

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

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

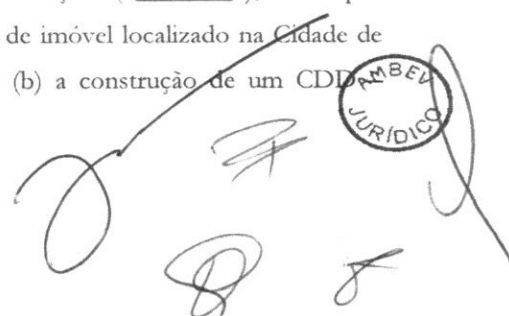
1. **COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "LOCATÁRIA";
2. **MAORI 08 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 10.913.726/0001-79, com sede na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, Pinheiros, CEP 05422-001, São Paulo/SP, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante designada apenas como "LOCADORA" ou "Empreendedora Locadora"; e
3. **MAORI 07 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 10.914.094/00007-68, com sede na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, Pinheiros, CEP 05422-001, São Paulo/SP, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante designada apenas como "TTULAR";

e, ainda como Interveniente Anuente:

4. **MBK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, sociedade anônima com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado das Minas Gerais, na Rua Tomé de Souza, n.º 1178, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.065.197/0001-11, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "MBK" ou "INTERVENIENTE"

CONSIDERANDO QUE:

- (i) aos 04.09.2009, a INTERVENIENTE e a LOCATÁRIA 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

Handwritten signatures and a circular stamp of AMBEV JURIDICO.

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”;

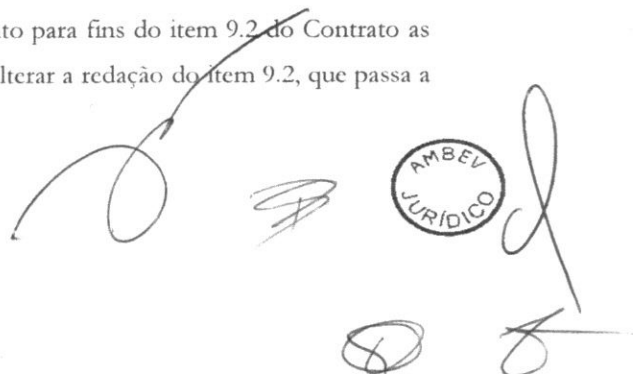
- (ii) a MBK e a LOCATÁRIA celebraram em 19.01.2010 o “Instrumento Particular De Primeiro Aditamento ao “Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças”, tendo por objeto a definição do Valor de Aquisição do Imóvel, do Custo da Obra e dos valores de locação, de forma a atender as condições suspensivas estabelecidas em 1.4 do Contrato;
- (iii) O Contrato foi cedido pela MBK à Empreendedora Locadora por meio do Instrumento Particular de Cessão de Direitos sobre Projeto Imobiliário celebrado em 04 de novembro de 2009, entre a MBK e a Empreendedora Locadora, com a anuência da LOCATÁRIA, em 18 de dezembro de 2009, outorgada nos termos da Notificação datada de 05 de novembro de 2009;
- (iv) após tratativas havidas entre as Partes, e nos termos do parágrafo 2º da cláusula 22.1 do Contrato, chegou-se a um consenso em relação à cessão dos direitos e obrigações da INTERVENIENTE decorrentes do Contrato para a LOCADORA, que desenvolverá a Operação, tendo adquirido o direito real de superfície (“Superfície”) do Imóvel, e que a TITULAR adquiriu a propriedade do Imóvel deduzida da Superfície, sendo que a LOCADORA será a locadora no Contrato pelo prazo da Superfície, e posteriormente, quando do termo final da Superfície, os direitos e obrigações da LOCADORA decorrentes do Contrato serão cedido automaticamente para a TITULAR;
- (v) as demais condições suspensivas previstas no Contrato foram cumpridas; e
- (vi) as Partes pretendem definir 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.

têm as partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, justo e contratado, celebrar o presente *Segundo 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. As Partes decidem ratificar a cessão realizada, conforme previsto no Considerando (iii) acima.

- 1.2. Em razão da mencionada cessão, os direitos e obrigações emergentes da condição de locador do Contrato, passaram a pertencer à LOCADORA a partir da data mencionada no Considerando (iii) acima, ficou a LOCADORA investida no direito de cobrar e receber o aluguel decorrente do Contrato, nas condições lá especificadas.
- 1.3. Em razão da referida cessão, a LOCADORA passou a ser titular de todos os direitos e obrigações que cabiam à INTERVENIENTE nos termos do Contrato, incluindo, mas não se limitando à (a) obrigação de concluir e entregar o Empreendimento, conforme definido no Contrato, à LOCATÁRIA, nos prazos, condições e qualidade lá previstos; (b) obrigação de garantir à LOCATÁRIA o uso manso e pacífico do Empreendimento pelo prazo do Contrato; (c) direito de receber todos os valores relativos ao Contrato; e (d) direito sobre todas as garantias contratuais do Contrato.
- 1.3.1 A LOCATÁRIA se compromete a tomar todas as medidas cabíveis junto às partes relacionadas ao Contrato, tais como prestadores de garantias, seguradoras, entre outras, no sentido de compatibilizar tais obrigações ao presente Segundo Aditamento.
- 1.4. Tendo em vista que todas as condições suspensivas previstas nos itens 1.2, 1.3 e 1.5 foram integralmente cumpridas, declara a Locatária que o Contrato permanece válido em todos os seus termos e condições, vinculando as Partes às obrigações e direitos lá previstos. Da mesma forma, a Locatária renuncia o direito de considerar o Contrato resolvido, nos termos do Parágrafo Segundo do item 1.5 do Contrato.
- 1.5. Tendo em vista a definição da Data de Início das Obras, as Partes resolvem alterar o item 3.4 do Contrato para constar conforme segue:
- “3.4. Tendo em vista que os Projetos foram aprovados pela municipalidade de Santa Luzia e demais autoridades competentes em 24.02.2010, fica definido que referida data é o marco para início das Obras (“Data de Início das Obras”), sendo certo que o prazo para a conclusão e entrega da Obra à Locatária (“Data da Conclusão da Obra”) será de 9 (nove) meses contados da Data de Início das Obras.”
- 1.6. Tendo em vista a definição das Datas de Pagamento para fins do item 9.2 do Contrato as Partes resolvem excluir o Anexo 3 do Contrato e alterar a redação do item 9.2, que passa a constar conforme segue:



“O aluguel será pago todo dia 10 do mês subsequente ao vencido (“Datas de Pagamento”). Os pagamentos serão realizados mediante depósito bancário em conta de titularidade da Empreendedora Locadora, a ser oportunamente indicada, ou por seu cessionário, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta favorecida, observado, no entanto, o disposto nas Cláusulas 22.5 e seguintes, e que durante o período previsto no item 22.5.1, qualquer alteração referente ao ali tratado ou ao pagamento de forma geral, deverá ser prévia e expressamente aprovada, por escrito, pelo BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.”

1.7. As partes resolvem alterar a sistemática de apuração do valor de locação em caso de renovação, razão pela qual a cláusula 13.3. passa a vigorar com a seguinte redação:

“13.3.A Locatária terá a opção de renovar a presente locação ao final do prazo deste Contrato, por igual período, com o que a Empreendedora Locadora já manifesta sua integral concordância e anuência. A renovação da locação, deverá ser nos mesmos prazos e condições da locação inicial, exceto com relação ao valor de aluguel, que deverá ser ajustado conforme abaixo:

(a) A comunicação informando a opção pela renovação deverá ser acompanhada de laudo avaliação elaborado por empresa independente, experiente e idônea, prestadora de serviços de reconhecida especialização no mercado de imóveis industriais e/ou centros de distribuição (“Laudo Proposição”), que será escolhida entre as seguintes: “CB RICHARD ELLIS”; “COLLIERS”; “JONES LANG LASALLE”; “SEMCO CUSHMAN & WAKEFIELD” e “BINSWANGER”, laudo esse que deverá ser fundado nos preços e condições praticados naquela ocasião em imóveis semelhante em características e qualidade, localizados preferencialmente no empreendimento onde se localiza o Imóvel objeto da presente locação e ainda imóveis na mesma região do Imóvel, levando-se em consideração o mesmo padrão de acabamento e especificações semelhantes ao Imóvel ora locado, fazendo menção, inclusive, aos imóveis, seus locadores e locatários, considerados para elaboração do laudo. O laudo deverá ainda considerar imóveis vagos em oferta para a locação, preferencialmente no empreendimento onde se localiza o imóvel objeto da presente locação.

(b) Caso a Empreendedora Locadora não concorde com o Laudo Proposição, deverá providenciar um laudo de avaliação nos mesmos moldes



condições acima previstos ("Laudo de Confrontação") e encaminhá-lo dentro dos 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento do Laudo Proposição.

(c) Caso os valores constantes dos Laudos Proposição e Confrontação sejam divergentes em percentual de até 5% (cinco por cento), as PARTES aceitarão a média aritmética dos laudos, assinando um aditamento ao presente Contrato com antecedência de 30 (trinta) antes do término da locação.

(d) Caso a divergência seja superior a 5% (cinco por cento), as PARTES ainda assim poderão buscar um acordo e, se descartada essa possibilidade, no prazo de 5 (cinco) dias do recebimento do Laudo Confrontação, as PARTES contatarão as avaliadoras que prepararam os Laudos Proposição e Confrontação para que elas indiquem em dois dias úteis uma entre as empresas não escolhidas pelas PARTES para elaboração dos Laudos Proposição e Confrontação para atuar como árbitro ("Árbitro"). Caso a Locatária ou a Empreendedora Locadora não comuniquem os avaliadores que prepararam os Laudos Proposição e Confrontação que eles deverão indicar em conjunto o Árbitro, poderão a Empreendedora Locadora ou a Locatária fazê-lo individualmente. Uma vez comunicado às Partes o nome do Árbitro, a Empreendedora Locadora e a Locatária deverão em conjunto contratá-lo. Caso a Locatária não contrate, juntamente com a Empreendedora Locadora, o Árbitro, a Empreendedora Locadora fica autorizada a contratar o Árbitro. Caso a Empreendedora Locadora não contrate, juntamente com a Locatária, o Árbitro, a Locatária fica autorizada a contratar o Árbitro.

(e) A empresa "Árbitro" deverá apresentar às Partes, no prazo de 15 (quinze) dias, seu laudo ("Laudo Árbitro"). Na elaboração do Laudo Árbitro, o Árbitro deverá observar os fundamentos constantes do item "a", acima.

(f) O valor do aluguel revisto deverá ser o valor intermediário, desconsiderando-se os valores mais alto e mais baixo apresentados entre os Laudo Proposição, Confrontação e Árbitro.

(g) o valor intermediário de que trata a alínea "f" será aceito obrigatoriamente pelas Partes, firmando as mesmas o competente aditamento ao presente Contrato, no prazo de 5 (cinco) dias que se seguirem às notificações às Partes feitas pelo Árbitro encaminhando o Laudo Árbitro.



(h) cada parte arcará individualmente com os honorários decorrentes dos Laudos que requerer e em 50% (cinquenta por cento) com os honorários devidos ao Árbitro.”

- 1.8. As partes resolvem alterar a redação da cláusula 17.1 do Contrato, a qual passa a constar com a seguinte redação:

“Caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término, ou a Locação seja rescindida pela Empreendedora Locadora em virtude de descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo o não pagamento do aluguel e das penalidades ora estabelecidas, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação de período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigindo monetariamente na forma aqui ajustada, pro-rata-die (“Indenização”).”

- 1.9. As partes resolvem inserir o seguinte parágrafo na cláusula 17.1 do Contrato:

“Parágrafo Terceiro: No caso de Indenização, não incidirão as multas específicas previstas, exemplificativamente, mas não se limitando a, nas Cláusulas 3.6, 9.3 e 14.5 nem a multa genérica, prevista na Cláusula Vigésima Primeira. Da mesma forma, não incidirá Indenização no caso das multas específicas nem da multa genérica. Desta forma, no caso de atraso na conclusão da obra, aplicam-se as disposições do parágrafo terceiro da Cláusula 3.6, que prevêem que a locatária não poderá rescindir o Contrato antes do término do prazo de tolerância de 9 (nove) meses.”

- 1.10. Tendo em vista o financiamento das Obras já estar definido, as Partes resolvem incluir o item 22.5 e sub-itens ao Contrato:

“22.5. Tendo em vista o financiamento para realização das Obras pela Empreendedora Locadora mediante a emissão de uma Cédula de Crédito Bancário em favor do BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., fica, prévia e expressamente, autorizada a cessão fiduciária, em favor desta instituição financeira, de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, inclusive em caso de prorrogação do prazo de vigência deste Contrato, abrangendo toda e qualquer receita e demais remunerações, multas, encargos,



Handwritten signatures and a circular stamp of the 'DEPARTAMENTO JURÍDICO' (Legal Department) of the company.



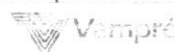
prêmios e indenizações decorrentes deste Contrato.

22.5.1 A partir desta e para fins e efeitos do presente Contrato, os pagamentos a serem efetuados pela Locatária com base neste Contrato deverão ser efetuados na conta vinculada aberta junto ao Banif Banco Internacional do Funchal (Brasil) S.A., agência 002 e conta corrente 2199-0, de titularidade da Empreendedora Locadora ("Conta Vinculada")

22.5.2 Após a quitação perante BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A. todas as disposições deste capítulo relativas à cessão ou oneração do Imóvel e/ou dos créditos decorrentes do presente Contrato permanecerão válidas, de forma que novo financiamento ou outras operações financeiras com os créditos decorrentes do presente Contrato poderão ser realizadas pela Empreendedora Locadora."

- 1.11. Em razão da cessão do Contrato realizada nos termos do Considerando (iii), as Partes concordam neste ato com que os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao Contrato deverão ser feitas no seguinte endereço, quando direcionadas à Empreendedora Locadora e à Proprietária:

Se para a Empreendedora Locadora:
DIRETOR PRESIDENTE
Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242
Pinheiros, São Paulo – SP
05422-001.



14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 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, LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL, --
LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL
São Paulo, 27 de Abril de 2010. C. Seg: 41530168.12:38:03h

Cada reconhecimento de firma: R\$5,00

- 1.12. Comparece a TITULAR no presente Segundo Aditamento para anuir e manifestar sua integral concordância com todos os termos do Contrato, do Primeiro Aditamento e deste Segundo Aditamento.

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.
- 2.2. Todos os termos grafados em maiúsculo no presente Segundo Aditamento e que não se encontram aqui definidos foram devidamente definidos no Contrato, sendo que as partes



Handwritten signatures and a circular stamp that reads 'IMBEV JURIDICO'.

ratificam que o significado das definições lá constantes permanece inalterado.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de Abril de 2010.



MBK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV

MAORI 08 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA

MAORI 07 PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA

Testemunhas:

1.
 Nome: Helena de Negreiros Spinelli
 RG: 28.214.669-6
 CPF/MF: 296.648.698-80

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

OFICIAL REG. CIVIL PESSOAS NATURAIS DE INDIANÓPOLIS - 24º SUBDISTRITO
 Reconheço, por semelhança, a firma de: RODRIGO DIAVO CAMPUS
 TAVARES DE OLIVEIRA.
 São Paulo, 27 de abril de 2010.
 Em testemunho da verdade.

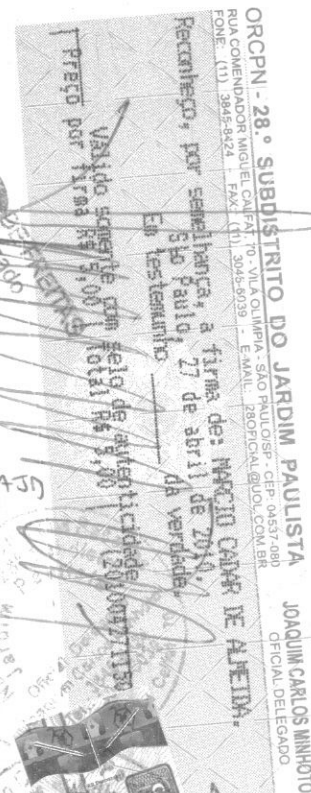
Paulo Geraldo Nogueira Filho - Escrevente Autorizado
 (32/20100427093025) Preço da firma R\$ 5,00 (c/vl.econ.)
 AV. JOÃO CASTALDI, 679 - INDIANÓPOLIS - CEP 04517-050

OFICIAL REG. CIVIL PESSOAS NATURAIS DE INDIANÓPOLIS - 24º SUBDISTRITO
 Reconheço, por semelhança, a firma de: RODRIGO FIGUEIREDO DE SOUZA.
 São Paulo, 27 de abril de 2010.
 Em testemunho da verdade.

Paulo Geraldo Nogueira Filho - Escrevente Autorizado
 (57/20100427112516) Preço da firma R\$ 5,00 (c/vl.econ.) Total R\$ 5,00
 AV. JOÃO CASTALDI, 679 - INDIANÓPOLIS - CEP 04517-050 - CAPITAL - SP



BO: 00021219-09



OFICIAL DE REG. CIVIL DAS P. NATURAIS
 24º SUBDISTRITO - INDIANÓPOLIS
 Minoru Enomoto
 3º SUBSTITUTO DO OFICIAL

