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

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as Partes ("**Partes**"):

LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, Edifício Eldorado Business Tower, 31º andar, escritório 311, parte B, Pinheiros, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP: 05425-070, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.251.438/0001-57, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente como "**Empreendedora Locadora**"; e

AMBEV S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 4º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04530-000, na Cidade e Estado de São Paulo, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.526.557/0001-00, na qualidade de sucessora por incorporação da Companhia de Bebidas das Américas – Ambev, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente como "**Locatária**".

CONSIDERANDO QUE:

(i) As **Partes** celebraram, em 23/01/2013, o Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças ("**Contrato Atípico de Locação**"), regulando a locação atípica, na modalidade conhecida como "built to suit", de um Imóvel localizado no Município de Embu das Artes/SP.

(ii) Em ato contínuo, as **Partes** celebraram, em 23/12/2014, o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças ("**Primeiro Aditamento**"), pelo qual, dentre outras deliberações, estabeleceram novo prazo para a superação da condição suspensiva prevista na alínea (ii) do item 1.2 do **Contrato Atípico de Locação**, bem como para determinar a Data de Início das Obras.

(iii) Em 18/03/2015, as **Partes** celebraram o Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças ("**Segundo Aditamento**"), através do qual, dentre outras deliberações, estabeleceram o valor do aluguel mensal do Empreendimento.

(iv) Em 03/02/2016, as **Partes** celebraram o Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças ("**Terceiro Aditamento**"), através do qual, dentre outras deliberações, determinaram que o início da locação ocorreria na Data Prevista para Conclusão da Obra.

(v) A **Empreendedora Locadora** deseja realizar uma operação de Captação de Recursos por meio da securitização dos créditos imobiliários provenientes do **Contrato Atípico de Locação**, tal como previsto nas Cláusulas 22.1 a 22.3 do

referido **Contrato Atípico de Locação**, com a qual a **Locatária** desde já declara estar ciente e de acordo.

(vi) Para viabilizar a Captação de Recursos e a securitização dos créditos imobiliários provenientes do **Contrato Atípico de Locação** junto ao mercado de capitais, as **Partes** decidiram, de comum acordo, dentre outras deliberações, determinar que o início da locação ocorrerá em 12 de agosto de 2016.

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

1.1. Conforme disposto na Cláusula 3.4. do **Contrato Atípico de Locação**, bem como dos posteriores ajustes contidos no **Primeiro Aditamento**, no **Segundo Aditamento** e no **Terceiro Aditamento**, as **Partes** definem que o prazo previsto para conclusão e entrega da Obra, pela **Empreendedora Locadora** à **Locatária** ("**Data Prevista para Conclusão da Obra**"), esgotou-se em 31 de julho de 2016, vindo, porém, a efetivar-se apenas em 12 de agosto de 2016, sendo certo que as Pendências Permitidas, conforme definido no Contrato Atípico de Locação, deverão ser sanadas pela **Empreendedora Locadora**, sob sua exclusiva responsabilidade e às suas próprias expensas, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do Termo de Entrega e Aceitação do Empreendimento (**"Termo de Entrega e Aceitação"**), e de acordo com a lista de pendências anexada ao mesmo, encerrando-se, portanto, em 12 de setembro de 2016 ("**Prazo de Conclusão**"), sob pena das multas contratuais e das perdas e danos.

1.1.1. A **LOCADORA** se compromete a enviar, semanalmente e até que se encerre o Prazo de Conclusão, relatório detalhado demonstrando o andamento da conclusão das Pendências Permitidas.

1.2. As Partes reconhecem que a data da conclusão e entrega efetiva da Obra, acordada por meio de aditivo para ser em 31 de julho de 2016, não foi cumprida pela Empreendedora Locadora, motivo pela qual a Locatária só recebeu a obra em 12 de agosto de 2016, mediante a assinatura do Termo de Entrega e Aceitação com a lista de pendências. Sendo assim, início do prazo locatício será considerado como sendo a data da assinatura do Termo de Entrega e Aceitação, ou seja, 12 de agosto de 2016.

1.3. Ainda, neste ato, acordam as **Partes** que, em alteração da Cláusula 1.2 do Segundo Aditamento, o primeiro aluguel será pago em **14 de outubro de 2016**, e os demais 179 alugueis, posteriormente, em igual data dos meses subsequentes, observado o disposto na Cláusula 9 do Contrato Atípico de Locação.

1.3.1. A **Locatária** pagará à **Empreendedora Locadora** o primeiro aluguel mensal integralmente em **14** de **outubro** de **2016**, no valor de R$574.713,24 (quinhentos e setenta e quatro mil, setecentos e treze reais e vinte e quatro centavos), equivalente ao valor de R$507.000,00 (quinhentos e sete mil reais) devidamente

corrigido pelo IPCA/IBGE de fevereiro de 2015 até julho de 2016, na forma prevista no item 1.2. do **Segundo Aditamento**, conforme alterado pelo Terceiro Aditamento e por este Quarto Aditamento.

1.3.2. Para fins de esclarecimento, as Partes neste ato concordam que o valor dos aluguéis mensais a serem pagos a partir de 14 de outubro de 2017 (inclusive) serão corrigidos com base na variação do IPCA/IBGE de agosto de 2016 a julho de 2017.

1.4. Em razão das alterações acima descritas, as **Partes** acordam, neste ato, em alterar a redação das cláusulas 1.1(iii), 8.1, 8.1.1, 9.1 Parágrafo Segundo, 9.2 e 10.1, 20.2 e 20.3 do **Contrato Atípico de Locação**, que a partir desta data passarão a viger com a seguinte redação:

*"**1.1.** Constituem objetos deste Contrato: [...]*

(iii) a subsequente locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação, qual seja 12 de agosto de 2016 ("Data do Termo de Entrega"), prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato e observado o disposto na Cláusula 8.1.1 abaixo (a "Locação")."

*"**8.1.** O prazo da locação é de 15 (quinze) anos, iniciando-se na Data do Termo de Entrega, prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato e observado o disposto na Cláusula 8.1.1 abaixo."*

*"**9.1.** [...]*

***Parágrafo Segundo:** O valor do primeiro aluguel será fixado na data base de assinatura do Segundo Aditamento ("Data Base") e deverá ser corrigido anualmente monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), pro rata temporis, desde a Data Base até o mês imediatamente anterior à Data Prevista para Conclusão da Obra, isto é, julho de 2016."*

*"**9.2.** O primeiro aluguel será pago em 14 de outubro de 2016 e os demais aluguéis, posteriormente, em igual data dos meses subsequentes, ou no dia útil imediatamente seguinte caso tal data não seja um dia útil (as "Datas de Pagamento"), exceto na hipótese prevista na Cláusula 9.2.1 abaixo. Os pagamentos dos aluguéis serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora ou seus eventuais cessionários, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta da favorecida."*

*"**10.1.** Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo do item 9.1, durante o período deste Contrato, o aluguel será reajustado anualmente a partir de 1º de agosto de 2016, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei."*

1.5. Ainda, em razão das alterações acima descritas, as **Partes** acordam, neste ato, em alterar a redação as cláusulas 1.2 e 1.4 do Segundo Aditamento, que a partir desta data passarão a viger com a seguinte redação:

> *"1.2. O valor do primeiro aluguel será fixado na data base de assinatura do Aditamento ("Data Base") e deverá ser corrigido anualmente monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde o mês imediatamente anterior à Data Base até o mês imediatamente anterior à Data Prevista para Conclusão da Obra, isto é, julho de 2016."*
>
> *"1.4. O primeiro aluguel será pago em 14 de outubro de 2016 e os demais aluguéis, posteriormente, em igual data dos meses subsequentes, ou no dia útil imediatamente seguinte caso tal data não seja um dia útil (as "Datas de Pagamento"), exceto na hipótese prevista na Cláusula 9.2.1 do Contrato Atípico de Locação, conforme alterado pelo Terceiro Aditamento. Os pagamentos dos aluguéis serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora ou seus eventuais cessionários, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta da favorecida."*

1.6. Adicionalmente, resolvem as Partes excluir a Cláusula 9.2.1 do Contrato Atípico de Locação.

1.7. Por fim, acordam as Partes que a Empreendedora Locadora se responsabiliza pela garantia do gerador da Maquigeral instalado no Empreendimento, de número de série 002625001, pelo período original da garantia do fabricante e do Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no **Contrato Atípico de Locação**, bem como em seu posterior **Primeiro Aditamento**, **Segundo Aditamento** e **Terceiro Aditamento**, não modificadas expressamente por este **Quarto Aditamento**, as quais são, neste ato, ratificadas integralmente, obrigando as **Partes** e seus sucessores ao seu cumprimento, a qualquer título.

2.2. Todos os termos grafados em negrito ou maiúsculo neste **Quarto Aditamento** e que não se encontram aqui conceituados foram devidamente definidos no **Contrato Atípico de Locação**, **Primeiro Aditamento**, **Segundo Aditamento** ou **Terceiro Aditamento**, sendo que as **Partes** ratificam que o significado das definições lá constantes permanece inalterado.

2.3. O presente **Quarto Aditamento** não prejudica, restringe, limita, revoga ou exclui quaisquer direitos, créditos e faculdades da **Locatária** advindos do ou correlatos ao atraso na conclusão da obra e entrega do Imóvel pela **Empreendedora Locadora**, e tampouco prejudica a cobrança, pela **Locadora** contra a **Empreendedora Locadora**, de quaisquer valores, custos, despesas e gastos

adicionais em que a **Locatária** incorreu em razão dos atrasos na obra, inclusive com a contratação de terceiros para a realização de serviços correlatos à entrega do Imóvel.

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

São Paulo, 26 de agosto de 2016.

Victor Caetano Nogueira
Advogado
O.A.B./S.P. [illegible]938

LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

José Alves Neto
RG: 27.544.132-5
CPF: 277.920.228-97

AMBEV S.A.

Testemunhas:

1. [illegible]
NOME: Luiz H. Castro
RG Nº: RG: 24.494.916-5
CPF/MF Nº: CPF: 200.313.508-10

2. [illegible]
NOME:
RG Nº: RG. 29.014.258-1
CPF/MF Nº: CPF. 252.053.472-62