

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

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

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

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

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

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

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

CONSIDERANDO QUE:

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

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



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

2. **DA RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS DO CONTRATO**



[Handwritten signature]

Reconheço por Semelhança as seguintes firma(s):
JOSE ALVES NETO, JOSE ALVES NETO, LUIZ AUGUSTO FARIÁ DO AMARAL,
LUIZ AUGUSTO FARIÁ DO AMARAL
São Paulo, 05 de Outubro de 2011. S. Sep. 27960246.09:32:52h



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

E por assim estarem, justas e contratuadas, as Partes e o Intermediário Anuente firmam o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 03 (três) testemunhas.

São Paulo, 22 de setembro de 2011

140 CONFERIDA

 TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

140 CONFERIDA

 TORBEN 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

140 CONFERIDA

 COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV

Testemunhas:

1.
 Nome: Felipe Cepeda Arlindo
 RG: RG: 35.324.478-8
 CPF/MF: CPF: 346.091.158-90

2.
 Nome: Vitor Alves Szejnshajd
 RG: RG: 27.435.007-5
 CPF/MF: CPF: 337.469.738-05

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

SERGIO RICARDO PEREIRA - ESCRIVENTE AUTORIZADO
 (30/20110927163707) Preço da firma R\$ 5,50 (c/vl.econ.); Total R\$ 11,00

