações da Cedente, de tal forma que a continuidade da Operação tenha se tornado impraticável ou não aconselhável;
- (xiii) se a Cedente tiver os seus bens bloqueados, por medida administrativa ou judicial, ou vier a perder a livre administração dos mesmos bens, desde que afetem as garantias vinculadas às Obrigações Garantidas previstas na Operação;
- (xiv) se a Cedente transferir a terceiros, sob qualquer forma, direitos, deveres ou obrigações que adquiriu e assumiu através do Contrato de Cessão e/ou dos instrumentos de garantia vinculadas às Obrigações Garantidas sem a devida anuência dos titulares dos CRI;
- (xv) se a Cedente for negativada em quaisquer cadastros de órgãos de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA, CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, em valor total superior a 5% (cinco por cento) do valor do principal dos Créditos Imobiliários, e não haja o devido esclarecimento por parte da(s) pessoa(s) competente(s) no prazo de até 30 (trinta) dias;
- (xvi) se a Cedente e/ou a Devedora iniciarem processo de dissolução e/ou liquidação;
- (xvii) se, por qualquer forma, as garantias vinculadas ao Contrato de Cessão forem objeto de alienação/cessão, promessa de alienação/cessão ou constituição de novos ônus e/ou gravames de



qualquer natureza, sem o prévio e expresso consentimento da Emissora;

(xviii) se houver alteração do objeto social da Cedente e/ou da Torben 15 ou esta passar a explorar qualquer outra atividade que não o desenvolvimento do Empreendimento;

(xix) se a Cedente, quando solicitada, não exibir à Emissora no prazo de 30 (trinta) dias os documentos contábeis relativos ao Imóvel e, ainda, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais, distritais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes ou que venham a incidir sobre o Imóvel, bem como sobre as acessões, melhorias, benfeitorias etc. que a ele forem acrescidas, respeitados os termos do Contrato Atípico de Locação;

(xx) a ocorrência de qualquer fato relativo ao Imóvel que de qualquer forma possa vir a comprometer as operações do Imóvel de modo a resultar em diminuição dos Créditos Imobiliários;

(xxi) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações da Cedente, da Torben 15, desde que não sanado no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do vencimento original, sejam elas legais ou contratuais, incluindo as obrigações financeiras, a que estejam sujeitas tais empresas, seja como partes ou como garantidoras, em que no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a: (a) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para obrigações estritamente decorrentes de desenvolvimento imobiliário, contratação de construção ou mão-de-obra para construção, fornecimento de materiais ou gerenciamento de obras para construção e aquisição de terrenos; ou (b) 5% (cinco por cento) do valor do principal dos Créditos Imobiliários nos demais casos;

(xxii) caso o somatório das ocorrências previstas nos itens "iii", "v", "xi", "xv" e "xxi" deste item 4.1.19 supere 5% (cinco por cento) do valor do principal dos Créditos Imobiliários;

(xxiii) caso ocorra a rescisão, resilição ou qualquer forma de extinção do Contrato Atípico de Locação, por qualquer motivo;

(xxiv) caso ocorra a imissão na posse do Poder Público expropriante no caso de desapropriação total do Imóvel, ou desapropriação parcial que, a critério da Devedora, impeça o exercício de suas atividades, conforme estabelecido no Contrato Atípico de Locação e conforme especificado no 4.1.19.4 abaixo;



- (xxv) ocorra quaisquer alterações no Contrato Atípico de Locação relativas a prazo da locação, diminuição do valor dos aluguéis, forma de reajuste, data de pagamento de aluguéis, penalidades, ou ainda, quanto as disposição referentes a sublocação do Imóvel, por ação ou omissão da Devedora;
- (xxvi) a Devedora denuncie voluntariamente o Contrato Atípico de Locação antes de seu término, ou ocorra a rescisão em virtude de qualquer infração às disposições do Contrato Atípico de Locação;
- (xxvii) ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, indicada no Contrato Atípico de Locação assumida pela Devedora no Contrato Atípico de Locação;
- (xxviii) a Devedora deixe de pagar qualquer dos tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre o Imóvel em desacordo com o procedimento previsto no Contrato Atípico de Locação, exceto na hipótese de a Cedente arcar com tais obrigações;
- (xxix) a Devedora deixe de pagar qualquer das outras contribuições, condomínios e/ou contribuições associativas lançadas ou incidentes sobre o Imóvel em desacordo com o procedimento previsto no Contrato Atípico de Locação, exceto na hipótese de a Cedente arcar com tais obrigações;
- (xxx) a Devedora não mantenha o Empreendimento em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expreso consentimento da Emissora, obras de demolição, que diminuam o valor do Imóvel;
- (xxxi) ocorra cessão ou transferência, pela Devedora, com o consentimento da Cedente e sem o consentimento dos titulares dos CRI, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato Atípico de Locação; e
- (xxxii) caso a Cedente deixe de cumprir integralmente as Condições Precedentes previstas no item 3.3 do Contrato de Cessão no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão do CRI, ressalvadas eventuais exigências a serem feitas por cartórios ou outras autoridades competentes.



30

A handwritten signature in blue ink is written over the stamp and extends to the right. The signature is stylized and appears to be a name.

4.1.19.2 Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma assembléia dos titulares dos CRI, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência do evento, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado dos CRI. Caso o Agente Fiduciário deixe de convocar a assembléia aqui referida, a mesma poderá ser convocada por titulares do CRI que representem no mínimo 5% (cinco por cento) do total dos CRI em circulação. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI, far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência (mínima) de 20 (vinte) dias.

4.1.19.3 A assembleia dos titulares dos CRI mencionada no subitem 4.1.19.2 acima, será instalada observado o quorum previsto no item 10.4 abaixo, e poderá deliberar pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI desde que aprovado pelos titulares de CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI em circulação. Caso (i) vencimento antecipado seja aprovado, ou (ii) a referida assembleia geral não seja realizada por qualquer motivo dentro do prazo estipulado no subitem anterior, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização e exigirá, mediante notificação extrajudicial à Emissora, o pagamento pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento da notificação, do valor nominal global dos CRI em circulação, acrescidos da Remuneração, atualização monetária e multas previstas neste Termo de Securitização. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos do item 4.1.20 e Cláusula XI deste Termo.

4.1.19.4 Todos os Eventos de Vencimento Antecipado que contiver um valor monetário vinculado a alguma obrigação por parte da Cedente, quando da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, deverão ter o respectivo valor reajustado pela variação do IPCA/IBGE para fins da apuração do eventual inadimplemento e caracterização do evento de Vencimento Antecipado.

4.1.19.5 Conforme previsto no Contrato de Cessão, em caso de Recompra Compulsória, conforme definido no Contrato de Cessão, deverão ser observadas as seguintes disposições:

Período de Cura: A verificação da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, estes deverão ser sanados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, para as obrigações pecuniárias, e de até 15 (quinze) dias úteis, para as obrigações não pecuniárias, aplicáveis às



hipóteses em que não tenha sido definido outro prazo específico, prazos esses contados do recebimento de notificação realizada pela Emissora nesse sentido.

Desapropriação: No caso específico do item “xxiv” do 4.1.19 de Evento de Vencimento Antecipado descrito acima, deverão ser observadas as seguintes disposições:

(i) No caso de desapropriação parcial ou total do Empreendimento, o Contrato Atípico de Locação permanecerá em pleno vigor enquanto a Devedora puder exercer suas atividades normalmente, sendo que, nesse caso, a Devedora está obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos até que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do Poder Público expropriante na posse direta do Imóvel, momento em que o Contrato Atípico de Locação será considerado rescindido de pleno direito, restando a Emissora o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial;

(ii) Em caso de desapropriação parcial do Imóvel e se for possível a Devedora continuar exercendo suas atividades normalmente, ficará facultado à Devedora, o direito de optar entre (a) a continuidade do Contrato Atípico de Locação, com readequação proporcional do valor do aluguel em razão da área do Imóvel que continuará a ser efetivamente utilizada pela Devedora, obrigando-se a Cedente a, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, prover o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI de modo a ajustar o novo valor do aluguel ao fluxo de pagamento do CRI; ou (b) a sua rescisão antecipada, devendo a Devedora, neste caso, realizar o pagamento do valor correspondente ao aluguel proporcional da área ainda disponível, multiplicado pela quantidade de meses vincendos até o término do prazo da locação. Neste caso, a Cedente pagará à Emissora, o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante acrescido do saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária total dos CRI, mediante pagamento do valor de recompra dos Créditos Imobiliários que será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário dos CRI em circulação corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a última Data de Aniversário até a data do efetivo resgate, calculada de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 deste Termo de Securitização, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Apuração prevista pela Emissora para pagamento dos CRI (“Valor de Recompra”).



4.1.19.5 O valor devido aos detentores dos CRI na hipótese de Vencimento Antecipado será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a última Data de Aniversário até a data da declaração do Vencimento Antecipado, calculado de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 supra, observada a metodologia para a apuração do Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE que deverá ser calculado conforme abaixo, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis desde a Data de Apuração imediatamente anterior até data da declaração do Vencimento Antecipado.

$$C = \left[\left(\frac{NI_{n-2}}{NI_0} \right) \times \left(\frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}} \right)^{\frac{dep_n}{dct_n}} \right]$$

onde:

NI_{n-2} : valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês da data de declaração do Vencimento Antecipado, se aplicável;

NI_{n-1} : valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da data de declaração do Vencimento Antecipado. Caso, se até a data da declaração do Vencimento Antecipado, o número-índice do IPCA/IBGE aplicável não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível (o “Número-Índice Projetado” e a “Projeção”, respectivamente), divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (a “ANBIMA”) da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{n-1} = NI_{n-2} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês imediatamente anterior ao mês do Evento de Vencimento Antecipado.



NI_0 : é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Emissão ou o segundo mês anterior ao da última Data de Aniversário, conforme o caso;

dcp: número de dias úteis decorridos entre o primeiro dia útil do mês da data de declaração do Vencimento Antecipado e a data de declaração do Vencimento Antecipado.

dct: número total de Dias Úteis contidos entre o primeiro Dia Útil do mês da data de declaração do Vencimento Antecipado e o primeiro Dia Útil do mês subsequente.

4.1.20. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.20.1 As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os devidos valores no prazo estipulado no Contrato Atípico de Locação; e
- e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.



4.1.20.2 Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleia de titulares de CRI (“Assembleia”) para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

4.1.20.3 Na Assembleia, que será instalada observado o quórum previsto no item 10.4 da Cláusula Décima deste Termo, os titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação, poderão optar por não declarar a liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.20.4 Na hipótese de (a) a Assembleia deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou (b) verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, sem que a Emissora tenha realizado o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI no prazo previsto no item 4.1.20.1 (d) acima, os titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) a nova companhia securitizadora responsável por administrar o Patrimônio Separado e as regras para sua administração ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.21. Publicidade

(i) os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, quais sejam o DCI e DOESP, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

(ii) as demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.



4.1.22. Desdobramento do CRI

Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414, a Emissora poderá, depois de decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento do CRI em certificados de valor nominal unitário inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- a) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido qualquer inadimplemento financeiro da Emissora perante o titulares dos CRI;
- c) que tal desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral pelo(s) detentor(es) dos CRI em circulação; e
- d) que a presente Emissão passe a ser objeto de classificação de risco por Agência de *Rating*, a ser atualizada a cada período de 3 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento.

4.1.22.1. Na hipótese de desdobramento dos CRI, conforme previsto no item 4.1.22 acima, os custos incorridos com tal desdobramento serão arcados pelos titulares dos CRI.

4.1.23. Atualização dos Relatórios de Classificação de Risco

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414, desde que não haja o desdobramento do CRI, não será obrigatória a atualização, a cada período de 3 (três) meses, do relatório de classificação de risco por Agência de *Rating*.



CLÁUSULA V - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DO CRI E REGISTRO DA SÉRIE

5.1. Os CRI serão registrados para negociação secundária e distribuição primária na CETIP, sendo distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder e do Coordenador, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

5.2. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

5.2.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

5.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição constante do anexo I do Contrato de Distribuição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

5.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.



5.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476.

5.3.2. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 5.3.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

5.4. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores.

5.4.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 5.2.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA VI - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante da CCI, para custódia conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento do CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.



6.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração e manutenção do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(i) a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, incluindo a via Original do Contrato Atípico de Locação, será realizada pela Cedente. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários poderão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; e

(ii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora, não obstante a Cedente ter notificado a Devedora acerca da cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora.

7.3. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

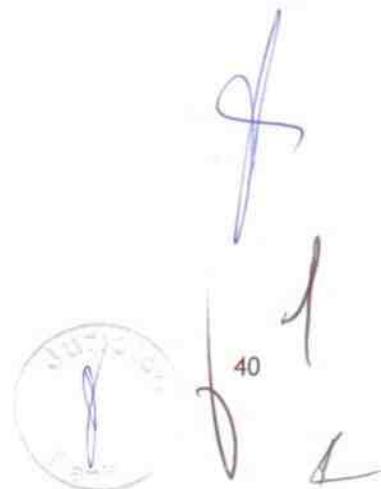


CLÁUSULA VIII - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (v) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.2. A Emissora se responsabiliza, civil e criminalmente, pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.



Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the number 40. There are additional handwritten marks and a signature to the right of the stamp.

CLÁUSULA IX - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983; e
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento do CRI ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:



- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos detentores dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os detentores dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;



- (xi) convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de detentores dos CRI, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xii) manter atualizados os contatos dos detentores dos CRI;
- (xiii) manter os detentores dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse,
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- a) parcelas antecipadas, a cada 12 (meses) meses, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela paga no 5º (quinto) Dia Útil após a celebração do Termo de Securitização;
- b) a remuneração prevista no item “a” será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, remuneração essa que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário;
- c) as parcelas serão acrescidas 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 impostos que venham a incidir sobre a receita do Agente Fiduciário proveniente da presente Emissão, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- d) em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 200,00 (duzentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão e aos CRI, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora de “Relatório de Horas”. As atividades a que se refere este item estão



relacionadas (i) à assessoria aos investidores em processo de renegociação requerido pela Emissora; (ii) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou investidores e/ou Assembléias Gerais de Investidores; e (iii) à implementação das conseqüentes decisões tomadas pelos Investidores; e

e) a remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos Investidores, assim como as despesas reembolsáveis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos Investidores para cobertura de risco de sucumbência.

9.6. Os valores devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados pela variação do IGPM/FGV na menor periodicidade permitida em lei ou, na sua falta, pelo índice que vier a oficialmente substituí-lo.

9.7. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.

9.8. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.9. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.10. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

a) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI, ou

b) por deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

9.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

9.12. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo.

CLÁUSULA X - DA ASSEMBLÉIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos detentores dos CRI.

10.2. A assembleia dos titulares dos CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação.

10.3. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.4. A assembleia geral de titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI ou não.

10.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados "CRI em Circulação" todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos

diretores ou conselheiros e respectivos cônjuge. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da assembleia geral caberá ao titular dos CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes à assembleia geral.

10.11. As alterações relativas (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI, (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) vencimento antecipado dos CRI; e (v) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI em Circulação.

10.12. As deliberações acerca da declaração de Vencimento Antecipado, nos termos do item 10.11 acima, serão tomadas por titulares de CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação e as deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do item 4.1.20 da Cláusula Quarta, acima, serão tomadas por titulares de CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

10.13. A deliberação acerca do desdobramento do CRI a que se refere o item 4.1.20 da Cláusula Quarta acima será tomada por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

10.14. Nos termos 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 Emissora, 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 Cedente 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.

CLÁUSULA XI - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas no item 4.1.20 acima, em caso da ocorrência de uma das hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, assembléia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

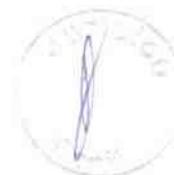
11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela assembléia geral a que se refere o item 11.1. acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, de acordo com o quórum estabelecido na cláusula 10.12 acima, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI), conforme deliberação dos titulares dos CRI: (a) a administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos e Garantias oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA XII - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade:

a) da Cedente, as despesas:



- (i) com a remuneração do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do Agente Escriturador e do Banco Liquidante. Nos casos da remuneração do Agente Fiduciário, a Emissora fará o pagamento, se ressarcindo junto a Cedente;
 - (ii) de comissionamento da Emissora, do Coordenador Líder, do Coordenador e reembolso das despesas;
 - (iii) relativas aos honorários do assessor legal;
 - (iv) com publicidade legal;
 - (v) do registro das Garantias;
 - (vi) do registro e manutenção da CCI;
 - (vii) do registro e formalização dos Documentos da Operação;
 - (viii) da Agência de *Rating* responsável pela classificação de risco da presente Oferta, não sendo responsável pelos custos decorrentes da manutenção da classificação de risco caso os detentores dos CRI optem por seu desdobramento.
- b) do Patrimônio Separado:
- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, e



- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

12.2. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares dos CRI estão descritos no Anexo III a este Termo.

12.2.1. Fica estabelecido que a Emissora constituirá um fundo de despesas ("Fundo de Despesas"), no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas nos subitens (i) a (iv) do item 3.3. do Contrato de Cessão, 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 nº 17334-1, Agência 0185, no Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), utilizando os recursos provenientes da subscrição dos CRI, sendo que tal Fundo de Despesas disporá dos recursos considerados necessários pela Emissora para o pagamento de todos os custos da Operação no período de 15 (quinze) anos.

12.2.2. No caso de o Fundo de Despesas não dispor de recursos suficientes para arcar com quaisquer custos da Operação, a Cedente obriga-se a aportar os recursos necessários para que sejam realizados os devidos pagamento dos custos da Operação.

12.2.2.1. Se, após o pagamento da parcela mensal dos CRI, sobejarem Créditos Imobiliários, na forma de recursos ou de créditos, a parcela da cessão referente aos Créditos Imobiliários que sobejar será destinada ao Fundo de Despesas, sendo que os valores que excederem o valor limitado de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) deverão ser restituídos para a Cedente, em conta corrente de titularidade da Cedente, a ser por esta oportunamente indicada.

12.2.2.2. Os recursos excedentes do Fundo de Despesas são de livre utilização pela Cedente.

CLÁUSULA XIII - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do Parágrafo Único, do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado e declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.



CLÁUSULA XIV - DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BETA SECURITIZADORA S.A.

Rua Minas de Prata, nº 30, 15º Andar

Vila Olímpia, São Paulo, SP - CEP 04552-080

At.: Sr. Cleber Machado Campos

Telefone: (11) 3074 8005

Fac-símile: (11) 3074 8096

Correio eletrônico: ccampos@banifib.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

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

At. Sr. Rinaldo Rabello Ferreira e Sr. Carlos Alberto Bacha

Telefone: (21) 2507-1949

Fax: (21) 2507-1949

Correio eletrônico: rinaldo@pavarini.com.br e bacha@pavarini.com.br

14.2. As comunicações referentes a este Termo 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.



CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

15.1. Na hipótese de (i) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Devedora, sob qualquer forma; (ii) pagamento de qualquer tipo de multa pela Devedora, nos termos do Contrato Atípico de Locação inclusive no caso de rescisão ou denúncia do Contrato de Locação Atípico pela Devedora; (iii) pagamento de indenização pelo poder expropriante no caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel, conforme disposto no item 4.1.20.3 acima (iii) Pagamento pela Cedente do Valor de Recompra, conforme definido e previsto no Contrato de Cessão, ou (iv) Pagamento pela Cedente da Multa Indenizatória prevista no Contrato de Cessão, a Emissora utilizará esses valores para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá informar aos titulares dos CRI o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

15.2. A amortização extraordinária será realizada nas mesmas datas de pagamento das Parcelas de Amortização, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP, na data do referido evento e será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário, atualizado de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.1.3.2 acima, *pro rata temporis* até a data do evento.

15.2.1. Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI conforme item 15.2 acima, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de Amortização do CRI.

15.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada dos Créditos Imobiliários em decorrência do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários por iniciativa ou responsabilidade da Devedora, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para realizar a amortização extraordinária dos CRI na forma descrita no item 15.2 no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Devedora.

CLÁUSULA XVI - FATORES DE RISCO

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade,



51

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number "51" and a stylized signature.

regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão e das Obrigações Garantidas. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;



- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Antecipada: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou antecipada. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- f) Risco de Integralização dos CRI com Ágio no mercado secundário: os CRI poderão ser integralizados pelos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelos investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou antecipada dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- g) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para se garantir a exequibilidade do arcabouço contratual;
- h) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou da Cedente, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- i) Risco de Baixa Liquidez no Mercado Secundário: o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.



j) Risco de não Constituição de Garantias: as Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos previstos no Contrato de Cessão, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.

Considerando que a Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel, determina que o contrato de alienação fiduciária deve dispor acerca do valor, prazo e vencimento da obrigação garantida pela alienação fiduciária e, considerando que as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel a ser registrada em favor da Emissora estipula como obrigações garantidas os Créditos Imobiliários e a Obrigação de Recompra Compulsória, eventualmente poderá ocorrer atraso ou ainda, não registro da garantia, na medida em que o Cartório de Registro de Imóveis, poderá interpretar que as obrigações garantidas decorrentes da Obrigação de Recompra Compulsória, não apresentam tais critérios objetivos a teor do que dispõe a Lei.

O Imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em garantia das Obrigações CCB, sendo que a Cedente utilizará os recursos oriundos do Valor da Cessão para quitação das CCB e consequente liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel CCB, razão pela qual existe o risco de atrasos para o cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel CCB, que poderá ocasionar atrasos para o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Emissora.

k) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

l) Risco de Mudança ou Transferência do Controle Societário da Devedora: este pode ser definido como o risco decorrente de eventual mudança ou transferência do controle societário da Devedora e/ou qualquer fusão, cisão ou incorporação; e



m) Demais Riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

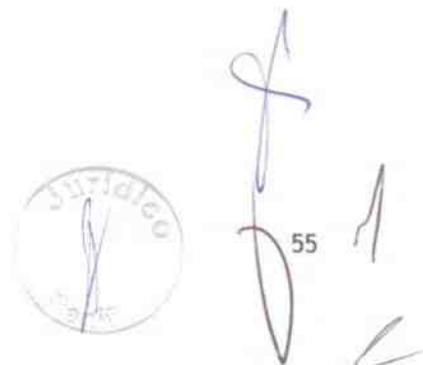
17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

17.4. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.5. A Emissora poderá contratar, às suas expensas, classificação de risco para a presente Emissão, necessária à distribuição primária do CRI.



A circular stamp with the word "Juridico" at the top and a signature in the center. To the right of the stamp is a large, stylized handwritten signature. Below the signature is the number "55" and two small handwritten marks.

17.6. O Agente Fiduciário não será obrigado 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.

CLÁUSULA XVIII - ARBITRAGEM

18.1. Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas neste Termo de Securitização 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.

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

18.1.2. 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.

18.1.3. O Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Instituição Financeira ou seu cessionário, o outro pelo(s) Devedor(es), e o terceiro, de comum acordo, pelos dois árbitros indicados pelas partes.

18.1.4. 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.

18.1.5. 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 renunciam 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.

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

18.2. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses previstas no item 18.1.5, 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.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

São Paulo, SP, 19 de setembro de 2012.

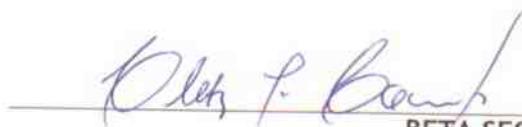
[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONAMENTE DEIXADO EM BRANCO]



57

Handwritten signatures and initials in blue ink are located at the bottom right of the page. There is a large, stylized signature above the number "57", and several other initials or smaller signatures below it.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A., celebrado entre a Beta Securitizadora S.A. e a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 19 de setembro de 2012).

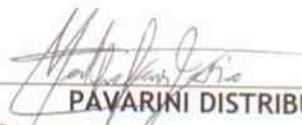


BETA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Cleber Machado Campos
Cargo: Diretor de Relações com Investidores



Nome: ALVARO PEREIRA JUNIOR
Cargo: Diretor



Mathheus Gomes Farla
CPF: 058.133.117-89

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome:
Cargo:

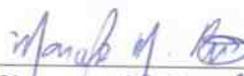


Marcus Venicius B. da Rocha
CPF: 961.101.807-00
Diretor

TESTEMUNHAS



Nome: RODRIGO CAPATO DE ALENCAR
CPF/MF nº: 371.839.888-85
RG nº:



Nome: MARCELO MARTINUSSO DUARTE
CPF/MF nº: 011.697.871-69
RG nº:



Anexo I

ao Termo de Securitização de Créditos da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.

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							



59

[Handwritten signature]

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.

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



60

[Handwritten signature]

	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



61

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 61.

Anexo II

ao Termo de Securitização de Créditos da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis
Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.

A matrícula do Imóvel encontra-se em documento apartado.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "ATTESTADO" at the top and "Beta" at the bottom. To the right of the signature, the number "62" is written. Below the signature, there are two additional handwritten marks, possibly initials or a checkmark.

Anexo III

ao Termo de Securitização de Créditos da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão



sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo



com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.330/2010. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá aplicação de alíquota 0 (zero) do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.



A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

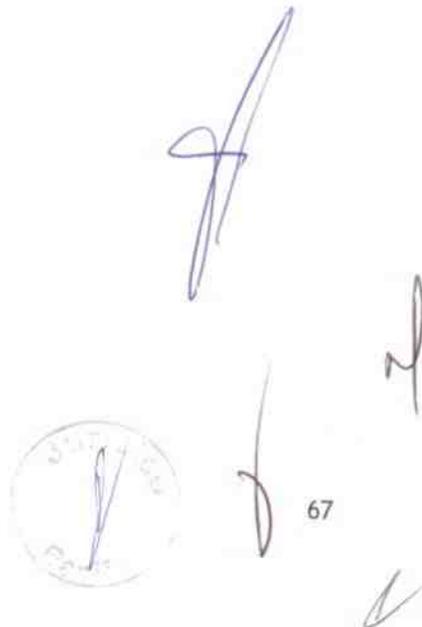
No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.



É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.



Handwritten signature and circular stamp. The stamp is circular and contains a signature. To the right of the stamp is the number 67. There are several other handwritten marks and signatures scattered around the stamp and the number 67.

Anexo IV

ao Termo de Securitização de Créditos da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

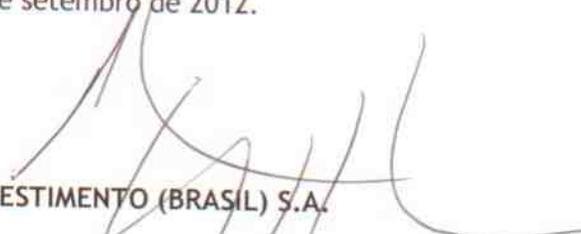
BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos CRI da 5ª Série da 2ª Emissão ("Emissão") da Beta Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de setembro de 2012.

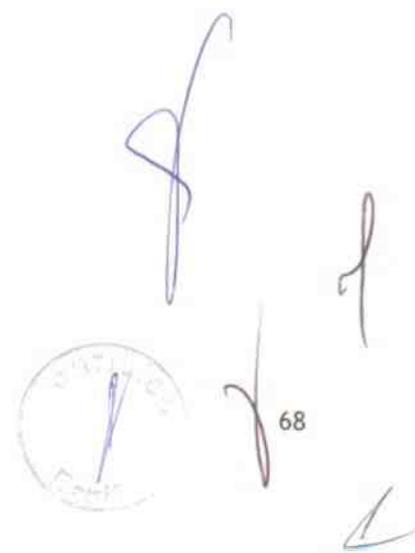


BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

Mauro Paciello de Souza Castro
Diretor



Atila Noaldo Serejo A Silva
Diretor Superintendente



Anexo V

ao Termo de Securitização de Créditos da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.

Tabela de Amortização ("TA")

N	Data Base de Apuração	Data de Apuração	Dias Úteis	Data de Pagamento	Saldo Devedor	Amortização (Tai)	Amortização Principal	Juros Acumulados no Período	(R\$)
0	26/9/2012				335.018,79				
1	14/10/2012	15/10/2012	12	17/10/2012	333.169,56	0,551979	1.849,23	727,41	2.576,65
2	14/11/2012	14/11/2012	33	19/11/2012	331.859,88	0,393095	1.309,67	1.266,97	2.576,65
3	14/12/2012	14/12/2012	54	18/12/2012	330.545,23	0,396147	1.314,65	1.261,99	2.576,65
4	14/1/2013	14/1/2013	73	16/1/2013	329.105,66	0,435514	1.439,57	1.137,07	2.576,65
5	14/2/2013	14/2/2013	94	18/2/2013	327.780,53	0,402645	1.325,13	1.251,52	2.576,65
6	14/3/2013	14/3/2013	114	18/3/2013	326.390,90	0,423951	1.389,63	1.187,01	2.576,65
7	14/4/2013	15/4/2013	135	17/4/2013	325.055,45	0,409157	1.335,45	1.241,19	2.576,65
8	14/5/2013	14/5/2013	155	16/5/2013	323.655,96	0,430541	1.399,50	1.177,15	2.576,65
9	14/6/2013	14/6/2013	177	18/6/2013	322.368,83	0,397683	1.287,12	1.289,52	2.576,65
10	14/7/2013	15/7/2013	198	17/7/2013	321.018,09	0,419006	1.350,74	1.225,90	2.576,65
11	14/8/2013	14/8/2013	220	16/8/2013	319.720,45	0,404225	1.297,64	1.279,01	2.576,65
12	14/9/2013	16/9/2013	243	18/9/2013	318.475,67	0,389335	1.244,78	1.331,86	2.576,65
13	14/10/2013	14/10/2013	263	16/10/2013	317.052,34	0,446918	1.423,33	1.153,32	2.576,65
14	14/11/2013	14/11/2013	286	19/11/2013	315.796,44	0,396117	1.255,90	1.320,75	2.576,65
15	14/12/2013	16/12/2013	307	18/12/2013	314.420,70	0,435641	1.375,74	1.200,90	2.576,65
16	14/1/2014	14/1/2014	326	16/1/2014	312.925,66	0,475491	1.495,04	1.081,60	2.576,65
17	14/2/2014	14/2/2014	349	18/2/2014	311.652,57	0,406834	1.273,09	1.303,56	2.576,65
18	14/3/2014	14/3/2014	367	18/3/2014	310.091,49	0,500904	1.561,08	1.015,56	2.576,65
19	14/4/2014	14/4/2014	388	16/4/2014	308.694,06	0,450652	1.397,43	1.179,21	2.576,65
20	14/5/2014	14/5/2014	407	16/5/2014	307.179,32	0,490693	1.514,74	1.061,90	2.576,65
21	14/6/2014	16/6/2014	430	18/6/2014	305.882,29	0,422238	1.297,03	1.279,62	2.576,65
22	14/7/2014	14/7/2014	449	16/7/2014	304.357,88	0,498366	1.524,41	1.052,23	2.576,65
23	14/8/2014	14/8/2014	472	18/8/2014	303.049,10	0,430013	1.308,78	1.267,86	2.576,65
24	14/9/2014	15/9/2014	494	17/9/2014	301.679,87	0,451817	1.369,23	1.207,42	2.576,65
25	14/10/2014	14/10/2014	515	16/10/2014	300.250,45	0,473821	1.429,42	1.147,22	2.576,65
26	14/11/2014	14/11/2014	538	18/11/2014	298.924,56	0,441595	1.325,89	1.250,75	2.576,65
27	14/12/2014	15/12/2014	559	17/12/2014	297.484,66	0,481693	1.439,90	1.136,74	2.576,65
28	14/1/2015	14/1/2015	579	16/1/2015	295.985,32	0,504007	1.499,34	1.077,30	2.576,65
29	14/2/2015	18/2/2015	602	20/2/2015	294.641,66	0,453961	1.343,66	1.232,99	2.576,65
30	14/3/2015	16/3/2015	620	18/3/2015	293.025,15	0,548637	1.616,51	960,13	2.576,65
31	14/4/2015	14/4/2015	640	16/4/2015	291.509,65	0,517189	1.515,49	1.061,15	2.576,65
32	14/5/2015	14/5/2015	660	18/5/2015	289.988,67	0,521760	1.520,98	1.055,66	2.576,65
33	14/6/2015	15/6/2015	681	17/6/2015	288.514,79	0,508255	1.473,88	1.102,76	2.576,65
34	14/7/2015	14/7/2015	702	16/7/2015	287.035,30	0,512794	1.479,49	1.097,16	2.576,65
35	14/8/2015	14/8/2015	725	18/8/2015	285.654,36	0,481105	1.380,94	1.195,70	2.576,65
36	14/9/2015	14/9/2015	745	16/9/2015	284.112,18	0,539878	1.542,19	1.034,46	2.576,65
37	14/10/2015	14/10/2015	766	16/10/2015	282.615,95	0,526633	1.496,23	1.080,42	2.576,65
38	14/11/2015	16/11/2015	788	18/11/2015	281.165,31	0,513290	1.450,64	1.126,01	2.576,65
39	14/12/2015	14/12/2015	808	16/12/2015	279.606,87	0,554279	1.558,44	1.018,20	2.576,65
40	14/1/2016	14/1/2016	829	18/1/2016	278.093,51	0,541246	1.513,36	1.063,28	2.576,65
41	14/2/2016	15/2/2016	849	17/2/2016	276.523,94	0,564402	1.569,57	1.007,08	2.576,65
42	14/3/2016	14/3/2016	869	16/3/2016	274.948,69	0,569661	1.575,25	1.001,39	2.576,65
43	14/4/2016	14/4/2016	891	18/4/2016	273.467,51	0,538714	1.481,19	1.095,46	2.576,65
44	14/5/2016	16/5/2016	912	18/5/2016	271.930,80	0,561934	1.536,71	1.039,94	2.576,65
45	14/6/2016	14/6/2016	932	16/6/2016	270.338,92	0,585400	1.591,88	984,76	2.576,65
46	14/7/2016	14/7/2016	954	18/7/2016	268.839,36	0,554694	1.499,55	1.077,09	2.576,65
47	14/8/2016	15/8/2016	976	17/8/2016	267.333,84	0,560010	1.505,53	1.071,12	2.576,65
48	14/9/2016	14/9/2016	997	16/9/2016	265.773,80	0,583552	1.560,03	1.016,61	2.576,65
49	14/10/2016	14/10/2016	1.018	18/10/2016	264.207,84	0,589210	1.565,97	1.010,68	2.576,65
50	14/11/2016	14/11/2016	1.038	17/11/2016	262.587,99	0,613097	1.619,85	956,79	2.576,65



51	14/12/2016	14/12/2016	1.059	16/12/2016	261.009,91	0,600972	1.578,08	998,56	2.576,65
52	14/1/2017	16/1/2017	1.082	18/1/2017	259.520,55	0,570613	1.489,36	1.087,29	2.576,65
53	14/2/2017	14/2/2017	1.103	16/2/2017	257.930,81	0,612570	1.589,75	986,90	2.576,65
54	14/3/2017	14/3/2017	1.121	16/3/2017	256.194,67	0,673103	1.736,14	840,50	2.576,65
55	14/4/2017	17/4/2017	1.144	19/4/2017	254.685,25	0,589167	1.509,41	1.067,23	2.576,65
56	14/5/2017	15/5/2017	1.162	17/5/2017	252.938,53	0,685834	1.746,72	829,93	2.576,65
57	14/6/2017	14/6/2017	1.184	19/6/2017	251.369,65	0,620262	1.568,88	1.007,76	2.576,65
58	14/7/2017	14/7/2017	1.205	18/7/2017	249.748,91	0,644764	1.620,74	955,90	2.576,65
59	14/8/2017	14/8/2017	1.226	16/8/2017	248.122,01	0,651416	1.626,90	949,74	2.576,65
60	14/9/2017	14/9/2017	1.248	18/9/2017	246.533,94	0,640036	1.588,07	988,57	2.576,65
61	14/10/2017	16/10/2017	1.269	18/10/2017	244.894,81	0,664870	1.639,13	937,51	2.576,65
62	14/11/2017	14/11/2017	1.289	17/11/2017	243.205,02	0,690007	1.689,79	886,85	2.576,65
63	14/12/2017	14/12/2017	1.310	18/12/2017	241.553,23	0,679176	1.651,79	924,86	2.576,65
64	14/1/2018	15/1/2018	1.330	17/1/2018	239.851,33	0,704562	1.701,89	874,75	2.576,65
65	14/2/2018	14/2/2018	1.350	16/2/2018	238.143,28	0,712131	1.708,06	868,59	2.576,65
66	14/3/2018	14/3/2018	1.370	16/3/2018	236.429,04	0,719836	1.714,24	862,40	2.576,65
67	14/4/2018	16/4/2018	1.392	18/4/2018	234.794,38	0,691395	1.634,66	941,99	2.576,65
68	14/5/2018	14/5/2018	1.411	16/5/2018	233.025,42	0,753406	1.768,95	807,69	2.576,65
69	14/6/2018	14/6/2018	1.433	18/6/2018	231.377,20	0,707313	1.648,22	928,43	2.576,65
70	14/7/2018	16/7/2018	1.455	18/7/2018	229.722,42	0,715190	1.654,79	921,86	2.576,65
71	14/8/2018	14/8/2018	1.476	16/8/2018	228.019,36	0,741356	1.703,06	873,58	2.576,65
72	14/9/2018	14/9/2018	1.498	18/9/2018	226.351,19	0,731589	1.668,16	908,48	2.576,65
73	14/10/2018	15/10/2018	1.518	17/10/2018	224.594,25	0,776203	1.756,94	819,70	2.576,65
74	14/11/2018	14/11/2018	1.539	19/11/2018	222.871,68	0,766967	1.722,56	854,08	2.576,65
75	14/12/2018	14/12/2018	1.560	18/12/2018	221.142,57	0,775834	1.729,11	847,53	2.576,65
76	14/1/2019	14/1/2019	1.579	16/1/2019	219.326,65	0,821152	1.815,92	760,73	2.576,65
77	14/2/2019	14/2/2019	1.602	18/2/2019	217.663,66	0,758228	1.663,00	913,65	2.576,65
78	14/3/2019	14/3/2019	1.620	18/3/2019	215.796,30	0,857910	1.867,36	709,29	2.576,65
79	14/4/2019	15/4/2019	1.642	17/4/2019	214.079,43	0,795595	1.716,86	859,78	2.576,65
80	14/5/2019	14/5/2019	1.661	16/5/2019	212.239,22	0,859594	1.840,21	736,43	2.576,65
81	14/6/2019	14/6/2019	1.684	18/6/2019	210.546,70	0,797459	1.692,52	884,13	2.576,65
82	14/7/2019	15/7/2019	1.704	17/7/2019	208.732,52	0,861651	1.814,18	762,47	2.576,65
83	14/8/2019	14/8/2019	1.726	16/8/2019	206.987,51	0,836002	1.745,01	831,64	2.576,65
84	14/9/2019	16/9/2019	1.749	18/9/2019	205.273,12	0,828261	1.714,40	862,25	2.576,65
85	14/10/2019	14/10/2019	1.769	16/10/2019	203.439,84	0,893091	1.833,28	743,37	2.576,65
86	14/11/2019	14/11/2019	1.792	19/11/2019	201.710,66	0,849969	1.729,18	847,47	2.576,65
87	14/12/2019	16/12/2019	1.813	18/12/2019	199.901,08	0,897119	1.809,58	767,06	2.576,65
88	14/1/2020	14/1/2020	1.832	16/1/2020	198.012,09	0,944962	1.888,99	687,66	2.576,65
89	14/2/2020	14/2/2020	1.855	18/2/2020	196.260,31	0,884686	1.751,79	824,86	2.576,65
90	14/3/2020	16/3/2020	1.874	18/3/2020	194.358,79	0,968873	1.901,51	675,13	2.576,65
91	14/4/2020	14/4/2020	1.894	16/4/2020	192.485,99	0,963579	1.872,80	703,84	2.576,65
92	14/5/2020	14/5/2020	1.914	18/5/2020	190.606,41	0,976478	1.879,58	697,06	2.576,65
93	14/6/2020	15/6/2020	1.935	17/6/2020	188.754,60	0,971537	1.851,81	724,83	2.576,65
94	14/7/2020	14/7/2020	1.956	16/7/2020	186.895,74	0,984799	1.858,85	717,79	2.576,65
95	14/8/2020	14/8/2020	1.979	18/8/2020	185.097,65	0,962084	1.798,09	778,55	2.576,65
96	14/9/2020	14/9/2020	1.999	16/9/2020	183.191,31	1,029910	1.906,34	670,31	2.576,65
97	14/10/2020	14/10/2020	2.020	16/10/2020	181.311,30	1,026255	1.880,01	696,64	2.576,65
98	14/11/2020	16/11/2020	2.042	18/11/2020	179.457,04	1,022695	1.854,26	722,39	2.576,65
99	14/12/2020	14/12/2020	2.062	16/12/2020	177.530,27	1,073664	1.926,77	649,88	2.576,65
100	14/1/2021	14/1/2021	2.083	18/1/2021	175.628,74	1,071106	1.901,54	675,11	2.576,65

101	14/2/2021	17/2/2021	2.105	19/2/2021	173.751,83	1,068676	1.876,90	699,74	2.576,65
102	14/3/2021	15/3/2021	2.123	17/3/2021	171.741,38	1,157082	2.010,45	566,20	2.576,65
103	14/4/2021	14/4/2021	2.144	16/4/2021	169.817,83	1,120028	1.923,55	653,09	2.576,65
104	14/5/2021	14/5/2021	2.165	18/5/2021	167.886,96	1,137022	1.930,87	645,78	2.576,65
105	14/6/2021	14/6/2021	2.185	16/6/2021	165.918,30	1,172614	1.968,67	607,98	2.576,65
106	14/7/2021	14/7/2021	2.207	16/7/2021	164.002,71	1,154538	1.915,59	661,06	2.576,65
107	14/8/2021	16/8/2021	2.230	18/8/2021	162.109,25	1,154529	1.893,46	683,19	2.576,65
108	14/9/2021	14/9/2021	2.250	16/9/2021	160.119,66	1,227314	1.989,59	587,06	2.576,65
109	14/10/2021	14/10/2021	2.271	18/10/2021	158.151,91	1,228922	1.967,75	608,90	2.576,65
110	14/11/2021	16/11/2021	2.292	18/11/2021	156.176,69	1,248944	1.975,23	601,42	2.576,65
111	14/12/2021	14/12/2021	2.312	16/12/2021	154.165,61	1,287691	2.011,07	565,57	2.576,65
112	14/1/2022	14/1/2022	2.335	18/1/2022	152.231,17	1,254779	1.934,44	642,21	2.576,65
113	14/2/2022	14/2/2022	2.356	16/2/2022	150.233,43	1,312310	1.997,74	578,90	2.576,65
114	14/3/2022	14/3/2022	2.374	16/3/2022	148.146,34	1,389231	2.087,09	489,56	2.576,65
115	14/4/2022	14/4/2022	2.397	19/4/2022	146.186,83	1,322687	1.959,51	617,13	2.576,65
116	14/5/2022	16/5/2022	2.417	18/5/2022	144.139,58	1,400434	2.047,25	529,40	2.576,65
117	14/6/2022	14/6/2022	2.438	17/6/2022	142.111,06	1,407327	2.028,52	548,13	2.576,65
118	14/7/2022	14/7/2022	2.459	18/7/2022	140.074,83	1,432844	2.036,23	540,42	2.576,65
119	14/8/2022	15/8/2022	2.481	17/8/2022	138.056,28	1,441056	2.018,56	558,09	2.576,65
120	14/9/2022	14/9/2022	2.502	16/9/2022	136.004,63	1,486096	2.051,65	525,00	2.576,65
121	14/10/2022	14/10/2022	2.523	18/10/2022	133.945,18	1,514251	2.059,45	517,20	2.576,65
122	14/11/2022	14/11/2022	2.543	17/11/2022	131.853,59	1,561521	2.091,58	485,06	2.576,65
123	14/12/2022	14/12/2022	2.564	16/12/2022	129.778,36	1,573894	2.075,24	501,41	2.576,65
124	14/1/2023	16/1/2023	2.587	18/1/2023	127.742,33	1,568851	2.036,03	540,62	2.576,65
125	14/2/2023	14/2/2023	2.608	16/2/2023	125.651,46	1,636788	2.090,87	485,78	2.576,65
126	14/3/2023	14/3/2023	2.626	16/3/2023	123.484,26	1,724766	2.167,19	409,45	2.576,65
127	14/4/2023	14/4/2023	2.648	18/4/2023	121.399,61	1,688197	2.084,66	491,99	2.576,65
128	14/5/2023	15/5/2023	2.667	17/5/2023	119.240,57	1,778452	2.159,03	417,61	2.576,65
129	14/6/2023	14/6/2023	2.688	16/6/2023	117.117,37	1,780603	2.123,20	453,45	2.576,65
130	14/7/2023	14/7/2023	2.710	18/7/2023	115.007,35	1,801633	2.110,03	466,62	2.576,65
131	14/8/2023	14/8/2023	2.731	16/8/2023	112.868,05	1,860141	2.139,30	437,35	2.576,65
132	14/9/2023	14/9/2023	2.753	18/9/2023	110.741,09	1,884462	2.126,96	449,69	2.576,65
133	14/10/2023	16/10/2023	2.774	18/10/2023	108.585,57	1,946452	2.155,52	421,12	2.576,65
134	14/11/2023	14/11/2023	2.794	17/11/2023	106.402,15	2,010781	2.183,42	393,23	2.576,65
135	14/12/2023	14/12/2023	2.815	18/12/2023	104.230,13	2,041334	2.172,02	404,62	2.576,65
136	14/1/2024	15/1/2024	2.835	17/1/2024	102.030,94	2,109938	2.199,19	377,46	2.576,65
137	14/2/2024	14/2/2024	2.855	16/2/2024	99.823,78	2,163222	2.207,16	369,49	2.576,65
138	14/3/2024	14/3/2024	2.876	18/3/2024	97.626,74	2,200917	2.197,04	379,61	2.576,65
139	14/4/2024	15/4/2024	2.897	17/4/2024	95.421,35	2,259006	2.205,39	371,25	2.576,65
140	14/5/2024	14/5/2024	2.917	16/5/2024	93.190,26	2,338147	2.231,09	345,56	2.576,65
141	14/6/2024	14/6/2024	2.939	18/6/2024	90.984,90	2,366509	2.205,36	371,29	2.576,65
142	14/7/2024	15/7/2024	2.960	17/7/2024	88.754,25	2,451672	2.230,65	346,00	2.576,65
143	14/8/2024	14/8/2024	2.982	16/8/2024	86.531,22	2,504703	2.223,03	353,62	2.576,65
144	14/9/2024	16/9/2024	3.005	18/9/2024	84.315,04	2,561138	2.216,18	360,46	2.576,65
145	14/10/2024	14/10/2024	3.025	16/10/2024	82.043,73	2,693839	2.271,31	305,34	2.576,65
146	14/11/2024	14/11/2024	3.048	19/11/2024	79.808,85	2,724008	2.234,88	341,77	2.576,65
147	14/12/2024	16/12/2024	3.069	18/12/2024	77.535,70	2,848245	2.273,15	303,50	2.576,65
148	14/1/2025	14/1/2025	3.088	16/1/2025	75.225,77	2,979176	2.309,92	266,72	2.576,65
149	14/2/2025	14/2/2025	3.111	18/2/2025	72.962,49	3,008648	2.263,28	313,37	2.576,65
150	14/3/2025	14/3/2025	3.129	18/3/2025	70.623,60	3,205604	2.338,89	237,76	2.576,65

[Handwritten signature]



151	14/4/2025	14/4/2025	3.150	16/4/2025	68.315,52	3,268144	2.308,08	268,57	2.576,65
152	14/5/2025	14/5/2025	3.169	16/5/2025	65.973,88	3,427687	2.341,64	235,00	2.576,65
153	14/6/2025	16/6/2025	3.192	18/6/2025	63.672,06	3,488986	2.301,82	274,83	2.576,65
154	14/7/2025	14/7/2025	3.211	16/7/2025	61.314,45	3,702748	2.357,62	219,03	2.576,65
155	14/8/2025	14/8/2025	3.234	18/8/2025	58.993,22	3,785779	2.321,23	255,42	2.576,65
156	14/9/2025	15/9/2025	3.256	17/9/2025	56.651,61	3,969279	2.341,61	235,04	2.576,65
157	14/10/2025	14/10/2025	3.277	16/10/2025	54.290,40	4,167955	2.361,21	215,43	2.576,65
158	14/11/2025	14/11/2025	3.300	18/11/2025	51.939,91	4,329476	2.350,49	226,16	2.576,65
159	14/12/2025	15/12/2025	3.321	17/12/2025	49.560,78	4,580546	2.379,13	197,52	2.576,65
160	14/1/2026	14/1/2026	3.341	16/1/2026	47.163,61	4,836828	2.397,17	179,48	2.576,65
161	14/2/2026	18/2/2026	3.364	20/2/2026	44.783,43	5,046641	2.380,18	196,47	2.576,65
162	14/3/2026	16/3/2026	3.382	18/3/2026	42.352,71	5,427709	2.430,71	145,93	2.576,65
163	14/4/2026	14/4/2026	3.402	16/4/2026	39.929,44	5,721647	2.423,27	153,37	2.576,65
164	14/5/2026	14/5/2026	3.422	18/5/2026	37.497,39	6,090865	2.432,05	144,60	2.576,65
165	14/6/2026	15/6/2026	3.443	17/6/2026	35.063,34	6,491260	2.434,05	142,59	2.576,65
166	14/7/2026	14/7/2026	3.464	16/7/2026	32.620,03	6,968274	2.443,31	133,34	2.576,65
167	14/8/2026	14/8/2026	3.487	18/8/2026	30.179,27	7,482404	2.440,76	135,89	2.576,65
168	14/9/2026	14/9/2026	3.507	16/9/2026	27.711,91	8,175670	2.467,36	109,29	2.576,65
169	14/10/2026	14/10/2026	3.528	16/10/2026	25.240,65	8,917701	2.471,27	105,38	2.576,65
170	14/11/2026	16/11/2026	3.550	18/11/2026	22.764,56	9,809905	2.476,08	100,56	2.576,65
171	14/12/2026	14/12/2026	3.570	16/12/2026	20.270,35	10,956543	2.494,21	82,44	2.576,65
172	14/1/2027	14/1/2027	3.591	18/1/2027	17.770,79	12,331133	2.499,56	77,08	2.576,65
173	14/2/2027	15/2/2027	3.611	17/2/2027	15.258,50	14,137207	2.512,29	64,35	2.576,65
174	14/3/2027	15/3/2027	3.631	17/3/2027	12.737,10	16,524507	2.521,39	55,26	2.576,65
175	14/4/2027	14/4/2027	3.652	16/4/2027	10.208,89	19,849185	2.528,21	48,44	2.576,65
176	14/5/2027	14/5/2027	3.673	18/5/2027	7.671,07	24,858971	2.537,83	38,82	2.576,65
177	14/6/2027	14/6/2027	3.693	16/6/2027	5.122,20	33,227035	2.548,87	27,78	2.576,65
178	14/7/2027	14/7/2027	3.715	16/7/2027	2.565,96	49,905128	2.556,24	20,41	2.576,65
179	14/8/2027	16/8/2027	3.738	18/8/2027	-	100,000000	2.565,96	10,69	2.576,65



 72


**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE BEM
IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes:

1. **TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob nº 12.134.710/0001-93, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora"; e
2. **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, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária" (Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como ("Parte");

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

3. **TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob nº 12.021.833/0001-18, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Interveniente Anuente";

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Empreendedora Locadora, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;



- (ii) a Locatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a fabricação e comercialização de bebidas;
- (iii) a Locatária deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, tendo-se decidido que a Empreendedora Locadora, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse das Partes, mediante a locação à Locatária, após aquisição por parte da Empreendedora Locadora da propriedade de bem imóvel para instalação e operação de um Centro de Distribuição Direta (o "CDD"), que terá área construída de aproximadamente 7.600 m² (sete mil e seiscentos metros quadrados), localizado no Município de Feira de Santana/BA;
- (iv) para fins de atender à demanda da Locatária referida no considerando anterior, a Empreendedora Locadora identificou um imóvel localizado no Município de Feira de Santana/BA, com área aproximada de 86.000m² (oitenta e seis mil metros quadrados), objeto da matrícula n.º 29.410, do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA (o "Imóvel");
- (v) do referido Imóvel apresenta medida que satisfaz a necessidade de ocupação da Locatária;
- (vi) a Locatária visitou o Imóvel, declarando ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Locatária, ainda, que o Imóvel é, nesses particulares, adequado ao atendimento de suas necessidades, quais sejam a instalação e operação do CDD;
- (vii) a fim de atender às necessidades que lhe foram apresentadas pela Locatária, a Empreendedora Locadora adquirirá do respectivo proprietário o direito real de superfície do Imóvel, pelo prazo mínimo de duração da presente locação, e a Interveniante Anuente adquirirá a propriedade residual do Imóvel, deduzido do direito de superfície a ser concedido à Empreendedora Locadora, transação que será viabilizada pela celebração precedente de um Instrumento Particular de Compromisso de Concessão de Superfície e Venda e Compra entre



Empreendedora Locadora, Interveniente Anuente e o proprietário do Imóvel (o "Compromisso de Venda e Compra");

- (viii) a efetiva aquisição do Imóvel deverá ser precedida da realização de auditoria legal e ambiental do Imóvel, com resultados satisfatórios e, eventualmente, de procedimentos de regularização fundiária do Imóvel, de maneira tal que este seja objeto de matrícula autônoma junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Feira de Santana/BA, sendo certo que a superação de referidos eventos será estabelecida no Compromisso de Venda e Compra como condição à aquisição do direito de superfície pela Empreendedora Locadora e aquisição da propriedade residual do Imóvel pela Interveniente Anuente;
- (ix) o preço de aquisição global do Imóvel, incluindo custos indiretos de aquisição e levando-se em conta tanto o direito real de superfície como a propriedade residual, é de R\$ 2.625.000 (dois milhões, seiscentos e vinte cinco mil reais) (o "Valor de Aquisição do Imóvel");
- (x) a Empreendedora Locadora, previamente, diligenciará junto à Prefeitura Municipal de Feira de Santana/BA para que, de acordo com a legislação municipal de zoneamento e de uso e ocupação do solo, o Imóvel apresente características adequadas para que a Locatária nele opere suas atividades, mediante a estruturação e desenvolvimento de um CDD sob medida, para o qual seja autorizado, inclusive, o tráfego de caminhões e empilhadeiras, atendendo a necessidades específicas da Locatária, de acordo com os projetos de obras a seguir referidos;
- (xi) a Locatária, por sua vez, reconhece que, desde que cumpridas todas as obrigações da Empreendedora Locadora e da Interveniente Anuente em relação à aquisição do direito de superfície e à aquisição do Imóvel, este será adequado à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando "iii" acima;
- (xii) a Empreendedora Locadora, em conjunto com a Interveniente Anuente, no que couber, concordou em: (a) adquirir o direito de superfície do Imóvel e de acordo com a solicitação da Locatária, observadas as disposições de



considerandos "iii" a "x" acima, implementar obras no Imóvel para adequá-lo às necessidades da Locatária (a "Obra") (o Imóvel e a Obra, doravante designados, em conjunto, o "Empreendimento"), em conformidade com os projetos a serem oportunamente elaborados, os quais, uma vez concluídos, passarão a integrar o Anexo 1 deste instrumento (os "Projetos"), e (b) locar o Empreendimento para a Locatária, nos termos aqui contratados;

- (xiii) o conteúdo dos Projetos servirá de base, ainda, para determinar: (a) o valor necessário à realização da Obra, definido de acordo com o quanto previsto no considerando "xv" infra; e, (b) o prazo de construção da Obra, sendo certo que, para a construção do CDD com 7.600 m² (sete mil e seiscentos metros quadrados) de área construída, o prazo de conclusão das obras será de 9 (nove) meses;
- (xiv) a Empreendedora Locadora contratará, por meio de processo de concorrência, a fim de garantir as melhores condições, qualidade de construção, rapidez, eficiência e preço, determinada construtora (a "Construtora") para que esta, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, implemente a Obra no Imóvel, ficando resguardado à Locatária o direito de: (a) acompanhar a contratação da Construtora; e, (b) indicar construtora de sua confiança para participar do processo de concorrência a ser realizado pela Empreendedora Locadora para definição da Construtora, desde que tal acompanhamento e/ou indicação não afete a execução deste instrumento;
- (xv) os investimentos que a Empreendedora Locadora deverá efetuar para fins de realização da Obra, nos exatos termos previstos nos Projetos, compreendendo, mas não se limitando, os custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração e contingências, estimado pelas Partes, para fins de referência, em R\$ 12.375.000,00 (doze milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais), bem como os custos com a elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos (exceto eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo), estimados pelas Partes, também para fins de referência, em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) (doravante, em conjunto, o "Custo da

Obra"), serão objeto de planilha elaborada com auxílio da Construtora e aprovada previamente pela Locatária (ou por quem ela indicar), planilha essa que fará parte integrante dos Projetos e do Anexo 1 deste instrumento (o Custo da Obra, em conjunto com o Valor de Aquisição do Imóvel, doravante designados, em conjunto, o "Investimento para Realização do Empreendimento");

- (xvi) o Investimento para Realização do Empreendimento servirá de base para o cálculo do aluguel devido mensal e a ser pago pela Locatária, nos termos da Cláusula Nona deste instrumento;
- (xvii) a Empreendedora Locadora tem interesse (a) na implementação do Empreendimento, consubstanciado na realização da Obra, de acordo com os Projetos e, (b) a sua conseqüente locação à Locatária, nos termos e nas condições aqui ajustadas, desde que respeitados os prazos e demais condições previstos neste instrumento;
- (xviii) para implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá obter recursos por meio de operações financeiras ou de mercado de capitais de captação de recursos (a "Captação de Recursos");
- (xix) para a consecução da operação de Captação de Recursos, essencial para a efetiva implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá ceder os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundações, fundos de pensão, fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras e/ou companhias securitizadoras (o "Financiador");
- (xx) os aluguéis previstos no presente instrumento, nos termos da Cláusula Nona, representam a remuneração da Empreendedora Locadora em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel, realização da Obra e, conseqüente, desenvolvimento e implementação do Empreendimento, sendo essencial



portanto, que a Empreendedora Locadora receba a integralidade dos valores devidos a título de locação durante todo o período contratado;

- (xxi) observados os prazos estabelecidos no presente instrumento, a Locatária reconhece que, não fossem as características peculiares do projeto *intuito personae* de implementação do Empreendimento, desenvolvidas para atender, com exclusividade, às necessidades da Locatária, bem assim, a localização da implementação do Empreendimento (*Build to Suit*), escolhido pela Locatária para suas instalações, a Empreendedora Locadora não teria interesse de investir na aquisição do Imóvel, em conjunto com a Interveniente Anuente, e execução da Obra;
- (xxii) à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos deste instrumento, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pelas Partes, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 19 e 51 de citado diploma legal;
- (xxiii) cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (xxiv) a celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada e, (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

The image shows several handwritten signatures in blue ink. Below the signatures are three official circular stamps. The first stamp on the left is from 'TRX DEPARTAMENTO JURIDICO'. The second stamp in the middle is from 'AMBEV JURIDICO'. The third stamp on the right is from 'AMBEV JURIDICO' and contains a signature. There are also some other handwritten marks and scribbles at the bottom right.

- (xxv) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos;
- (xxvi) cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (xxvii) nenhuma Parte depende economicamente da outra;
- (xxviii) nenhuma das Partes se encontra em estado de perigo ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (xxix) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa das Partes;
- (xxx) cada Parte é empresa reconhecida no mercado e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- (xxxi) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade, tendo sido amplamente assessoradas, quanto aos aspectos jurídicos, econômicos e financeiros da presente relação;
- (xxxii) A Interveniente Anuente, sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico da Empreendedora Locadora comparece no presente instrumento, a fim de manifestar sua concordância com todos os seus termos e condições, bem como com os termos e condições do Compromisso de Venda e Compra, na medida em que tanto a Interveniente Anuente quanto a Empreendedora Locadora serão titulares de direitos reais sobre o Imóvel, a primeira a título de proprietária e a segunda a título de superficiária (direito real de superfície esse



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

que vigorará por, no mínimo, prazo idêntico ao da relação locatícia objeto do Contrato); e

- (xxxiii) a aquisição dos direitos reais do Imóvel feitos de maneira individualizada pela Empreendedora Locadora (direito real de superfície) e pela Interveniente Anuente (propriedade residual), empresas do mesmo grupo econômico, serve para dinamizar a possibilidade de Captação de Recursos, conforme definida no Considerando "xix" acima, sendo que para fins de definição do Valor de Aquisição do Imóvel e deste instrumento devem tais aquisições ser consideradas como um negócio uno e indivisível.

Têm as Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, entre si, justo e contratado, celebrar o presente "*Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças*" (doravante simplesmente o "Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS OBJETOS

1.1. Constituem objetos deste Contrato:

- (i) a obrigação da Empreendedora Locadora, em conjunto com a Interveniente Anuente, de adquirir a propriedade plena do Imóvel, mediante registro nas respectivas matrículas de escrituras públicas de concessão de superfície e venda e compra do Imóvel, lavradas perante Cartório de Notas, desde que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus ou gravames;
- (ii) a realização da Obra pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da Locatária, e no tempo e forma previstos nos Projetos; e,
- (iii) a subsequente locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no item 5.7, parágrafo

Handwritten signatures and official stamps are present at the bottom right of the page. There are two circular stamps: one from 'TRX DEPARTAMENTO JURIDICO' and another from 'ABEV JURIDICO'. There are also several handwritten signatures and initials in blue ink.

primeiro abaixo), prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato (doravante a "Locação").

- 1.2. Sem prejuízo de os termos estabelecidos neste Contrato já vincularem as Partes *ab initio*, o presente Contrato encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à superação cumulativa dos seguintes eventos:
- (i) à aquisição da propriedade do Imóvel pela Empreendedora Locadora, em conjunto com a Interveniente Anuente, observados os procedimentos estabelecidos no item 1.3 abaixo;
 - (ii) à definição dos Projetos e conseqüente identificação do Custo da Obra e do prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária, observando-se, para tanto, as disposições do item 1.4 abaixo.
- 1.3. Dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da celebração deste Contrato, a Empreendedora Locadora em conjunto com a Interveniente Anuente deverá firmar com o proprietário do Imóvel o Compromisso de Concessão de Direito de Superfície e Venda e Compra. Desde que atendidas as condições estabelecidas no parágrafo primeiro abaixo, o Compromisso de Concessão de Direito de Superfície e Venda e Compra implicará nas subseqüentes lavraturas e registros de escrituras de concessão de superfície e venda e compra do Imóvel, o que deverá ocorrer dentro do prazo previsto no item 1.5 infra.

Parágrafo Primeiro: A aquisição global do direito de propriedade do Imóvel deverá ser 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 objeto de matrícula autônoma, ficando certo que tais circunstâncias deverão constar expressamente do Compromisso de Concessão de Direito de Superfície e Venda e Compra como condições precedentes à efetiva transmissão dos direitos reais sobre o Imóvel à Empreendedora Locadora e à Interveniente Anuente. Os custos e despesas inerentes à realização da auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials and scribbles below it.

como à regularização fundiária acima mencionados neste parágrafo correrão por conta da Empreendedora Locadora, observado, contudo, o quanto estabelecido no parágrafo segundo da cláusula 1.5 infra.

Parágrafo Segundo: Caso as auditorias legal e ambiental referidas no parágrafo anterior se mostrem satisfatórias, deverão ser sucedidas pela aquisição da propriedade e pela concessão do direito real de superfície do Imóvel, por meio de escrituras públicas devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Terceiro: A Empreendedora Locadora isenta a Locatária de responsabilidades quanto ao pagamento de impostos, taxas e contribuições relativas à aquisição do Imóvel e à construção do Empreendimento, inclusive aquelas que forem autuadas depois da Data de Início da Locação.

- 1.4. A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes deverão definir o conteúdo dos Projetos, de acordo com as necessidades da Locatária em relação ao Empreendimento, sendo certo que sua elaboração ficará a cargo de empresa de arquitetura contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas e responsabilidade. Todos os Projetos deverão contar com a expressa aprovação da Locatária, por escrito.

Parágrafo Primeiro: O conteúdo dos Projetos determinará o Custo da Obra, bem como o prazo de construção da Obra. Para fins de referência, estimam as Partes que, para a construção de um CDD com 7.600 m² (sete mil e seiscentos metros quadrados), o prazo de construção será de 9 (nove) meses e o Custo da Obra será de aproximadamente R\$ 12.375.000,00 (doze milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais).

Parágrafo Segundo: Durante a definição dos Projetos, a Empreendedora Locadora iniciará um processo de concorrência privada para identificar a Construtora que ficará encarregada da execução das Obras. A Construtora será escolhida pela Empreendedora Locadora, observadas as disposições do considerando "xiv" acima, bem como respeitando o custo estimado para

Handwritten signatures and official stamps at the bottom right of the page. The stamps include "TRX DEPARTAMENTO JURIDICO" and "ABEV JURIDICO".

construção da obra previsto no parágrafo primeiro acima. A Construtora escolhida deverá colaborar com as Partes na definição do Custo de Obra, o qual, em conformidade com o disposto no considerando "xv" deste Contrato, será composto, dentre outros, pelos custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração, contingências, os custos com a elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos, exceto eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo.

Parágrafo Terceiro: De posse do Valor de Aquisição do Imóvel e do Custo da Obra, que somados corresponderão ao valor do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes definirão o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, o qual corresponderá a 1/12 (um doze avos) do resultado da multiplicação de 9,93% (nove inteiros e noventa e três décimos por cento) ao ano pelo valor total do Investimento para Realização do Empreendimento.

Parágrafo Quarto: Tanto o Custo da Obra quanto o prazo para construção da Obra deverão contar com a aprovação escrita da Locatária.

- 1.5. As condições suspensivas referidas no item 1.2 acima e melhor caracterizadas nas cláusulas 1.3 e 1.4 acima deverão ser cumulativamente superadas dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados da celebração deste Contrato, prazo esse prorrogável por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo entre as Partes.

Parágrafo Primeiro: As Partes deverão, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de superação das condições suspensivas disciplinadas nesta cláusula, celebrar um aditamento escrito a este Contrato (doravante "Aditamento"), do qual deverão constar: (i) o valor do aluguel mensal, calculado de acordo com as disposições do item 1.4, parágrafo terceiro acima; (ii) o prazo para construção da Obra, sendo certo que no Aditamento será definida a data de início de obras ("Data de Início das Obras"), para os fins do item 3.4 abaixo; e, (iii) as Datas de Pagamento, para os fins do item 9.2 abaixo.



Handwritten signatures and initials in blue ink on the right side of the page.

Parágrafo Segundo: Caso as condições suspensivas não sejam superadas dentro do prazo e eventuais prorrogações previstas no *caput*, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelas despesas por ela comprovadamente incorridas até aquele momento para a superação das condições suspensivas, incluindo, mas não se limitando a despesas com sondagem, auditoria legal e ambiental, despesas com arquitetos e aprovação dos Projetos, corretagem, escrituras, registros, ITBI, laudêmos, viagens, honorários da Construtora e/ou outros prestadores de serviço. O reembolso de que trata esta cláusula deverá ser realizado pela Locatária dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela Empreendedora Locadora, acompanhada dos respectivos comprovantes das despesas incorridas.

Parágrafo Terceiro: Ficam ressalvados da obrigação de reembolso prevista no parágrafo segundo acima eventuais despesas que possam ser aproveitadas em outros imóveis que não aquele escolhido pelas Partes para a realização do Empreendimento, na hipótese das Partes decidirem, de mútuo e comum acordo, pela realização de outra operação de *build to suit*, em substituição àquela objeto deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL

- 2.1. Após a superação da condição suspensiva de que trata o item 1.2, "i" acima, a Empreendedora Locadora será a titular, em conjunto com a Interviente Anuente, do direito de propriedade do Imóvel.
- 2.2. A Empreendedora Locadora e a Interviente Anuente diligenciarão para que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, exceto o próprio direito real de superfície a ser instituído em favor da Empreendedora Locadora, obrigando-se a mantê-lo nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias reais pela própria Empreendedora



Locadora e/ou pela Interveniente Anuente, com o propósito específico de efetivação da Captação de Recursos, inclusive para garantir a eventual cessionária dos direitos creditórios provenientes da presente locação e o cumprimento das obrigações assumidas pela Locatária neste Contrato.

Parágrafo Único: Na hipótese de constituição de ônus ou gravames sobre o Imóvel, nos termos do disposto na parte final de 2.2 acima, a Empreendedora Locadora e/ou a Interveniente Anuente deverá fazer constar no respectivo instrumento de constituição do ônus ou gravame a existência deste Contrato, com o propósito específico de a ele dar publicidade e fazer constar a vigência de seus termos e condições (inclusive a obrigação do titular da garantia de observar todos os seus termos), em caso de execução de garantias em decorrência de inadimplemento por parte da Empreendedora Locadora e/ou da Interveniente Anuente, junto aos respectivos credores. A Empreendedora Locadora e/ou a Interveniente Anuente deverá comunicar a referida constituição à Locatária por escrito 30 (trinta) dias antes do vencimento do aluguel seguinte.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 3.1. Conforme mencionado nos considerandos deste Contrato, o Empreendimento será implementado pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, a ser contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas e sob sua responsabilidade, isentando, desde já, a Locatária de qualquer responsabilidade neste sentido.

Parágrafo primeiro: A contratação da Construtora observará os termos do considerando "xiv", devendo os termos e condições do contrato de construção a ser celebrado com a Construtora respeitar e refletir os termos e condições deste Contrato relacionados à construção.



Parágrafo segundo: A contratação da Construtora deverá ocorrer dentro dos 30 (trinta) dias que se seguirem à superação das condições suspensivas disciplinadas no item 1.2 acima.

- 3.2. A realização da Obra será conduzida e realizada pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, em conformidade com os Projetos.
- 3.3. Caberá à Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, tomar todas as providências inerentes à aprovação dos Projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões estritamente necessárias à realização da Obra, observada a destinação que será conferida pela Locatária ao Empreendimento, documentos esses que deverão ser apresentados à Locatária pela Empreendedora Locadora até a Data de Início do Prazo Locatício. A Empreendedora Locadora poderá contratar terceiros para tomar as providências aqui previstas, mantendo suas obrigações e responsabilidades perante a Locatária.

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora declara que solicitará à Construtora o exame cuidadoso e suficiente dos Projetos, para que sejam considerados pela Construtora como adequados aos fins da realização da Obra e que eventuais dúvidas sejam solucionadas previamente ao início das Obras.

Parágrafo Segundo: A implantação da Obra por intermédio da Construtora não eximirá a Empreendedora Locadora de quaisquer de suas obrigações e/ou responsabilidades assumidas perante a Locatária nos termos deste Contrato.

- 3.4. O prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária ("Data da Conclusão da Obra"), bem como a data em que a Obra será iniciada serão definidas no Aditamento ("Data de Início das Obras"), observando-se, para tanto, os procedimentos previstos no item 1.4 acima.

Parágrafo Único: A realização da Obra, em todas as suas etapas, deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas



Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais aplicáveis. A Empreendedora Locadora garante que a realização da Obra ocorrerá dentro dos mais rigorosos controles de qualidade e de acordo com as especificações previstas neste Contrato.

- 3.5. A Data de Conclusão da Obra não poderá ser postergada, nem prorrogada, exceto nos seguintes casos: (i) motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, ou no Parágrafo Segundo abaixo, desde que devidamente comprovados, ou; (ii) solicitação escrita da Locatária, ou de qualquer órgão da administração pública de qualquer esfera, de alteração dos Projetos, observado o disposto na Cláusula Quarta a seguir. As excludentes de responsabilidade por atrasos na entrega da Obra previstas neste item não se aplicarão nas hipóteses em que a Empreendedora Locadora tenha comprovadamente concorrido para a ocorrência de referidas excludentes.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de caso fortuito ou força maior, a a Empreendedora Locadora deverá comunicar tal fato, dentro de 72 (setenta e duas) horas, por escrito, à Locatária, sendo imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão da Obra, por período idêntico ao de duração do evento de caso fortuito ou força maior e o prazo necessário ao restabelecimento das condições da obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência do evento de força maior, devendo ser observado, em qualquer hipótese, o quanto estabelecido no parágrafo terceiro abaixo.

Parágrafo Segundo: Ficam definidos, desde já, como casos fortuitos e de força maior, os seguintes eventos:

- (i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da Obra;
- (ii) demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos;



- (iii) demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação na Obra, desde que comprovada a relação de "causa e efeito";
- (iv) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;
- (v) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução da Obra no prazo convencionado; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza;
- (vi) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo;
- (vii) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento da Obra;
- (viii) decisões judiciais que determinem a paralisação da Obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa;
- (ix) atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás;
- (x) atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica;
- (xi) alterações na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que causem embaraços ou impeçam a execução da Obra no prazo programado.

Parágrafo Terceiro: Se os eventos de caso fortuito ou de força maior previstos nesta cláusula 3.5 e parágrafos acima, implicarem atrasos na execução e/ou entrega da Obra por período superior a 9 (nove) meses da data originalmente



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

prevista para tanto, este Contrato poderá ser rescindido pela Locatária mediante o encaminhamento de simples notificação escrita, sem qualquer ônus para as Partes, exceção feita à obrigação de reembolso de que trata o parágrafo segundo da cláusula 1.5 acima, à qual se aplicará à hipótese prevista neste parágrafo.

- 3.6. As Partes convencionam que, caso o Empreendimento, na Data de Conclusão da Obra, se encontre em desconformidade com o previsto nos Projetos, exceção feita às Pendências Permitidas, nos termos do item 5.4, parágrafo único, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, devendo a Empreendedora Locadora, neste caso, pagar à Locatária, a partir do 15º (décimo-quinto) dia de atraso, uma multa diária correspondente a 1/60 (um sessenta avos) do valor do aluguel mensal previsto na Cláusula Nona deste Contrato, até que as pendências descritas no laudo de inspeção definitivo mencionado no item 5.7 sejam inteiramente solucionadas ("Multa por Atraso na Entrega da Obra") **Error! Reference source not found..**

Parágrafo Primeiro: A Multa por Atraso na Entrega da Obra não será aplicada nas hipóteses de caso fortuito e de força maior, nos eventos comprovadamente causados pela Locatária, ou nos eventos decorrentes de ato ou omissão do poder público competente, concessionárias de energia e demais concessionárias de serviços públicos, desde que não tenha a Empreendedora Locadora concorrido para a ocorrência do evento, nos termos da cláusula 3.5 retro.

Parágrafo Segundo: A Multa por Atraso na Entrega da Obra, nos termos previstos no parágrafo primeiro acima, será proporcionalmente reduzida no caso de Ocupação Parcial, conforme prevista no item 3.8 abaixo, de acordo com a parte do Imóvel a ser ocupada pela Locatária em relação ao seu total.

- 3.7. A Empreendedora Locadora será responsável por custear a execução das Obras até o limite do Investimento para a Realização do Empreendimento, o que não afetará ou constituirá limitação, todavia, às demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Empreendedora Locadora neste Contrato.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 3.8. As Partes convencionam que, a fim de atender eventuais conveniências da Locatária, envidarão esforços para viabilizar a ocupação parcial do Imóvel, mesmo que antes da Data de Conclusão da Obra ("Ocupação Parcial"), caso em que as Partes celebrarão previamente à ocupação Instrumento particular de aditamento ao presente Contrato, a fim de regular os termos e condições em que parte do Imóvel será ocupada pela Locatária, por sua conta e risco, assumindo a Locatária toda e qualquer responsabilidade decorrente da Ocupação Parcial, inclusive, mas não limitada a, qualquer risco de fiscalização das autoridades competentes frente à inexistência dos documentos, alvarás e licenças necessários à regular Ocupação Parcial do Imóvel pela Locatária.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do quanto exposto na parte final do *caput*, as Partes desde já convencionam que, na hipótese de Ocupação Parcial, celebrarão, quando do início da Ocupação Parcial, laudo de inspeção parcial, referente à parte do Imóvel a ser ocupada pela Locatária, que será considerado como termo de entrega e aceitação de parte do Imóvel ("Termo de Entrega e Aceitação Parcial"), observado o disposto no parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de Ocupação Parcial, quaisquer solicitações de alterações pela Locatária na parte do Imóvel a ser ocupado deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora para aprovação, ficando acordado, desde já, que se as alterações implicarem no aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, será renegociado o valor da locação, observado o disposto no parágrafo segundo do item 4.1.

Parágrafo Terceiro: A Locatária desde já declara estar ciente de que: (i) após a celebração do Termo de Entrega e Aceitação Parcial, não poderá solicitar à Empreendedora Locadora, quaisquer modificações na parte do Imóvel ocupada; (ii) as Pendências Permitidas, conforme a seguir definidas, serão concluídas pela Empreendedora Locadora no prazo previsto no item 5.6 deste Contrato.

Parágrafo Quarto: Por ocasião da Ocupação Parcial do Imóvel, a Locatária deverá contratar seguro patrimonial para a parte do Imóvel destinada à referida Ocupação Parcial, bem como seguro de responsabilidade civil, ambos da



19
empresa seguradora de primeira linha e idônea, cujas vigências deverão compreender o período de Ocupação de Parcial. A contratação do seguro aqui mencionado deverá observar, no que couber, o quanto estabelecido na Cláusula Décima Nona deste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO

- 4.1. Quaisquer solicitações de alterações dos Projetos, antes ou durante a realização da Obra, deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora, por escrito, estando sujeitas à aprovação da Empreendedora Locadora.

Parágrafo Primeiro: É vedado à Locatária pleitear qualquer alteração que envolva diminuição na área do Empreendimento.

Parágrafo Segundo: A Locatária declara e reconhece que eventuais solicitações de alterações dos Projetos poderão implicar em revisões e adequações no Cronograma da Obra, e, conseqüentemente, alterações na Data de Conclusão de Obra e no valor do aluguel definido na Cláusula Nona a seguir.

Parágrafo Terceiro: Para fins dos itens 8.1 e 9.1 deste Contrato, a alteração da Data de Conclusão da Obra decorrente de solicitação da Locatária não dará ensejo, em hipótese alguma, à alteração da Data de Início do Prazo Locatício. Por conseguinte, na hipótese prevista neste parágrafo, a Locatária ficará obrigada ao pagamento do aluguel mensal a partir da Data de Conclusão da Obra originalmente estabelecida no Aditamento, não se vinculando, assim, à entrega efetiva do Empreendimento, a qual continuará a obedecer aos procedimentos previstos na Cláusula Quinta abaixo.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de a referida alteração provocar aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes deverão previamente ajustar o novo valor locatício, de mútuo e comum acordo. Nestas hipóteses, a Data de Conclusão da Obra será alterada, adequando-se às alterações aprovadas.



Parágrafo Quinto: Caso as modificações não implicarem em aumento no custo da Obra, ou tempo adicional para conclusão e aumento no tempo para entrega, não haverá quaisquer alterações no aluguel.

Parágrafo Sexto: As Partes, desde já, definem que as atas de reuniões, a serem elaboradas em conformidade com a minuta de ata que integra este Contrato como Anexo 2, devidamente assinadas pelas áreas técnicas das Partes, contendo as alterações de projetos e escopo, que implicarem no aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, serão incorporadas automaticamente a este Contrato, para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para fins de definição do novo valor do aluguel.

- 4.2. Nenhuma modificação será efetuada sem uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento assinada por um dos seguintes representantes da Locatária: Gerente Corporativo de Logística ou Diretor Corporativo de Logística.
- 4.3. A Locatária poderá solicitar à Empreendedora Locadora um aumento na área construída existente no local do Imóvel, em conformidade com as posturas legais aplicáveis.
- 4.4. A Locatária deverá exercer tal direito de solicitar a expansão, se for o caso, mediante envio de notificação por escrito mencionando as especificações preliminares para a expansão ("Espaço da Expansão"). Após o recebimento desta notificação, a Empreendedora Locadora deverá preparar as plantas finais e especificações a serem realizadas com relação ao Espaço da Expansão.

Parágrafo Primeiro: Com base nas plantas e especificações devidamente aprovadas e discutidas em conjunto pela Empreendedora Locadora e pela Locatária, bem como pelas autoridades municipais, estaduais ou outras competentes, se for o caso, a Empreendedora Locadora, com anuência da Locatária, contratará construtora ou empresa terceira indicada por esta para a construção da expansão.



Parágrafo Segundo: Tanto a elaboração das plantas e especificações do Espaço de Expansão, como a metodologia e a prática de sua construção deverão observar as práticas e padrões aceitáveis às plantas e especificações do Empreendimento.

- 4.5. A mesma metodologia utilizada para aprovação e entrega do Empreendimento, mencionada na cláusula quinta abaixo, será utilizada para a aprovação de sua expansão, sendo certo que a data de início será definida na planta e projeto do Espaço da Expansão.
- 4.6. Não havendo óbices técnicos ou legais, a Empreendedora Locadora estará obrigada a realizar a expansão de que trata esta cláusula, sendo certo que as Partes definirão, oportunamente, de mútuo e comum acordo, o valor do aluguel relativo à Área da Expansão, devendo ser respeitado, ainda, a esse respeito, o quanto segue: (i) caso a data de início do pagamento do aluguel do Espaço da Expansão ocorra antes de corridos 10 (dez) anos de vigência do presente Contrato, o prazo de 15 (quinze) anos de locação aqui convencionado não sofrerá qualquer alteração, passando a abranger tanto o Empreendimento quanto o Espaço da Expansão; e, (ii) por sua vez, caso a data de início do pagamento do aluguel do Espaço da Expansão ocorra após o decurso 10 (dez) anos de vigência do presente Contrato, o prazo de locação objeto deste Contrato será aditado, mediante a celebração de instrumento escrito, de maneira tal que o prazo remanescente da locação, a partir da celebração de referido aditamento, seja de 10 (dez) anos.
- 4.7. Se o Imóvel estiver onerado em garantia a alguma operação relacionada com as hipóteses de Captação de Recursos, as partes cuidarão para que a expansão acima descrita não altere as condições da operação financeira, definindo-se, caso seja necessário, um possível desmembramento do Imóvel ou outra regularização fundiária que possibilite a segregação das garantias e preserve o crédito do Financiador.



CLÁUSULA QUINTA - DAS VISTORIAS, DAS INSPEÇÕES E DO RECEBIMENTO DA OBRA

- 5.1. A Obra será vistoriada, a qualquer tempo, por pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pela Locatária para tal fim ("Vistoria" ou "Vistorias"), sendo que os respectivos honorários serão suportados pela Locatária. A seu critério, a Empreendedora Locadora também poderá contratar, às suas expensas, empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar a Obra, bem como admitir a fiscalização do Financiador.
- 5.2. Durante a realização das Vistorias, os respectivos responsáveis da Locatária e da Empreendedora Locadora reunir-se-ão para verificar o andamento da Obra desde início da Obra até a última Vistoria, e assinarão documento ("Relatório Parcial de Pendências") listando os eventuais desvios e/ou falhas apurados na Vistoria ("Falhas"), assim como a correção de eventuais Falhas apontadas nos Relatórios Parciais de Pendências anteriores.
- Parágrafo Único: Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Falhas e o prazo necessário para reparação, restando claro que tais custos serão de responsabilidade exclusiva da Empreendedora Locadora.
- 5.3. Caso as Vistorias apontem que a Obra encontra-se de acordo com os Projetos, estas deverão receber o aceite escrito da Locatária com relação aos serviços executados até aquele momento, ressalvando-se eventuais Falhas, inclusive aquelas ocultas que aparecerem posteriormente, conforme cláusula 6.1 abaixo.
- 5.4. Sem prejuízo da realização das Vistorias, as Partes elaborarão, em conjunto, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da realização da Obra e a entrega do Empreendimento à Locatária ("Laudo de Inspeção").



Parágrafo Único: No Laudo de Inspeção, as Partes deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados necessários para o recebimento e a ocupação do Empreendimento, bem como os demais trabalhos considerados como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas cuja solução poderá ser realizada independentemente da ocupação do Empreendimento e que não prejudiquem o desenvolvimento das atividades da Locatária, mesmo quando de sua reparação.

- 5.5. O segundo laudo de inspeção deverá ser elaborado pelas Partes nos 15 (quinze) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, mencionando todas as pendências relativas ao recebimento e à utilização do Empreendimento, cuja solução deva ser providenciada de forma a permitir a regular ocupação do Empreendimento ("Segundo Laudo de Inspeção").

Parágrafo Primeiro: O Segundo Laudo de Inspeção deverá ser realizado da mesma forma que o Laudo de Inspeção, distinguindo-se as pendências que afetem a ocupação do Empreendimento das Pendências Permitidas.

Parágrafo Segundo: É vedado à Locatária postergar a aceitação da Obra em virtude dos itens considerados como Pendências Permitidas, não incidindo, nesses casos, a Multa por Atraso na Entrega da Obra.

- 5.6. Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega do Empreendimento, a Locatária o receberá na forma como se encontrarem, devendo a Empreendedora Locadora concluir todas as Pendências Permitidas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo. Para fins de esclarecimento, a Empreendedora Locadora deverá retirar todo o material, equipamento, entulho, ferramentas e resíduos finda a execução da Obra, devendo entregar o Empreendimento limpo, com a Obra perfeitamente acabada, livre e desembaraçada de quaisquer coisas e pessoas, sem prejuízo de tais providências serem consideradas, de comum acordo, como Pendências Permitidas.



Parágrafo Único: A existência de Pendências Permitidas quando da entrega das Obras não poderá ser oposta à Empreendedora Locadora como forma da Locatária postergar a Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no parágrafo primeiro do item 5.7 a seguir.

- 5.7. A Empreendedora Locadora e a Locatária celebrarão "Laudo de Inspeção Definitivo", desde que, no prazo de 3 (três) dias da Data de Conclusão da Obra, o Empreendimento esteja de acordo com os Projetos e suas eventuais alterações, bem como tenham sido finalizadas as pendências e trabalhos mencionados no Segundo Laudo de Inspeção, exceção feita às Pendências Permitidas.

Parágrafo Primeiro: Desde que atendidos todos os requisitos previstos no *caput*, o Laudo de Inspeção Definitivo será considerado como termo de entrega e aceitação do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação"), data a partir da qual a Locatária será imitada na posse direta do Empreendimento e a locação passará a produzir efeitos ("Data de Início do Prazo Locatício").

Parágrafo Segundo: Caso a Locatária, no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados da notificação para celebração do Termo de Entrega e Aceitação, não celebre referido documento, ou não aponte as pendências constantes do Segundo Laudo de Inspeção que não foram solucionadas, exceto as Pendências Permitidas, o Termo de Entrega e Aceitação será considerado automaticamente aceito pela Locatária ("Aceite Automático"), dando-se início a Data de Início do Prazo Locatício para todos os efeitos deste Contrato na data da realização do laudo de Inspeção Definitivo, nos termos do Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro: Sem prejuízo do parágrafo primeiro do item 5.7 acima, obriga-se a Empreendedora Locadora a obter, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da celebração do Termo de Entrega e Aceitação, a Certidão Negativa de Débitos ("CND") emitida pela autoridade competente para fins de averbação da Obra perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.



Parágrafo Quarto: A averbação da Obra deverá ser providenciada no prazo de 90 (noventa) dias contados da expedição da CND, observado eventual caso fortuito ou força maior, tal como greve do competente órgão público, hipótese na qual o prazo de paralisação não será computado para o cálculo dos prazos acima definidos, sendo o prazo prorrogado tantos dias quantos durarem o evento danoso.

Parágrafo Quinto: A Empreendedora Locadora obriga-se a entregar o Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se") e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, nos respectivos prazos legais de emissão, considerando os devidos processos administrativos conforme legislação local, observado o disposto no item 14.5 a seguir.

- 5.8. Em até 90 (noventa) dias após a Data de Conclusão da Obra, a Empreendedora Locadora deverá entregar à Locatária cópia dos projetos "as built", acompanhado de manual do usuário, cópia do plano diretor estratégico (ou lei de uso e ocupação do solo) de Feira de Santana/BA – e certificado de garantia de materiais aplicados na Obra.
- 5.9. O descumprimento das obrigações estabelecidas nos parágrafos terceiro, quarto e quinto do item 5.7 e no item 5.8 acima, não ensejam a aplicação da Multa por Atraso da Entrega da Obra, tendo em vistas que tais obrigações não influenciam na Data da Conclusão da Obra.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DA OBRA

- 6.1. A Empreendedora Locadora garantirá à Locatária a solidez, a qualidade dos materiais utilizados (caso os materiais aplicados não estejam em conformidade com o previsto no Projeto, Normas da ABNT e de Construção) e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da realização da Obra pelos prazos estabelecidos na legislação civil em vigor.



CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

7.1. O Empreendimento deverá ser utilizado pela Locatária exclusivamente para suas atividades a serem desenvolvidas no CDD, sendo-lhe vedada, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Empreendimento, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade de Ferira de Santana/BA e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

Parágrafo Único: Caberá à Locatária obter, por conta própria e as suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessários ao regular exercício das atividades que realizará no Empreendimento, observado o disposto no item 5.7, salvo se verificada a hipótese prevista em 14.6 infra.

7.2. A Locatária declara desde já:

- (i) estar ciente das normas impostas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver no Empreendimento;
- (ii) que a atividade que irá desenvolver no Empreendimento em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades; e,
- (iv) estar ciente das normas municipal, estadual e eventuais restrições de uso que de maneira direta ou indireta, se refiram ao Empreendimento e à sua destinação.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

8.1. O prazo da locação é de 15 (quinze) anos, iniciando-se na Data de Início do Prazo Locatício, prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato.



- 8.2. Não obstante o prazo da locação e a data a partir de quando o aluguel passará a ser devido se iniciarem na Data de Início do Prazo Locatício, o presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes, observadas, contudo, as condições suspensivas a que se referem o item 1.2 retro.

CLÁUSULA NONA - DA REMUNERAÇÃO DA EMPREENDEDORA LOCADORA

- 9.1. Como contraprestação e retorno do investimento da Empreendedora Locadora na: (i) aquisição do Imóvel e realização da Obra, de acordo com as necessidades da Locatária; e, (ii) locação do Empreendimento pelo prazo de 15 (quinze) anos, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, mensal e postecipadamente, o aluguel previsto no Aditamento, definido de acordo com o disposto no item 1.4 acima, em seu Parágrafo Terceiro, corrigido monetariamente nos termos previstos no Parágrafo Segundo a seguir, deste item.

Parágrafo Primeiro: Caso a Locatária não concorde com o Custo da Obra e, diante disso, se recuse a celebrar o Aditamento no prazo acima estabelecido, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, mediante o envio de notificação, devendo a Locatária reembolsar a Locadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de aludida notificação, do Valor de Aquisição do Imóvel, bem como das despesas de que trata o parágrafo segundo da cláusula 1.5 acima.

Parágrafo Segundo: O valor do primeiro aluguel será fixado na data base de assinatura do Aditamento ("Data Base") e deverá ser corrigido anualmente monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), *pro rata temporis*, desde a data de assinatura do Aditamento até o mês imediatamente anterior à Data de Início do Prazo Locatício.



- 9.2. O aluguel será pago todo dia 14 de cada mês subsequente ao vencido (as "Datas de Pagamento") nas datas que vierem a constar de instrumento anexo ao Aditamento, que, para os fins deste Contrato, corresponderá ao Anexo 3, ("Datas de Pagamento"). Os pagamentos serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta da favorecida.
- 9.3. Os aluguéis, devidos e não pagos na Data de Pagamento, estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção monetária *pro rata die*, segundo os índices definidos nos itens 10.1. ou 10.2 abaixo; e, (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

Parágrafo Primeiro: A Locatária não incorrerá na multa prevista nesta cláusula em caso de atrasos por parte do banco na confirmação do efetivo crédito na conta da favorecida, desde que a Locatária tenha procedido aos respectivos depósitos em conformidade com as orientações para pagamento que lhe tenham sido fornecidas pela Empreendedora Locadora.

Parágrafo Segundo: O eventual recebimento da locação aqui estabelecida em atraso, isto é, recebido após a Data de Pagamento, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Empreendedora Locadora.

- 9.4. O não pagamento do valor da locação mensal devido pela Locatária em favor da Empreendedora Locadora, nos respectivos vencimentos, caracterizará infrações legal e contratual, autorizando esta última a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no item 9.3 acima, sendo certo que poderá a Empreendedora Locadora, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido se o atraso perdurar por mais de 1 (um) mês, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pela Locatária.



título de Indenização, conforme abaixo estabelecido neste Contrato, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

- 10.1. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo do item 9.1, durante o período deste Contrato, o aluguel será reajustado anualmente a partir da Data de Início do Prazo Locatício, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei.
- 10.2. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Nesse caso, o novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.
- 10.3. O reajuste do aluguel de acordo com os critérios acima será automático, e a Empreendedora Locadora comunicará a Locatária o novo valor aluguel com 30 (trinta) dias de antecedência do respectivo vencimento.
- 10.4. Quando da ocorrência de reajustes dos aluguéis, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto, quer positivo, quer negativo, deverá ser efetuado na data de pagamento do aluguel imediatamente subsequente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

- 11.1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a atipicidade do presente Contrato, visto que os aluguéis: (i) representam remuneração da Empreendedora Locadora pela aquisição do Imóvel e realização da Obra, em moldes determinados pela Locatária; (ii) representam remuneração pela locação pelo período mínimo de 15 (quinze) anos (iii) levam em conta



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several initials below it.

permanência da Locatária na posse do Empreendimento, de modo livre, manso e pacífico, com a finalidade de utilizá-lo para o desenvolvimento de suas atividades, e (iv) poderão servir de lastro para a Captação de Recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Empreendedora Locadora como a Locatária renunciam, 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, até o final do prazo de vigência da Locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA NÃO COMPENSAÇÃO

- 12.1. A Empreendedora Locadora, desde já, autoriza a Locatária a compensar, a qualquer momento e independentemente de notificação prévia, todos e quaisquer valores a ela devidos pela Locatária, inclusive, mas não se limitando, aos aluguéis mensais, com e contra todos e quaisquer valores por ela devidos à Locatária, inclusive, mas não se limitando, a valores devidos em virtude de multas devidas nos termos deste Contrato, exceto na hipótese de Captação de Recursos, em que, nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, na hipótese de Captação de Recursos, será vedado à Locatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Empreendedora Locadora, inclusive aqueles relativos a multas que a Empreendedora Locadora lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Locatária em face da Empreendedora Locadora neste Contrato.
- 12.2. Observada a vedação de compensação de créditos e débitos recíprocos mencionada na cláusula 12.1 retro, fica convencionado entre as Partes que na hipótese de a Locatária vier a deter créditos comprovados perante a Empreendedora Locadora, a primeira notificará esta última para que esta proceda ao respectivo pagamento dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de aludida notificação.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

- 13.1. A Locatária, desde que esteja adimplente com as obrigações por ela assumidas neste Contrato, gozará da prerrogativa de solicitar à Empreendedora Locadora, que estará obrigada a aceitar, a renovação do prazo da Locação por 15 (quinze) anos, ressalvada a hipótese prevista no item 13.4 infra.
- 13.2. Para efeitos da renovação da Locação, prevalecerão as mesmas condições do presente Contrato, estabelecendo-se uma nova relação jurídica em substituição à locação atípica ora contratada, que garanta os mesmos direitos e obrigações às Partes assegurados na presente contratação. Para tanto, tal solicitação de renovação do prazo da Locação, dar-se-á mediante notificação escrita da Locatária, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias data de término da Locação originalmente prevista.
- 13.3. A Empreendedora Locadora não ficará obrigada a aceitar a renovação da locação caso a Locatária pleiteie a redução do valor do aluguel em patamares inferiores àquele vigente à época da renovação. Nessa hipótese, a renovação da relação locatícia dependerá de um ajuste prévio das Partes quanto ao novo valor do aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES

- 14.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, compreendendo, mas não se limitando, a aquisição do Imóvel e o aporte do Investimento para Realização do Empreendimento, a Empreendedora Locadora será obrigada a finalizar a Obra, de acordo com os Projetos e alugar o Empreendimento segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo-o em condições de servir ao uso a que se destina durante todo o prazo locatício.



- 14.2. São obrigações da Empreendedora Locadora, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) entregar à Locatária o Empreendimento em estado de servir ao uso a que se destina; (ii) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Empreendimento locado; e (iii) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 14.3. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) efetuar o pagamento, na Data do Pagamento, do aluguel e respectivos encargos de locação, diretamente a quem for devido; (ii) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos neste Contrato; (iii) comunicar a Empreendedora Locadora a respeito de toda e qualquer benfeitoria realizada no Empreendimento; (iv) devolver o Empreendimento ao término da locação, de acordo com condições estipuladas na cláusula Décima Sexta deste Contrato; (v) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Empreendimento, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização deste, obrigando-se, para tanto, a realizar a manutenção das instalações e equipamentos, de acordo com as recomendações e manuais dos fabricantes; (vi) reparar prontamente os danos causados pela Locatária, seus empregados, fornecedores e/ou usuários ao Empreendimento ou às suas instalações; (vii) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Empreendimento sem o consentimento prévio por escrito da Empreendedora Locadora; (viii) entregar imediatamente à Empreendedora Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Empreendimento emitidas pelas autoridades públicas; (ix) pagar, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, todos os encargos de locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Empreendimento, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Empreendimento (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à Empreendedora Locadora, sempre que solicitado pela Empreendedora Locadora, cópias dos respectivos recibos de pagamento; (x) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela Empreendedora Locadora e por terceiros, caso o Empreendimento seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações da Locatária; e, (xi) assumir responsabilidade pela limpeza.



conservação e pintura do Empreendimento, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros.

- 14.4. Será de responsabilidade exclusiva da Locatária o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.
- 14.5. A Empreendedora Locadora deverá abster-se de fazer, direta ou indiretamente, qualquer pagamento, donativo ou concessão a (i) funcionário público, (ii) administrador, funcionário ou fornecedor da Locatária, ou (iii) qualquer terceiro, que possa constituir uma violação à legislação aplicável (o que inclui, entre outros, a lei norte-americana contra práticas de corrupção no exterior, conhecida como Foreign Corrupt Practices Act, e, no que forem aplicáveis, os seguintes tratados internacionais: a Convenção Interamericana Contra a Corrupção (Convenção da OEA), a Convenção das Nações Unidas Contra a Corrupção (Convenção das Nações Unidas), a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais (Convenção da OCDE).
- 14.6 Em caso de paralisação total das atividades da Locatária no Empreendimento após a Data de Início da Locação, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Empreendedora Locadora tenha, comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a sanar a irregularidade dentro de um prazo de 90 (noventa) dias. Ulтимado o prazo aqui mencionado sem que a irregularidade tenha sido sanada, a Empreendedora Locadora ficará obrigada ao pagamento de multa diária em favor da Locatária, em valor correspondente a 1/60 (um sessenta avos) do valor do aluguel mensal vigente à época, permanecendo a Empreendedora Locadora obrigada a sanar as irregularidades. Caso as irregularidades e pendências não sejam sanadas dentro do prazo de até 6 (seis) meses contados da data em que restou verificada a impossibilidade de utilização do Empreendimento pela Locatária, o presente Contrato será



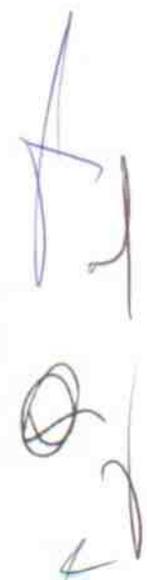
considerado rescindido, ficando a Locatária dispensada do pagamento da Indenização mencionada na cláusula 17 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

15.1. Caso a Locatária venha a ter interesse em efetuar benfeitorias no Empreendimento, desde que envolvam modificações não estruturais e não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, deverá a Locatária submeter solicitação por escrito à Empreendedora Locadora, para aprovação, antes de iniciar as obras, ressalvadas as benfeitorias previamente autorizadas, nos termos da cláusula 15.2 infra. Uma vez recebida a solicitação, deverá a Empreendedora Locadora fornecer à Locatária, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, manifestação formal quanto ao seu interesse ou não em realizá-las. Caso seja demonstrado interesse, correrá a partir de então um prazo de 30 (trinta) dias para que a Empreendedora Locadora apresente à Locatária, uma proposta com o preço e condições para realização das benfeitorias solicitadas. Manifestando a Empreendedora Locadora a ausência de interesse em executar as benfeitorias, poderá a Locatária executar a reforma por sua conta e risco, desde que aprovadas pela Empreendedora Locadora.

Parágrafo Único: Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Empreendimento deverão: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Empreendimento; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (iii) obedecer as normas da ABNT; e, (vi) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

15.2. Todas as modificações que não envolvam a estrutura do Empreendimento e que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, avaliadas em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), no máximo, corrigidos monetariamente pelo índice estabelecido na cláusula 10.1 no período compreendido entre a data de celebração deste Contrato e a data de realização da benfeitoria, poderão ser efetuadas diretamente pela Locatária sem que haja necessidade de aprovação



prévia pela Empreendedora Locadora. A realização das benfeitorias de que trata este item não afetarão a faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de demandar da Locatária a reposição do Empreendimento por ocasião de sua devolução (cláusula décima sexta, infra), conforme Termo de Entrega e Aceitação.

- 15.3. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas pela Locatária no Empreendimento poderão ser levantadas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao Empreendimento.
- 15.4. Todas as benfeitorias que porventura a Locatária vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pela Empreendedora Locadora, serão incorporadas ao Imóvel, sendo certo que a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Empreendimento em razão de referidas benfeitorias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 16.1. Quando do término ou rescisão deste Contrato, a Locatária deverá desocupar o Empreendimento, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.
- 16.2. A Locatária deverá notificar a Empreendedora Locadora nesse sentido com antecedência mínima de 90 (noventa) dias antes da data estipulada para a devolução do Empreendimento, nos termos do item 16.1 acima, de forma a permitir que as Partes o vistorem neste sentido ("Vistoria de Devolução").
- 16.3. Durante a Vistoria de Devolução, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Empreendimento, de seus acessórios e pertences para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento do Empreendimento e quitação das obrigações contratuais.



- 16.4. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela Locatária para que o Empreendimento seja restituído na forma que em lhe foi entregue, ressalvado o desgaste natural, ocasião em que permanecerá responsável pela Locação e demais encargos previstos neste Contrato, até que os referidos reparos sejam concluídos.
- 16.5. O montante dos danos apurados na vistoria a que se refere ao item 16.4., acima, importará em reconhecimento, desde logo, como dívida líquida e certa, cobrável por ação competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO ANTECIPADA

- 17.1. Caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término, ou a Locação seja rescindida pela Empreendedora Locadora em virtude de descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo o não pagamento do aluguel e das penalidades ora estabelecidas, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, pro-rata-die (a "Indenização").

Parágrafo Primeiro: A Indenização deverá ser paga pela Locatária no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação escrita da Empreendedora Locadora a esse respeito, cabendo à Locatária, nesse mesmo prazo, proceder à total desocupação do Empreendimento, restituindo-o à Empreendedora Locadora na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta acima.

Parágrafo Segundo: A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela Empreendedora Locadora na aquisição do Imóvel e construção do Empreendimento, respectivamente adquirido e executado.



Handwritten signatures and initials in blue ink.

especialmente para atender os objetivos e necessidades da Locatária; e (ii) liquidar a Captação de Recursos, se for o caso.

- 17.2. As hipóteses mencionadas no item 17.1 supra contemplam as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridas pela Empreendedora Locadora, nelas compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais a Empreendedora Locadora incorreu e incorrerá para a viabilização desta Locação, destinada exclusivamente a atender os objetivos e necessidades da Locatária.

Parágrafo Único: A Locatária reconhece como líquido, certo e exigível o direito da Empreendedora Locadora de receber a Indenização, nos casos previstos no *caput*, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

- 18.1. A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, utilizar o Empreendimento em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Empreendimento e/ou a Empreendedora Locadora seja objeto/parte de/em procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.
- 18.2. A Locatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização das atividades da Locatária no Empreendimento, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
- 18.3. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, decorrentes das atividades desenvolvidas pela Locatária, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Empreendedora Locadora por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como



responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Empreendimento, indenizando e reparando integralmente suas conseqüências diretas, à Empreendedora Locadora, a terceiros ou ao poder público, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

- 18.4. A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Empreendimento, às determinações da Empreendedora Locadora quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA, do PBA e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento.
- 18.5. Durante o prazo deste Contrato, a Empreendedora Locadora terá o direito de realizar uma auditoria ambiental no Empreendimento uma vez por ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 05 (cinco) dias desde que esta não prejudique, de qualquer forma, as atividades da Locatária no Empreendimento.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do disposto no *caput*, faculta-se à Empreendedora Locadora realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Locatária e seus empregados, fornecedores, subcontratados e/ou usuários do Empreendimento que, pelo entendimento da Empreendedora Locadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

Parágrafo Segundo: As auditorias referidas neste item 18.5., que serão realizadas às exclusivas expensas da Empreendedora Locadora, destinam-se a verificar se a Locatária está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.



CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS SEGUROS, DA DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DA DESOPROPRIAÇÃO

- 19.1. Durante a Obra, a Empreendedora Locadora, por si ou por terceiros, contratará seguro para o Empreendimento, em seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo: (i) cobertura para os riscos de obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Empreendimento, incluindo coberturas adicionais de Responsabilidade Civil Cruzada; e, (ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Empreendimento, garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros (o "Seguro da Construção"), devendo comprovar à Locatária o pagamento da apólice mediante envio de documento pertinente, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Construção.
- 19.2. No prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Início do Prazo Locatício, a Locatária deverá entregar à Empreendedora Locadora uma apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento, vigente desde a Data de Início do Prazo Locatício, emitida por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, aprovada pela Empreendedora Locadora, entregando a esta cópia da respectiva apólice (o "Seguro Patrimonial"). Para fins desta cláusula, considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados ("Susep").

Parágrafo Primeiro: A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Empreendedora Locadora como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.



Parágrafo Segundo: O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a propiciar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Empreendimento.

- 19.3. Caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial no prazo estipulado no item 19.2. acima, a Empreendedora Locadora ficará autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à Locatária, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.
- 19.4. A Locatária deverá manter o Seguro Patrimonial em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações, devendo a Locatária remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, tanto na sua contratação quanto em suas renovações, à Empreendedora Locadora.
- 19.5. Na hipótese de Captação de Recursos, o Financiador, a critério da Empreendedora Locadora, poderá figurar como beneficiário da Cobertura Securitária (definida no item 19.6 abaixo).

Parágrafo Único: Ainda no caso de Captação de Recursos, a apólice de seguro deverá prever que será facultado ao Financiador optar pelo recebimento em dinheiro do valor da Cobertura Securitária (definida no item 19.6 abaixo), em caso de sinistro total.

- 19.6. O Seguro Patrimonial deverá prever que: (i) seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 70 (setenta) vezes o valor da Locação, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações (a "Cobertura Securitária"); e, (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à Empreendedora Locadora entre a data do sinistro e a reconstrução do Imóvel, limitado a 9 (nove) meses, contados da ocorrência do sinistro, constando a Empreendedora Locatária como integral beneficiária de tal pagamento.



- 19.7. Faculta-se à Locatária continuar utilizando o Empreendimento em caso de sinistro parcial. Nessa hipótese, a Locatária deverá manifestar sua intenção por escrito para a Empreendedora Locadora, interrompendo o pagamento do aluguel equivalente à área útil do Empreendimento que ficou inutilizada, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela Locatária e o valor do aluguel vigente à época deverá ser coberto pelo Seguro Patrimonial, imediatamente após a ocorrência do sinistro. Verificada a hipótese prevista neste item, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a empregar o produto da indenização decorrente da Cobertura Securitária na reconstrução da parte do Empreendimento atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.
- 19.8. Caso a Locatária manifeste a intenção de rescindir o presente Contrato em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à Empreendedora Locadora o montante correspondente à diferença, se positiva, entre: (i) o saldo dos aluguéis vincendos até o prazo final do Contrato, observado ao disposto no item 17.1 acima; e, (ii) o valor da indenização paga pelo seguro prevista no item 19.7.
- 19.9. Em caso de sinistro total, a Locatária poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte. Caso a Seguradora se recuse a pagar a indenização à Empreendedora Locadora em razão do seguro contratado estar em desconformidade com a presente cláusula décima nona ou sob a alegação de que a ocupação e utilização do Empreendimento pela Locatária esteja irregular, nos termos da respectiva apólice, ficará a Locatária obrigada a pagar à Empreendedora Locadora o valor da Cobertura Securitária.
- 19.10. No caso de desapropriação parcial ou total do Empreendimento, tendo em vista que a Locatária escolherá, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização da Obra e implementação do Empreendimento, a fim de atender às suas necessidades, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, enquanto a Locatária puder continuar exercendo suas atividades normalmente. Nesse caso, continuará a Locatária obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos, até



que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do poder público expropriante na posse direta do Imóvel, momento em que este Contrato será considerado rescindido de pleno direito, restando à Empreendedora Locadora e à Locatária, no que couber, o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo poder público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial.

Parágrafo Único: Em caso de desapropriação parcial e se for possível a Locatária continuar exercendo suas atividades normalmente no Empreendimento, facultar-se-á à Locatária o direito de optar entre a continuidade do Contrato ou sua resolução, devendo: (i) no primeiro caso, se ajustar o preço da Locação, proporcionalmente à área ocupada; e (ii) no segundo caso, pagar à Empreendedora Locadora o valor correspondente ao aluguel proporcional da área ainda disponível, multiplicado pela quantidade de meses vincendos até o término do prazo da Locação.

- 19.11. Na hipótese de desapropriação total ou de desapropriação parcial que impliquem na rescisão deste Contrato e caso a Locatária decida por contratar um novo *build to suit*, esta, desde já, confere à Empreendedora Locadora o direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, para aquisição de um novo imóvel, a ser indicado pela Locatária, para reinstalação de suas atividades.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

- 20.1. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar a respectiva penalidade prevista neste Contrato ou rescindir o presente instrumento, desde que: (i) a Parte inocente tenha enviado aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e, (ii) exceção feita ao descumprimento de qualquer obrigação pecuniária, sujeita às regras específicas previstas nos itens 9.3 e 9.4 acima, a Parte infratora não tenha tomado as providências necessárias para sanar o evento, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas em até 15 (quinze)



dias contados da notificação que receber nesse sentido e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema.

Parágrafo Único: O prazo previsto no *caput* para que a Parte infratora tome as providências necessárias para sanar qualquer inadimplemento contratual poderá ser prorrogado de comum entre as Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA MULTA

21.1. Salvo penalidade específica neste Contrato, depois de observado o procedimento previsto na Cláusula Vigésima acima, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará a Parte infratora a multa equivalente a 3 (três) meses de aluguéis mensais em vigor à época da infração, sem prejuízo de a Parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a presente Locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento, conforme definido na Cláusula Vigésima acima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO

22.1. A Locatária autoriza expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, que o crédito decorrente do pagamento dos aluguéis previstos neste Contrato e Aditamento, da Indenização, e de eventuais encargos moratórios e multas, venha a ser cedido a terceiros, a exclusivo critério da Empreendedora Locadora, desde que: (i) esta notifique previamente a Locatária por escrito a esse respeito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e; (ii) conste no contrato de cessão disposição no sentido de que o cessionário somente poderá cobrar da Locatária a Indenização, mediante notificação prévia, com 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de Captação de Recursos, a critério da Empreendedora Locadora, caberá à Locatária pagar os aluguéis diretamente ao Financiador, bastando, para tanto, o envio de notificação escrita informando as instruções para pagamento, observado o item 26.1 abaixo.



Parágrafo Segundo: A Locatária autoriza expressamente a Empreendedora, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder, a qualquer tempo, a posição contratual por ela ocupada neste Contrato, a quaisquer terceiros, exceção feita a Sociedades Concorrentes, conforme definidas na cláusula 23.1 infra. A cessão de posição contratual de que trata este parágrafo deverá ser formalizada mediante o envio de notificação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e somente será implementada após anuência formal e expressa da Locatária.

- 22.2. A Locatária tem conhecimento e declara nada ter a opor quanto à faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de, a seu exclusivo critério, onerar o Empreendimento, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de propriedade fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos.
- 22.3. Nos termos da Lei nº 9.514/97, as Partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios que poderão advir da celebração do presente Contrato, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite valores mobiliários lastreados nesses créditos, para fins de colocação no mercado; (ii) alienação fiduciária em garantia é o negócio jurídico pelo qual a Empreendedora Locadora, objetivando constituir a garantia para Captação de Recursos no mercado, contrata a transferência ao investidor, da propriedade resolúvel do Empreendimento, que será cancelada se e após a liquidação das obrigações contratadas e seus acessórios; e, (iii) com a constituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor/fiduciante, e a indireta com o credor/fiduciário.

Parágrafo Único: Efetivada a Captação de Recursos, tanto a Empreendedora Locadora, como a Locatária concordam que os termos e condições definidos neste Contrato, inclusive aqueles relativos ao valor da Locação, sua forma de atualização e reajuste, somente poderão ser alterados com anuência do Financiador.



22.4. Diante do caráter *intuitu personae* inerente à presente contratação, é vedado à Locatária sublocar ou emprestar o Empreendimento, no todo ou em parte, assim como ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Empreendedora Locadora.

Parágrafo único: Para os efeitos do item 22.4 acima, as Partes estabelecem que não serão consideradas como sublocação ou empréstimo do Empreendimento, as cessões parciais de espaço para terceiros relacionados à atividade da Locatária a ser estabelecida no Empreendimento e para empresas sob o controle da Locatária e de seus controladores, desde que se mantenham nesta condição durante o período de ocupação do Empreendimento. As cessões parciais de que trata este item, caso realizadas pela Locatária, não a eximirão do cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias, por ela assumidas neste Contrato, incluindo o pagamento dos aluguéis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DO REGISTRO

23.1. A presente Locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação da propriedade ou direito real de superfície do Empreendimento a terceiros, comprometendo-se a Empreendedora Locadora e a Interveniente Anuente a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) respectivo(s) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada. A Empreendedora Locadora compromete-se a não alienar o Empreendimento, durante a vigência deste Contrato, a quaisquer terceiros cujo objeto principal ou preponderante seja a produção, importação, envase, distribuição e comércio de bebidas ("Sociedades Concorrentes"), nem a terceiros que controlem ou sejam coligados às Sociedades Concorrentes.

23.2. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela Locatária.



Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora e/ou a Interveniente Anuente se comprometem a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias ao registro deste Contrato, caso o Cartório do Registro de Imóveis competente apresente exigências para tanto.

Parágrafo Segundo: Havendo garantias reais incidentes sobre o Empreendimento, a Empreendedora Locadora e/ou a Interveniente Anuente obrigam-se, ainda, a obter eventual anuência dos beneficiários das garantias, conforme for exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro do presente Contrato.

- 23.3. Caso este Contrato venha a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ficará a Locatária obrigada, ao término ou rescisão deste, a requerer, às suas expensas, o imediato cancelamento do referido registro. Caso a Locatária assim não proceda no prazo de 30 (trinta) dias contado do término ou da rescisão, ficará a Empreendedora Locadora autorizada a proceder ao cancelamento do registro, arcando a Locatária com todos os custos incorridos pela Empreendedora Locadora para tanto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 24.1. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos relativos à propriedade ou outro direito real do Empreendimento, exceto para o Financiador ou em garantia à Captação de Recursos, caberá à Locatária exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros, devendo à Empreendedora Locadora informar a Locatária sobre a proposta por ela recebida, mediante o encaminhamento de notificação escrita.

Parágrafo Primeiro: A notificação prevista no item 24.1 acima especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.



Parágrafo Segundo: A Locatária deverá exercer o direito de preferência que lhe é conferido, no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação mencionada no *caput*, sob pena de caducidade do direito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DA CONFIDENCIALIDADE E DOS DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

25.1. As partes obrigam-se a manter em sigilo e a não disponibilizar a quaisquer terceiros os termos e condições do presente Contrato, bem como qualquer informação ou documento a que tiverem acesso em virtude do presente Contrato, podendo revelar a terceiro qualquer informação Confidencial apenas mediante prévia autorização escrita da outra Parte.

Parágrafo Primeiro: Para os fins do disposto no *caput*, entender-se-á por "Informações Confidenciais" todo e qualquer documento e/ou informação de natureza sigilosa, divulgado (de forma verbal, escrita, digital ou por qualquer outro meio direto ou indireto) por sócios, diretores, empregados de qualquer das Partes (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada) à outra parte, seus sócios, empregados, administradores, diretores, gerentes, profissionais, sub-contratados e prepostos (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada), antes, durante ou após a presente data, inclusive, mas não se limitando àquelas referentes aos termos e condições do presente Contrato, clientes, fornecedores, preços, estratégias comerciais, planos, contratos celebrados com terceiros, relatórios, processos, produtos, planos e projetos relacionados, direta ou indiretamente, às Partes, suas atividades ou a qualquer uma das pessoas físicas e/ou jurídicas a elas vinculadas.

Parágrafo Segundo: A obrigação de sigilo constante do *caput* não se aplicará quando a divulgação das Informações Confidenciais seja exigida por lei, regulamento ou determinação judicial, bem como nos casos de exigência nas operações de Captação de Recursos, sendo certo que, em ambos os casos, as Partes deverão fazer uso apenas daquelas Informações Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessária para o atendimento de referidas exigências.



Parágrafo Terceiro: Se alguma das Partes for obrigada a apresentar informações de natureza confidencial em decorrência das hipóteses previstas no parágrafo anterior, deverá, dentro de 24 horas, notificar a outra Parte sobre tal solicitação, a qual analisará a razoabilidade da exigência e, às suas expensas, estará facultada a defender-se contra a divulgação de qualquer das informações confidenciais.

Parágrafo Quarto: A violação da obrigação de sigilo prevista no *caput* sujeitará a Parte infratora a indenizar a Parte inocente por todas as perdas e danos por ela sofridos em razão de tal violação.

- 25.2. O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DOS AVISOS

- 26.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente instrumento deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da Parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para a Empreendedora Locadora:
 DIRETOR PRESIDENTE
 Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242
 Pinheiros, São Paulo/SP
 CEP 05422-001



Se para a Locatária:

DIRETOR JURÍDICO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42,
Itaim Bibi, São Paulo/SP

Se para a Interveniente Anuente:

At: DIRETOR PRESIDENTE

Endereço: Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito por uma das Partes à outra, dentro do território brasileiro. As Partes estabelecem que as correspondências dirigidas às Partes não poderão ser efetivadas mediante fac-símile.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SETIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 27.1. A Locatária arcará: (i) com as despesas relativas ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis; e, (ii) com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos por exigência dos poderes públicos, caso esses registros e/ou arquivamentos sejam relacionados com as atividades da Locatária, devendo a Empreendedora Locadora envidar seus melhores esforços no sentido de ajudar a Locatária, caso a mesmo necessite de documentos solicitados pelo Cartório.
- 27.2. O presente instrumento substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.
- 27.3. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente instrumento serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes.





- 27.4. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e será cumprido pelos signatários, produzindo efeitos em relação a eles e respectivos sucessores e cessionários autorizados, a qualquer título.
- 27.5. Na hipótese de qualquer das cláusulas deste Contrato vir a ser declarada nula, em face de decisão judicial transitada em julgado, por qualquer motivo, elas não afetarão os demais termos e condições deste Contrato, os quais continuarão vigorando entre as Partes, produzindo seus efeitos, inclusive em relação a terceiros.
- 27.6. O presente Contrato reflete o inteiro teor da negociação havida entre as Partes sendo vedada a sua interpretação de sorte a constituir uma sociedade, "Joint Venture" ou qualquer outro tipo de associação, formal ou informal, entre as Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DA ARBITRAGEM

- 28.1. Observada a cláusula vigésima sétima acima, todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas neste Contrato serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva Câmara de Comércio Brasil-Canadá - Centro de Arbitragem e Mediação ("Câmara"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

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

Parágrafo Segundo: Caso as regras procedimentais da Câmara sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Parágrafo Terceiro: Se qualquer uma das Partes se recusar a firmar o compromisso arbitral, poderá a Parte interessada requerer ao órgão competente do Poder Judiciário a citação da outra parte para comparecer



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top right and several initials below it.

juízo a fim de lavrar tal compromisso, designando o juiz audiência especial para esse fim.

Parágrafo Terceiro: Caso o valor total da demanda não exceda R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a arbitragem será conduzida por um único árbitro nomeado de comum acordo pelas Partes no prazo de 7 (sete) dias da notificação da Câmara. Caso as Partes não nomeiem o árbitro dentro do prazo acima estabelecido, a nomeação caberá ao Presidente da Câmara.

Parágrafo Quarto: Caso o valor total da demanda exceda R\$ 100.000,00 (cem mil reais), o Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Empreendedora Locadora, o outro pela Locatária e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas Partes.

Parágrafo Quarto: Na hipótese dos árbitros indicados pelas Partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data da nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela Câmara, no prazo máximo de 10 (dez) dias da data em que se verificar o impasse.

Parágrafo Quinto: A arbitragem será realizada na Cidade 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 renunciam expressamente a qualquer recurso.

Parágrafo Sexto: A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

- 28.2. Se forem necessárias medidas coercitivas ou cautelares antes da instauração da arbitragem, poderá a Parte interessada requerer a medida em questão diretamente ao órgão do Poder Judiciário que seria originariamente competente para julgar a causa.



Vampre 14º Tabelião de Notas de São Paulo
 Rua Antônio Augusto, 44 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
 Fone: (11) 3068.4500 | Fax: (11) 3088.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança (s) firma(s):
 JOSE ALVES NETO, JOSE ALVES NETO, LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL,
 LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL *****
 São Paulo, 20 de Dezembro de 2010. C.Sig:421816611:25:85h
 R\$5,00 SELADO 1047AA544510 1047AA544511

14º TABELIÃO - VAMPRE
 ANDRÉ TEODORO JANNEO
 ARPEN SP
 FIRMA Econômico 2
 1047AA544510 1047AA544511 52

Por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de dezembro de 2010.

140 CONFERIDA

Luiz Augusto F. do Amaral *[Signature]*
 José Alves Neto *[Signature]*
TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

140 CONFERIDA

Luiz Augusto F. do Amaral *[Signature]*
 José Alves Neto *[Signature]*
TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

240 INDIANÓPOLIS CONFERIDA

[Signature]
COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV
LOCATÁRIA

ODRIGO OTÁVIO CAMPOS TAVARES DE OLIVEIRA /

Testemunhas:

1. Felipe Cepeda Arundo
 Nome: FELIPE CEPEDA ARUNDO
 RG: 35324478-8
 CPF/MF: 345.091.158-90
2. Vitor Alus Szejnuszajd
 Nome: Vitor A. Szejnuszajd
 RG: 27.435.007-5
 CPF/MF: 337.469.738-05

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS
 NATURAL SUBSTITO FÉLIX DE ANDRÉO PAVES DE
 TAVARES DE OLIVEIRA e CARLO GIOVANNI DE LIMA PINHEIRO,
 São Paulo, 16 de dezembro de 2010.
 Em testemunho da verdade.

SERGIO RICARDO FERREIRA - ESCREVENTE AUTORIZADO
 (53/20101216114634) Preço da firma R\$ 5,00 (c/elecon.): Total R\$ 10,00

24º SUBOBRITO REGISTRO CIVIL
 "INDIANÓPOLIS"
 Marcelo Andre de Alcântara
 ESCRREVENTE AUTORIZADO

VALIDO SOMENTE COM O SELADO
 Tabelião de Notas de São Paulo
 ARPEN SP
 FIRMA Econômico 2
 1049AA256699

IRX
 DEPARTAMENTO JURÍDICO

AMBEV
 JURÍDICO

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes:

1. **COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV**, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária"; e
2. **TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de *TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 12.134.710/0001-93, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";

(Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte")

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

3. **TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de *TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 12.021.833/0001-18, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Interveniente Anuente";

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças" ("Contrato") celebrado em 01.12.2010, as Partes, com a anuência da Interveniente Anuente, acordaram as seguintes obrigações: (a) a aquisição, pela Empreendedora Locadora e pela Interveniente Anuente, de imóvel localizado no Município de Feira de Santana, no Estado da Bahia; (b) a construção, em citado imóvel, de um Centro de Distribuição Direta ("CDD") conforme especificações técnicas a serem fornecidas pela Locatária; e, (c) a locação do CDD pela Empreendedora Locadora à Locatária, modalidade conhecida como "built to suit";



- (ii) O imóvel inicialmente identificado no Contrato foi substituído por outro no mesmo município, o qual se encontra definido no Anexo I ao presente ("Imóvel"), cujas características de localização e tamanho igualmente atendem os interesses das Partes, especialmente da Locatária, que o ocupará durante o prazo da locação;
- (iii) Já está devidamente consolidado o Valor de Aquisição do Imóvel, bem como foi consensualmente definido o Custo da Obra, com todas as despesas que tal montante engloba tais como gerenciamento, investimentos e tributos.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças* ("Aditamento"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

- 1.1. À luz da fórmula estabelecida no parágrafo terceiro do item 1.4 do Contrato, fixam as Partes que o valor do aluguel mensal será de R\$ 180.665,29 (cento e oitenta mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e vinte e nove centavos), tendo em vista o montante total do Investimento para Realização do Empreendimento, conforme abaixo destacado.
- 1.2. O Valor de Aquisição do Imóvel será de R\$ 4.125.000,00 (quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais), de acordo com o contrato de compra e venda celebrado com os proprietários do Imóvel e a Empreendedora Locadora e a Interveniente Anuente e o Contrato de Cessão, que são partes integrantes deste Aditamento como Anexo I.
- 1.3. Compõe também o Valor de Aquisição do Imóvel o valor de R\$ 165.000,00 (cento e setenta e cinco mil) correspondente a tributos e emolumentos inerentes à aquisição do Imóvel, de acordo com as guias emitidas pela Prefeitura Municipal de Feira de Santana/BA, que serão apresentadas pela Locadora ao final do período de aquisição do Imóvel.
- 1.4. O Custo de Obra será de R\$ 16.904.554,00 (dezesseis milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais), de acordo com o que se extrai das planilhas que são parte deste Aditamento como Anexo II.
- 1.5. Somam-se, ainda, ao Custo da Obra, o custo do gerenciamento de obra por parte da Empreendedora Locadora, que será de R\$ 108.655,00 (cento e oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais).



- 1.6. Além dos gastos e das despesas acima mencionados, há ainda outros investimentos diversos, que perfazem a importância de R\$ 529.455,00 (quinhentos e vinte e nove mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais), assim composta:
- a) Despesas de Aprovações/Regularização Fundiária – R\$ 88.955,00 (oitenta e oito mil, novecentos e cinquenta e cinco reais) – Anexo III;
 - b) Auditoria Ambiental– R\$ 25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais) – Anexo IV;
 - c) Custos de Sondagem – R\$ 10.000,00 (dez mil reais) – Anexo V;
 - d) Projetos Arquitetônicos – R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) – Anexo VI;
 - e) Assessoria em Aprovação de Projetos no Corpo de Bombeiros – R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) – Anexo VII;
 - f) Honorários Advocatícios – R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) – Anexo VIII.
- 1.7. O início das Obras ocorrerá tão logo a aquisição do Imóvel seja concluída e os Projetos estejam finalizados e aprovados perante a Prefeitura competente.
- 1.8. O prazo máximo para a entrega do CDD, respeitadas as hipóteses de força maior e caso fortuito, será de 7 (sete) meses a contar da data de assinatura deste Aditamento, incluídos neste prazo o período de aprovação dos Projetos pela municipalidade de Feira de Santana/BA e demais autoridades competentes.
- 1.9. O pagamento do primeiro aluguel mensal deverá ser realizado, *pro rata die*, no 14º dia do mês subsequente ao do mês da Data de Início do Prazo Locatício, que se verificará com a assinatura do Termo de Entrega e Aceitação do CDD.
- 1.9.1. O valor do primeiro aluguel deverá ser corrigido pelo IPCA/IBGE desde a data deste Aditamento até a Data de Início do Prazo Locatício, passando a partir de então a ser corrigido anualmente, pelo mesmo índice acima referido.
- 1.10. A Interviente Anuente comparece neste Aditamento para anuir e manifestar sua integral concordância com todos seus termos.

2. DA RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS DO CONTRATO

BO: A02314404/01

The bottom right corner of the document contains several handwritten signatures in blue ink. There are also three official circular stamps: a blue stamp for 'AMBEV JURÍDICO', a blue stamp for 'TRX HRR DEPARTAMENTO JURÍDICO', and a partially visible blue stamp for 'MUNICÍPIO DE FEIRA DE SANTANA'.



14º Tabelião de Notas de São Paulo
 Rua Antônio Nicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
 Fone: (11) 3095.4500 | Fax: (11) 3068.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
 JOSE ALVES NETO, JOSE ALVES NETO, LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL,
 LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL
 São Paulo, 06 de Outubro de 2011. C. Seg: 2796046. 09:32:50h



Cada reconhecimento de firma;



- 2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Contrato, ora aditado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao seu integral cumprimento, a qualquer título.
- 2.2. Todos os termos grafados em maiúsculo no presente Aditamento e que não se encontram aqui definidos foram devidamente definidos no Contrato, sendo que as partes ratificam que o significado das definições lá constantes permanece inalterado.

E por assim estarem, justas e contradas, as Partes e o Intermediante Anuente firmam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de setembro de 2011


 TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS S/A


 TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS S/A


 COMPANHIA DE BEBIDAS
 DAS AMÉRICAS - AMBEV

Testemunhas:

1. 
 Nome: Felipe Cepeda Arlindo
 RG: 36.324.478-8
 CPF/MF: 346.091.158-90


 Nome: Vitor Alves Szejnshajd
 RG: 27.435.007-5
 CPF/MF: 337.469.738-05

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - SUBDISTRITO INDIANÓPOLIS
 - Válido somente com o selo 44296114 -
 Reconheço, por semelhança, as firmas de CARLO GIOVANNI DE LIMA PINHEIRO e RODRIGO OTAVIO CAMPOS TAVARES DE OLIVEIRA.
 São Paulo, 27 de setembro de 2011.
 Em testemunho da verdade.

SERGIO RICARDO PEREIRA - ESCRIVENTE AUTORIZADO
 (30/20110927163707) Preço de firma R\$ 5,50 (r/v) econ. Total R\$ 11,00
 AV. DOS EUCALIPTOS, 675 - INDIANÓPOLIS - CEP 04517-050 - JARDIM



SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes:

1. **COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV**, sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária";
2. **TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de *TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 12.134.710/0001-93, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora"; e
3. **TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de *TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 12.021.833/0001-18, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Interveniente Anuente";

(Empreendedora Locadora, Interveniente Anuente e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Nos termos do "Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Contrato") celebrado em 01.12.2010, as Partes acordaram as seguintes obrigações: (a) a aquisição, pela Empreendedora Locadora e pela Interveniente Anuente, de imóvel localizado no Município de Feira de Santana, no Estado da Bahia ("Imóvel"); (b) a construção de um Centro de Distribuição Direta ("CDD") conforme especificações técnicas fornecidas pela Locatária; e, (c) a locação do CDD pela Empreendedora Locadora à Locatária, na modalidade conhecida como "built to suit";



- (ii) O imóvel inicialmente identificado foi substituído por outro no mesmo município, cujas características de localização e tamanho igualmente atendiam aos interesses das Partes, especialmente da Locatária, que o ocupará durante o prazo da locação;
- (iii) Em aditamento firmado em 22 de setembro de 2011 ("Primeiro Aditamento"), as Partes definiram o valor do aluguel do Empreendimento, à luz da consolidação do montante do Investimento para Realização do Empreendimento;
- (iv) Recentemente a Locatária pleiteou a alteração de alguns pontos dos Projetos e solicitou que fossem executados itens extras no Empreendimento, os quais implicaram em aumento do Investimento para a Realização do Empreendimento, no valor de R\$ 1.319.800,51 (um milhão, trezentos e dezenove mil, oitocentos reais e cinquenta e um centavos), conforme planilha em anexo;
- (v) A Empreendedora Locadora aceitou executar tais itens, assumindo o acréscimo do Investimento para a Realização do Empreendimento, em contrapartida do aumento do valor do aluguel anteriormente definido; e
- (vi) O Empreendimento encontra-se em vias de ser concluído, podendo as Partes já estabelecer uma data para início do pagamento dos aluguéis.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças* ("Segundo Aditamento"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DO ADITAMENTO

- 1.1. De acordo com a fórmula estabelecida no parágrafo terceiro do item 1.4 do Contrato ora aditivado, pactuam as Partes que o novo valor do aluguel mensal será de R\$ 200.978,37 (duzentos mil novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos), tendo em vista o aumento no montante total do Investimento para Realização do Empreendimento, sendo reajustado anualmente pelo IPCA.
- 1.2. Convencionam as Partes que o Empreendimento, para todos os efeitos legais, será considerado entregue e concluído, cominando tal evento com a



ambev

Data de Início da Locação, no dia 01 de agosto de 2012, oportunidade em que deverão celebrar o Laudo de Inspeção Definitivo, listando eventuais Pendências Permitidas.

- 1.3. O pagamento do primeiro aluguel mensal deverá ser realizado no dia 14º dia corrido do mês subsequente ao do mês de Início do Prazo de Locação.
- 1.4. O valor do primeiro aluguel foi corrigido pelo IPCA/IBGE acumulado entre o mês de julho de 2011 (publicado em agosto de 2011) e o segundo mês anterior à data de pagamento do primeiro aluguel, passando a partir de então a ser corrigido anualmente, pelo mesmo índice acima referido.
- 1.5. Eventual atraso na entrega do Empreendimento na data acima convencionada sujeitará a Empreendedora Locadora à penalidade prevista nos termos do item 3.6 do Contrato originário, exceto se ocorrerem eventos fortuitos ou de força maior.

2. DA RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS DO CONTRATO

- 2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Contrato, ora aditado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao seu integral cumprimento, a qualquer título.
- 2.2. A Interveniente Anuente comparece neste Segundo Aditamento para anuir e manifestar sua integral concordância com todos seus termos.
- 2.3. Todos os termos grafados em maiúsculo no presente Segundo Aditamento e que não se encontram aqui definidos foram devidamente definidos no Contrato, sendo que as partes ratificam que o significado das definições lá constantes permanece inalterado.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, initials 'A H' to the right, and a signature 'D J' at the bottom.

ambev

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de agosto de 2012.

TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A

TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



COMPANHIA DE BEBIDAS
DAS AMÉRICAS - AMBEV

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:
CPF/MF:

2. *[Handwritten signature]*
Nome: Adriano Lopes Avila
RG: RG: 34 623 158-9
CPF/MF: CPF: 349.592.378-05



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAS
SUBDISTRITO "INDIANÓPOLIS"
AV. DOS EUCALIPTOS, 579 - BOBOM - CEP: 04531-100 - CAPITAL - SP

Reconheço, por semelhança, as firmas de: RODRIGO DAVIÃO CAMPOS
TAVARES DE OLIVEIRA e RENATO BARBOSA CAMPOS GOUVEIA.
São Paulo, 14 de setembro de 2012.
Em testemunha da verdade.

(70720120914412803) Preço da firma R\$ 6,00 (seis reais)

24º SUBDISTRITO "REGISTRO CIVIL"
"INDIANÓPOLIS"
Mun. de André de Alcântara
ESCREVENTE AUTORIZADO



[Handwritten signatures and initials]



CONTRATADA : EBRÁE - EMPRESA BRASILEIRA DE ENGENHARIA LTDA

CONTRATANTE : TRX

OBRA : PAVIMENTAÇÃO

3A, 14 DE JUNHO DE 2012

IEL DE OLIVEIRA FILHO
ESPONSÁVEL
I - 9774 / 3301 - 7140

PROPOSTA DE SERVIÇOS

ITEM	SERVIÇO	UND	PREÇO UNIT.	QUANT.	TOTAL R\$
1.0	LIMPEZA TERRENO (ESCAV.;CARGA E TRANSP. BOTA-FOR	M2	9,00	1.140,00	10.260,00
2.0	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DO SUB - LEITO	M2	5,00	3.058,00	15.290,00
3.0	SUB-BASE EM SOLO ESTABILIZADO SEM MISTURA ESP. 20,0CM	M2	15,00	2.944,00	44.160,00
4.0	BASE EM BRITA GRADUADA ESP. 20,0CM	M2	25,00	2.716,00	67.900,00
5.0	IMPRIMAÇÃO - CM 30	M2	4,00	2.602,00	10.408,00
6.0	FORNECIMENTO, TRANSPORTE E APLICAÇÃO DE CBUQ - 5,0CM	M2	33,00	2.412,00	79.596,00
7.0	MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO	VB	10.000,00	1,00	10.000,00
8.0	VERBA PARA SONDAGEM TUB. DE GÁS	VB	1.045,93	1,00	1.045,93
9.0	ESCAVAÇÃO MANUAL DE VALA (10M)	M3	6,00	40,00	240,00
10.0	ENVELOPAMENTO TUBULAÇÃO COM CONCRETO (10M)	M3	2,00	600,00	1.200,00
11.0	REATERRO DE VALA (10M)	M3	4,80	30,00	144,00

TOTAL GERAL R\$ 240.243,93

OBS: MATERIAL NECESSARIO PARA CORTE OU ATERRO
NA CAMADA DE REGULARIZAÇÃO SERÁ MEDIDO
NO MOMENTO DA EXECUÇÃO E SERÁ MEDIÇÃO A PARTE



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE BEM
IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes:

1. **TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob nº 12.134.710/0001-93, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora"; e
2. **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, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária" (Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como ("Parte");

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

3. **TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob nº 12.021.833/0001-18, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Interveniente Anuente";

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Empreendedora Locadora, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;

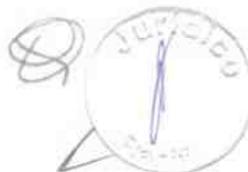


- (ii) a Locatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a fabricação e comercialização de bebidas;
- (iii) a Locatária deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, tendo-se decidido que a Empreendedora Locadora, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse das Partes, mediante a locação à Locatária, após aquisição por parte da Empreendedora Locadora da propriedade de bem imóvel para instalação e operação de um Centro de Distribuição Direta (o "CDD"), que terá área construída de aproximadamente 7.600 m² (sete mil e seiscentos metros quadrados), localizado no Município de Feira de Santana/BA;
- (iv) para fins de atender à demanda da Locatária referida no considerando anterior, a Empreendedora Locadora identificou um imóvel localizado no Município de Feira de Santana/BA, com área aproximada de 86.000m² (oitenta e seis mil metros quadrados), objeto da matrícula n.º 29.410, do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA (o "Imóvel");
- (v) do referido Imóvel apresenta medida que satisfaz a necessidade de ocupação da Locatária;
- (vi) a Locatária visitou o Imóvel, declarando ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Locatária, ainda, que o Imóvel é, nesses particulares, adequado ao atendimento de suas necessidades, quais sejam a instalação e operação do CDD;
- (vii) a fim de atender às necessidades que lhe foram apresentadas pela Locatária, a Empreendedora Locadora adquirirá do respectivo proprietário o direito real de superfície do Imóvel, pelo prazo mínimo de duração da presente locação, e a Interveniente Anuente adquirirá a propriedade residual do Imóvel, deduzido do direito de superfície a ser concedido à Empreendedora Locadora, transação que será viabilizada pela celebração precedente de um Instrumento Particular de Compromisso de Concessão de Superfície e Venda e Compra entre



Empreendedora Locadora, Interveniante Anuente e o proprietário do Imóvel (o "Compromisso de Venda e Compra");

- (viii) a efetiva aquisição do Imóvel deverá ser precedida da realização de auditoria legal e ambiental do Imóvel, com resultados satisfatórios e, eventualmente, de procedimentos de regularização fundiária do Imóvel, de maneira tal que este seja objeto de matrícula autônoma junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Feira de Santana/BA, sendo certo que a superação de referidos eventos será estabelecida no Compromisso de Venda e Compra como condição à aquisição do direito de superfície pela Empreendedora Locadora e aquisição da propriedade residual do Imóvel pela Interveniante Anuente;
- (ix) o preço de aquisição global do Imóvel, incluindo custos indiretos de aquisição e levando-se em conta tanto o direito real de superfície como a propriedade residual, é de R\$ 2.625.000 (dois milhões, seiscentos e vinte cinco mil reais) (o "Valor de Aquisição do Imóvel");
- (x) a Empreendedora Locadora, previamente, diligenciará junto à Prefeitura Municipal de Feira de Santana/BA para que, de acordo com a legislação municipal de zoneamento e de uso e ocupação do solo, o Imóvel apresente características adequadas para que a Locatária nele opere suas atividades, mediante a estruturação e desenvolvimento de um CDD sob medida, para o qual seja autorizado, inclusive, o tráfego de caminhões e empilhadeiras, atendendo a necessidades específicas da Locatária, de acordo com os projetos de obras a seguir referidos;
- (xi) a Locatária, por sua vez, reconhece que, desde que cumpridas todas as obrigações da Empreendedora Locadora e da Interveniante Anuente em relação à aquisição do direito de superfície e à aquisição do Imóvel, este será adequado à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando "iii" acima;
- (xii) a Empreendedora Locadora, em conjunto com a Interveniante Anuente, no que couber, concordou em: (a) adquirir o direito de superfície do Imóvel e de acordo com a solicitação da Locatária, observadas as disposições de



considerandos "iii" a "x" acima, implementar obras no Imóvel para adequá-lo às necessidades da Locatária (a "Obra") (o Imóvel e a Obra, doravante designados, em conjunto, o "Empreendimento"), em conformidade com os projetos a serem oportunamente elaborados, os quais, uma vez concluídos, passarão a integrar o Anexo 1 deste instrumento (os "Projetos"), e (b) locar o Empreendimento para a Locatária, nos termos aqui contratados;

- (xiii) o conteúdo dos Projetos servirá de base, ainda, para determinar: (a) o valor necessário à realização da Obra, definido de acordo com o quanto previsto no considerando "xv" infra; e, (b) o prazo de construção da Obra, sendo certo que, para a construção do CDD com 7.600 m² (sete mil e seiscentos metros quadrados) de área construída, o prazo de conclusão das obras será de 9 (nove) meses;
- (xiv) a Empreendedora Locadora contratará, por meio de processo de concorrência, a fim de garantir as melhores condições, qualidade de construção, rapidez, eficiência e preço, determinada construtora (a "Construtora") para que esta, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, implemente a Obra no Imóvel, ficando resguardado à Locatária o direito de: (a) acompanhar a contratação da Construtora; e, (b) indicar construtora de sua confiança para participar do processo de concorrência a ser realizado pela Empreendedora Locadora para definição da Construtora, desde que tal acompanhamento e/ou indicação não afete a execução deste instrumento;
- (xv) os investimentos que a Empreendedora Locadora deverá efetuar para fins de realização da Obra, nos exatos termos previstos nos Projetos, compreendendo, mas não se limitando, os custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração e contingências, estimado pelas Partes, para fins de referência, em R\$ 12.375.000,00 (doze milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais), **bem como os custos com a elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos (exceto eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo), estimados pelas Partes, também para fins de referência, em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)** (doravante, em conjunto, o "Custo de");



Obra"), serão objeto de planilha elaborada com auxílio da Construtora e aprovada previamente pela Locatária (ou por quem ela indicar), planilha essa que fará parte integrante dos Projetos e do Anexo 1 deste instrumento (o Custo da Obra, em conjunto com o Valor de Aquisição do Imóvel, doravante designados, em conjunto, o "Investimento para Realização do Empreendimento");

- (xvi) o Investimento para Realização do Empreendimento servirá de base para o cálculo do aluguel devido mensal e a ser pago pela Locatária, nos termos da Cláusula Nona deste instrumento;
- (xvii) a Empreendedora Locadora tem interesse (a) na implementação do Empreendimento, consubstanciado na realização da Obra, de acordo com os Projetos e, (b) a sua conseqüente locação à Locatária, nos termos e nas condições aqui ajustadas, desde que respeitados os prazos e demais condições previstos neste instrumento;
- (xviii) para implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá obter recursos por meio de operações financeiras ou de mercado de capitais de captação de recursos (a "Captação de Recursos");
- (xix) para a consecução da operação de Captação de Recursos, essencial para a efetiva implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá ceder os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundações, fundos de pensão, fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras e/ou companhias securitizadoras (o "Financiador");
- (xx) os aluguéis previstos no presente instrumento, nos termos da Cláusula Nona, representam a remuneração da Empreendedora Locadora em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel, realização da Obra e, conseqüente, desenvolvimento e implementação do Empreendimento, sendo essencial



portanto, que a Empreendedora Locadora receba a integralidade dos valores devidos a título de locação durante todo o período contratado;

- (xxi) observados os prazos estabelecidos no presente instrumento, a Locatária reconhece que, não fossem as características peculiares do projeto *intuitu personae* de implementação do Empreendimento, desenvolvidas para atender, com exclusividade, às necessidades da Locatária, bem assim, a localização da implementação do Empreendimento (*Build to Suit*), escolhido pela Locatária para suas instalações, a Empreendedora Locadora não teria interesse de investir na aquisição do Imóvel, em conjunto com a Interveniente Anuente, e execução da Obra;
- (xxii) à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos deste instrumento, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pelas Partes, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 19 e 51 de citado diploma legal;
- (xxiii) cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (xxiv) a celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada e, (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;



- (xxv) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos;
- (xxvi) cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (xxvii) nenhuma Parte depende economicamente da outra;
- (xxviii) nenhuma das Partes se encontra em estado de perigo ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (xxix) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa das Partes;
- (xxx) cada Parte é empresa reconhecida no mercado e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- (xxxi) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade, tendo sido amplamente assessoradas, quanto aos aspectos jurídicos, econômicos e financeiros da presente relação;
- (xxxii) A Interviente Anuente, sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico da Empreendedora Locadora comparece no presente instrumento, a fim de manifestar sua concordância com todos os seus termos e condições, bem como com os termos e condições do Compromisso de Venda e Compra, na medida em que tanto a Interviente Anuente quanto a Empreendedora Locadora serão titulares de direitos reais sobre o Imóvel, a primeira a título de proprietária e a segunda a título de superficiária (direito real de superfície esse



que vigorará por, no mínimo, prazo idêntico ao da relação locatícia objeto do Contrato); e

(xxxiii) a aquisição dos direitos reais do Imóvel feitos de maneira individualizada pela Empreendedora Locadora (direito real de superfície) e pela Interviente Anuente (propriedade residual), empresas do mesmo grupo econômico, serve para dinamizar a possibilidade de Captação de Recursos, conforme definida no Considerando "xix" acima, sendo que para fins de definição do Valor de Aquisição do Imóvel e deste instrumento devem tais aquisições ser consideradas como um negócio uno e indivisível.

Têm as Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, entre si, justo e contratado, celebrar o presente "*Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças*" (doravante simplesmente o "Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS OBJETOS

1.1. Constituem objetos deste Contrato:

- (i) a obrigação da Empreendedora Locadora, em conjunto com a Interviente Anuente, de adquirir a propriedade plena do Imóvel, mediante registro nas respectivas matrículas de escrituras públicas de concessão de superfície e venda e compra do Imóvel, lavradas perante Cartório de Notas, desde que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus ou gravames;
- (ii) a realização da Obra pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da Locatária, e no tempo e forma previstos nos Projetos; e,
- (iii) a subsequente locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no item 5.7 parágrafo

Handwritten signatures and official stamps are present at the bottom right of the page. There are three circular stamps: one from 'TRX CO. DEPARTAMENTO JURIDICO', one from 'DEPARTAMENTO JURIDICO', and one from 'DEPARTAMENTO JURIDICO'. There are also several handwritten signatures in blue ink.

primeiro abaixo), prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato (doravante a "Locação").

1.2. Sem prejuízo de os termos estabelecidos neste Contrato já vincularem as Partes *ab initio*, o presente Contrato encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à superação cumulativa dos seguintes eventos:

- (i) à aquisição da propriedade do Imóvel pela Empreendedora Locadora, em conjunto com a Interveniente Anuente, observados os procedimentos estabelecidos no item 1.3 abaixo;
- (ii) à definição dos Projetos e conseqüente identificação do Custo da Obra e do prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária, observando-se, para tanto, as disposições do item 1.4 abaixo.

1.3. Dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da celebração deste Contrato, a Empreendedora Locadora em conjunto com a Interveniente Anuente deverá firmar com o proprietário do Imóvel o Compromisso de Concessão de Direito de Superfície e Venda e Compra. Desde que atendidas as condições estabelecidas no parágrafo primeiro abaixo, o Compromisso de Concessão de Direito de Superfície e Venda e Compra implicará nas subseqüentes lavraturas e registros de escrituras de concessão de superfície e venda e compra do Imóvel, o que deverá ocorrer dentro do prazo previsto no item 1.5 infra.

Parágrafo Primeiro: A aquisição global do direito de propriedade do Imóvel deverá ser 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 objeto de matrícula autônoma, ficando certo que tais circunstâncias deverão constar expressamente do Compromisso de Concessão de Direito de Superfície e Venda e Compra como condições precedentes à efetiva transmissão dos direitos reais sobre o Imóvel à Empreendedora Locadora e à Interveniente Anuente. Os custos e despesas inerentes à realização da auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem



Handwritten signature in blue ink

como à regularização fundiária acima mencionados neste parágrafo correrão por conta da Empreendedora Locadora, observado, contudo, o quanto estabelecido no parágrafo segundo da cláusula 1.5 infra.

Parágrafo Segundo: Caso as auditorias legal e ambiental referidas no parágrafo anterior se mostrem satisfatórias, deverão ser sucedidas pela aquisição da propriedade e pela concessão do direito real de superfície do Imóvel, por meio de escrituras públicas devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Terceiro: A Empreendedora Locadora isenta a Locatária de responsabilidades quanto ao pagamento de impostos, taxas e contribuições relativas à aquisição do Imóvel e à construção do Empreendimento, inclusive aquelas que forem autuadas depois da Data de Início da Locação.

- 1.4. A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes deverão definir o conteúdo dos Projetos, de acordo com às necessidades da Locatária em relação ao Empreendimento, sendo certo que sua elaboração ficará a cargo de empresa de arquitetura contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas e responsabilidade. Todos os Projetos deverão contar com a expressa aprovação da Locatária, por escrito.

Parágrafo Primeiro: O conteúdo dos Projetos determinará o Custo da Obra, bem como o prazo de construção da Obra. Para fins de referência, estimam as Partes que, para a construção de um CDD com 7.600 m² (sete mil e seiscentos metros quadrados), o prazo de construção será de 9 (nove) meses e o Custo da Obra será de aproximadamente R\$ 12.375.000,00 (doze milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais).

Parágrafo Segundo: Durante a definição dos Projetos, a Empreendedora Locadora iniciará um processo de concorrência privada para identificar a Construtora que ficará encarregada da execução das Obras. A Construtora será escolhida pela Empreendedora Locadora, observadas as disposições do considerando "xiv" acima, bem como respeitando o custo estimado para

Handwritten signatures and official stamps. The stamps include "TRX DEPARTAMENTO JURIDICO" and "ABEV JURIDICO".

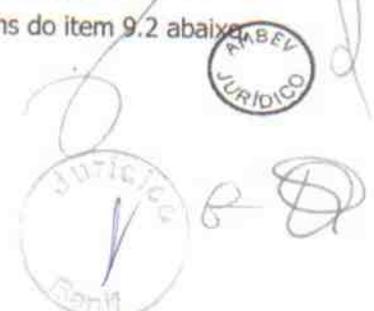
construção da obra previsto no parágrafo primeiro acima. A Construtora escolhida deverá colaborar com as Partes na definição do Custo de Obra, o qual, em conformidade com o disposto no considerando "xv" deste Contrato, será composto, dentre outros, pelos custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração, contingências, os custos com a elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos, exceto eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo.

Parágrafo Terceiro: De posse do Valor de Aquisição do Imóvel e do Custo da Obra, que somados corresponderão ao valor do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes definirão o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, o qual corresponderá a 1/12 (um doze avos) do resultado da multiplicação de 9,93% (nove inteiros e noventa e três décimos por cento) ao ano pelo valor total do Investimento para Realização do Empreendimento.

Parágrafo Quarto: Tanto o Custo da Obra quanto o prazo para construção da Obra deverão contar com a aprovação escrita da Locatária.

- 1.5. As condições suspensivas referidas no item 1.2 acima e melhor caracterizadas nas cláusulas 1.3 e 1.4 acima deverão ser cumulativamente superadas dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados da celebração deste Contrato, prazo esse prorrogável por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo entre as Partes.

Parágrafo Primeiro: As Partes deverão, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de superação das condições suspensivas disciplinadas nesta cláusula, celebrar um aditamento escrito a este Contrato (doravante "Aditamento"), do qual deverão constar: (i) o valor do aluguel mensal, calculado de acordo com as disposições do item 1.4, parágrafo terceiro acima; (ii) o prazo para construção da Obra, sendo certo que no Aditamento será definida a data de início de obras ("Data de Início das Obras"), para os fins do item 3.4 abaixo; e, (iii) as Datas de Pagamento, para os fins do item 9.2 abaixo.



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Parágrafo Segundo: Caso as condições suspensivas não sejam superadas dentro do prazo e eventuais prorrogações previstas no *caput*, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelas despesas por ela comprovadamente incorridas até aquele momento para a superação das condições suspensivas, incluindo, mas não se limitando a despesas com sondagem, auditoria legal e ambiental, despesas com arquitetos e aprovação dos Projetos, corretagem, escrituras, registros, ITBI, laudêmios, viagens, honorários da Construtora e/ou outros prestadores de serviço. O reembolso de que trata esta cláusula deverá ser realizado pela Locatária dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela Empreendedora Locadora, acompanhada dos respectivos comprovantes das despesas incorridas.

Parágrafo Terceiro: Ficam ressalvados da obrigação de reembolso prevista no parágrafo segundo acima eventuais despesas que possam ser aproveitadas em outros imóveis que não aquele escolhido pelas Partes para a realização do Empreendimento, na hipótese das Partes decidirem, de mútuo e comum acordo, pela realização de outra operação de *build to suit*, em substituição àquela objeto deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL

- 2.1. Após a superação da condição suspensiva de que trata o item 1.2, "I" acima, a Empreendedora Locadora será a titular, em conjunto com a Interveniente Anuente, do direito de propriedade do Imóvel.
- 2.2. A Empreendedora Locadora e a Interveniente Anuente diligenciarão para que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, exceto o próprio direito real de superfície a ser instituído em favor da Empreendedora Locadora, obrigando-se a mantê-lo nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias reais pela própria Empreendedora



Locadora e/ou pela Interveniente Anuente, com o propósito específico de efetivação da Captação de Recursos, inclusive para garantir a eventual cessionária dos direitos creditórios provenientes da presente locação e o cumprimento das obrigações assumidas pela Locatária neste Contrato.

Parágrafo Único: Na hipótese de constituição de ônus ou gravames sobre o Imóvel, nos termos do disposto na parte final de 2.2 acima, a Empreendedora Locadora e/ou a Interveniente Anuente deverá fazer constar no respectivo instrumento de constituição do ônus ou gravame a existência deste Contrato, com o propósito específico de a ele dar publicidade e fazer constar a vigência de seus termos e condições (inclusive a obrigação do titular da garantia de observar todos os seus termos), em caso de execução de garantias em decorrência de inadimplemento por parte da Empreendedora Locadora e/ou da Interveniente Anuente, junto aos respectivos credores. A Empreendedora Locadora e/ou a Interveniente Anuente deverá comunicar a referida constituição à Locatária por escrito 30 (trinta) dias antes do vencimento do aluguel seguinte.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 3.1. Conforme mencionado nos considerandos deste Contrato, o Empreendimento será implementado pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, a ser contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas e sob sua responsabilidade, isentando, desde já, a Locatária de qualquer responsabilidade neste sentido.

Parágrafo primeiro: A contratação da Construtora observará os termos do considerando "xiv", devendo os termos e condições do contrato de construção a ser celebrado com a Construtora respeitar e refletir os termos e condições deste Contrato relacionados à construção.



Parágrafo segundo: A contratação da Construtora deverá ocorrer dentro dos 30 (trinta) dias que se seguirem à superação das condições suspensivas disciplinadas no item 1.2 acima.

- 3.2. A realização da Obra será conduzida e realizada pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, em conformidade com os Projetos.
- 3.3. Caberá à Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, tomar todas as providências inerentes à aprovação dos Projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões estritamente necessárias à realização da Obra, observada a destinação que será conferida pela Locatária ao Empreendimento, documentos esses que deverão ser apresentados à Locatária pela Empreendedora Locadora até a Data de Início do Prazo Locatício. A Empreendedora Locadora poderá contratar terceiros para tomar as providências aqui previstas, mantendo suas obrigações e responsabilidades perante a Locatária.

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora declara que solicitará à Construtora o exame cuidadoso e suficiente dos Projetos, para que sejam considerados pela Construtora como adequados aos fins da realização da Obra e que eventuais dúvidas sejam solucionadas previamente ao início das Obras.

Parágrafo Segundo: A implantação da Obra por intermédio da Construtora não eximirá a Empreendedora Locadora de quaisquer de suas obrigações e/ou responsabilidades assumidas perante a Locatária nos termos deste Contrato.

- 3.4. O prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária ("Data da Conclusão da Obra"), bem como a data em que a Obra será iniciada serão definidas no Aditamento ("Data de Início das Obras"), observando-se, para tanto, os procedimentos previstos no item 1.4 acima.

Parágrafo Único: A realização da Obra, em todas as suas etapas, deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas



Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais aplicáveis. A Empreendedora Locadora garante que a realização da Obra ocorrerá dentro dos mais rigorosos controles de qualidade e de acordo com as especificações previstas neste Contrato.

- 3.5. A Data de Conclusão da Obra não poderá ser postergada, nem prorrogada, exceto nos seguintes casos: (i) motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, ou no Parágrafo Segundo abaixo, desde que devidamente comprovados, ou; (ii) solicitação escrita da Locatária, ou de qualquer órgão da administração pública de qualquer esfera, de alteração dos Projetos, observado o disposto na Cláusula Quarta a seguir. As excludentes de responsabilidade por atrasos na entrega da Obra previstas neste item não se aplicarão nas hipóteses em que a Empreendedora Locadora tenha comprovadamente concorrido para a ocorrência de referidas excludentes.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de caso fortuito ou força maior, a a Empreendedora Locadora deverá comunicar tal fato, dentro de 72 (setenta e duas) horas, por escrito, à Locatária, sendo imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão da Obra, por período idêntico ao de duração do evento de caso fortuito ou força maior e o prazo necessário ao restabelecimento das condições da obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência do evento de força maior, devendo ser observado, em qualquer hipótese, o quanto estabelecido no parágrafo terceiro abaixo.

Parágrafo Segundo: Ficam definidos, desde já, como casos fortuitos e de força maior, os seguintes eventos:

- (i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da Obra;
- (ii) demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos;



- (iii) demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação na Obra, desde que comprovada a relação de "causa e efeito";
- (iv) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;
- (v) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução da Obra no prazo convencionado; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza;
- (vi) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo;
- (vii) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento da Obra;
- (viii) decisões judiciais que determinem a paralisação da Obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa;
- (ix) atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás;
- (x) atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica;
- (xi) alterações na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que causem embaraços ou impeçam a execução da Obra no prazo programado.

Parágrafo Terceiro: Se os eventos de caso fortuito ou de força maior previstos nesta cláusula 3.5 e parágrafos acima, implicarem atrasos na execução e/ou entrega da Obra por período superior a 9 (nove) meses da data originalmente



Handwritten signatures and initials in blue ink.

prevista para tanto, este Contrato poderá ser rescindido pela Locatária mediante o encaminhamento de simples notificação escrita, sem qualquer ônus para as Partes, exceção feita à obrigação de reembolso de que trata o parágrafo segundo da cláusula 1.5 acima, à qual se aplicará à hipótese prevista neste parágrafo.

- 3.6. As Partes convencionam que, caso o Empreendimento, na Data de Conclusão da Obra, se encontre em desconformidade com o previsto nos Projetos, exceção feita às Pendências Permitidas, nos termos do item 5.4, parágrafo único, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, devendo a Empreendedora Locadora, neste caso, pagar à Locatária, a partir do 15º (décimo-quinto) dia de atraso, uma multa diária correspondente a 1/60 (um sessenta avos) do valor do aluguel mensal previsto na Cláusula Nona deste Contrato, até que as pendências descritas no laudo de inspeção definitivo mencionado no item 5.7 sejam inteiramente solucionadas ("Multa por Atraso na Entrega da Obra") **Error! Reference source not found..**

Parágrafo Primeiro: A Multa por Atraso na Entrega da Obra não será aplicada nas hipóteses de caso fortuito e de força maior, nos eventos comprovadamente causados pela Locatária, ou nos eventos decorrentes de ato ou omissão do poder público competente, concessionárias de energia e demais concessionárias de serviços públicos, desde que não tenha a Empreendedora Locadora concorrido para a ocorrência do evento, nos termos da cláusula 3.5 retro.

Parágrafo Segundo: A Multa por Atraso na Entrega da Obra, nos termos previstos no parágrafo primeiro acima, será proporcionalmente reduzida no caso de Ocupação Parcial, conforme prevista no item 3.8 abaixo, de acordo com a parte do Imóvel a ser ocupada pela Locatária em relação ao seu total.

- 3.7. A Empreendedora Locadora será responsável por custear a execução das Obras até o limite do Investimento para a Realização do Empreendimento, o que não afetará ou constituirá limitação, todavia, às demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Empreendedora Locadora neste Contrato.



- 3.8. As Partes convencionam que, a fim de atender eventuais conveniências da Locatária, envidarão esforços para viabilizar a ocupação parcial do Imóvel, mesmo que antes da Data de Conclusão da Obra ("Ocupação Parcial"), caso em que as Partes celebrarão previamente à ocupação instrumento particular de aditamento ao presente Contrato, a fim de regular os termos e condições em que parte do Imóvel será ocupada pela Locatária, por sua conta e risco, assumindo a Locatária toda e qualquer responsabilidade decorrente da Ocupação Parcial, inclusive, mas não limitada a, qualquer risco de fiscalização das autoridades competentes frente à inexistência dos documentos, alvarás e licenças necessários à regular Ocupação Parcial do Imóvel pela Locatária.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do quanto exposto na parte final do *caput*, as Partes desde já convencionam que, na hipótese de Ocupação Parcial, celebrarão, quando do início da Ocupação Parcial, laudo de inspeção parcial, referente à parte do Imóvel a ser ocupada pela Locatária, que será considerado como termo de entrega e aceitação de parte do Imóvel ("Termo de Entrega e Aceitação Parcial"), observado o disposto no parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de Ocupação Parcial, quaisquer solicitações de alterações pela Locatária na parte do Imóvel a ser ocupado deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora para aprovação, ficando acordado, desde já, que se as alterações implicarem no aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, será renegociado o valor da locação, observado o disposto no parágrafo segundo do item 4.1.

Parágrafo Terceiro: A Locatária desde já declara estar ciente de que: (i) após a celebração do Termo de Entrega e Aceitação Parcial, não poderá solicitar à Empreendedora Locadora, quaisquer modificações na parte do Imóvel ocupada; (ii) as Pendências Permitidas, conforme a seguir definidas, serão concluídas pela Empreendedora Locadora no prazo previsto no item 5.6 deste Contrato.

Parágrafo Quarto: Por ocasião da Ocupação Parcial do Imóvel, a Locatária deverá contratar seguro patrimonial para a parte do Imóvel destinada à referida Ocupação Parcial, bem como seguro de responsabilidade civil, ambos de



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

empresa seguradora de primeira linha e idônea, cujas vigências deverão compreender o período de Ocupação de Parcial. A contratação do seguro aqui mencionado deverá observar, no que couber, o quanto estabelecido na Cláusula Décima Nona deste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO

- 4.1. Quaisquer solicitações de alterações dos Projetos, antes ou durante a realização da Obra, deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora, por escrito, estando sujeitas à aprovação da Empreendedora Locadora.

Parágrafo Primeiro: É vedado à Locatária pleitear qualquer alteração que envolva diminuição na área do Empreendimento.

Parágrafo Segundo: A Locatária declara e reconhece que eventuais solicitações de alterações dos Projetos poderão implicar em revisões e adequações no Cronograma da Obra, e, conseqüentemente, alterações na Data de Conclusão de Obra e no valor do aluguel definido na Cláusula Nona a seguir.

Parágrafo Terceiro: Para fins dos itens 8.1 e 9.1 deste Contrato, a alteração da Data de Conclusão da Obra decorrente de solicitação da Locatária não dará ensejo, em hipótese alguma, à alteração da Data de Início do Prazo Locatício. Por conseguinte, na hipótese prevista neste parágrafo, a Locatária ficará obrigada ao pagamento do aluguel mensal a partir da Data de Conclusão da Obra originalmente estabelecida no Aditamento, não se vinculando, assim, à entrega efetiva do Empreendimento, a qual continuará a obedecer aos procedimentos previstos na Cláusula Quinta abaixo.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de a referida alteração provocar aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes deverão previamente ajustar o novo valor locatício, de mútuo e comum acordo. Nestas hipóteses, a Data de Conclusão da Obra será alterada, adequando-se às alterações aprovadas.



Parágrafo Quinto: Caso as modificações não implicarem em aumento no custo da Obra, ou tempo adicional para conclusão e aumento no tempo para entrega, não haverá quaisquer alterações no aluguel.

Parágrafo Sexto: As Partes, desde já, definem que as atas de reuniões, a serem elaboradas em conformidade com a minuta de ata que integra este Contrato como Anexo 2, devidamente assinadas pelas áreas técnicas das Partes, contendo as alterações de projetos e escopo, que implicarem no aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, serão incorporadas automaticamente a este Contrato, para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para fins de definição do novo valor do aluguel.

- 4.2. Nenhuma modificação será efetuada sem uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento assinada por um dos seguintes representantes da Locatária: Gerente Corporativo de Logística ou Diretor Corporativo de Logística.
- 4.3. A Locatária poderá solicitar à Empreendedora Locadora um aumento na área construída existente no local do Imóvel, em conformidade com as posturas legais aplicáveis.
- 4.4. A Locatária deverá exercer tal direito de solicitar a expansão, se for o caso, mediante envio de notificação por escrito mencionando as especificações preliminares para a expansão ("Espaço da Expansão"). Após o recebimento desta notificação, a Empreendedora Locadora deverá preparar as plantas finais e especificações a serem realizadas com relação ao Espaço da Expansão.

Parágrafo Primeiro: Com base nas plantas e especificações devidamente aprovadas e discutidas em conjunto pela Empreendedora Locadora e pela Locatária, bem como pelas autoridades municipais, estaduais ou outras competentes, se for o caso, a Empreendedora Locadora, com anuência da Locatária, contratará construtora ou empresa terceira indicada por esta para a construção da expansão.



Parágrafo Segundo: Tanto a elaboração das plantas e especificações do Espaço de Expansão, como a metodologia e a prática de sua construção deverão observar as práticas e padrões aceitáveis às plantas e especificações do Empreendimento.

- 4.5. A mesma metodologia utilizada para aprovação e entrega do Empreendimento, mencionada na cláusula quinta abaixo, será utilizada para a aprovação de sua expansão, sendo certo que a data de início será definida na planta e projeto do Espaço da Expansão.
- 4.6. Não havendo óbices técnicos ou legais, a Empreendedora Locadora estará obrigada a realizar a expansão de que trata esta cláusula, sendo certo que as Partes definirão, oportunamente, de mútuo e comum acordo, o valor do aluguel relativo à Área da Expansão, devendo ser respeitado, ainda, a esse respeito, o quanto segue: (i) caso a data de início do pagamento do aluguel do Espaço da Expansão ocorra antes de corridos 10 (dez) anos de vigência do presente Contrato, o prazo de 15 (quinze) anos de locação aqui convencionado não sofrerá qualquer alteração, passando a abranger tanto o Empreendimento quanto o Espaço da Expansão; e, (ii) por sua vez, caso a data de início do pagamento do aluguel do Espaço da Expansão ocorra após o decurso 10 (dez) anos de vigência do presente Contrato, o prazo de locação objeto deste Contrato será aditado, mediante a celebração de instrumento escrito, de maneira tal que o prazo remanescente da locação, a partir da celebração de referido aditamento, seja de 10 (dez) anos.
- 4.7. Se o Imóvel estiver onerado em garantia a alguma operação relacionada com as hipóteses de Captação de Recursos, as partes cuidarão para que a expansão acima descrita não altere as condições da operação financeira, definindo-se, caso seja necessário, um possível desmembramento do Imóvel ou outra regularização fundiária que possibilite a segregação das garantias e preserve o crédito do Financiador.



CLÁUSULA QUINTA - DAS VISTORIAS, DAS INSPEÇÕES E DO RECEBIMENTO DA OBRA

- 5.1. A Obra será vistoriada, a qualquer tempo, por pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pela Locatária para tal fim ("Vistoria" ou "Vistorias"), sendo que os respectivos honorários serão suportados pela Locatária. A seu critério, a Empreendedora Locadora também poderá contratar, às suas expensas, empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar a Obra, bem como admitir a fiscalização do Financiador.
- 5.2. Durante a realização das Vistorias, os respectivos responsáveis da Locatária e da Empreendedora Locadora reunir-se-ão para verificar o andamento da Obra desde início da Obra até a última Vistoria, e assinarão documento ("Relatório Parcial de Pendências") listando os eventuais desvios e/ou falhas apurados na Vistoria ("Falhas"), assim como a correção de eventuais Falhas apontadas nos Relatórios Parciais de Pendências anteriores.
- Parágrafo Único: Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Falhas e o prazo necessário para reparação, restando claro que tais custos serão de responsabilidade exclusiva da Empreendedora Locadora.
- 5.3. Caso as Vistorias apontem que a Obra encontra-se de acordo com os Projetos, estas deverão receber o aceite escrito da Locatária com relação aos serviços executados até aquele momento, ressalvando-se eventuais Falhas, inclusive aquelas ocultas que aparecerem posteriormente, conforme cláusula 6.1 abaixo.
- 5.4. Sem prejuízo da realização das Vistorias, as Partes elaborarão, em conjunto, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da realização da Obra e a entrega do Empreendimento à Locatária ("Laudo de Inspeção").



Parágrafo Único: No Laudo de Inspeção, as Partes deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados necessários para o recebimento e a ocupação do Empreendimento, bem como os demais trabalhos considerados como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas cuja solução poderá ser realizada independentemente da ocupação do Empreendimento e que não prejudiquem o desenvolvimento das atividades da Locatária, mesmo quando de sua reparação.

- 5.5. O segundo laudo de inspeção deverá ser elaborado pelas Partes nos 15 (quinze) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, mencionando todas as pendências relativas ao recebimento e à utilização do Empreendimento, cuja solução deva ser providenciada de forma a permitir a regular ocupação do Empreendimento ("Segundo Laudo de Inspeção").

Parágrafo Primeiro: O Segundo Laudo de Inspeção deverá ser realizado da mesma forma que o Laudo de Inspeção, distinguindo-se as pendências que afetem a ocupação do Empreendimento das Pendências Permitidas.

Parágrafo Segundo: É vedado à Locatária postergar a aceitação da Obra em virtude dos itens considerados como Pendências Permitidas, não incidindo, nesses casos, a Multa por Atraso na Entrega da Obra.

- 5.6. Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega do Empreendimento, a Locatária o receberá na forma como se encontrarem, devendo a Empreendedora Locadora concluir todas as Pendências Permitidas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo. Para fins de esclarecimento, a Empreendedora Locadora deverá retirar todo o material, equipamento, entulho, ferramentas e resíduos finda a execução da Obra, devendo entregar o Empreendimento limpo, com a Obra perfeitamente acabada, livre e desembaraçada de quaisquer coisas e pessoas, sem prejuízo de tais providências serem consideradas, de comum acordo, como Pendências Permitidas.



Parágrafo Único: A existência de Pendências Permitidas quando da entrega das Obras não poderá ser oposta à Empreendedora Locadora como forma da Locatária postergar a Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no parágrafo primeiro do item 5.7 a seguir.

- 5.7. A Empreendedora Locadora e a Locatária celebrarão "Laudo de Inspeção Definitivo", desde que, no prazo de 3 (três) dias da Data de Conclusão da Obra, o Empreendimento esteja de acordo com os Projetos e suas eventuais alterações, bem como tenham sido finalizadas as pendências e trabalhos mencionados no Segundo Laudo de Inspeção, exceção feita às Pendências Permitidas.

Parágrafo Primeiro: Desde que atendidos todos os requisitos previstos no *caput*, o Laudo de Inspeção Definitivo será considerado como termo de entrega e aceitação do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação"), data a partir da qual a Locatária será imitada na posse direta do Empreendimento e a locação passará a produzir efeitos ("Data de Início do Prazo Locatício").

Parágrafo Segundo: Caso a Locatária, no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados da notificação para celebração do Termo de Entrega e Aceitação, não celebre referido documento, ou não aponte as pendências constantes do Segundo Laudo de Inspeção que não foram solucionadas, exceto as Pendências Permitidas, o Termo de Entrega e Aceitação será considerado automaticamente aceito pela Locatária ("Aceite Automático"), dando-se início a Data de Início do Prazo Locatício para todos os efeitos deste Contrato na data da realização do laudo de Inspeção Definitivo, nos termos do Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro: Sem prejuízo do parágrafo primeiro do item 5.7 acima, obriga-se a Empreendedora Locadora a obter, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da celebração do Termo de Entrega e Aceitação, a Certidão Negativa de Débitos ("CND") emitida pela autoridade competente para fins de averbação da Obra perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.



Parágrafo Quarto: A averbação da Obra deverá ser providenciada no prazo de 90 (noventa) dias contados da expedição da CND, observado eventual caso fortuito ou força maior, tal como greve do competente órgão público, hipótese na qual o prazo de paralisação não será computado para o cálculo dos prazos acima definidos, sendo o prazo prorrogado tantos dias quantos durarem o evento danoso.

Parágrafo Quinto: A Empreendedora Locadora obriga-se a entregar o Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se") e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, nos respectivos prazos legais de emissão, considerando os devidos processos administrativos conforme legislação local, observado o disposto no item 14.5 a seguir.

- 5.8. Em até 90 (noventa) dias após a Data de Conclusão da Obra, a Empreendedora Locadora deverá entregar à Locatária cópia dos projetos "as built", acompanhado de manual do usuário, cópia do plano diretor estratégico (ou lei de uso e ocupação do solo) de Feira de Santana/BA – e certificado de garantia de materiais aplicados na Obra.
- 5.9. O descumprimento das obrigações estabelecidas nos parágrafos terceiro, quarto e quinto do item 5.7 e no item 5.8 acima, não ensejam a aplicação da Multa por Atraso da Entrega da Obra, tendo em vistas que tais obrigações não influenciam na Data da Conclusão da Obra.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DA OBRA

- 6.1. A Empreendedora Locadora garantirá à Locatária a solidez, a qualidade dos materiais utilizados (caso os materiais aplicados não estejam em conformidade com o previsto no Projeto, Normas da ABNT e de Construção) e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da realização da Obra pelos prazos estabelecidos na legislação civil em vigor.



CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

7.1. O Empreendimento deverá ser utilizado pela Locatária exclusivamente para suas atividades a serem desenvolvidas no CDD, sendo-lhe vedada, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Empreendimento, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade de Ferreira de Santana/BA e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

Parágrafo Único: Caberá à Locatária obter, por conta própria e as suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessários ao regular exercício das atividades que realizará no Empreendimento, observado o disposto no item 5.7, salvo se verificada a hipótese prevista em 14.6 infra.

7.2. A Locatária declara desde já:

- (i) estar ciente das normas impostas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver no Empreendimento;
- (ii) que a atividade que irá desenvolver no Empreendimento em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades; e,
- (iv) estar ciente das normas municipal, estadual e eventuais restrições de uso que de maneira direta ou indireta, se refiram ao Empreendimento e à sua destinação.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

8.1. O prazo da locação é de 15 (quinze) anos, iniciando-se na Data de Início do Prazo Locatício, prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato.



- 8.2. Não obstante o prazo da locação e a data a partir de quando o aluguel passará a ser devido se iniciarem na Data de Início do Prazo Locatício, o presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes, observadas, contudo, as condições suspensivas a que se referem o item 1.2 retro.

CLÁUSULA NONA - DA REMUNERAÇÃO DA EMPREENDEDORA LOCADORA

- 9.1. Como contraprestação e retorno do investimento da Empreendedora Locadora na: (i) aquisição do Imóvel e realização da Obra, de acordo com as necessidades da Locatária; e, (ii) locação do Empreendimento pelo prazo de 15 (quinze) anos, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, mensal e postecipadamente, o aluguel previsto no Aditamento, definido de acordo com o disposto no item 1.4 acima, em seu Parágrafo Terceiro, corrigido monetariamente nos termos previstos no Parágrafo Segundo a seguir, deste item.

Parágrafo Primeiro: Caso a Locatária não concorde com o Custo da Obra e, diante disso, se recuse a celebrar o Aditamento no prazo acima estabelecido, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, mediante o envio de notificação, devendo a Locatária reembolsar a Locadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de aludida notificação, do Valor de Aquisição do Imóvel, bem como das despesas de que trata o parágrafo segundo da cláusula 1.5 acima.

Parágrafo Segundo: O valor do primeiro aluguel será fixado na data base de assinatura do Aditamento ("Data Base") e deverá ser corrigido anualmente monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), *pro rata temporis*, desde a data de assinatura do Aditamento até o mês imediatamente anterior à Data de Início do Prazo Locatício.



- 9.2. O aluguel será pago todo dia 14 de cada mês subsequente ao vencido (as "Datas de Pagamento") nas datas que vierem a constar de instrumento anexo ao Aditamento, que, para os fins deste Contrato, corresponderá ao Anexo 3, ("Datas de Pagamento"). Os pagamentos serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta da favorecida.
- 9.3. Os aluguéis, devidos e não pagos na Data de Pagamento, estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção monetária *pro rata die*, segundo os índices definidos nos itens 10.1. ou 10.2 abaixo; e, (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

Parágrafo Primeiro: A Locatária não incorrerá na multa prevista nesta cláusula em caso de atrasos por parte do banco na confirmação do efetivo crédito na conta da favorecida, desde que a Locatária tenha procedido aos respectivos depósitos em conformidade com as orientações para pagamento que lhe tenham sido fornecidas pela Empreendedora Locadora.

Parágrafo Segundo: O eventual recebimento da locação aqui estabelecida em atraso, isto é, recebido após a Data de Pagamento, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Empreendedora Locadora.

- 9.4. O não pagamento do valor da locação mensal devido pela Locatária em favor da Empreendedora Locadora, nos respectivos vencimentos, caracterizará infrações legal e contratual, autorizando esta última a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no item 9.3 acima, sendo certo que poderá a Empreendedora Locadora, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido se o atraso perdurar por mais de 1 (um) mês, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pela Locatária.



título de Indenização, conforme abaixo estabelecido neste Contrato, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

- 10.1. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo do Item 9.1, durante o período deste Contrato, o aluguel será reajustado anualmente a partir da Data de Início do Prazo Locatício, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei.
- 10.2. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Nesse caso, o novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.
- 10.3. O reajuste do aluguel de acordo com os critérios acima será automático, e a Empreendedora Locadora comunicará a Locatária o novo valor aluguel com 30 (trinta) dias de antecedência do respectivo vencimento.
- 10.4. Quando da ocorrência de reajustes dos aluguéis, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto, quer positivo, quer negativo, deverá ser efetuado na data de pagamento do aluguel imediatamente subsequente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

- 11.1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a atipicidade do presente Contrato, visto que os aluguéis: (i) representam remuneração da Empreendedora Locadora pela aquisição do Imóvel e realização da Obra, em moldes determinados pela Locatária; (ii) representam remuneração pela locação pelo período mínimo de 15 (quinze) anos (iii) levam em conta



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several initials below it.

permanência da Locatária na posse do Empreendimento, de modo livre, manso e pacífico, com a finalidade de utilizá-lo para o desenvolvimento de suas atividades, e (iv) poderão servir de lastro para a Captação de Recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Empreendedora Locadora como a Locatária renunciam, 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, até o final do prazo de vigência da Locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA NÃO COMPENSAÇÃO

- 12.1. A Empreendedora Locadora, desde já, autoriza a Locatária a compensar, a qualquer momento e independentemente de notificação prévia, todos e quaisquer valores a ela devidos pela Locatária, inclusive, mas não se limitando, aos aluguéis mensais, com e contra todos e quaisquer valores por ela devidos à Locatária, inclusive, mas não se limitando, a valores devidos em virtude de multas devidas nos termos deste Contrato, exceto na hipótese de Captação de Recursos, em que, nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, na hipótese de Captação de Recursos, será vedado à Locatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Empreendedora Locadora, inclusive aqueles relativos a multas que a Empreendedora Locadora lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Locatária em face da Empreendedora Locadora neste Contrato.
- 12.2. Observada a vedação de compensação de créditos e débitos recíprocos mencionada na cláusula 12.1 retro, fica convencionado entre as Partes que na hipótese de a Locatária vier a deter créditos comprovados perante a Empreendedora Locadora, a primeira notificará esta última para que esta proceda ao respectivo pagamento dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de aludida notificação.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

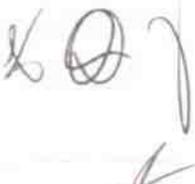
- 13.1. A Locatária, desde que esteja adimplente com as obrigações por ela assumidas neste Contrato, gozará da prerrogativa de solicitar à Empreendedora Locadora, que estará obrigada a aceitar, a renovação do prazo da Locação por 15 (quinze) anos, ressalvada a hipótese prevista no item 13.4 infra.
- 13.2. Para efeitos da renovação da Locação, prevalecerão as mesmas condições do presente Contrato, estabelecendo-se uma nova relação jurídica em substituição à locação atípica ora contratada, que garanta os mesmos direitos e obrigações às Partes assegurados na presente contratação. Para tanto, tal solicitação de renovação do prazo da Locação, dar-se-á mediante notificação escrita da Locatária, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias data de término da Locação originalmente prevista.
- 13.3. A Empreendedora Locadora não ficará obrigada a aceitar a renovação da locação caso a Locatária pleiteie a redução do valor do aluguel em patamares inferiores àquele vigente à época da renovação. Nessa hipótese, a renovação da relação locatícia dependerá de um ajuste prévio das Partes quanto ao novo valor do aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES

- 14.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, compreendendo, mas não se limitando, a aquisição do Imóvel e o aporte do Investimento para Realização do Empreendimento, a Empreendedora Locadora será obrigada a finalizar a Obra, de acordo com os Projetos e alugar o Empreendimento segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo-o em condições de servir ao uso a que se destina durante todo o prazo locatício.



- 14.2. São obrigações da_Empreendedora Locadora, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) entregar à Locatária o Empreendimento em estado de servir ao uso a que se destina; (ii) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Empreendimento locado; e (iii) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 14.3. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) efetuar o pagamento, na Data do Pagamento, do aluguel e respectivos encargos de locação, diretamente a quem for devido; (ii) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos neste Contrato; (iii) comunicar a Empreendedora Locadora a respeito de toda e qualquer benfeitoria realizada no Empreendimento; (iv) devolver o Empreendimento ao término da locação, de acordo com condições estipuladas na cláusula Décima Sexta deste Contrato; (v) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Empreendimento, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização deste, obrigando-se, para tanto, a realizar a manutenção das instalações e equipamentos, de acordo com as recomendações e manuais dos fabricantes; (vi) reparar prontamente os danos causados pela Locatária, seus empregados, fornecedores e/ou usuários ao Empreendimento ou às suas instalações; (vii) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Empreendimento sem o consentimento prévio por escrito da Empreendedora Locadora; (viii) entregar imediatamente à Empreendedora Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Empreendimento emitidas pelas autoridades públicas; (ix) pagar, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, todos os encargos de locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Empreendimento, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Empreendimento (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à Empreendedora Locadora, sempre que solicitado pela Empreendedora Locadora, cópias dos respectivos recibos de pagamento; (x) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela Empreendedora Locadora e por terceiros, caso o Empreendimento seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações da Locatária; e, (xi) assumir responsabilidade pela limpeza.



conservação e pintura do Empreendimento, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros.

- 14.4. Será de responsabilidade exclusiva da Locatária o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.
- 14.5. A Empreendedora Locadora deverá abster-se de fazer, direta ou indiretamente, qualquer pagamento, donativo ou concessão a (i) funcionário público, (ii) administrador, funcionário ou fornecedor da Locatária, ou (iii) qualquer terceiro, que possa constituir uma violação à legislação aplicável (o que inclui, entre outros, a lei norte-americana contra práticas de corrupção no exterior, conhecida como Foreign Corrupt Practices Act, e, no que forem aplicáveis, os seguintes tratados internacionais: a Convenção Interamericana Contra a Corrupção (Convenção da OEA), a Convenção das Nações Unidas Contra a Corrupção (Convenção das Nações Unidas), a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais (Convenção da OCDE).
- 14.6. Em caso de paralisação total das atividades da Locatária no Empreendimento após a Data de Início da Locação, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Empreendedora Locadora tenha, comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a sanar a irregularidade dentro de um prazo de 90 (noventa) dias. Ulтимado o prazo aqui mencionado sem que a irregularidade tenha sido sanada, a Empreendedora Locadora ficará obrigada ao pagamento de multa diária em favor da Locatária, em valor correspondente a 1/60 (um sessenta avos) do valor do aluguel mensal vigente à época, permanecendo a Empreendedora Locadora obrigada a sanar as irregularidades. Caso as irregularidades e pendências não sejam sanadas dentro do prazo de até 6 (seis) meses contados da data em que restou verificada a impossibilidade de utilização do Empreendimento pela Locatária, o presente Contrato será



considerado rescindido, ficando a Locatária dispensada do pagamento da Indenização mencionada na cláusula 17 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

15.1. Caso a Locatária venha a ter interesse em efetuar benfeitorias no Empreendimento, desde que envolvam modificações não estruturais e não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, deverá a Locatária submeter solicitação por escrito à Empreendedora Locadora, para aprovação, antes de iniciar as obras, ressalvadas as benfeitorias previamente autorizadas, nos termos da cláusula 15.2 infra. Uma vez recebida a solicitação, deverá a Empreendedora Locadora fornecer à Locatária, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, manifestação formal quanto ao seu interesse ou não em realizá-las. Caso seja demonstrado interesse, correrá a partir de então um prazo de 30 (trinta) dias para que a Empreendedora Locadora apresente à Locatária, uma proposta com o preço e condições para realização das benfeitorias solicitadas. Manifestando a Empreendedora Locadora a ausência de interesse em executar as benfeitorias, poderá a Locatária executar a reforma por sua conta e risco, desde que aprovadas pela Empreendedora Locadora.

Parágrafo Único: Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Empreendimento deverão: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Empreendimento; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (iii) obedecer as normas da ABNT; e, (vi) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

15.2. Todas as modificações que não envolvam a estrutura do Empreendimento e que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, avaliadas em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), no máximo, corrigidos monetariamente pelo índice estabelecido na cláusula 10.1 no período compreendido entre a data de celebração deste Contrato e a data de realização da benfeitoria, poderão ser efetuadas diretamente pela Locatária sem que haja necessidade de aprovação



prévia pela Empreendedora Locadora. A realização das benfeitorias de que trata este item não afetarão a faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de demandar da Locatária a reposição do Empreendimento por ocasião de sua devolução (cláusula décima sexta, infra), conforme Termo de Entrega e Aceitação.

- 15.3. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas pela Locatária no Empreendimento poderão ser levantadas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao Empreendimento.
- 15.4. Todas as benfeitorias que porventura a Locatária vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pela Empreendedora Locadora, serão incorporadas ao Imóvel, sendo certo que a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Empreendimento em razão de referidas benfeitorias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 16.1. Quando do término ou rescisão deste Contrato, a Locatária deverá desocupar o Empreendimento, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.
- 16.2. A Locatária deverá notificar a Empreendedora Locadora nesse sentido com antecedência mínima de 90 (noventa) dias antes da data estipulada para a devolução do Empreendimento, nos termos do item 16.1 acima, de forma a permitir que as Partes o vistorem neste sentido ("Vistoria de Devolução").
- 16.3. Durante a Vistoria de Devolução, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Empreendimento, de seus acessórios e pertences para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento do Empreendimento e quitação das obrigações contratuais.



- 16.4. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela Locatária para que o Empreendimento seja restituído na forma que em lhe foi entregue, ressalvado o desgaste natural, ocasião em que permanecerá responsável pela Locação e demais encargos previstos neste Contrato, até que os referidos reparos sejam concluídos.
- 16.5. O montante dos danos apurados na vistoria a que se refere ao item 16.4., acima, importará em reconhecimento, desde logo, como dívida líquida e certa, cobrável por ação competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO ANTECIPADA

- 17.1. Caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término, ou a Locação seja rescindida pela Empreendedora Locadora em virtude de descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo o não pagamento do aluguel e das penalidades ora estabelecidas, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, pro-rata-die (a "Indenização").

Parágrafo Primeiro: A Indenização deverá ser paga pela Locatária no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação escrita da Empreendedora Locadora a esse respeito, cabendo à Locatária, nesse mesmo prazo, proceder à total desocupação do Empreendimento, restituindo-o à Empreendedora Locadora na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta acima.

Parágrafo Segundo: A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela Empreendedora Locadora na aquisição do Imóvel e construção do Empreendimento, respectivamente adquirido e executado.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several initials below.

especialmente para atender os objetivos e necessidades da Locatária; e (ii) liquidar a Captação de Recursos, se for o caso.

- 17.2. As hipóteses mencionadas no item 17.1 supra contemplam as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridas pela Empreendedora Locadora, nelas compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais a Empreendedora Locadora incorreu e incorrerá para a viabilização desta Locação, destinada exclusivamente a atender os objetivos e necessidades da Locatária.

Parágrafo Único: A Locatária reconhece como líquido, certo e exigível o direito da Empreendedora Locadora de receber a Indenização, nos casos previstos no *caput*, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

- 18.1. A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, utilizar o Empreendimento em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Empreendimento e/ou a Empreendedora Locadora seja objeto/parte de/em procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.
- 18.2. A Locatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização das atividades da Locatária no Empreendimento, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
- 18.3. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, decorrentes das atividades desenvolvidas pela Locatária, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Empreendedora Locadora por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como



responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Empreendimento, indenizando e reparando integralmente suas conseqüências diretas, à Empreendedora Locadora, a terceiros ou ao poder público, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

- 18.4. A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Empreendimento, às determinações da Empreendedora Locadora quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA, do PBA e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento.
- 18.5. Durante o prazo deste Contrato, a Empreendedora Locadora terá o direito de realizar uma auditoria ambiental no Empreendimento uma vez por ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 05 (cinco) dias desde que esta não prejudique, de qualquer forma, as atividades da Locatária no Empreendimento.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do disposto no *caput*, faculta-se à Empreendedora Locadora realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Locatária e seus empregados, fornecedores, subcontratados e/ou usuários do Empreendimento que, pelo entendimento da Empreendedora Locadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

Parágrafo Segundo: As auditorias referidas neste item 18.5., que serão realizadas às exclusivas expensas da Empreendedora Locadora, destinam-se a verificar se a Locatária está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.



CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS SEGUROS, DA DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DA DESOPROPRIAÇÃO

19.1. Durante a Obra, a Empreendedora Locadora, por si ou por terceiros, contratará seguro para o Empreendimento, em seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo: (i) cobertura para os riscos de obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Empreendimento, incluindo coberturas adicionais de Responsabilidade Civil Cruzada; e, (ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Empreendimento, garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros (o "Seguro da Construção"), devendo comprovar à Locatária o pagamento da apólice mediante envio de documento pertinente, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Construção.

19.2. No prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Início do Prazo Locatício, a Locatária deverá entregar à Empreendedora Locadora uma apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento, vigente desde a Data de Início do Prazo Locatício, emitida por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, aprovada pela Empreendedora Locadora, entregando a esta cópia da respectiva apólice (o "Seguro Patrimonial"). Para fins desta cláusula, considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados ("Susep").

Parágrafo Primeiro: A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Empreendedora Locadora como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, ralo, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.



Parágrafo Segundo: O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a propiciar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Empreendimento.

- 19.3. Caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial no prazo estipulado no item 19.2. acima, a Empreendedora Locadora ficará autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à Locatária, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.
- 19.4. A Locatária deverá manter o Seguro Patrimonial em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações, devendo a Locatária remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, tanto na sua contratação quanto em suas renovações, à Empreendedora Locadora.
- 19.5. Na hipótese de Captação de Recursos, o Financiador, a critério da Empreendedora Locadora, poderá figurar como beneficiário da Cobertura Securitária (definida no item 19.6 abaixo).

Parágrafo Único: Ainda no caso de Captação de Recursos, a apólice de seguro deverá prever que será facultado ao Financiador optar pelo recebimento em dinheiro do valor da Cobertura Securitária (definida no item 19.6 abaixo), em caso de sinistro total.

- 19.6. O Seguro Patrimonial deverá prever que: (i) seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 70 (setenta) vezes o valor da Locação, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações (a "Cobertura Securitária"); e, (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à Empreendedora Locadora entre a data do sinistro e a reconstrução do Imóvel, limitado a 9 (nove) meses, contados da ocorrência do sinistro, constando a Empreendedora Locatária como integral beneficiária de tal pagamento.



- 19.7. Faculta-se à Locatária continuar utilizando o Empreendimento em caso de sinistro parcial. Nessa hipótese, a Locatária deverá manifestar sua intenção por escrito para a Empreendedora Locadora, interrompendo o pagamento do aluguel equivalente à área útil do Empreendimento que ficou inutilizada, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela Locatária e o valor do aluguel vigente à época deverá ser coberto pelo Seguro Patrimonial, imediatamente após a ocorrência do sinistro. Verificada a hipótese prevista neste item, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a empregar o produto da indenização decorrente da Cobertura Securitária na reconstrução da parte do Empreendimento atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.
- 19.8. Caso a Locatária manifeste a intenção de rescindir o presente Contrato em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à Empreendedora Locadora o montante correspondente à diferença, se positiva, entre: (i) o saldo dos aluguéis vincendos até o prazo final do Contrato, observado ao disposto no item 17.1 acima; e, (ii) o valor da indenização paga pelo seguro prevista no item 19.7.
- 19.9. Em caso de sinistro total, a Locatária poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte. Caso a Seguradora se recuse a pagar a indenização à Empreendedora Locadora em razão do seguro contratado estar em desconformidade com a presente cláusula décima nona ou sob a alegação de que a ocupação e utilização do Empreendimento pela Locatária esteja irregular, nos termos da respectiva apólice, ficará a Locatária obrigada a pagar à Empreendedora Locadora o valor da Cobertura Securitária.
- 19.10. No caso de desapropriação parcial ou total do Empreendimento, tendo em vista que a Locatária escolherá, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização da Obra e implementação do Empreendimento, a fim de atender às suas necessidades, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, enquanto a Locatária puder continuar exercendo suas atividades normalmente. Nesse caso, continuará a Locatária obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos, até



que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do poder público expropriante na posse direta do Imóvel, momento em que este Contrato será considerado rescindido de pleno direito, restando à Empreendedora Locadora e à Locatária, no que couber, o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo poder público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial.

Parágrafo Único: Em caso de desapropriação parcial e se for possível a Locatária continuar exercendo suas atividades normalmente no Empreendimento, facultar-se-á à Locatária o direito de optar entre a continuidade do Contrato ou sua resolução, devendo: (i) no primeiro caso, se ajustar o preço da Locação, proporcionalmente à área ocupada; e (ii) no segundo caso, pagar à Empreendedora Locadora o valor correspondente ao aluguel proporcional da área ainda disponível, multiplicado pela quantidade de meses vincendos até o término do prazo da Locação.

- 19.11. Na hipótese de desapropriação total ou de desapropriação parcial que impliquem na rescisão deste Contrato e caso a Locatária decida por contratar um novo *build to suit*, esta, desde já, confere à Empreendedora Locadora o direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, para aquisição de um novo imóvel, a ser indicado pela Locatária, para reinstalação de suas atividades.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS EVENTOS DE INADIMPLEMTO

- 20.1. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar a respectiva penalidade prevista neste Contrato ou rescindir o presente instrumento, desde que: (i) a Parte inocente tenha enviado aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e, (ii) exceção feita ao descumprimento de qualquer obrigação pecuniária, sujeita às regras específicas previstas nos itens 9.3 e 9.4 acima, a Parte infratora não tenha tomado as providências necessárias para sanar o evento, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas em até 15 (quinze)



dias contados da notificação que receber nesse sentido e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema.

Parágrafo Único: O prazo previsto no *caput* para que a Parte infratora tome as providências necessárias para sanar qualquer inadimplemento contratual poderá ser prorrogado de comum entre as Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA MULTA

21.1. Salvo penalidade específica neste Contrato, depois de observado o procedimento previsto na Cláusula Vigésima acima, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará a Parte infratora a multa equivalente a 3 (três) meses de aluguéis mensais em vigor à época da infração, sem prejuízo de a Parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a presente Locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento, conforme definido na Cláusula Vigésima acima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO

22.1. A Locatária autoriza expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, que o crédito decorrente do pagamento dos aluguéis previstos neste Contrato e Aditamento, da Indenização, e de eventuais encargos moratórios e multas, venha a ser cedido a terceiros, a exclusivo critério da Empreendedora Locadora, desde que: (i) esta notifique previamente a Locatária por escrito a esse respeito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e; (ii) conste no contrato de cessão disposição no sentido de que o cessionário somente poderá cobrar da Locatária a Indenização, mediante notificação prévia, com 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de Captação de Recursos, a critério da Empreendedora Locadora, caberá à Locatária pagar os aluguéis diretamente ao Financiador, bastando, para tanto, o envio de notificação escrita informando as instruções para pagamento, observado o item 26.1 abaixo.



Parágrafo Segundo: A Locatária autoriza expressamente a Empreendedora, em caráter irrevogável e irretroatável, a ceder, a qualquer tempo, a posição contratual por ela ocupada neste Contrato, a quaisquer terceiros, exceção feita a Sociedades Concorrentes, conforme definidas na cláusula 23.1 infra. A cessão de posição contratual de que trata este parágrafo deverá ser formalizada mediante o envio de notificação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e somente será implementada após anuência formal e expressa da Locatária.

- 22.2. A Locatária tem conhecimento e declara nada ter a opor quanto à faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de, a seu exclusivo critério, onerar o Empreendimento, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de propriedade fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos.
- 22.3. Nos termos da Lei nº 9.514/97, as Partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios que poderão advir da celebração do presente Contrato, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite valores mobiliários lastreados nesses créditos, para fins de colocação no mercado; (ii) alienação fiduciária em garantia é o negócio jurídico pelo qual a Empreendedora Locadora, objetivando constituir a garantia para Captação de Recursos no mercado, contrata a transferência ao investidor, da propriedade resolúvel do Empreendimento, que será cancelada se e após a liquidação das obrigações contratadas e seus acessórios; e, (iii) com a constituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor/fiduciante, e a indireta com o credor/fiduciário.

Parágrafo Único: Efetivada a Captação de Recursos, tanto a Empreendedora Locadora, como a Locatária concordam que os termos e condições definidos neste Contrato, inclusive aqueles relativos ao valor da Locação, sua forma de atualização e reajuste, somente poderão ser alterados com anuência do Financiador.



22.4. Diante do caráter *intuitu personae* inerente à presente contratação, é vedado à Locatária sublocar ou emprestar o Empreendimento, no todo ou em parte, assim como ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Empreendedora Locadora.

Parágrafo único: Para os efeitos do item 22.4 acima, as Partes estabelecem que não serão consideradas como sublocação ou empréstimo do Empreendimento, as cessões parciais de espaço para terceiros relacionados à atividade da Locatária a ser estabelecida no Empreendimento e para empresas sob o controle da Locatária e de seus controladores, desde que se mantenham nesta condição durante o período de ocupação do Empreendimento. As cessões parciais de que trata este item, caso realizadas pela Locatária, não a eximirão do cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias, por ela assumidas neste Contrato, incluindo o pagamento dos aluguéis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DO REGISTRO

23.1. A presente Locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação da propriedade ou direito real de superfície do Empreendimento a terceiros, comprometendo-se a Empreendedora Locadora e a Interveniente Anuente a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) respectivo(s) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada. A Empreendedora Locadora compromete-se a não alienar o Empreendimento, durante a vigência deste Contrato, a quaisquer terceiros cujo objeto principal ou preponderante seja a produção, importação, envase, distribuição e comércio de bebidas ("Sociedades Concorrentes"), nem a terceiros que controlem ou sejam coligados às Sociedades Concorrentes.

23.2. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela Locatária.



Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora e/ou a Interveniente Anuente se comprometem a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias ao registro deste Contrato, caso o Cartório do Registro de Imóveis competente apresente exigências para tanto.

Parágrafo Segundo: Havendo garantias reais incidentes sobre o Empreendimento, a Empreendedora Locadora e/ou a Interveniente Anuente obrigam-se, ainda, a obter eventual anuência dos beneficiários das garantias, conforme for exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro do presente Contrato.

- 23.3. Caso este Contrato venha a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ficará a Locatária obrigada, ao término ou rescisão deste, a requerer, às suas expensas, o imediato cancelamento do referido registro. Caso a Locatária assim não proceda no prazo de 30 (trinta) dias contado do término ou da rescisão, ficará a Empreendedora Locadora autorizada a proceder ao cancelamento do registro, arcando a Locatária com todos os custos incorridos pela Empreendedora Locadora para tanto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 24.1. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos relativos à propriedade ou outro direito real do Empreendimento, exceto para o Financiador ou em garantia à Captação de Recursos, caberá à Locatária exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros, devendo à Empreendedora Lócadora informar a Locatária sobre a proposta por ela recebida, mediante o encaminhamento de notificação escrita.

Parágrafo Primeiro: A notificação prevista no item 24.1 acima especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.



Parágrafo Segundo: A Locatária deverá exercer o direito de preferência que lhe é conferido, no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação mencionada no *caput*, sob pena de caducidade do direito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DA CONFIDENCIALIDADE E DOS DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

25.1. As partes obrigam-se a manter em sigilo e a não disponibilizar a quaisquer terceiros os termos e condições do presente Contrato, bem como qualquer informação ou documento a que tiverem acesso em virtude do presente Contrato, podendo revelar a terceiro qualquer informação Confidencial apenas mediante prévia autorização escrita da outra Parte.

Parágrafo Primeiro: Para os fins do disposto no *caput*, entender-se-á por "Informações Confidenciais" todo e qualquer documento e/ou informação de natureza sigilosa, divulgado (de forma verbal, escrita, digital ou por qualquer outro meio direto ou indireto) por sócios, diretores, empregados de qualquer das Partes (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada) à outra parte, seus sócios, empregados, administradores, diretores, gerentes, profissionais, sub-contratados e prepostos (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada), antes, durante ou após a presente data, inclusive, mas não se limitando àquelas referentes aos termos e condições do presente Contrato, clientes, fornecedores, preços, estratégias comerciais, planos, contratos celebrados com terceiros, relatórios, processos, produtos, planos e projetos relacionados, direta ou indiretamente, às Partes, suas atividades ou a qualquer uma das pessoas físicas e/ou jurídicas a elas vinculadas.

Parágrafo Segundo: A obrigação de sigilo constante do *caput* não se aplicará quando a divulgação das Informações Confidenciais seja exigida por lei, regulamento ou determinação judicial, bem como nos casos de exigência nas operações de Captação de Recursos, sendo certo que, em ambos os casos, as Partes deverão fazer uso apenas daquelas Informações Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessária para o atendimento de referidas exigências.



Parágrafo Terceiro: Se alguma das Partes for obrigada a apresentar informações de natureza confidencial em decorrência das hipóteses previstas no parágrafo anterior, deverá, dentro de 24 horas, notificar a outra Parte sobre tal solicitação, a qual analisará a razoabilidade da exigência e, às suas expensas, estará facultada a defender-se contra a divulgação de qualquer das informações confidenciais.

Parágrafo Quarto: A violação da obrigação de sigilo prevista no *caput* sujeitará a Parte infratora a indenizar a Parte inocente por todas as perdas e danos por ela sofridos em razão de tal violação.

- 25.2. O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DOS AVISOS

- 26.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente instrumento deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da Parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para a Empreendedora Locadora:
 DIRETOR PRESIDENTE
 Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242
 Pinheiros, São Paulo/SP
 CEP 05422-001



Se para a Locatária:

DIRETOR JURÍDICO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42,
Itaim Bibi, São Paulo/SP

Se para a Interveniente Anuente:

At: DIRETOR PRESIDENTE

Endereço: Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito por uma das Partes à outra, dentro do território brasileiro. As Partes estabelecem que as correspondências dirigidas às Partes não poderão ser efetivadas mediante fac-símile.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SETIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 27.1. A Locatária arcará: (i) com as despesas relativas ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis; e, (ii) com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos por exigência dos poderes públicos, caso esses registros e/ou arquivamentos sejam relacionados com as atividades da Locatária, devendo a Empreendedora Locadora envidar seus melhores esforços no sentido de ajudar a Locatária, caso a mesmo necessite de documentos solicitados pelo Cartório.
- 27.2. O presente instrumento substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.
- 27.3. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente instrumento serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes.





- 27.4. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, e será cumprido pelos signatários, produzindo efeitos em relação a eles e respectivos sucessores e cessionários autorizados, a qualquer título.
- 27.5. Na hipótese de qualquer das cláusulas deste Contrato vir a ser declarada nula, em face de decisão judicial transitada em julgado, por qualquer motivo, elas não afetarão os demais termos e condições deste Contrato, os quais continuarão vigorando entre as Partes, produzindo seus efeitos, inclusive em relação a terceiros.
- 27.6. O presente Contrato reflete o inteiro teor da negociação havida entre as Partes sendo vedada a sua interpretação de sorte a constituir uma sociedade, "Joint Venture" ou qualquer outro tipo de associação, formal ou informal, entre as Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DA ARBITRAGEM

- 28.1. Observada a cláusula vigésima sétima acima, todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas neste Contrato serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva Câmara de Comércio Brasil-Canadá - Centro de Arbitragem e Mediação ("Câmara"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

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

Parágrafo Segundo: Caso as regras procedimentais da Câmara sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Parágrafo Terceiro: Se qualquer uma das Partes se recusar a firmar o compromisso arbitral, poderá a Parte interessada requerer ao órgão competente do Poder Judiciário a citação da outra parte para comparecer em



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top right and several initials below.

juízo a fim de lavrar tal compromisso, designando o juiz audiência especial para esse fim.

Parágrafo Terceiro: Caso o valor total da demanda não exceda R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a arbitragem será conduzida por um único árbitro nomeado de comum acordo pelas Partes no prazo de 7 (sete) dias da notificação da Câmara. Caso as Partes não nomeiem o árbitro dentro do prazo acima estabelecido, a nomeação caberá ao Presidente da Câmara.

Parágrafo Quarto: Caso o valor total da demanda exceda R\$ 100.000,00 (cem mil reais), o Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Empreendedora Locadora, o outro pela Locatária e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas Partes.

Parágrafo Quarto: Na hipótese dos árbitros indicados pelas Partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data da nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela Câmara, no prazo máximo de 10 (dez) dias da data em que se verificar o impasse.

Parágrafo Quinto: A arbitragem será realizada na Cidade 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 renunciam expressamente a qualquer recurso.

Parágrafo Sexto: A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

- 28.2. Se forem necessárias medidas coercitivas ou cautelares antes da instauração da arbitragem, poderá a Parte interessada requerer a medida em questão diretamente ao órgão do Poder Judiciário que seria originariamente competente para julgar a causa.



Vampre
 14º Tabelião de Notas de São Paulo
 Rua Antônio Bittencourt, 44 | Pinheiros | CEP: 05419-010 | São Paulo
 Fone: (11) 5063.4500 | Fax: (11) 3088.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança (s) firm(a)s:
 JOSE ALVES NETO, JOSE ALVES NETO, LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL,
 LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL
 São Paulo, 20 de Dezembro de 2010. C. S. g: 42. 1016611: 25: 05h

R\$5,00 SELINQ1 1047AA544510 1047AA544511

14º TABELIÃO - VAMPRE
 ANDRÉ TEODORO JANNEO
 Livro Notarial do Brasil - SP
 FIMMA Econômico 2
 1047AA544510

14º TABELIÃO - VAMPRE
 ANDRÉ TEODORO JANNEO
 Livro Notarial do Brasil - SP
 FIMMA Econômico 2
 1047AA544511 52

Por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de dezembro de 2010.

140
 CONFERIDA

[Signature]
 Luiz Augusto F. do Amaral

[Signature]
 José Alves Neto

CONFERIDA

TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

140
 CONFERIDA

[Signature]
 Luiz Augusto F. do Amaral

[Signature]
 José Alves Neto

CONFERIDA

TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

240
 INDIANÓPOLIS

COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV
LOCATÁRIA

ODRIGO OTÁVIO CAMPOS TAVARES DE OLIVEIRA /

Testemunhas:

1. *Felipe Cepeda Arundo*
 Nome: FELIPE CEPEDA ARUNDO
 RG: 35324478-8
 CPF/MF: 345.091.158-90

2. *Vitor Alves Szejnuszajd*
 Nome: Vitor A. Szejnuszajd
 RG: 27.435.007-5
 CPF/MF: 337.469.738-05

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS
 NATURAL SEMELHANÇA DE FIRMAS
 TAVARES DE OLIVEIRA e CARLO GIOVANNI DE LIMA PINHEIRO.
 São Paulo, 16 de dezembro de 2010.
 Em testemunho da verdade.

SERGIU RICARDO FERREIRA - AUTORIZADO
 (53/20101216114634) Preço da firma R\$ 5,00 (c/ econ.): Total R\$ 10,00

24º SUBDISTRITO REGISTRO CIVIL
 "INDIANÓPOLIS"
 Marcelo Andre de Alcântara
 ESCRIVENTE AUTORIZADO

VALDO SOMENTE COM O SELLO DE
 COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL - SP
 FIMMA Econômico 2
 1049AA256699

TRX
 DEPARTAMENTO JURÍDICO

AMBEV
 JURÍDICO

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes:

1. **COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV**, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária"; e

2. **TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de *TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 12.134.710/0001-93, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";

(Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte")

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

3. **TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de *TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 12.021.833/0001-18, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Interveniente Anuente";

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças" ("Contrato") celebrado em 01.12.2010, as Partes, com a anuência da Interveniente Anuente, acordaram as seguintes obrigações: (a) a aquisição, pela Empreendedora Locadora e pela Interveniente Anuente, de imóvel localizado no Município de Feira de Santana, no Estado da Bahia; (b) a construção, em citado imóvel, de um Centro de Distribuição Direta ("CDD") conforme especificações técnicas a serem fornecidas pela Locatária; e, (c) a locação do CDD pela Empreendedora Locadora à Locatária, modalidade conhecida como "built to suit";



- (ii) O imóvel inicialmente identificado no Contrato foi substituído por outro no mesmo município, o qual se encontra definido no Anexo I ao presente ("Imóvel"), cujas características de localização e tamanho igualmente atendem os interesses das Partes, especialmente da Locatária, que o ocupará durante o prazo da locação;
- (iii) Já está devidamente consolidado o Valor de Aquisição do Imóvel, bem como foi consensualmente definido o Custo da Obra, com todas as despesas que tal montante engloba tais como gerenciamento, investimentos e tributos.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças* ("Aditamento"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

- 1.1. À luz da fórmula estabelecida no parágrafo terceiro do item 1.4 do Contrato, fixam as Partes que o valor do aluguel mensal será de R\$ 180.665,29 (cento e oitenta mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e vinte e nove centavos), tendo em vista o montante total do Investimento para Realização do Empreendimento, conforme abaixo destacado.
- 1.2. O Valor de Aquisição do Imóvel será de R\$ 4.125.000,00 (quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais), de acordo com o contrato de compra e venda celebrado com os proprietários do Imóvel e a Empreendedora Locadora e a Interviente Anuente e o Contrato de Cessão, que são partes integrantes deste Aditamento como Anexo I.
- 1.3. Compõe também o Valor de Aquisição do Imóvel o valor de R\$ 165.000,00 (cento e setenta e cinco mil) correspondente a tributos e emolumentos inerentes à aquisição do Imóvel, de acordo com as guias emitidas pela Prefeitura Municipal de Feira de Santana/BA, que serão apresentadas pela Locadora ao final do período de aquisição do Imóvel.
- 1.4. O Custo de Obra será de R\$ 16.904.554,00 (dezesseis milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais), de acordo com o que se extrai das planilhas que são parte deste Aditamento como Anexo II.
- 1.5. Somam-se, ainda, ao Custo da Obra, o custo do gerenciamento de obra por parte da Empreendedora Locadora, que será de R\$ 108.655,00 (cento e oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais).



- 1.6. Além dos gastos e das despesas acima mencionados, há ainda outros investimentos diversos, que perfazem a importância de R\$ 529.455,00 (quinhentos e vinte e nove mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais), assim composta:
- a) Despesas de Aprovações/Regularização Fundiária – R\$ 88.955,00 (oitenta e oito mil, novecentos e cinquenta e cinco reais) – Anexo III;
 - b) Auditoria Ambiental– R\$ 25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais) – Anexo IV;
 - c) Custos de Sondagem – R\$ 10.000,00 (dez mil reais) – Anexo V;
 - d) Projetos Arquitetônicos – R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) – Anexo VI;
 - e) Assessoria em Aprovação de Projetos no Corpo de Bombeiros – R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) – Anexo VII;
 - f) Honorários Advocatícios – R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) – Anexo VIII.
- 1.7. O início das Obras ocorrerá tão logo a aquisição do Imóvel seja concluída e os Projetos estejam finalizados e aprovados perante a Prefeitura competente.
- 1.8. O prazo máximo para a entrega do CDD, respeitadas as hipóteses de força maior e caso fortuito, será de 7 (sete) meses a contar da data de assinatura deste Aditamento, incluídos neste prazo o período de aprovação dos Projetos pela municipalidade de Feira de Santana/BA e demais autoridades competentes.
- 1.9. O pagamento do primeiro aluguel mensal deverá ser realizado, *pro rata die*, no 14º dia do mês subsequente ao do mês da Data de Início do Prazo Locatício, que se verificará com a assinatura do Termo de Entrega e Aceitação do CDD.
- 1.9.1. O valor do primeiro aluguel deverá ser corrigido pelo IPCA/IBGE desde a data deste Aditamento até a Data de Início do Prazo Locatício, passando a partir de então a ser corrigido anualmente, pelo mesmo índice acima referido.
- 1.10. A Interviente Anuente comparece neste Aditamento para anuir e manifestar sua integral concordância com todos seus termos.

2. DA RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS DO CONTRATO

BO: A02314404/01





14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Tocado, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
Fone: (11) 3065.4500 | Fax: (11) 3065.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):

JOSE ALVES NETO, JOSE ALVES NETO, LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL,
LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL

São Paulo, 06 de Outubro de 2011. E. Seg: 27980246.09:32:55h

Cada reconhecimento de firma: R\$ 5,50



- 2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Contrato, ora aditado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao seu integral cumprimento, a qualquer título.
- 2.2. Todos os termos grafados em maiúsculo no presente Aditamento e que não se encontram aqui definidos foram devidamente definidos no Contrato, sendo que as partes ratificam que o significado das definições lá constantes permanece inalterado.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes e o Intermediário Anuente firmam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

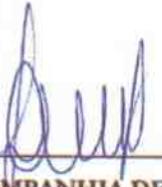
São Paulo, 22 de setembro de 2011


TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS S/A


TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS S/A


COMPANHIA DE BEBIDAS
DAS AMÉRICAS - AMBEV

Testemunhas:

1. 

Nome: Felipe Cepeda Arlindo
RG: 35.324.478-8
CPF/MF: 345.091.158-90



Nome: Vitor Alves Szejnshajd
RG: 27.435.007-5
CPF/MF: 337.469.738-05

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS
NATURAIS - SUBDISTRITO INDIANÓPOLIS

Reconheço, por semelhança, as firmas de CARLO GIOVANNI DE LIMA
PINHEIRO e RODRIGO OTAVIO CAMPOS TAVARES DE OLIVEIRA.
São Paulo, 27 de Setembro de 2011.
Em testemunho da verdade.

SERGIO RICARDO PEREIRA - ESCRIVÃO AUTORIZADO
(30/20110927163707) - Preço da firma R\$ 5,50 (c/v) econ. l' Total R\$ 11,00



SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes:

1. **COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV**, sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária";
2. **TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de **TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 12.134.710/0001-93, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora"; e
3. **TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, atual denominação de **TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade anônima com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob n.º 12.021.833/0001-18, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Interveniente Anuente";

(Empreendedora Locadora, Interveniente Anuente e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Nos termos do "Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Contrato") celebrado em 01.12.2010, as Partes acordaram as seguintes obrigações: (a) a aquisição, pela Empreendedora Locadora e pela Interveniente Anuente, de imóvel localizado no Município de Feira de Santana, no Estado da Bahia ("Imóvel"); (b) a construção de um Centro de Distribuição Direta ("CDD") conforme especificações técnicas fornecidas pela Locatária; e, (c) a locação do *CDD* pela Empreendedora Locadora à Locatária, na modalidade conhecida como "built to suit";



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp of AMBEV JURÍDICO and another circular stamp of TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO VCN.

- (ii) O imóvel inicialmente identificado foi substituído por outro no mesmo município, cujas características de localização e tamanho igualmente atendiam aos interesses das Partes, especialmente da Locatária, que o ocupará durante o prazo da locação;
- (iii) Em aditamento firmado em 22 de setembro de 2011 ("Primeiro Aditamento"), as Partes definiram o valor do aluguel do Empreendimento, à luz da consolidação do montante do Investimento para Realização do Empreendimento;
- (iv) Recentemente a Locatária pleiteou a alteração de alguns pontos dos Projetos e solicitou que fossem executados itens extras no Empreendimento, os quais implicaram em aumento do Investimento para a Realização do Empreendimento, no valor de R\$ 1.319.800,51 (um milhão, trezentos e dezenove mil, oitocentos reais e cinquenta e um centavos), conforme planilha em anexo;
- (v) A Empreendedora Locadora aceitou executar tais itens, assumindo o acréscimo do Investimento para a Realização do Empreendimento, em contrapartida do aumento do valor do aluguel anteriormente definido; e
- (vi) O Empreendimento encontra-se em vias de ser concluído, podendo as Partes já estabelecer uma data para início do pagamento dos aluguéis.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças* ("Segundo Aditamento"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DO ADITAMENTO

- 1.1. De acordo com a fórmula estabelecida no parágrafo terceiro do item 1.4 do Contrato ora aditivado, pactuam as Partes que o novo valor do aluguel mensal será de R\$ 200.978,37 (duzentos mil novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos), tendo em vista o aumento no montante total do Investimento para Realização do Empreendimento, sendo reajustado anualmente pelo IPCA.
- 1.2. Convencionam as Partes que o Empreendimento, para todos os efeitos legais, será considerado entregue e concluído, cominando tal evento com a



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Data de Início da Locação, no dia 01 de agosto de 2012, oportunidade em que deverão celebrar o Laudo de Inspeção Definitivo, listando eventuais Pendências Permitidas.

- 1.3. O pagamento do primeiro aluguel mensal deverá ser realizado no dia 14º dia corrido do mês subseqüente ao do mês de Início do Prazo de Locação.
- 1.4. O valor do primeiro aluguel foi corrigido pelo IPCA/IBGE acumulado entre o mês de julho de 2011 (publicado em agosto de 2011) e o segundo mês anterior à data de pagamento do primeiro aluguel, passando a partir de então a ser corrigido anualmente, pelo mesmo índice acima referido.
- 1.5. Eventual atraso na entrega do Empreendimento na data acima convencionada sujeitará a Empreendedora Locadora à penalidade prevista nos termos do item 3.6 do Contrato originário, exceto se ocorrerem eventos fortuitos ou de força maior.

2. DA RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS DO CONTRATO

- 2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Contrato, ora aditado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao seu integral cumprimento, a qualquer título.
- 2.2. A Interveniente Anuente comparece neste Segundo Aditamento para anuir e manifestar sua integral concordância com todos seus termos.
- 2.3. Todos os termos grafados em maiúsculo no presente Segundo Aditamento e que não se encontram aqui definidos foram devidamente definidos no Contrato, sendo que as partes ratificam que o significado das definições lá constantes permanece inalterado.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

ambev

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de agosto de 2012.

TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A

TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A



COMPANHIA DE BEBIDAS
DAS AMÉRICAS - AMBEV

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF/MF:

2. Adriano

Nome:

Adriano Lopes Avila

RG:

RG: 34.623.158-9

CPF/MF:

CPF: 349.592.378-05



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAS
SUBDISTRITO INDIANÓPOLIS
AV. DOS EUCALIPTOS, 679 - NOBENA - CEP: 04411-000 - CAPITAL - SP

Reconheço, por semelhança, as firmas de: RODRIGO OTAVIO CAMPOS
TAVARES DE OLIVEIRA e RENATO BARBOSA CAMPOS GOUVEIA.
São Paulo, 14 de setembro de 2012.
Em testemunha da Verdade.

(70/20120914412803) Preço da firma R\$ 6,00 (seis reais)

24ª SUBPREFEITURA: REGISTRO CIVIL
"INDIANÓPOLIS"
Marcete Andre de Alcântara
ESCREVENTE AUTORIZADO





CONTRATADA : EBRAE - EMPRESA BRASILEIRA DE ENGENHARIA LTDA

CONTRATANTE : TRX

OBRA : PAVIMENTAÇÃO

PROPOSTA DE SERVIÇOS

ITEM	SERVIÇO	UND	PREÇO UNIT.	QUANT.	TOTAL R\$
1.0	LIMPEZA TERRENO (ESCAV. CARGA E TRANSP. BOTA-FOR.)	M2	9,00	1.140,00	10.260,00
2.0	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DO SUB - LEITO	M2	5,00	3.058,00	15.290,00
3.0	SUB-BASE EM SOLO ESTABILIZADO SEM MISTURA ESP. 20,0CM	M2	15,00	2.944,00	44.160,00
4.0	BASE EM BRITA GRADUADA ESP. 20,0CM	M2	25,00	2.716,00	67.900,00
5.0	IMPRIMAÇÃO - CM 30	M2	4,00	2.602,00	10.408,00
6.0	FORNECIMENTO, TRANSPORTE E APLICAÇÃO DE CBUQ - 5,0CM	M2	33,00	2.412,00	79.596,00
7.0	MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO	VB	10.000,00	1,00	10.000,00
8.0	VERBA PARA SONDAGEM TUB. DE GÁS	VB	1.045,93	1,00	1.045,93
9.0	ESCAVAÇÃO MANUAL DE VALA (10M)	M3	6,00	40,00	240,00
10.0	ENVELOPAMENTO TUBULAÇÃO COM CONCRETO (10M)	M3	2,00	600,00	1.200,00
11.0	REATERRO DE VALA (10M)	M3	4,80	30,00	144,00

TOTAL GERAL R\$ 240.243,93

OBS: MATERIAL NECESSARIO PARA CORTE OU ATERRO NA CAMADA DE REGULARIZAÇÃO SERÁ MEDIDO NO MOMENTO DA EXECUÇÃO E SERÁ MEDIÇÃO A PARTE



SIMÕES FILHO - BA , 14 DE JUNHO DE 2012

JOÃO LEONEL DE OLIVEIRA FILHO
RESPONSÁVEL
TEL. 9241 - 9774 / 3301 - 7140



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

ITEM	SOLICITANTE	DESCRIÇÃO	PROPOSTA	VALOR ACORDADO	STATUS APROVAÇÃO
			VALOR		
1	Projeto	Execução de Casa de Bombas e Painéis, conforme exigência do Corpo de Bombeiros	43.230,39	43.632,39	Aprovado Ambev
2	Projeto	Execução de cubículo de proteção para entrada de energia, conforme exigência ODE/BA.	45.051,98	45.061,00	Aprovado Ambev
3	Projeto	Instalação de Sistema de Detecções de Fumaça - PPCI, conforme exigência do Corpo de Bombeiros	115.805,55	115.826,55	Aprovado Ambev
4	Ambev	Execução de armários de alumínio para vestiários conforme especificação AMBEV, não previsto no projeto.	79.272,00	79.272,00	Aprovado Ambev
5	Ambev	Instalação de reservatório de fora para água de resaca - cisternas, não previsto no projeto.	49.824,33	49.824,35	Aprovado Ambev
6	Ambev	Instalação de sistema de irrigação do jardim.	143.520,20	143.520,00	Aprovado Ambev
7	Ambev	Execução de Guarda-Corpo reforçados para SOPH, em alternativa aos guarda-corpos do projeto.	30.143,08	30.143,08	Aprovado Ambev
8	Ambev	Instalação de Guarda-Corpo entre pilares frente da Operação	17.258,00	17.258,00	Aprovado Ambev
9	Ambev	Instalação de proteção metálica externa para empilhadeiras na Câmara Fria	40.837,50	40.837,50	Aprovado Ambev
10	Ambev	Instalação de passarela metálica elevada no Armazém	300.000,00	300.092,00	Aprovado Ambev
11	Ambev	Instalar alarizado com amolão a concretos entre Pilão Operações até arco e Oficina	19.487,00	19.487,00	Aprovado Ambev
12	Ambev	Instalar logotipo em caixa alta na fachada da plantarilha da Portaria	8.226,00	8.226,00	Aprovado Ambev
13	Ambev	Instalar divisória com vidro (porta sem vidro) para fechamento da Sala de Controle do Armazém próximo à saída da passarela e 50' natalão.	1.735,00	1.735,00	Aprovado Ambev
14	Ambev	Instalar toldo na cobertura de estacionamento de motos	43.266,88	43.266,88	Aprovado Ambev
15	Ambev	Instalação de guarda-rua de Proteção PII Stop	21.054,20	21.054,20	Aprovado Ambev
16	Ambev	Revestimento de alvenaria com azulejo até altura de 1,60 no sanitário da Sala de Prestação de Contas	1.344,64	1.344,54	Aprovado Ambev
17	Ambev	Execução de grade de proteção do janelo do sanitário na Sala de Separação da Portaria, sem custos adicionais	-	-	Aprovado Ambev
18	Ambev	Alteração da localização da área de SOPH, que passará para área de carga do Armazém - lado oposto, sem custos adicionais	-	-	Aprovado Ambev
19	Ambev	Instalar grade de proteção no exaustor no sanitário da Sala de Prestação de Contas, sem custos adicionais.	-	-	Aprovado Ambev
20	Ambev	Execução de iluminação viária complementar.	85.356,84	85.356,84	Aprovado Ambev
21	Ambev	Cobertura do Franquia PII Stop	24.252,13	24.252,13	Aprovado Ambev
22	Ambev	Custos de projetos, aprovações e assessorias para atendimento as exigências legais devido à nova situação do projeto.	30.020,00	30.020,00	Aprovado Ambev
TOTAL GERAL			1.679.556,58	1.679.946,58	
SUBTOTAL			PLEITO	ACORDADO	
AMBEV			1.079.536,58	1.679.556,58	

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller ones, along with a circular stamp.

Handwritten signature or mark.



Handwritten mark or symbol.