

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS
AVENÇAS**

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:



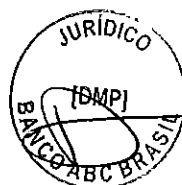
TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.134.710/0001-93, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante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

BETA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, 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 denominada simplesmente "Cessionária";

(a Cedente e a Cessionária adiante denominados em conjunto como "Partes", e individual e indistintamente, "Parte")

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

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



BANCO ABC BRASIL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1400, 3º, 4º e 5º andares, Vila Nova Conceição, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Banco ABC", em conjunto com a Torben 15 e o Banif denominados "Intervenientes";



II - DAS DEFINIÇÕES

II.1. Definições: Para os fins deste Contrato de Cessão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo da presente:

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

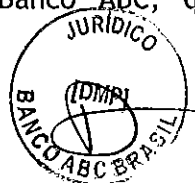
"Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB": *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 30 de setembro de 2011, entre a Cedente e a Torben 15, na qualidade de fiduciantes e o Banif e o Banco ABC, na qualidade de fiduciários;

"Boletins de Subscrição": Boletins de subscrição dos CRI;

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

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

"CCB": CCB Banif e CCB Banco ABC, quando denominadas em





conjunto;

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

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

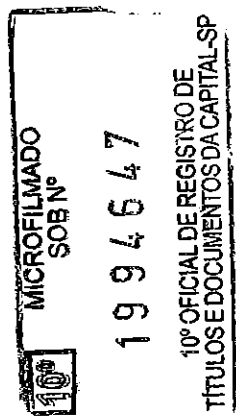
"Certificado de Recebíveis Imobiliários" ou "CRI": Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª série da 2ª Emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários vinculados por meio da celebração do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

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

"Contrato Atípico de Locação": *Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças* firmado, em 01 de dezembro





de 2010, entre a Cedente, Devedora e a Torben 15, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Cedente se obrigou a: (i) adquirir o Imóvel; (ii) construir uma edificação para a instalação e operação do CDD, e (iii) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação, aditado em 22 de setembro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento, conforme abaixo definido; em 17 de agosto de 2012 por meio do Segundo Aditamento, conforme abaixo definido;

“Contrato de Cessão”:

O presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*;

“Contrato de Distribuição”:

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

“Coordenador Líder”:

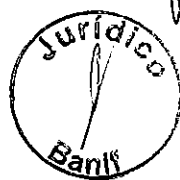
Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., já qualificado no preâmbulo deste Contrato de Cessão;

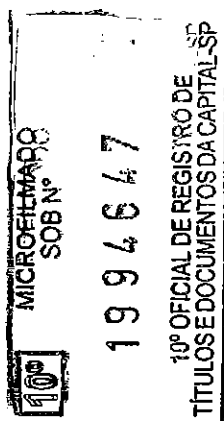
“Coordenador”:

Banco ABC Brasil S.A., já qualificado no preâmbulo deste Contrato de Cessão;

“Créditos Imobiliários”:

Direitos de créditos oriundos: (i) dos aluguéis mensais e postecipados no valor de R\$ 200.978,37 (duzentos mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos), atualizado a cada período anual ou na menor periodicidade prevista em lei, observada a possibilidade de substituição IPCA/IBGE, conforme previsto no item 10.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a





"CRI":

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;

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

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários;

"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 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;

"Devedora":

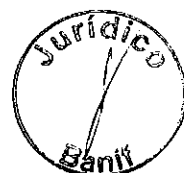
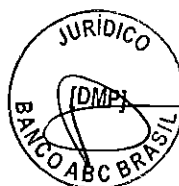
Companhia de Bebidas das Américas - AMBEV, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 4º andar (parte), conjunto 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.808.708/0001-07;

"Dia Útil":

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

"Direito Real de Superfície":

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



“Direito Residual sobre o Imóvel”:

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

“Documentos da Operação”:

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



“Empreendimento”:

O Imóvel e o CDD, quando mencionados em conjunto;

“Escritura de Emissão de CCI”:

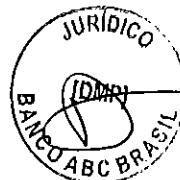
O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural celebrado em 19 de setembro de 2012, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931/04;

“Escritura Pública de Compra e Venda”:

Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 22 de setembro de 2011, às fls. 167/169/170, no Livro nº 231, do Tabelionato de Notas do 3º Ofício da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia, pela qual a Torben 15 adquiriu dos antigos proprietários, a propriedade do Imóvel deduzida do direito real de superfície, conforme registro nº 01 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, BA;

“Escritura Pública de Direito Real de Superfície”:

Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície lavrada em 22 de setembro de 2011, às fls. 54/55/56, no Livro nº 082 Auxiliar, do Tabelionato de Notas do 3º Ofício da Comarca de Feira de Santa, Estado da Bahia, pela qual os antigos proprietários do Imóvel outorgaram o Direito Real de Superfície do Imóvel à Cedente, conforme registro nº 02 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana, BA;



"Garantias CCB":

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

"Imóvel":

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

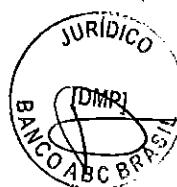
Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;

"IPCA/IGBE":

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Lei nº 10.931/04":

Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;



"Obrigações CCB":

Todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela 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 presente Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no presente Contrato de Cessão;



"Oferta":

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

"Opção de Compra":

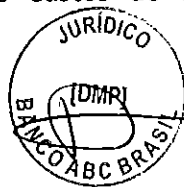
A Securitizadora outorgou à Cedente, nos termos deste Contrato de Cessão, de forma irrevogável e irretratável, a opção de recompra dos Créditos Imobiliários, no estado que se encontrarem quando da recompra, após o 36º mês, contado a partir da data de emissão do CRI até a integral liquidação dos Créditos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

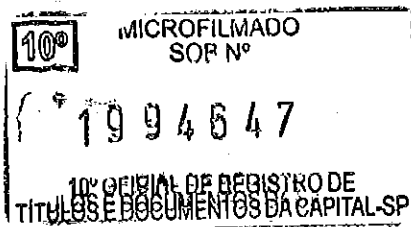
"Operação":

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

"Patrimônio
Separado":

Totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário constituído no Termo de Securitização, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de





obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/97;

“Primeiro Aditamento”:

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

“Responsabilidade”:

a 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;

“Securitizadora” ou “Beta”:

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;

“Segundo Aditamento”:

Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças firmado em 17 de agosto de 2012;

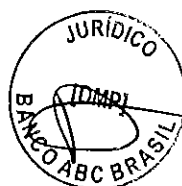
“Sistema de Negociação”:

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

“Termo de Securitização”:

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

64



"Titular da CCI":

Titular da CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Atípico de Locação;

"Valor de Cessão":

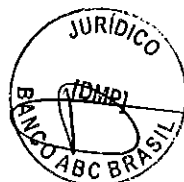
R\$ 26.131.465,62 (vinte e seis milhões, cento e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e dois centavos), na Data de Emissão, que serão pagos pela Securitizadora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas neste Contrato de Cessão.



II.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 Contrato Atípico de Locação, sob condição suspensiva, de acordo com a Cláusula 1.2 do Contrato Atípico de Locação, alterado em 22 de setembro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento, em 17 de agosto de 2012 por meio do Segundo Aditamento;

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

f) pelo Contrato Atípico de Locação 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;

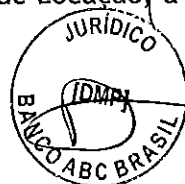
g) em contraprestação à aquisição do Imóvel, em conjunto com a Torben 15, à construção do CDD e à locação do Empreendimento pelo prazo de 15 (quinze) anos a contar da Data de Início do Prazo Locatício que será considerado para todos os efeitos o dia 01 de agosto de 2012, a Devedora se comprometeu a pagar: (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 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 Cedente, 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 Contrato de Cessão, 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

64



10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

1994647

10º MICROFILMADO
SOB Nº

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, com é atualmente, objeto de matrícula autônoma;

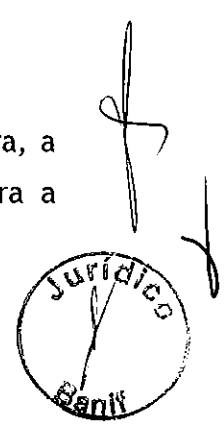
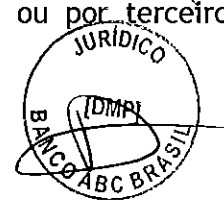
l) por meio da celebração da (i) *Escritura Pública de Compra e Venda*, a Torben 15 adquiriu dos antigos proprietários, o Direito Residual sobre o Imóvel e por meio da (ii) *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície*, os antigos proprietários do Imóvel outorgaram à Cedente o Direito Real de Superfície;

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

n) a Devedora e a Cedente firmaram em 17 de agosto de 2012 o Segundo Aditamento, mediante o qual, dentre outras finalidades, foi alterado o valor do aluguel mensal e fixada a Data de Início de Locação para 01 de agosto de 2012;

o) nos termos do item 19.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a obra, a Cedente se responsabilizou em contratar, por si ou por terceiros seguro para a

64



construção do empreendimento com cobertura de (i) Riscos de Engenharia; e de (ii) Responsabilidade;

p) a Devedora contratará Seguro Patrimonial do Imóvel, conforme definido no item 19.2 do Contrato Atípico de Locação, no prazo de até 30 (trinta) dias da Data do 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, 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 CCB, foram constituídas, dentre outras, as seguintes garantias em favor do Banif e do Banco ABC: alienação fiduciária de Imóvel, nos termos da Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB e a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios - CCB;

t) a Cedente utilizará os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, para a quitação integral das Obrigações das CCB, com a consequente liberação das Garantias CCB, bem como para o pagamento dos custos e despesas de estruturação e colocação dos CRI e constituição do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização, conforme abaixo definido;

u) a Cedente é legítima titular dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação;

v) a Cedente emitiu, por meio da Escritura de Emissão CCI, 1 (uma) CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

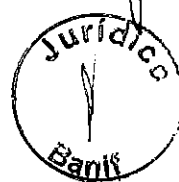
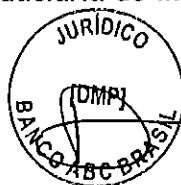
y) a Cedente pretende ceder os Créditos Imobiliários, ao passo que a Cessionária tem interesse em adquiri-los, nos termos deste instrumento;

x) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas será constituída pela Cedente e pela Torben 15 a garantia de alienação fiduciária de imóvel, sob condição

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

1994647

10º MICROFILMADO
SOB Nº



suspensiva, nos termos da Alienação Fiduciária de Imóvel;

z) a Cessionária 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;

aa) por meio do Termo de Securitização, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, nos termos da Lei nº 9.514/1997;

ab) os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, em que o Banif figurará como instituição intermediária líder da Oferta e o Banco ABC figurará como coordenador, nos termos do Contrato de Distribuição; 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.

Resolvem as Partes, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

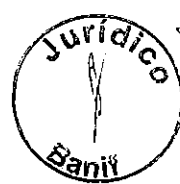
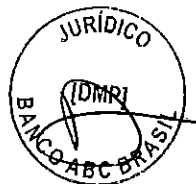
1.1. Objeto: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários representados pela CCI ("Cessão de Créditos"). Referida CCI está identificada no Anexo I a este Contrato de Cessão.

1.1.1. Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia deste Contrato de Cessão, incluindo a Cessão dos Créditos, está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, cumulativamente: (i) à subscrição e integralização da totalidade dos CRI e utilização dos recursos decorrentes da subscrição e integralização dos CRI para a integral liquidação da CCB; (ii) a liberação da

10º
11º
12º
13º
14º
15º
16º
17º
18º
19º
20º
21º
22º
23º
24º
25º
26º
27º
28º
29º
30º
31º
32º
33º
34º
35º
36º
37º
38º
39º
40º
41º
42º
43º
44º
45º
46º
47º
48º
49º
50º
51º
52º
53º
54º
55º
56º
57º
58º
59º
60º
61º
62º
63º
64º
65º
66º
67º
68º
69º
70º
71º
72º
73º
74º
75º
76º
77º
78º
79º
80º
81º
82º
83º
84º
85º
86º
87º
88º
89º
90º
91º
92º
93º
94º
95º
96º
97º
98º
99º
100º
101º
102º
103º
104º
105º
106º
107º
108º
109º
110º
111º
112º
113º
114º
115º
116º
117º
118º
119º
120º
121º
122º
123º
124º
125º
126º
127º
128º
129º
130º
131º
132º
133º
134º
135º
136º
137º
138º
139º
140º
141º
142º
143º
144º
145º
146º
147º
148º
149º
150º
151º
152º
153º
154º
155º
156º
157º
158º
159º
160º
161º
162º
163º
164º
165º
166º
167º
168º
169º
170º
171º
172º
173º
174º
175º
176º
177º
178º
179º
180º
181º
182º
183º
184º
185º
186º
187º
188º
189º
190º
191º
192º
193º
194º
195º
196º
197º
198º
199º
200º
201º
202º
203º
204º
205º
206º
207º
208º
209º
210º
211º
212º
213º
214º
215º
216º
217º
218º
219º
220º
221º
222º
223º
224º
225º
226º
227º
228º
229º
230º
231º
232º
233º
234º
235º
236º
237º
238º
239º
240º
241º
242º
243º
244º
245º
246º
247º
248º
249º
250º
251º
252º
253º
254º
255º
256º
257º
258º
259º
260º
261º
262º
263º
264º
265º
266º
267º
268º
269º
270º
271º
272º
273º
274º
275º
276º
277º
278º
279º
280º
281º
282º
283º
284º
285º
286º
287º
288º
289º
290º
291º
292º
293º
294º
295º
296º
297º
298º
299º
300º
301º
302º
303º
304º
305º
306º
307º
308º
309º
310º
311º
312º
313º
314º
315º
316º
317º
318º
319º
320º
321º
322º
323º
324º
325º
326º
327º
328º
329º
330º
331º
332º
333º
334º
335º
336º
337º
338º
339º
340º
341º
342º
343º
344º
345º
346º
347º
348º
349º
350º
351º
352º
353º
354º
355º
356º
357º
358º
359º
360º
361º
362º
363º
364º
365º
366º
367º
368º
369º
370º
371º
372º
373º
374º
375º
376º
377º
378º
379º
380º
381º
382º
383º
384º
385º
386º
387º
388º
389º
390º
391º
392º
393º
394º
395º
396º
397º
398º
399º
400º
401º
402º
403º
404º
405º
406º
407º
408º
409º
410º
411º
412º
413º
414º
415º
416º
417º
418º
419º
420º
421º
422º
423º
424º
425º
426º
427º
428º
429º
430º
431º
432º
433º
434º
435º
436º
437º
438º
439º
440º
441º
442º
443º
444º
445º
446º
447º
448º
449º
450º
451º
452º
453º
454º
455º
456º
457º
458º
459º
460º
461º
462º
463º
464º
465º
466º
467º
468º
469º
470º
471º
472º
473º
474º
475º
476º
477º
478º
479º
480º
481º
482º
483º
484º
485º
486º
487º
488º
489º
490º
491º
492º
493º
494º
495º
496º
497º
498º
499º
500º
501º
502º
503º
504º
505º
506º
507º
508º
509º
510º
511º
512º
513º
514º
515º
516º
517º
518º
519º
520º
521º
522º
523º
524º
525º
526º
527º
528º
529º
530º
531º
532º
533º
534º
535º
536º
537º
538º
539º
540º
541º
542º
543º
544º
545º
546º
547º
548º
549º
550º
551º
552º
553º
554º
555º
556º
557º
558º
559º
560º
561º
562º
563º
564º
565º
566º
567º
568º
569º
570º
571º
572º
573º
574º
575º
576º
577º
578º
579º
580º
581º
582º
583º
584º
585º
586º
587º
588º
589º
590º
591º
592º
593º
594º
595º
596º
597º
598º
599º
600º
601º
602º
603º
604º
605º
606º
607º
608º
609º
610º
611º
612º
613º
614º
615º
616º
617º
618º
619º
620º
621º
622º
623º
624º
625º
626º
627º
628º
629º
630º
631º
632º
633º
634º
635º
636º
637º
638º
639º
640º
641º
642º
643º
644º
645º
646º
647º
648º
649º
650º
651º
652º
653º
654º
655º
656º
657º
658º
659º
660º
661º
662º
663º
664º
665º
666º
667º
668º
669º
670º
671º
672º
673º
674º
675º
676º
677º
678º
679º
680º
681º
682º
683º
684º
685º
686º
687º
688º
689º
690º
691º
692º
693º
694º
695º
696º
697º
698º
699º
700º
701º
702º
703º
704º
705º
706º
707º
708º
709º
710º
711º
712º
713º
714º
715º
716º
717º
718º
719º
720º
721º
722º
723º
724º
725º
726º
727º
728º
729º
730º
731º
732º
733º
734º
735º
736º
737º
738º
739º
740º
741º
742º
743º
744º
745º
746º
747º
748º
749º
750º
751º
752º
753º
754º
755º
756º
757º
758º
759º
760º
761º
762º
763º
764º
765º
766º
767º
768º
769º
770º
771º
772º
773º
774º
775º
776º
777º
778º
779º
780º
781º
782º
783º
784º
785º
786º
787º
788º
789º
790º
791º
792º
793º
794º
795º
796º
797º
798º
799º
800º
801º
802º
803º
804º
805º
806º
807º
808º
809º
810º
811º
812º
813º
814º
815º
816º
817º
818º
819º
820º
821º
822º
823º
824º
825º
826º
827º
828º
829º
830º
831º
832º
833º
834º
835º
836º
837º
838º
839º
840º
841º
842º
843º
844º
845º
846º
847º
848º
849º
850º
851º
852º
853º
854º
855º
856º
857º
858º
859º
860º
861º
862º
863º
864º
865º
866º
867º
868º
869º
870º
871º
872º
873º
874º
875º
876º
877º
878º
879º
880º
881º
882º
883º
884º
885º
886º
887º
888º
889º
890º
891º
892º
893º
894º
895º
896º
897º
898º
899º
900º
901º
902º
903º
904º
905º
906º
907º
908º
909º
910º
911º
912º
913º
914º
915º
916º
917º
918º
919º
920º
921º
922º
923º
924º
925º
926º
927º
928º
929º
930º
931º
932º
933º
934º
935º
936º
937º
938º
939º
940º
941º
942º
943º
944º
945º
946º
947º
948º
949º
950º
951º
952º
953º
954º
955º
956º
957º
958º
959º
960º
961º
962º
963º
964º
965º
966º
967º
968º
969º
970º
971º
972º
973º
974º
975º
976º
977º
978º
979º
980º
981º
982º
983º
984º
985º
986º
987º
988º
989º
990º
991º
992º
993º
994º
995º
996º
997º
998º
999º
1000º

1994647

10º
MICROFILMADO
SOB Nº



Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB, por meio da assinatura, pelo Banif e pelo Banco ABC, do competente termo de quitação e liberação de garantia ("Termo de Quitação e Liberação"), que se dará em até 05 (cinco) dias úteis da quitação da CCB, e (iii) a constituição da garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel prevista no item 4.1 abaixo ("Condição Suspensiva").

1.1.2. Assim que a Condição Suspensiva se implementar, a presente Cessão de Créditos passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada.

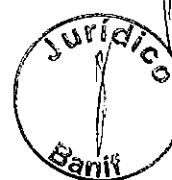
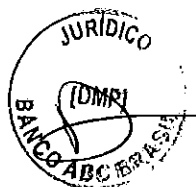
1.1.3. A Cedente obriga-se a quitar a CCB com os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária, com a consequente liberação das Garantias CCB.

1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), bem como dos artigos 21 e 22 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, e sem prejuízo da notificação à Devedora de que trata a clausula 1.8. abaixo, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

1.3. Responsabilidade pela Existência dos Créditos: A Cedente é responsável pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária.

1.4. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que a presente cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato Atípico de Locação.

1.5. Transferência de Titularidade: A Cessão de Créditos é realizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão e formalizada via sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP").



1.5.1 O Anexo I contém a descrição da CCI, com: (i) a qualificação da Devedora; (ii) a identificação do Imóvel; (iii) a indicação da data de emissão da CCI, datas de vencimento, valor emitido e código da CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931/2004.

1.5.2 Sem prejuízo do disposto no item 3.3, abaixo, a partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão e uma vez implementada a Condição Suspensiva, a Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, a transferir, para seu nome, a titularidade da CCI junto à CETIP.

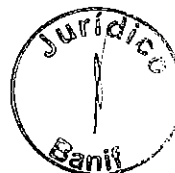
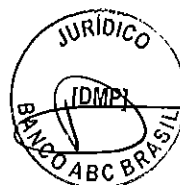
1.5.3 Fica ajustado pelas Partes que todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e transferência da CCI correrão por conta exclusiva da Cedente.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Durante toda a vigência do presente Contrato de Cessão, a Cedente se obriga a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.

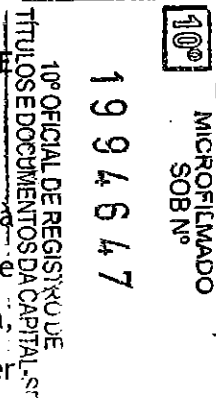
1.7. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até que se complete o integral resgate destes. Considerando-se essa motivação, as partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão e no Contrato Atípico de Locação, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

1.8. Notificação da Devedora: A Cedente se obriga a notificar a Devedora da Cessão de Créditos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar desta data, em observância ao disposto no artigo 290 do Código Civil, para que esta se declare ciente da cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária realize o pagamento dos Créditos Imobiliários direta e exclusivamente na conta corrente nº 17334-1, Agência nº 0185, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Cessionária, ou em outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito ("Conta Centralizadora").

10º
SOB Nº
1994647
10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E ENCARGOS DA CETIP-SP



CLÁUSULA SEGUNDA - DA CESSÃO, VALOR NOMINAL, VALOR DA CESSÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



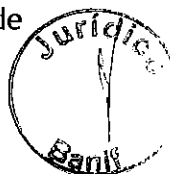
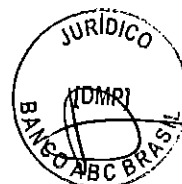
2.1. Cessão de Créditos: Por meio deste Contrato, a Cedente cederá e transferirá a Cessionária, imediatamente após o cumprimento da Condição Suspensiva, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, exceto com relação às Garantias CCB, e a Cessionária adquirirá, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pela CCI.

2.2. Valor Nominal: O valor nominal dos Créditos Imobiliários, na data base de 26 de setembro de 2012, é 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), levando-se em consideração o fluxo de pagamentos constante do Anexo II a este Contrato de Cessão ("Valor Nominal").

2.3. Cálculo da Atualização Monetária: A Cedente declara que, nos termos do Contrato Atípico de Locação e seus aditamentos e do Anexo II, o valor do aluguel mensal será reajustado pela variação do IPCA/IBGE anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, em todo mês de setembro de cada ano, para pagamento do valor atualizado a partir de setembro de cada exercício. Os aluguéis mensais serão sempre pagos no dia 14 (quatorze) do mês subsequente ao vencido (conforme constante do Anexo II), sendo certo que no caso deste dia não ser útil o pagamento será prorrogado até o próximo dia útil.

2.4 Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Cessionária pagará à Cedente o 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, ("Valor da Cessão"), sendo certo que enquanto as Condições Precedentes previstas na cláusula 3.3 abaixo não forem devidamente atendidas, o valor pago pela Cessionária em virtude da Cessão de Créditos permanecerá depositado na conta corrente vinculada nº 101105-0, Agência nº 001, do Banco Deutsche Bank S.A.(nº 487) ("Banco Deutsche") de titularidade da Cedente e de movimentação exclusiva do Banif e do Banco ABC ("Conta Vinculada").

2.4.1 Após o cumprimento das Condições Precedentes o pagamento do Valor da Cessão será feito conforme abaixo destacado, mediante realização de débito na Conta Vinculada:



(a) O valor dos saldos devedores das CCB, acrescidos dos custos e despesas de estruturação e colocação dos CRI, será pago diretamente pela Cedente ao Banif e ao Banco ABC, quando do cumprimento das Condições Precedentes mencionadas nos subitens "i" a "vi" do item 3.3 abaixo, para fins de quitação das Obrigações CCB mencionadas no considerando "r" acima, mediante débito na Conta Vinculada, pelo Banco Deutsche, conforme instrução que lhe for enviada pelo Banif e pelo Banco ABC, e

(b) O saldo correspondente ao Valor da Cessão subtraído (i) do valor pago diretamente ao Banif e ao Banco ABC, de acordo com o item "a" acima; (ii) do valor do Fundo de Despesas; será pago à Cedente, em uma única parcela, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do cumprimento integral das Condições Precedentes listadas no item 3.3 abaixo, na conta corrente nº 89574-5, Agência nº 0185, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341).

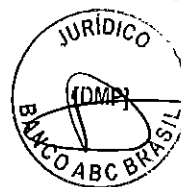
2.4.2 A Cedente neste ato autoriza expressamente que os valores devidos (i) ao Banif tanto no âmbito da CCB quanto da Oferta; (ii) ao Banco ABC tanto no âmbito da CCB quanto da Oferta e (iii) a Beta sejam debitados da Conta Vinculada e creditados nas contas a serem indicadas pelo Banif, pelo Banco ABC e pela Cessionária, respectivamente.

2.4.3 Como condição desta Cessão de Créditos, o Banif e o Banco ABC declaram expressamente que uma vez quitadas as CCB, obrigam-se, desde logo, a providenciar a formalização do termo de liberação das respectivas Garantias CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES, CONDIÇÕES PRECEDENTES, RECOMPRA COMPULSÓRIA E MULTA INDENIZATÓRIA

3.1 Declarações de Parte a Parte: Ressalvada a liberação das Garantias CCB, cada uma das Partes declara e garante à outra que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, incluindo



eventual necessidade de autorização da Cedente e da Torben 15, e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

e) não depende economicamente da outra Parte;

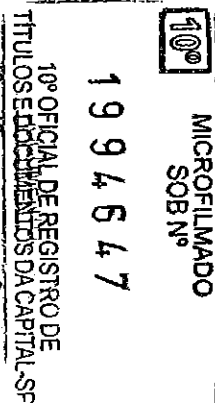
f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

g) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

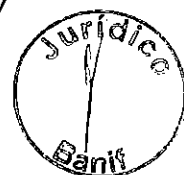
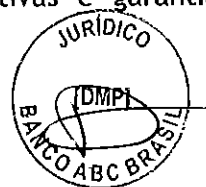
h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

3.2 Declarações sobre os Créditos Imobiliários e sobre o Imóvel: Ressalvada a existência das Garantias CCB, as quais serão liberadas pelo Banif e pelo Banco ABC quando da integral quitação das CCB, a Cedente declara, ainda, que:

a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos



14



Imobiliários assegurados à Cedente nos termos do Contrato Atípico de Locação;

b) o Contrato Atípico de Locação consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nele indicados;

c) com exceção das Garantias CCB, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão e/ou de realizar a Cessão de Créditos;

d) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;

e) não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;

f) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

g) não tem conhecimento da existência no Imóvel onde se localizará o Empreendimento de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

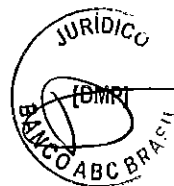
h) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel;

i) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Cedente relativos à construção do Empreendimento perante o Instituto Nacional do Seguro

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

1994647

10º
MICROFILMADO
SOB Nº



Social - INSS e a Receita Federal do Brasil - RFB, sem que haja a correspondente garantia à execução em decorrência de competente ação ou contestação, nos respectivos processos administrativos ou judiciais; e

j) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários.

3.3. Condições Precedentes: Para que a Cedente faça jus ao Valor da Cessão, as seguintes condições precedentes deverão ser atendidas ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração, ou mesmo governamentais ou autárquicas necessárias para tanto;

(ii) transferência na CETIP da titularidade da CCI em favor da Cessionária;

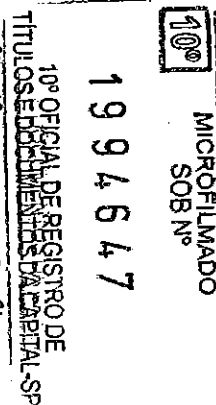
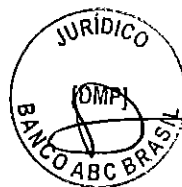
(iii) registro deste Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); e registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI e no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s);

(iv) prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel, definida no item 4.1 abaixo, na matrícula nº 55.148 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia;

(v) emissão, subscrição e integralização dos CRI;

(vi) entrega à Cessionária da via original da notificação da cessão dos Créditos Imobiliários à Devedora, devidamente assinada por seus representantes legais;

(vii) registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, definida no 4.1 abaixo, na matrícula nº 55.148 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia, observado o prazo estabelecido no subitem 4.1.1. abaixo; e



(viii) endosso à Cessionária da apólice de Seguro Patrimonial para o Empreendimento.

3.3.1. A Cedente será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão.

3.4. Recompra Compulsória: A Cessionária poderá, caso seja assim decidido pelos titulares dos CRI em assembleia, de acordo com o procedimento e quórum definidos no Termo de Securitização, retroceder os Créditos Imobiliários, observado o quanto disposto no subitem 4.1.19.2. do Termo de Securitização, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra, abaixo definido ("Recompra Compulsória"), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Recompra Compulsória"):

- (i) não cumprimento ou violação, pela Cedente, de qualquer condição ou obrigação, pecuniária ou não, prevista neste 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 Cessionária;
- (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 neste Contrato de Cessão ou o direito de crédito da Cessionária advindo deste 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



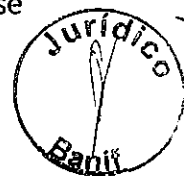
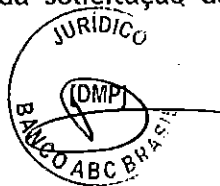
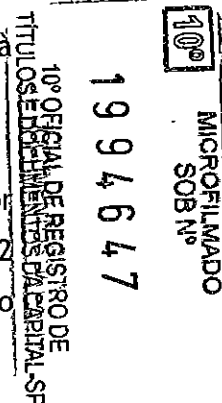
que houver sido firmada, prestada ou entregue pela Cedente ou pela Devedora à Cessionária;

(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 Cessionária 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"), cujo custo será arcado pela 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 Cessionária aprove previamente, por escrito, tal mudança, transferência ou reestruturação societária. Referida manifestação da Cessionária deverá ser emitida após deliberação da Assembleia Geral de Titulares do CRI, que será convocada em conformidade com o disposto no 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, 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;

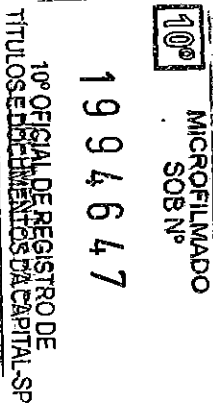
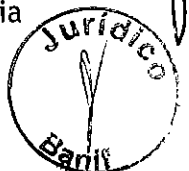
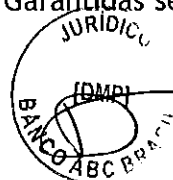
(x) a Cedente e/ou a Devedora formularem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tiverem a sua falência requerida ou decretada, por requerimento fundamentado, ou, por qualquer motivo, suspenderem, interromperem ou encerrarem as suas atividades;

(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 Cessionária em 15 (quinze) dias da sua ocorrência;

(xii) a ocorrência de qualquer fato ou evento que, mediante análise de crédito e financeira realizada pela Cessionária, 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 Cessionária; (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 deste Contrato de Cessão e/ou dos instrumentos de garantia vinculadas às Obrigações Garantidas sem a devida anuência



da Cessionária;

(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;

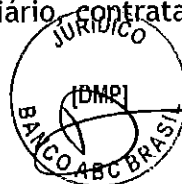
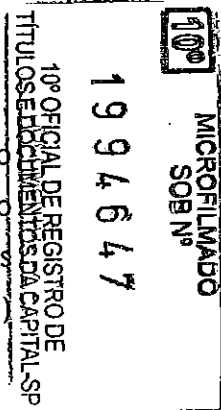
(xvii) se, por qualquer forma, as garantias vinculadas a este Contrato de Cessão forem objeto de alienação/cessão, promessa de alienação/cessão ou constituição de novos ônus e/ou gravames de qualquer natureza, sem o prévio e expresso consentimento da Cessionária;

(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 Cessionária 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" "xxi" deste item 3.4 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 3.4.5 abaixo;

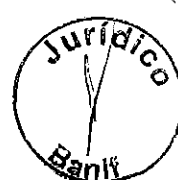
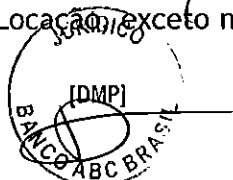
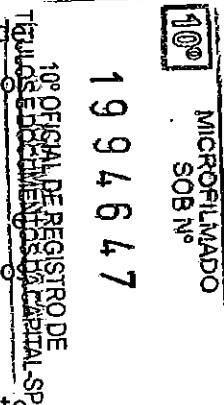
(xxv) ocorra quaisquer alterações no Contrato Atípico de Locação relativas a prazo da locação, diminuição do valor dos aluguéis, forma de reajuste, data de pagamento de aluguéis, penalidades, ou ainda, quanto as disposição referentes a sublocação do Imóvel, por ação ou omissão da Devedora;

(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 expresso consentimento da Cessionária, obras de demolição, que diminuam o valor do Imóvel;

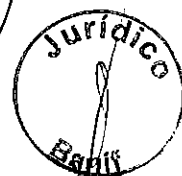
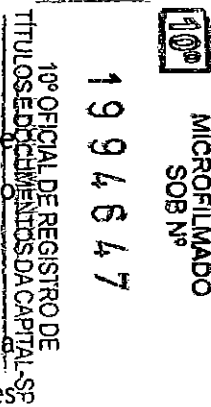
(xxxi) ocorra cessão ou transferência, pela Devedora, com o consentimento da Cedente e sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato Atípico de Locação; e

(xxxii) caso a Cedente deixe de cumprir integralmente as Condições Precedentes previstas no item 3.3 acima no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura deste Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças.

3.4.1. O valor de recompra dos Créditos Imobiliários, na hipótese de exercício pela Cessionária da Recompra Compulsória, 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 do Termo de Securitização, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Apuração prevista pela Cessionária para pagamento dos CRI ("Valor de Recompra"). Nos termos dos itens 2.4.1 e 3.3 supra, caso reste saldo do Valor da Cessão a receber pela Cedente, a Cessionária fica desde já autorizada a descontar esse saldo do pagamento do Valor de Recompra.

3.4.1.1. Na hipótese de exercício pela Cessionária da Recompra Compulsória, caso seja assim decidido pelos titulares dos CRI o valor de recompra dos Créditos Imobiliários, pago pela Cedente à Cessionária, deverá ser suficiente para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI em circulação.

3.4.2. Período de Cura: O descumprimento de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória ou de quaisquer obrigações assumidas no presente Contrato de Cessão, deverá ser sanado pela Cedente ou pela Devedora,



conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, para as obrigações pecuniárias, e de até 15 (quinze) dias, para as obrigações não pecuniárias, prazos esses contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária à Cedente ou à Devedora, conforme o caso, nesse sentido, ressalvado o disposto nos subitens 3.4.6 e 3.4.7.

3.4.3. Em qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cessionária continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, enquanto não for pago o valor de Recompra Compulsória pela Cedente.

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

3.4.5. No caso específico do Evento de Recompra Compulsória descrito no item 3.4 (xxv) 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 Cessionária o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial, acrescido do valor necessário para amortizar ou adequar o saldo devedor do CRI a ser pago pela Cedente;

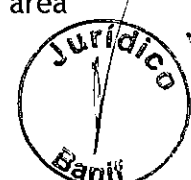
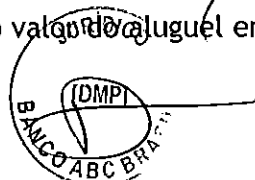
(ii) Em caso de desapropriação parcial do Imóvel e se for possível a Devedora continuar exercendo suas atividades normalmente, ficará facultado à Devedora, o direito de optar entre (a) a continuidade do Contrato Atípico de Locação, com readequação proporcional do valor do aluguel em razão da área

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

1994647

SOB N°

4



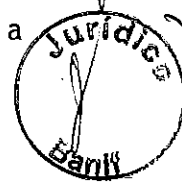
do Imóvel que continuará a ser efetivamente utilizada pela Devedora, obrigando-se a Cedente a, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, prover o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI de modo a ajustar o novo valor do aluguel ao fluxo de pagamento do CRI; ou (b) sua rescisão antecipada, devendo a Devedora, neste caso, 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 Cessionária, 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 calculado de acordo com o item 3.4.1 acima.

3.4.6. Para cientificar a Cedente da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, bem como para que sejam cumpridas as disposições previstas no 3.4.5 acima, a Cessionária notificará a Cedente por escrito conforme o disposto no 3.4.6.1 abaixo.

3.4.6.1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória previstos no item 3.4 acima, se aplicável, a Cessionária notificará a Devedora, concomitantemente, com cópia à Cedente, para que a Devedora realize o pagamento da Indenização prevista nos termos do item 17.1 do Contrato Atípico de Locação. Caso a Cessionária não receba a integralidade da Indenização prevista nos termos do Contrato Atípico de Locação no prazo de 60 (sessenta) dias contados da notificação acima descrita, a Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória na forma do item 3.5. abaixo.

3.4.7. Em qualquer caso de Recompra Compulsória, feito pagamento pela Cedente, tornarão à sua titularidade todos os Créditos Imobiliários, inclusive as penalidades descritas no Contrato Atípico de Locação.

3.5. Prazo de Recompra Compulsória: A Cedente pagará, na Conta Centralizadora, o Valor de Recompra no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Cessionária, noticiando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória ("Prazo de Recompra Compulsória"), desde que, durante o Período de Cura indicado na cláusula 3.4.2, a Cedente ou a



Devedora, conforme o caso, não tenha sanado o evento de recompra que tenha ensejado a Recompra Compulsória.

3.5.1. Na hipótese de atraso no pagamento do Valor de Recompra, incidirão sobre este valor, os encargos moratórios previstos no Termo de Securitização para os CRI, a partir do decurso do Prazo de Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento pela Cedente.

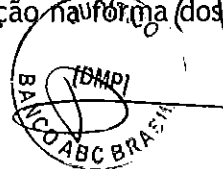
3.6. Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória prevista no item 3.4, acima, configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária o Valor de Recompra, na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

3.7. Eventos de Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela existência, validade, eficácia, exigibilidade e legitimidade da integralidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração do Contrato Atípico de Locação, de modo que a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória, abaixo definida, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- a) por dolo ou culpa da Cedente, ou por caso fortuito ou força maior, os Créditos Imobiliários sejam extintos, declarados inválidos ou ineficazes, no todo ou em parte, ou a titularidade da Cedente sobre os Créditos Imobiliários ao tempo desta cessão seja desconsiderada, ainda que parcialmente, ressalvado o cumprimento da Condição Suspensiva; ou
- b) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Cessionária nos termos dos itens 3.4 a 3.6, acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

3.8. Multa Indenizatória: Em ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária uma multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a

100
MICROFILMADO
SOB Nº
1994647
10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E ENCARGOS IMOBILIÁRIOS - SP



416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário dos CRI em circulação, 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 do Termo de Securitização, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis desde a Data de Apuração imediatamente anterior até a data do efetivo resgate calculado conforme disposto no Termo de Securitização ("Multa Indenizatória").

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

1994647

MICROFILMADO
SOB Nº

3.8.1. Observado o disposto no item 3.9.1 infra, o valor da Multa Indenizatória somada ao valor de recompra dos Créditos Imobiliários, pagos pela Cedente à Cessionária, deverão ser suficientes para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI em circulação.

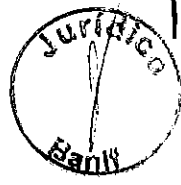
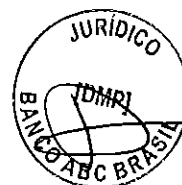
3.8.2. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se subrogará à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

3.9. Prazo de Pagamento e Encargos Moratórios: A Multa Indenizatória será paga pela Cedente, na Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária notificando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, dos mesmos encargos moratórios previstos no Termo de Securitização para os CRI.

3.9.1. Em nenhuma hipótese, o Valor de Recompra poderá ser cumulado com a Multa Indenizatória. Assim, pago integralmente o Valor de Recompra, a Multa Indenizatória não mais será devida pela Cedente à Cessionária, e vice-versa. Da mesma forma, se o Valor de Recompra for pago parcialmente, a parcela não paga do Valor de Recompra poderá ser cobrada pela Cessionária da Cedente a título de Multa Indenizatória, e vice-versa.

CLÁUSULA QUARTA - GARANTIAS

4.1. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas será constituída a alienação fiduciária do Imóvel, sob condição suspensiva, nos termos da Alienação Fiduciária de Imóvel.



4.1.1. A Cedente deverá providenciar o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula do Imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão do CRI, ressalvadas eventuais exigências do cartório de registro de imóveis em que a Alienação Fiduciária de Imóvel será registrada, sob pena da obrigação da Cedente de realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários findo o referido prazo.

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E ENCARGAMENTOS DA CAPITAL-SP

1994647

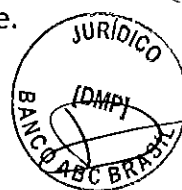
CLÁUSULA QUINTA - ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, sendo certo que a cobrança judicial destes, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

5.2. Pagamentos feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora, a partir desta data, e desde que os dados da Conta Centralizadora já tenham sido informados à Devedora, sem prejuízo da notificação descrita no item 1.8 acima, serão diretamente creditados na Conta Centralizadora, de titularidade da Cessionária, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1. Caso receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) dia útil da data de referido recebimento indevido, devidamente corrigidos e acrescidos de multa e juros de mora fixados no Termo de Securitização, caso aplicável.

5.3. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários creditados pela Devedora na Conta Centralizadora não são, e não podem ser considerados, receita da Cessionária, mesmo que os recursos superem o valor necessário para o pagamento dos CRI. Neste caso, os recursos que sobejarem serão direcionados para o Fundo de Despesas constituído nos termos do item 9.3.1 abaixo. Após a integral e final liquidação dos Créditos Imobiliários os recursos existentes no Fundo de Despesas, se existentes, serão de livre utilização por parte da Cedente.



CLÁUSULA SEXTA - EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

6.1. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - OPÇÃO DE COMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

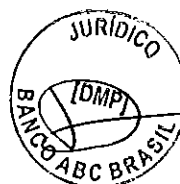
7.1. Opção de Compra: A Cessionária outorga neste ato à Cedente, de forma irrevogável e irretratável, a opção de recompra dos Créditos Imobiliários, no estado que se encontrarem quando da recompra ("Opção de Compra").

7.2. Prazo de Exercício e Procedimento: Fica ajustado que a Cedente poderá exercer a Opção de Compra, que deverá abranger a totalidade dos Créditos Imobiliários após o 36º (trigésimo sexto) mês, contado a partir da data de emissão do CRI até a integral e final liquidação dos Créditos Imobiliários, mediante envio, pela Cedente à Cessionária, de notificação manifestando sua intenção quanto ao exercício da Opção de Compra com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias da data do resgate do CRI, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos detentores de CRI; (ii) o valor estimado a ser pago aos detentores de CRI em decorrência do Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização).

7.2.1. A Cessionária deverá providenciar a publicação de aviso aos detentores dos CRI a ser veiculado na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Cessionária publica as informações societárias, quais sejam o DCI e DOESP, e a exclusivo critério da Cessionária em outro jornal de circulação nacional, 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 dos CRI; e (ii) o valor estimado a ser pago aos detentores dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado.

7.2.2. 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.

100
MURFILI
SOB Nº
1994647
10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-S



7.3. A outorga da Opção de Compra à Cedente não impede que a Cessionária emita, negocie, aliene ou venda a qualquer tempo os CRI, lastreados na CCI representativa dos Créditos Imobiliários a terceiros, devendo, contudo, informar por escrito os adquirentes da opção ora outorgada.

7.4. Valor da Opção: O valor a ser pago pela Cedente aos detentores dos CRI em decorrência do exercício da Opção de Compra pela Cedente com o consequente Resgate Antecipado dos CRI será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário (conforme definido no Termo de Securitização), 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 do Termo de Securitização, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Apuração da remuneração, até a data do seu efetivo resgate ("Valor Nominal de Resgate"). Ao Valor Nominal de Resgate será acrescido de 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;

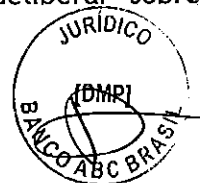
D = dias corridos desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento;

VN_{resgate} = Valor Nominal de Resgate.

CLÁUSULA OITAVA - DA EXPANSÃO DO IMÓVEL

8.1. Expansão: As Partes desde já declaram e reconhecem que durante o prazo do Contrato Atípico de Locação, a Devedora poderá solicitar a realização de expansão da área construída existente no local do Imóvel, em conformidade com as posturas legais aplicáveis ("Expansão").

8.2. A realização da Expansão dependerá de prévia aprovação da Cessionária, 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.

8.3. Se o Imóvel estiver onerado em garantia a alguma operação financeira, em especial a emissão de CRI lastreados na CCI objeto deste Contrato de Cessão, a Cedente e a Devedora cuidarão para que a Expansão não altere as condições da Operação, de modo a preservar o crédito dos titulares de CRI, nos termos da Cláusula 4.7 do Contrato Atípico de Locação.

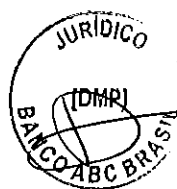
8.4. Abrangência: De acordo com o estabelecido no Contrato de Alienação Fiduciária, o Imóvel objeto da garantia fiduciária é o matriculado sob o nº 55.148 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca da Feira de Santana, Estado da Bahia, abrangendo todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas.

8.4.1. Em razão do disposto no item 8.4. acima, a Cedente, desde já, compromete-se a assinar e providenciar todos os documentos e/ou instrumentos que se fizerem necessários para que as eventuais expansões do Empreendimento integrem a garantia fiduciária.

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

8.5.1. Os Novos Créditos Imobiliários deverão ser depositados na mesma conta indicada para pagamento dos Créditos Imobiliários, ou seja, na Conta Centralizadora nº 17334-1, agência nº 0185, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), em favor da Cessionária.

8.5.2. Fica certo que, mensalmente, os valores dos Novos Créditos Imobiliários que sobejarem aos valores dos Créditos Imobiliários devidos, não constituem receita da cessionária e serão integralmente devolvidos à Cedente, até o 5º (quinto) dia útil após a data de seu efetivo recebimento, sem prejuízo do disposto na cláusula 8.5.3. abaixo.



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

8.5.4 A Cedente dará o direito de preferência à Cessionária, ao Banif e ao Banco ABC em uma eventual securitização dos Novos Créditos Imobiliários.

8.6. Manutenção da Alienação Fiduciária de Imóvel: A Cedente declara ter ciência e expressamente concorda que, ainda que os Novos Créditos Imobiliários sejam ou não cedidos à Cessionária, o gravame de Alienação Fiduciária do Imóvel não será liberado pela Cessionária, devendo permanecer o Imóvel alienado até o integral cumprimento de todas as obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações: As comunicações referentes a este Contrato de Cessão 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 abaixo. 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.

Se para a Cedente:

TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242

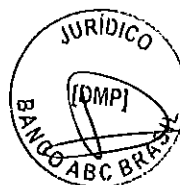
Pinheiros, São Paulo/SP - CEP 05422-001

At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral

Telefone: (11) 4872-2600

Fac-símile: (11) 4872-2622

E-mail: luiz@trx.com.br



Se para a Cessionária:

BETA SECURITIZADORA S.A.

Rua Minas de Prata, nº 30, 15º Andar

Vila Olímpia, São Paulo - SP

At.: Sr. Cleber Machado Campos

Telefone: (11) 3074 8005

Fac-símile: (11) 3074 8096

Correio eletrônico: ccampos@banifib.com.br



Se para a Torben 15:

TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242

Pinheiros, São Paulo/SP - CEP 05422-001

At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral

Telefone: (11) 4872-2600

Fac-símile: (11) 4872-2622

E-mail: luiz@trx.com.br

Se para o Banif:

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

Rua Minas de Prata, nº 30, 15º Andar

Vila Olímpia, São Paulo - SP

At.: Cleber Machado Campos

Telefone: (11) 3074-8005

Fac-símile: (11) 3074-8096

Correio eletrônico: ccampos@banifib.com.br

Se para o Banco ABC:

BANCO ABC BRASIL S.A.

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

Vila Nova Conceição, São Paulo - SP

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

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

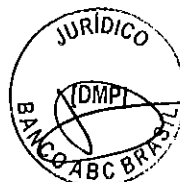
Fac-símile: (11) 3170-2093

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

ana.barbosa@abcbrasil.com.br

[Handwritten mark]

37



9.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.3. Custos da Operação: A Cedente se obriga a pagar todas as suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato de Cessão incluindo quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

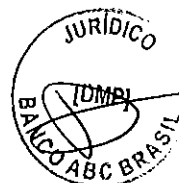
9.3.1. Fica estabelecido que a Cessionária constituirá um fundo de despesas ("Fundo de Despesas") com valor inicial de R\$ 446.354,99 (quatrocentos, quarenta e seis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e noventa e nove centavos) e o valor máximo limitado à R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), 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 Cessionária para o pagamento de todos os custos da Operação no período de 15 (quinze) anos.

9.3.1.1. 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, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da notificação a ser encaminhada pela Cessionária neste sentido.

9.3.1.1. Os recursos excedentes do Fundo de Despesas não constituem receita da Cessionária e deverão ser restituídos para a Cedente, em conta corrente de titularidade da Cedente, a ser por esta oportunamente indicada.

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

9.4. Intervenientes: Os Intervenientes comparecem neste instrumento para manifestar sua plena concordância com a Cessão de Créditos, que se encontram





MICROFILMADO
SOB Nº

1994647

1º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

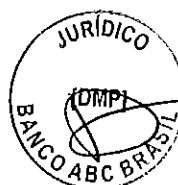
cedidos fiduciariamente em garantia, em favor do Banif e do Banco ABC, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 30 de setembro de 2011, entre a Cedente e os Intervinentes, em garantia das obrigações assumidas pela Cedente na CCB Banif e na CCB ABC, emitidas em 30 de setembro de 2011, em favor do Banif e do Banco ABC, respectivamente. O Banif e o Banco ABC manifestam sua total concordância a todos os termos e condições ora estipuladas, declarando que (a) a presente Cessão de Créditos, a oferta pública de distribuição de CRI e constituição da alienação fiduciária do Imóvel não afetam as CCB, não representando qualquer evento de vencimento antecipado das CCB, tendo em vista que as mesmas serão integralmente quitadas com os recursos oriundos do pagamento do Valor da Cessão; (b) as obrigações das CCB serão integralmente quitadas com os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, que por sua vez serão oriundos da subscrição e integralização dos CRI, com a consequente liberação das garantias constituídas no âmbito das CCB.

9.5. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA DEZ - DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, ficando vedada a cessão e/ou transferência de qualquer direito ou obrigação decorrentes deste Contrato de Cessão sem a prévia e expressa anuência de todas as Partes, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.2. Cessão: Ressalvada a emissão dos CRI, nenhuma das Partes poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito das demais Partes, a qual não poderá ser negada sem justo motivo.



10.3. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

10.4. Vigência: Este Contrato de Cessão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações com relação aos CRI que serão emitidos.

10.5. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

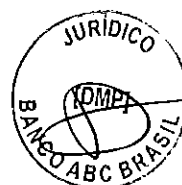
CLÁUSULA ONZE - ARBITRAGEM

11.1 Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas neste Contrato de Cessão 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.

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

11.1.2 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.

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



11.1.4 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.

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

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

11.2 Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses previstas no item 11.1.5, 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.

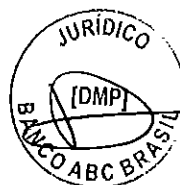
E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 19 de setembro de 2012.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONAMENTE DEIXADO EM BRANCO]

24

41



10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

1994647

MICROFILMAV
SOB Nº

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre a Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A., a Beta Securitizadora S.A., o Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., o Banco ABC Brasil S.A. e a Torben 15 Empreendimentos Imobiliários S.A., em 19 de setembro de 2012).



TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Cedente

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

Nome: José Alves Neto
Cargo: 277.920.228-97
Diretor

BETA SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

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

Nome: ALVARO PEREIRA JUN
Cargo: Diretor

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

Interveniente

Nome: Mauro Pacello de Souza Castro
Cargo: Diretor

Nome: Atila Noaldo Serejo A Silva
Cargo: Diretor Superintendente

José Eduardo Costa Lacombe
Vice Presidente
BANCO ABC BRASIL S.A.

Interveniente

Nome:
Cargo:

Nome: Valdinei Cano Monteiro
Cargo: Depto. Riscos e Garantias

TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Interveniente

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

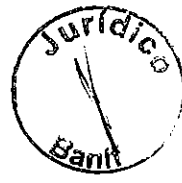
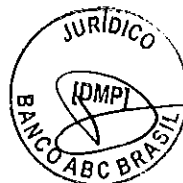
Nome: José Alves Neto
Cargo: 277.920.228-97
Diretor

TESTEMUNHAS:

Rodrigo Capato de Aencar

Nome:
CPF/MF nº: RODRIGO CAPATO DE ALENCAR
RG nº: CPF: 371.639.888-85

Nome:
CPF/MF nº:
RG nº:



ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI



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

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

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF: 12.134.710/0001-93

ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, nº 870 - Cj. 242

BAIRRO	Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05422-001
--------	-----------	--------	-----------	----	----	-----	-----------

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50

ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 99 - 24º andar

BAIRRO	Centro	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005
--------	--------	--------	----------------	----	----	-----	-----------

3. DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: Companhia de Bebidas das Américas - AMBEV

CNPJ/MF: 02.808.708/0001-07

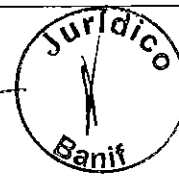
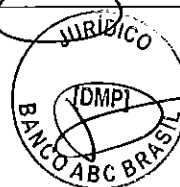
ENDEREÇO: Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017 - 4º andar (parte)

BAIRRO	Itaim Bibi	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04530-001
--------	------------	--------	-----------	----	----	-----	-----------

4. TÍTULO

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

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



[Handwritten signature]

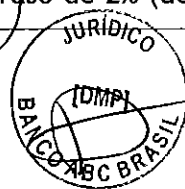
1994647

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

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-S

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	Integral
7.1. PRAZO REMANESCENTE	179 meses
7.2. VALOR DA PRESTAÇÃO	R\$ 200.978,37 (duzentos mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos), na Data de Emissão da CCI.
7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	14 de outubro de 2012
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	14 de agosto de 2027
7.5. FORMA DE REAJUSTE:	O Valor das parcelas dos Créditos Imobiliários serão reajustadas anualmente, no mês de setembro com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de julho de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 10.2 do Contrato Atípico de Locação.
7.6. MULTA	As multas previstas no Contrato Atípico de Locação.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Os aluguéis mensais devidos e não pagos na data de vencimento, conforme item 9.3 do Contrato Atípico de Locação, sujeitarão a Devedora ao pagamento de: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária <i>pro rata die</i> , de acordo com a variação do IPCA/IBGE ou índice que o substitua de acordo com o item 10.2 do Contrato Atípico de Locação; e (c) multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se

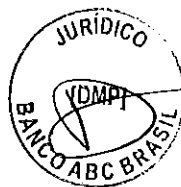
44



	os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal

8.GARANTIAS	Não há.
-------------	---------

9.FLUXO DE PAGAMENTOS:	Mensal
------------------------	--------



Handwritten signature and initials.

ANEXO II - FLUXO DE PAGAMENTOS

N	Data de Recebimento Aluguel	Data Efetiva de Recebimento Aluguel	(R\$)
0			
1	14/10/2012	15/10/2012	200.978,37
2	14/11/2012	14/11/2012	200.978,37
3	14/12/2012	14/12/2012	200.978,37
4	14/1/2013	14/1/2013	200.978,37
5	14/2/2013	14/2/2013	200.978,37
6	14/3/2013	14/3/2013	200.978,37
7	14/4/2013	15/4/2013	200.978,37
8	14/5/2013	14/5/2013	200.978,37
9	14/6/2013	14/6/2013	200.978,37
10	14/7/2013	15/7/2013	200.978,37
11	14/8/2013	14/8/2013	200.978,37
12	14/9/2013	16/9/2013	200.978,37
13	14/10/2013	14/10/2013	200.978,37
14	14/11/2013	14/11/2013	200.978,37
15	14/12/2013	16/12/2013	200.978,37
16	14/1/2014	14/1/2014	200.978,37
17	14/2/2014	14/2/2014	200.978,37
18	14/3/2014	14/3/2014	200.978,37
19	14/4/2014	14/4/2014	200.978,37
20	14/5/2014	14/5/2014	200.978,37
21	14/6/2014	16/6/2014	200.978,37
22	14/7/2014	14/7/2014	200.978,37
23	14/8/2014	14/8/2014	200.978,37
24	14/9/2014	15/9/2014	200.978,37
25	14/10/2014	14/10/2014	200.978,37
26	14/11/2014	14/11/2014	200.978,37
27	14/12/2014	15/12/2014	200.978,37
28	14/1/2015	14/1/2015	200.978,37
29	14/2/2015	18/2/2015	200.978,37
30	14/3/2015	16/3/2015	200.978,37
31	14/4/2015	14/4/2015	200.978,37
32	14/5/2015	14/5/2015	200.978,37
33	14/6/2015	15/6/2015	200.978,37
34	14/7/2015	14/7/2015	200.978,37
35	14/8/2015	14/8/2015	200.978,37
36	14/9/2015	14/9/2015	200.978,37
37	14/10/2015	14/10/2015	200.978,37
38	14/11/2015	16/11/2015	200.978,37
39	14/12/2015	14/12/2015	200.978,37
40	14/1/2016	14/1/2016	200.978,37
41	14/2/2016	15/2/2016	200.978,37
42	14/3/2016	14/3/2016	200.978,37
43	14/4/2016	14/4/2016	200.978,37
44	14/5/2016	16/5/2016	200.978,37
45	14/6/2016	14/6/2016	200.978,37
46	14/7/2016	14/7/2016	200.978,37
47	14/8/2016	15/8/2016	200.978,37
48	14/9/2016	14/9/2016	200.978,37
49	14/10/2016	14/10/2016	200.978,37
50	14/11/2016	14/11/2016	200.978,37

10º

MICROFILMADO
SOB N°

1994647

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

BANCO ABC BRASIL

Jurídico
Banis

10º

MICROFILMADO
SOB N°

1994647

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

51	14/12/2016	14/12/2016	200.978,37
52	14/1/2017	16/1/2017	200.978,37
53	14/2/2017	14/2/2017	200.978,37
54	14/3/2017	14/3/2017	200.978,37
55	14/4/2017	17/4/2017	200.978,37
56	14/5/2017	15/5/2017	200.978,37
57	14/6/2017	14/6/2017	200.978,37
58	14/7/2017	14/7/2017	200.978,37
59	14/8/2017	14/8/2017	200.978,37
60	14/9/2017	14/9/2017	200.978,37
61	14/10/2017	16/10/2017	200.978,37
62	14/11/2017	14/11/2017	200.978,37
63	14/12/2017	14/12/2017	200.978,37
64	14/1/2018	15/1/2018	200.978,37
65	14/2/2018	14/2/2018	200.978,37
66	14/3/2018	14/3/2018	200.978,37
67	14/4/2018	16/4/2018	200.978,37
68	14/5/2018	14/5/2018	200.978,37
69	14/6/2018	14/6/2018	200.978,37
70	14/7/2018	16/7/2018	200.978,37
71	14/8/2018	14/8/2018	200.978,37
72	14/9/2018	14/9/2018	200.978,37
73	14/10/2018	15/10/2018	200.978,37
74	14/11/2018	14/11/2018	200.978,37
75	14/12/2018	14/12/2018	200.978,37
76	14/1/2019	14/1/2019	200.978,37
77	14/2/2019	14/2/2019	200.978,37
78	14/3/2019	14/3/2019	200.978,37
79	14/4/2019	15/4/2019	200.978,37
80	14/5/2019	14/5/2019	200.978,37
81	14/6/2019	14/6/2019	200.978,37
82	14/7/2019	15/7/2019	200.978,37
83	14/8/2019	14/8/2019	200.978,37
84	14/9/2019	16/9/2019	200.978,37
85	14/10/2019	14/10/2019	200.978,37
86	14/11/2019	14/11/2019	200.978,37
87	14/12/2019	16/12/2019	200.978,37
88	14/1/2020	14/1/2020	200.978,37
89	14/2/2020	14/2/2020	200.978,37
90	14/3/2020	16/3/2020	200.978,37
91	14/4/2020	14/4/2020	200.978,37
92	14/5/2020	14/5/2020	200.978,37
93	14/6/2020	15/6/2020	200.978,37
94	14/7/2020	14/7/2020	200.978,37
95	14/8/2020	14/8/2020	200.978,37
96	14/9/2020	14/9/2020	200.978,37
97	14/10/2020	14/10/2020	200.978,37
98	14/11/2020	16/11/2020	200.978,37
99	14/12/2020	14/12/2020	200.978,37
100	14/1/2021	14/1/2021	200.978,37





MICROFILMADO
SOB N°

1994647

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

101	14/2/2021	17/2/2021	200.978,37
102	14/3/2021	15/3/2021	200.978,37
103	14/4/2021	14/4/2021	200.978,37
104	14/5/2021	14/5/2021	200.978,37
105	14/6/2021	14/6/2021	200.978,37
106	14/7/2021	14/7/2021	200.978,37
107	14/8/2021	16/8/2021	200.978,37
108	14/9/2021	14/9/2021	200.978,37
109	14/10/2021	14/10/2021	200.978,37
110	14/11/2021	16/11/2021	200.978,37
111	14/12/2021	14/12/2021	200.978,37
112	14/1/2022	14/1/2022	200.978,37
113	14/2/2022	14/2/2022	200.978,37
114	14/3/2022	14/3/2022	200.978,37
115	14/4/2022	14/4/2022	200.978,37
116	14/5/2022	16/5/2022	200.978,37
117	14/6/2022	14/6/2022	200.978,37
118	14/7/2022	14/7/2022	200.978,37
119	14/8/2022	15/8/2022	200.978,37
120	14/9/2022	14/9/2022	200.978,37
121	14/10/2022	14/10/2022	200.978,37
122	14/11/2022	14/11/2022	200.978,37
123	14/12/2022	14/12/2022	200.978,37
124	14/1/2023	16/1/2023	200.978,37
125	14/2/2023	14/2/2023	200.978,37
126	14/3/2023	14/3/2023	200.978,37
127	14/4/2023	14/4/2023	200.978,37
128	14/5/2023	15/5/2023	200.978,37
129	14/6/2023	14/6/2023	200.978,37
130	14/7/2023	14/7/2023	200.978,37
131	14/8/2023	14/8/2023	200.978,37
132	14/9/2023	14/9/2023	200.978,37
133	14/10/2023	16/10/2023	200.978,37
134	14/11/2023	14/11/2023	200.978,37
135	14/12/2023	14/12/2023	200.978,37
136	14/1/2024	15/1/2024	200.978,37
137	14/2/2024	14/2/2024	200.978,37
138	14/3/2024	14/3/2024	200.978,37
139	14/4/2024	15/4/2024	200.978,37
140	14/5/2024	14/5/2024	200.978,37
141	14/6/2024	14/6/2024	200.978,37
142	14/7/2024	15/7/2024	200.978,37
143	14/8/2024	14/8/2024	200.978,37
144	14/9/2024	16/9/2024	200.978,37
145	14/10/2024	14/10/2024	200.978,37
146	14/11/2024	14/11/2024	200.978,37
147	14/12/2024	16/12/2024	200.978,37
148	14/1/2025	14/1/2025	200.978,37
149	14/2/2025	14/2/2025	200.978,37
150	14/3/2025	14/3/2025	200.978,37

48



10º

MICROFILMADO
SOB Nº

1994647

10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

151	14/4/2025	14/4/2025	200.978,37
152	14/5/2025	14/5/2025	200.978,37
153	14/6/2025	16/6/2025	200.978,37
154	14/7/2025	14/7/2025	200.978,37
155	14/8/2025	14/8/2025	200.978,37
156	14/9/2025	15/9/2025	200.978,37
157	14/10/2025	14/10/2025	200.978,37
158	14/11/2025	14/11/2025	200.978,37
159	14/12/2025	15/12/2025	200.978,37
160	14/1/2026	14/1/2026	200.978,37
161	14/2/2026	18/2/2026	200.978,37
162	14/3/2026	16/3/2026	200.978,37
163	14/4/2026	14/4/2026	200.978,37
164	14/5/2026	14/5/2026	200.978,37
165	14/6/2026	15/6/2026	200.978,37
166	14/7/2026	14/7/2026	200.978,37
167	14/8/2026	14/8/2026	200.978,37
168	14/9/2026	14/9/2026	200.978,37
169	14/10/2026	14/10/2026	200.978,37
170	14/11/2026	16/11/2026	200.978,37
171	14/12/2026	14/12/2026	200.978,37
172	14/1/2027	14/1/2027	200.978,37
173	14/2/2027	15/2/2027	200.978,37
174	14/3/2027	15/3/2027	200.978,37
175	14/4/2027	14/4/2027	200.978,37
176	14/5/2027	14/5/2027	200.978,37
177	14/6/2027	14/6/2027	200.978,37
178	14/7/2027	14/7/2027	200.978,37
179	14/8/2027	16/8/2027	200.978,37

