

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

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

- 1. **MBK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, sociedade anônima com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado das Minas Gerais, na Rua Tomé de Souza, nº 1178, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.065.197/0001-11, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";
- 2. **COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária" (Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como ("Parte");
- 3. **MAORI 08 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob nº 10.913.726/0001-79, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Cessionária";
- 4. **MAORI 07 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob nº 10.914.094/00007-68, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Interveniente Anuente";

CONSIDERANDO QUE:

- (i) aos 04.09.2009, as Partes celebraram um "Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças" ("Contrato"), tendo por objeto: (a) a aquisição, pela Empreendedora Locadora, de imóvel localizado na Cidade de

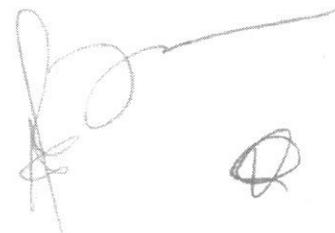
Santa Luzia, no Estado de Minas Gerais ("Imóvel"); (b) a construção de um CDD – Centro de Distribuição Direta ("CDD") conforme especificações técnicas a serem fornecidas pela Locatária; e, (c) a locação do CDD pela Empreendedora à Locatária, na modalidade conhecida no mercado como "built to suit";

- (ii) nos termos do parágrafo segundo da cláusula 22.1 do Contrato, a Empreendedora Locadora poderia ceder a posição contratual por ela ocupada no Contrato a terceiros (exceto a Sociedades Concorrentes), desde que para tanto houvesse anuência formal da Locatária;
- (iii) a Empreendedora Locadora manifestou à Locatária seu interesse em ceder à Cessionária a posição contratual por ela ocupada no Contrato, de tal sorte que esta, por meio da celebração deste instrumento, se sub-roga em referida posição contratual, para todos os fins e efeitos de direito, obrigando-se a cumprir integralmente todas as disposições do Contrato, na forma em que este se encontra redigido;
- (iv) a Interveniente Anuente, sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico da Cessionária comparece no presente instrumento, a fim de manifestar sua concordância com todos os seus termos e condições, bem como com os termos e condições do Contrato, na medida em que tanto a Interveniente Anuente quanto a Cessionária serão titulares de direitos reais sobre o Imóvel, a primeira a título de nua-proprietária e a segunda a título de superficiária (direito real de superfície esse que vigorará por prazo idêntico ao da relação locatícia objeto do Contrato);
- (v) nos termos da cláusula 1.4, parágrafo terceiro do Contrato, o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora seria definido oportunamente, correspondendo a 1/180 (um cento e oitenta avos) do resultado da multiplicação de 10,50% (dez inteiros e cinco décimos por cento) ao ano pelo valor do Investimento para Realização do Empreendimento (resultado da soma do Valor de Aquisição do Imóvel e do Custo da Obra);
- (vi) após tratativas havidas entre as Partes, chegou-se a um consenso em relação à redução da metragem quadrada total do terreno onde será construído o CDD,



passando a abranger parte do Imóvel, parte essa com metragem quadrada total de 102.423,00 m² (cento e dois mil, quatrocentos e vinte e três metros quadrados), ao invés da totalidade do Imóvel, de maneira tal que o Valor de Aquisição do Imóvel passou a ser de R\$3.504.800,00 (três milhões, quinhentos e quatro mil e oitocentos reais), sendo (i) R\$ 3.370.000,00 (três milhões, trezentos e setenta mil reais) correspondente ao preço de compra do Imóvel, à razão de R\$ 32,9028 por metro quadrado, mantendo-se inalteradas as demais cláusulas e condições constantes do Contrato; e, (ii) R\$134.800,00 (cento e trinta e quatro mil e oitocentos reais) o valor correspondente a tributos e emolumentos inerentes à aquisição do Imóvel;

- (vii) as Partes também chegaram a um consenso quanto aos Projetos e, conseqüentemente, definiram o Custo da Obra, no montante de R\$21.022.710,60 (vinte e um milhões, vinte e dois mil, setecentos e dez reais, sessenta centavos), composto por: (a) custos diretos da Obra no valor de R\$20.200.000,00 (vinte milhões e duzentos mil reais); e, (ii) R\$822.710,60 (oitocentos e vinte e dois mil, setecentos e dez reais, sessenta centavos) relativos aos custos indiretos da Obra, abrangendo projetos, levantamentos planimétricos, sondagens, ensaio e análise de solo, gerenciamento de obra, honorários de advogados e remoção de rede da CEMIG;
- (viii) diante do quanto exposto nos considerandos anteriores, as Partes definiram, nos termos da citada cláusula 1.4, parágrafo terceiro do Contrato, o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, que será de R\$214.616,00 (duzentos e quatorze mil, setecentos e dezesseis reais);
- (ix) nos termos mencionados acima, as Partes dão por superada a condição suspensiva a que se refere a cláusula 1.2, "ii" do Contrato, razão pela qual resolvem celebrar o presente Aditamento, em cumprimento às disposições da cláusula 1.5, parágrafo primeiro do Contrato;
- (x) as Partes definiram, ainda, o prazo para a construção da Obra, que será de 9 (nove) meses, contados da data em que os Projetos sejam aprovados pela municipalidade de Santa Luzia e demais autoridades competentes, sendo certo que o processo de aprovação já foi iniciado pela Empreendedora Locadora;



- (xi) sem prejuízo da celebração deste Aditamento, as partes celebrarão um novo termo aditivo ao Contrato, tão logo as aprovações a que se referem o considerando anterior sejam obtidas, a fim de que sejam definidas: (a) a Data de Início das Obras, para os fins do item 3.4 do Contrato; e, (b) as Datas de Pagamento, para os fins do item 9.2 do Contrato.
- (xii) a celebração deste Aditamento não tem o condão de tornar superada a condição suspensiva a que se refere a alínea "i" da cláusula 1.2 do Contrato, a qual se manterá em pleno vigor e efeito, nos estritos termos do Contrato;

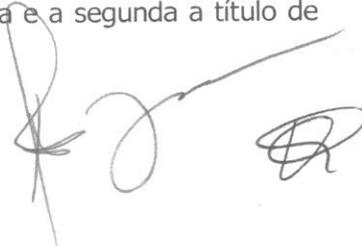
têm as partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, justo e contratado, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao "Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças"*, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que as partes reciprocamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

- 1.1. Conforme o disposto nos considerandos deste Aditamento, a Empreendedora Locadora cede à Cessionária, como de fato cedido tem, em caráter definitivo e sem qualquer vínculo de solidariedade ou co-obrigação, a posição contratual ocupada pela Empreendedora Locadora no Contrato, obrigando-se a Cessionária a cumprir integralmente todas as disposições do Contrato, na forma em que este se encontra redigido.

Parágrafo Primeiro: Em virtude de cessão de posição contratual acima mencionada, a Empreendedora Locadora deixa de figurar como parte no Contrato, de maneira que toda e qualquer referência feita à Empreendedora Locadora no instrumento contratual deverá ser lida e interpretada como se fazendo referência à Cessionária.

Parágrafo Segundo: A Interveniente Anuente, sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico da Cessionária comparece no presente Aditamento, a fim de manifestar sua concordância com todos os seus termos e condições, bem como com os termos e condições do Contrato, na medida em que tanto a Interveniente Anuente quanto a Cessionária serão titulares de direitos reais sobre o Imóvel, a primeira a título de nua-proprietária e a segunda a título de



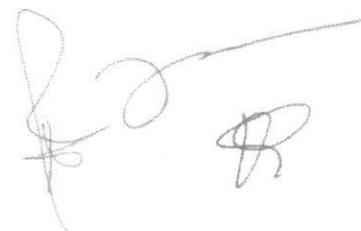
superficiária (direito real de superfície esse que vigorará por prazo idêntico ao da relação locatícia objeto do Contrato).

Parágrafo Terceiro: A Locatária declara nada ter a opor quanto à constituição do direito real de superfície a que se refere o parágrafo anterior.

- 1.2. Observado o disposto nos considerandos deste Aditamento, convencionam as partes que o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, que será de R\$214.616,00 (duzentos e quatorze mil, setecentos e dezesseis reais), sendo que a data de celebração deste Aditamento passa a ser considerada a Data Base para aplicação do reajuste a que se refere a cláusula 9.1, parágrafo segundo do Contrato.
- 1.3. Tendo em vista que as Partes chegaram a uma definição dos Projetos, constantes do Anexo 1 deste Aditamento, esses passam a integrar o Contrato, para os fins nele estabelecidos.
- 1.4. Tão logo sejam obtidas as aprovações dos Projetos por parte da municipalidade de Santa Luzia e demais autoridades competentes, as Partes celebrarão um novo aditamento ao Contrato, a fim de que sejam definidas: (a) a Data de Início das Obras, para os fins do item 3.4 do Contrato, ficando desde já ajustado que o prazo para a construção da Obra será de 9 (nove) meses, contados da data em que os Projetos sejam aprovados pela municipalidade de Santa Luzia e demais autoridades competentes; e, (b) as Datas de Pagamento, para os fins do item 9.2 do Contrato.
- 1.5. A celebração deste Aditamento não tem o condão de tornar superada a condição suspensiva a que se refere a alínea "i" da cláusula 1.2 do Contrato, a qual se manterá em pleno vigor e efeito, nos estritos termos do Contrato;

2. DA RATIFICAÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS DO CONTRATO

- 2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Contrato ora aditado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.



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

São Paulo, 19 de janeiro de 2010.

MBK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

MAORI 08 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA.

MAORI 07 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA.

COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMERICAS - AMBEV

Testemunhas:

- | | |
|---------|---------|
| 1. | 2. |
| Nome: | Nome: |
| RG: | RG: |
| CPF/MF: | CPF/MF: |

OFICIAL REG. CIVIL PESSOAS NATURAIS DE INDIANÓPOLIS - 249 SUBDISTRITO
 Av. João Castaldi, 679 - Tel: 19554801549 - OFICIAL: TRACENA ROBERTI NEROLA
 NATURAIS - Válido somente com o Cuid. 04209654
 Reconheço, por semelhança, as firmas de: RODRIGO OTAVIO CAMPOS
 TAVARES DE OLIVEIRA e MAICON AMERICO COELHO MORAES,
 São Paulo, 28 de janeiro de 2010,
 Em testemunho da verdade.

SERGIO RICARDO PEREIRA - ESCRIVENTE AUTORIZADO
 (37/20100128121910) Preço da firma R\$ 5,00 (5/1) e por 11 Total de 10
 AV. JOÃO CASTALDI, 679 - INDIANÓPOLIS



14º Tabelião de Notas de São Paulo
 Rua Antônio Biccudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
 Fone: (11) 3065.4500 | Fax: (11) 3088.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
 JOSE ALVES NETO, JOSE ALVES NETO
 São Paulo, 01 de fevereiro de 2010. C. Seg: 13510148, 10:33:18h

Cada reconhecimento de firma: R\$5,00

