

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

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

1. **VANDEBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.251.450/0001-61, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";
2. **BRF – BRASIL FOODS S.A.**, sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.400, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.838.723/0001-27, 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");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) As Partes firmaram Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças ("Contrato") em 13 de outubro de 2011;
- (ii) No Contrato as Partes acordaram as seguintes obrigações, dentre outras: (a) a aquisição, pela Empreendedora Locadora, do imóvel localizado no Município de Salvador, no Estado da Bahia que atendesse aos interesses da Locatária; (b) a construção de um Empreendimento conforme especificações técnicas fornecidas pela Locatária e nos termos e prazos previstos nos Projetos; e, (c) a locação do Empreendimento pela Empreendedora Locadora à Locatária, na modalidade conhecida como "built to suit", tudo nos termos e condições melhores especificadas no Contrato;
- (iii) As partes consolidaram o novo valor do Investimento para Realização do Empreendimento, inicialmente estimado no montante de R\$ 73.800.400,00 (setenta e três milhões, oitocentos mil e quatrocentos reais), o qual passou a ser de R\$ 103.700.000,00 (cento e três milhões e setecentos mil reais), acrescido ainda da importância correspondente à Automação do Empreendimento, de R\$ 19.565.471,00 (dezenove milhões, quinhentos e

sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e um real), que será assumida pela Empreendedora Locadora, totalizando-se a quantia global de R\$ 123.265.471,00 (cento e vinte e três milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e um reais);

- (iv) Tais ajustes foram objeto da proposta que a Empreendedora Locadora apresentou à Locatária ("Proposta"), cuja cópia segue anexa ao presente instrumento, na qual também foram sugeridas modificações contratuais, no que tange a vigência, carência, dentre outras;
- (v) A Locatária aceitou a Proposta e as partes comprometeram-se a firmar o presente aditamento contratual, refletindo as novas disposições avençadas;
- (vi) O presente aditamento não se confunde com o Aditamento conceituado na cláusula 1.5, parágrafo primeiro do Contrato;

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

- 1.1. Os projetos do Empreendimento, em especial o de sua implantação, sofreram alguns ajustes em relação à concepção inicialmente planejada, de forma que a área construída total passou de 28.030,17m² (vinte e oito mil e trinta metros quadrados e dezessete centímetros quadrados) para 30.690,00m² (trinta mil, seiscentos e noventa metros quadrados).
- 1.1.1. Em razão das referidas alterações, as plantas, projetos e memoriais descritivos originários do Empreendimento, foram substituídos por aqueles que integram o presente Aditamento, na forma de anexos:

Anexo I – Planta Implantação

Anexo II – Memorial Descritivo

Diante da nova concepção do Empreendimento, já com a Automação que será instalada, fixam as Partes que o valor do aluguel mensal será de **R\$ 1.197.000,00 (um milhão, cento e noventa e sete mil reais)**, importância que foi calculada com base no montante total Investimento para Realização do Empreendimento.

- 1.2. Considera-se, portanto, cumprida a obrigação prevista no item 1.5, parágrafo primeiro, alínea (i).
- 1.3. O Valor do Aluguel foi calculado com base no montante correspondente ao novo valor do Investimento para Realização do Empreendimento, qual seja, 0,89% de R\$ 103.700.000,00 (cento e três milhões e setecentos mil reais) referentes ao empreendimento em si, acrescido do valor correspondente à Automação, qual seja, 1,4% de R\$ 19.565.471,00 (dezenove milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e um reais), perfazendo o valor mensal de R\$ 1.197.000,00 (um milhão, cento e noventa e sete mil reais) ("Valor do Aluguel"). O Novo Valor do Investimento para Realização do Empreendimento e o valor referente à Automação contempla e considera os seguintes itens:
- a) Aprovações/Regularização Fundiária;
 - b) Auditoria Ambiental;
 - c) Sondagem;
 - d) Projetos Arquitetônicos;
 - e) Assessoria em Aprovação de Projetos no Corpo de Bombeiros;
 - f) Honorários Advocatícios;
 - g) Terraplanagem;
 - h) Construção do Empreendimento;
 - i) Automação do Empreendimento;
 - j) Seguro de Obra;
 - k) Gerenciamento de Obra
- 1.4. A Empreendedora concede à Locatária uma carência equivalente a 14 (catorze) meses de alugueis ("Carência"), da seguinte forma: (i) isenção de pagamento dos 8 (oito) primeiros alugueis, a partir da Data de Início do Prazo Locatício ("Primeiro Período de Carência"), e (ii) a isenção de pagamento dos 6 (seis) alugueis anteriores ao término da vigência do Contrato ("Segundo

Período de Carência”), de forma que serão pagos, ao todo, 166 (cento e sessenta e seis) meses do total de 180 (cento e oitenta meses de vigência contratual).

- 1.5. Convencionam as Partes em estender o prazo da locação, previsto no item 8.1 do Contrato inicialmente em 10 (dez) anos, para que passe a vigorar por um prazo total de 15 (quinze) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício (“Prazo de Locação”).
- 1.6. O valor do primeiro aluguel deverá ser corrigido pelo IPCA/IBGE desde a data de 10 de abril de 2012 até a data do primeiro pagamento de aluguel após o término do Primeiro Período de Carência, passando, a partir de então, a ser corrigido anualmente, pelo mesmo índice acima referido, sempre contando a partir da data de aniversário do término do Primeiro Período de Carência.
- 1.7. Os itens que comporão a Automação, cujos investimentos são neste ato assumidos pela Empreendedora Locadora, serão de inteira e exclusiva responsabilidade da empresa indicada pela Locatária para fornecimento dos equipamentos, conforme entendimentos alinhados diretamente com tal fornecedora.
- 1.8. O Aditamento conceituado na cláusula 1.5, parágrafo primeiro do Contrato deverá ser celebrado entre as Partes em, no máximo, 70 (setenta) dias após a data de celebração do Primeiro Aditamento, de forma a cumprir a obrigações previstas no item 1.5, parágrafo primeiro, alíneas (ii) e (iii), obrigando-se as Partes a empreenderem seus melhores esforços na celebração de referido Aditamento no prazo previsto. As Partes obrigam-se a, no momento de celebração do Aditamento, juntar a referido instrumento o anexo referente ao projeto arquitetônico.
- 1.9. Consolidam as partes a nova redação da cláusula 9.1 “caput” Do Contrato:

“Como contraprestação e retorno do investimento da Empreendedora Locadora na: (i) aquisição do Imóvel e realização da Obra, de acordo com as necessidades da Locatária; e, (ii) locação do Empreendimento pelo prazo de 15 (quinze) anos, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, mensal e postecipadamente, o aluguel previsto no Aditamento, definido de acordo com a seguinte fórmula: resultado da multiplicação de 0,89 % (oito décimos e nove centésimos por cento) pelo valor do Investimento para Realização do Empreendimento, aplicável aos valores referentes ao

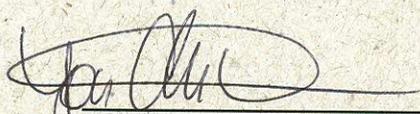
empreendimento em si e o resultado da multiplicação de 1,40 % (um ponto quarenta centésimos por cento) pelo valor do Investimento da Automação, aplicável aos valores referentes esta parcela do empreendimento, corrigido monetariamente nos termos previstos no Parágrafo Segundo a seguir, deste item."

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

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

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, 10 de abril de 2012



**VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A**



BRF – BRASIL FOODS S.A.

Testemunhas:

JOSÉ EDUARDO CABRAL
VP Mercado Interno
BRF - Brasil Foods

1.
Nome:
RG:
CPF/MF:

2.
Nome:
RG:
CPF/MF:

BRF BRASIL FOODS
Departamento Jurídico