

Certificadas

[Handwritten signature]

GF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PROVENIENTES DE "PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES EM CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS" COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS

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

- (a) como Outorgante Cedente e Fiduciante, doravante designada simplesmente por "**BVMC**", **BOA VIAGEM MEDICAL CENTER LTDA.**, com sede em Recife(PE), à Rua dos Navegantes, nº 157, sobreloja 2 - sala 26(parte), CNPJ nº. 03.337.575/0001-92, neste ato representada por seus sócios gerentes, Vasco Rodrigues Neto, engenheiro civil e Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior, empresário, ambos brasileiros, casados, domiciliados no Rio de Janeiro (RJ), respectivamente inscritos no CPF/MF sob nºs 831.578.917-15 e 878.133.517-20 e das Carteiras de Identidade nºs 6.415.155-8/IFP de 21.09/81 e 1.277.187/SSP-RN de 13.03.90, domiciliados no Escritório de sua representada,
- (b) como Outorgada Cessionária e Fiduciária, doravante designada simplesmente por "**RIO BRAVO**", **RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A.**, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 11º andar, Torre Norte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.773.542/0001-22, com seu Estatuto Social consolidado através da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 09 de abril de 2001, cuja ata foi arquivada e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 71.631/01-0, em sessão de 23 de abril de 2001, aqui representada na forma de seu Estatuto;
- (c) na qualidade "**COOBRIGADOS**" assim designados, quando referidos em conjunto no presente (i) a **Fator Imóveis Ltda.** com sede no Rio de Janeiro (RJ), na Rua Anfilófilo de Carvalho nº 29, salas 808/809 parte, CNPJ nº 00.332.095/0001-40 (a "**FATOR**"), neste ato representada por Vasco Rodrigues Neto e por Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior, acima qualificados, nos termos de sua 9ª Alteração do Contrato Social, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 00001101746, em 13/09/2000; (ii) **Vasco Rodrigues Neto** e **Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior**, acima identificados e qualificados;
- (d) na qualidade de Interveniante Anuente, doravante simplesmente denominada "**SPE**", **NOVA BOLONHA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Anfilófilo de Carvalho, nº 29, salas 809 e 810 parte, inscrita no CNPJ sob nº 06.857.021/0001-04, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 3320735142-0, em 23.07.2004, neste ato representada, de conformidade com o seu Contrato Social em vigor, por seus sócios gerentes, Vasco Rodrigues Neto e Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior, acima qualificados.

CONSIDERANDO

- a.) **QUE** a **BVMC** é senhora e legítima proprietária dos seguintes imóveis, ainda em fase de construção (i) Unidade Autônoma Hospital e respectiva fração ideal de terreno de 2.339/5.440 avos e (ii) Unidade Autônoma Garagem e respectiva fração ideal de terreno de 2.339/5.440 avos, terreno esse, foreiro em parte à Irmandade de N.S. de Boa Viagem.

CARTÃO DE RECIFE
AUTENTICAÇÃO Conforme o Original apresentado
12/03/2004
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Selo de Autenticidade e Escalzação
AUTENTICAÇÃO
AOM 51821

[Handwritten signatures and marks]

- d.) **QUE** os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, aqui cedidos à **RIO BRAVO**, destinam-se a securitização, mediante a emissão do CERTIFICADO, que terá datas mensais de resgate de seu valor principal e pagamento de juros fixados sempre no prazo de **10 (dez)** dias após o vencimento mensal dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS nos termos, prazos e condições previstos na PROMESSA DE VENDA E COMPRA;
- e.) **QUE**, a partir da cessão dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, a **RIO BRAVO** envidará os seus melhores esforços com o fim de emitir o CERTIFICADO, que possuirá, como lastro, os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS aqui cedidos;
- f.) **QUE** a **RIO BRAVO** se compromete, em regime de melhores esforços, a vender o CERTIFICADO após a sua emissão;
- g.) **QUE** o pagamento, pela **RIO BRAVO** à **BVMC**, pela cessão dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS estará condicionado: (i) à concessão do registro definitivo do CERTIFICADO pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, (ii) a sua venda líquida e certa a terceiro(s) interessado(s), doravante denominado(s) apenas "**INVESTIDORES**", observadas as condições resolutivas previstas no presente instrumento;
- h.) **QUE** a **BVMC** será coobrigada e solidariamente responsável pela solvabilidade dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS e, como forma de garantia pelo cumprimento de suas obrigações e o término da construção, a **BVMC** alienará fiduciariamente - pelo preço total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) - nos termos da Lei 9.514/97, as mesmas UNIDADES e respectivas frações ideais de terreno, pelos seguintes valores: (i) Unidade Autônoma Hospital por R\$ 11.017.500,00 (ii) Unidade Autônoma Garagem por R\$ 13.982.500,00;
- i.) **QUE** a FATOR será coobrigada e solidariamente responsável pela solvabilidade dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, respondendo como principal pagadora dos mesmos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS cedidos nos termos deste instrumento
- j.) **QUE** os COBRIGADOS pessoas físicas, devidamente autorizados por seus cônjuges, nos termos do inciso III, do artigo 1.647 do Código Civil e o COBRIGADO pessoa jurídica, serão fiadores e ainda solidariamente responsáveis pela solvabilidade dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, respondendo como pagadores dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS cedidos nos termos deste instrumento, e como forma de garantia pelo cumprimento de suas obrigações,

RESOLVEM as partes celebrar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PROVENIENTES DA "PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS" COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS, doravante denominado simplesmente "**CESSÃO**", que se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir mutuamente pactuadas:

I - DA CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS -

CLÁUSULA PRIMEIRA - A **BVMC**, neste ato e na melhor forma de direito, cede e transfere, à **RIO BRAVO**, observados os termos e condições do presente instrumento, todos os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS decorrentes da PROMESSA DE VENDA E COMPRA, e de suas formas de pagamento.

Parágrafo Primeiro - Neste ato, a **BVMC** declara, sob as penas da lei, que:



Parágrafo Segundo - Neste ato, a **BVMC** declara, sob as penas da lei, que:

- a) É titular do domínio de 100% (cem por cento) das UNIDADES que compõem o EMPREENDIMENTO (assim definido no "Consideranda"), ainda em fase de construção e que estão descritas no registro nº R-02 da matrícula nº 81.854 do 1º Ofício do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Recife (PE), observadas as obrigações decorrentes da PROMESSA DE VENDA E COMPRA;
- b) Os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, objeto da presente CESSÃO, são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e restrições de qualquer natureza, que, de qualquer modo, possam obstar a cessão e o pleno exercício, pela **RIO BRAVO**, das prerrogativas decorrentes da titularidade dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS por esta adquiridos;
- c) Todas as autorizações necessárias à conclusão da presente CESSÃO foram obtidas e se encontram válidas na data da assinatura do presente instrumento;
- d) Não recaem, sobre o EMPREENDIMENTO, quaisquer ônus reais ou gravames de qualquer espécie, tais como hipoteca, arresto, seqüestro ou penhora, ressalvada a alienação fiduciária em garantia e o foro devido a seus respectivos credores, acima mencionados, e demais obrigações previstas na PROMESSA DE VENDA E COMPRA, a ser registrada no 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Recife (PE);
- e) Até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial ou extrajudicial, onde fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento e/ou dos valores devidos nos termos da PROMESSA DE VENDA E COMPRA; (ii) a rescisão, anulação ou nulidade da PROMESSA DE VENDA E COMPRA; (iii) o depósito judicial dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS decorrentes da PROMESSA DE VENDA E COMPRA; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela RIO BRAVO, dos direitos relativos aos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS e suas garantias ora cedidos e estabelecidos;
- f) A celebração deste instrumento, a assunção e o cumprimento das obrigações dela decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos, de qualquer natureza e qualquer norma legal ou regulamentar a que a **BVMC** esteja sujeita.

Parágrafo Segundo - A **BVMC** declara não estar impedida de realizar a presente CESSÃO, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias asseguradas à **BVMC**, nos termos deste contrato e da PROMESSA DE VENDA E COMPRA, sob pena de rescisão da presente CESSÃO.

II - DAS OBRIGAÇÕES DA BVMC -

CLÁUSULA SEGUNDA - As partes estabelecem que a **BVMC**, na vigência desta CESSÃO, não poderá exercer os direitos creditórios decorrentes da PROMESSA DE VENDA E COMPRA, sendo-lhe vedado receber, em nome próprio, quaisquer recursos devidos pela **SPE** oriundos da PROMESSA DE VENDA E COMPRA, conforme estabelecido na Cláusula Primeira.

Parágrafo Primeiro - Em virtude do disposto nesta Cláusula, a **BVMC** obriga-se a bloquear qualquer forma de recebimento em nome próprio, quanto às parcelas vincendas da PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

Parágrafo Segundo - Por força da presente CESSÃO, os recibos de pagamento do preço, previstos na PROMESSA DE VENDA E COMPRA, passarão a ser de responsabilidade da RIO BRAVO.





BRAVO, que deverá emití-los e enviá-los à **SPE** no prazo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento do respectivo pagamento.

Parágrafo Terceiro – Na hipótese de a **BVMC** vir a receber, em nome próprio, quaisquer das parcelas devidas pela **SPE**, a **BVMC** deverá realizar, no prazo máximo de 03 (três) dias, a entrega dos respectivos recursos à **RIO BRAVO**, sob pena de ser considerada inadimplente, incorrendo nas penalidades previstas na Cláusula Oitava, Parágrafo Segundo.

III – DO PREÇO E OUTRAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS DA CESSÃO –

CLÁUSULA TERCEIRA – Pela cessão dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, a **RIO BRAVO** pagará à **BVMC**, o valor certo e ajustado de **R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)** em moeda corrente nacional, deduzindo-se: **(a)** o CPMF (Contribuição Provisória sobre Movimentações Financeiras), quando incidente, e **(b)** os valores relativos à remuneração devida à **RIO BRAVO** (no importe equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze décimos por cento) do valor de venda dos CERTIFICADOS) relativa a distribuição e estruturação do CERTIFICADO junto aos INVESTIDORES. Esse preço será pago no primeiro dia útil subsequente ao recebimento, pela **RIO BRAVO**, dos recursos integrais decorrentes de cada venda líquida e certa do CERTIFICADO, ou seja após as respectivas deduções, aludidas nesta Cláusula.

Parágrafo Primeiro – Após o recebimento do valor total estabelecido na Cláusula Terceira, a **BVMC** dará, à **RIO BRAVO**, ampla, rasa e irrevogável quitação do valor devido em virtude da presente CESSÃO, observada: **(a)** a responsabilidade solidária da **BVMC** e dos **COOBRIADOS** e **(b)** o pagamento mensal, pela **BVMC** à **RIO BRAVO**, da taxa de administração prevista na Cláusula Quarta infra.

Parágrafo Segundo – Desde já fica ajustado que, em até 02 (dois) dias úteis a contar de aviso escrito acompanhado do respectivo demonstrativo de valores e documentos comprobatórios:

- a) a **BVMC** estará obrigada a pagar a diferença à **RIO BRAVO**, se o valor total do CERTIFICADO exceder aquele do CRÉDITO IMOBILIÁRIO recebido acrescido da Taxa de Administração e de CPMF (Contribuição Provisória sobre Movimentações Financeiras), IOF (Imposto sobre Operações Financeiras), IR (Imposto de Renda) e dos outros tributos que eventualmente venham a incidir;
- b) a **RIO BRAVO** estará obrigada a pagar a diferença à **BVMC**, mediante devolução se o valor total do CERTIFICADO for inferior àquele do CRÉDITO IMOBILIÁRIO recebido, acrescido da Taxa de Administração e de CPMF (Contribuição Provisória sobre Movimentações Financeiras), IOF (Imposto sobre Operações Financeiras), IR (Imposto de Renda) e dos outros tributos que eventualmente venham a incidir;

CLÁUSULA QUARTA – A **BVMC** pagará à **RIO BRAVO**, enquanto vigorar o CERTIFICADO e até este último ser integralmente resgatado, uma taxa de administração mensal de R\$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos Reais); parcelas essas que:

- a) Somente serão devidas quando os INVESTIDORES tiverem adquirido o primeiro CERTIFICADO restando claro que não será devida essa taxa de administração antes de tal aquisição;
- b) Serão mensais e se vencerão nas mesmas datas de vencimento das parcelas do CERTIFICADO, tendo vencimento, a primeira delas, quando se vencer a primeira parcela do CERTIFICADO adquirido pelos INVESTIDORES;
- c) Serão anualmente reajustadas pela variação do IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo);



d) São devidas à **RIO BRAVO**, conforme a **BVMC** reconhece, em virtude das obrigações para ela estabelecidas diante dos INVESTIDORES e dos demais órgãos fiscalizadores, por força da securitização dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS obrigações essas, oriundas do Artigo 12 da Lei 9.514 de 20.11.97 e dos atos e instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

CLÁUSULA QUINTA – Todos os pagamentos devidos à **RIO BRAVO** em virtude da presente CESSÃO deverão ser feitos livres de todos e quaisquer encargos fiscais, inclusive CPMF (Contribuição Provisória sobre Movimentações Financeiras), quando incidente, demais despesas, bem como dos custos referentes à taxa de administração devida à **RIO BRAVO**, prevista na Cláusula Quarta anterior, os quais deverão ser suportados pela **BVMC**.

CLÁUSULA SEXTA – As partes desde já autorizam, reciprocamente, a utilização do direito de compensação, de forma que todos os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ou débitos decorrentes das obrigações previstas na presente CESSÃO, possam ser liquidados por meio da compensação, bem como nos termos do disposto nos Artigos 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro, incluindo-se demais créditos ou débitos decorrentes de contratos firmados entre a **RIO BRAVO** e a **BVMC**, bem como decorrentes de deduções ou retenções de impostos, taxas, despesas, comissões, taxa de administração, proteção contra riscos financeiros, bem como outros valores adicionais que sejam devidos, desde que diretamente vinculados à presente CESSÃO.

IV – DAS GARANTIAS DA CESSÃO E OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELA BVMC

CLÁUSULA SÉTIMA – Os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, aqui cedidos à **RIO BRAVO**, destinam-se, única e exclusivamente, à securitização, mediante a emissão do CERTIFICADO, que terá datas mensais de resgate de seu valor principal, bem como de pagamento de juros, fixados sempre no prazo de 10 (dez) dias após o vencimento mensal dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, nos termos, prazos e condições previstos na PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

CLÁUSULA OITAVA – Sem prejuízo de outras disposições desta CESSÃO, a **BVMC** responsabiliza-se solidariamente pela existência, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade, solvabilidade e boa formação dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ora cedidos, bem como os COBRIGADOS, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, responsabilizam-se solidariamente e integralmente pela solvabilidade dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

Parágrafo Primeiro – Na ocorrência de atraso no pagamento das parcelas decorrentes da PROMESSA DE VENDA E COMPRA pela **SPE**, a **BVMC** e/ou os **COBRIGADOS**, em virtude da coobrigação, solidariamente responderão pela liquidação das parcelas em atraso, obrigando-se a pagar tais valores à **RIO BRAVO**, após o 3º (terceiro) dia útil contado da simples notificação, da **RIO BRAVO**, à **BVMC** e/ou aos **COBRIGADOS**.

Parágrafo Segundo – Decorrido o prazo referido no parágrafo anterior, sobre o valor devido incorrerá atualização monetária, multa de 2% (dois por cento), bem como juros de mora à taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculados "pro rata temporis".

Parágrafo Terceiro – Presentes a este ato, (i) **ROBERTA RIQUE RODRIGUES**, brasileira, do lar, casada sob o regime da separação absoluta de bens com Vasco Rodrigues Neto, portadora da Carteira de Identidade nº 5.624.824-8, expedida pelo IFP-RJ e do CIC nº 768.217.657-15, residente e domiciliada no endereço de seu marido e (ii) **MARA LANUZA MORENO RODRIGUES**, brasileira, do lar, casada sob o regime da separação absoluta de bens com Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior, portadora da Carteira de Identidade

CESSÃO vencida e rescindida antecipadamente, sendo-lhe permitido, ainda, executar as garantias previstas neste instrumento para a satisfação de seu crédito.

V - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

CLÁUSULA DEZ – Não obstante o disposto nas *Cláusulas Sétima e Oitava*, a **BVMC** transmite para a **RIO BRAVO**, em caráter fiduciário, as UNIDADES descritas e caracterizadas no "CONSIDERANDO" deste instrumento transferindo-lhe, portanto, a propriedade resolúvel dessas UNIDADES, de forma a reservar para a **SPE**, a posse direta e o direito à sua utilização, enquanto cumpridoras das obrigações ora garantidas, tudo nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, notadamente com relação ao e §2º. do artigo 22, da Lei 9.514/97, alterada pela Medida Provisória 2.223/01, que autoriza expressamente a alienação fiduciária sobre bens enfitêuticos, observadas as demais disposições regulamentares em vigor.

Parágrafo Primeiro – A garantia fiduciária, aqui constituída, abrange as UNIDADES e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que se lhe forem acrescidos, e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida, objeto da presente CESSÃO, com os seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até que a **BVMC** e/ou os **COBRIGADOS** cumpram integralmente a transferência de todas as parcelas da PROMESSA DE VENDA E COMPRA, observada ainda a *Cláusula Dezesete* infra.

Parágrafo Segundo – A **BVMC** declara, expressamente, que as UNIDADES, com exceção, exclusiva, e à Irmandade N. S. de Boa Viagem, encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas a essas mesmas UNIDADES ou de outros ônus reais sobre elas incidentes.

Parágrafo Terceiro – Por força deste instrumento, a **BVMC** cede e transfere à **RIO BRAVO** a propriedade fiduciária e a posse indireta das UNIDADES, permanecendo reservada a posse direta da **SPE**, obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei.

Parágrafo Quarto – Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que a **SPE** e/ou a **BVMC** ou terceiros, às suas exclusivas expensas, integrarão as UNIDADES e seu valor, em caso de realização de leilão extrajudicial.

Parágrafo Quinto – No prazo de dez (10) dias, a contar da data da liquidação integral do CERTIFICADO, a **RIO BRAVO** fornecerá o respectivo termo de quitação à **BVMC**.

Parágrafo Sexto – À vista desse termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando, na pessoa jurídica da **BVMC**, a plena propriedade das UNIDADES.

Parágrafo Oitavo – Considerando a alienação fiduciária em garantia: (a) a **BVMC**, por ter alienado fiduciariamente em garantia as UNIDADES, não poderá constituir ônus sobre as mesmas, que por tal razão, são impenhoráveis; (b) a **BVMC** não poderá constituir ônus sobre as mesmas UNIDADES, porque os mesmos constituem patrimônio de afetação, vinculado exclusivamente ao presente instrumento.

Parágrafo Nono – Na hipótese de desapropriação total — ou parcial de forma que impeça o seu uso pela **BVMC** — das UNIDADES, a **RIO BRAVO**, na qualidade de proprietária fiduciária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da indenização a ser paga pelo poder desapropriante, obrigada a, com os recursos assim auferidos, liquidar o CERTIFICADO.

VI – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL –

CLÁUSULA ONZE– Na hipótese de a propriedade das UNIDADES se consolidar em nome da **RIO BRAVO**, por força de eventual mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, a **RIO BRAVO** deverá alienar as UNIDADES para terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 1997, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o **primeiro público leilão** será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da **RIO BRAVO**, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento;
- c) o **segundo público leilão**, se necessário, será realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo as UNIDADES serem ofertadas pelo valor da dívida;
- d) o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local das UNIDADES ou em outra Comarca de fácil acesso, se, no local das UNIDADES, não houver imprensa com circulação diária;
- e) a **RIO BRAVO**, já como titular de domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta das UNIDADES, ao(s) licitante(s) vencedor(es).

Parágrafo Primeiro - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

- a) O valor das UNIDADES é aquele estabelecido no "Considerando h" deste instrumento, aqui incluído o valor das benfeitorias necessárias às UNIDADES, que serão executadas às expensas da **BVMC**, obedecidos os demais requisitos previstos neste instrumento, sendo aquele e este atualizados monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor da **BVMC**, a partir da presente data, ou do efetivo dispêndio (quanto às benfeitorias necessárias, desde que tenham sido executadas, obedecidos os requisitos estabelecidos neste instrumento) até a da realização do público leilão-(primeiro ou segundo);
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
 - b.1) valor do saldo devedor da **BVMC**, nele incluídas as parcelas, atualizadas monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade da **RIO BRAVO**, do leilão e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas;
 - b.2) contribuições eventualmente devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão);
 - b.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se e quando for o caso;
 - b.4) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - b.5) imposto de transmissão, laudêmio, entre outros que, eventualmente, tenham sido pagos pela **RIO BRAVO**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da **SPE**, da **BVMC** e dos COOBRIGADOS;



[Handwritten signature]

b.6) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial, e comissão de leiloeiro, esta na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do montante em atraso ou lance vencedor, se houver.

Parágrafo Segundo – Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do **PRÉDIO**, será realizado segundo leilão e, se superior, a **RIO BRAVO** entregará à **BVMC** a importância que sobejar, como adiante estipulado.

Parágrafo Terceiro - No **segundo leilão**:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado no presente instrumento, hipótese em que, nos cinco (5) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a **RIO BRAVO** entregará, à **BVMC**, a importância que sobejar, como adiante disciplinado;
- b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente instrumento, caso em que a dívida perante a **RIO BRAVO** será considerada extinta, e exonerada a **BVMC** da obrigação de restituição à **RIO BRAVO** de qualquer quantia, a que título for;
- c) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **RIO BRAVO** disponibilizará à **BVMC** termo de extinção da obrigação;

Parágrafo Quarto – Também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante.

Parágrafo Quinto – Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída à **BVMC**, a **RIO BRAVO** pagará a diferença à **BVMC** no prazo de 5 (cinco) dias contados do respectivo recebimento por parte da **RIO BRAVO**, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias.

Parágrafo Sexto – A **RIO BRAVO** encaminhará, à **BVMC**, no prazo de 10 (dez) dias contados da realização do leilão (primeiro ou segundo), a correspondente prestação de contas.

Parágrafo Sétimo – Na hipótese de ocorrência do Leilão Judicial ora objetivado, a **RIO BRAVO**, ou aquele que tiver adquirido as UNIDADES em leilão, caso as UNIDADES, anteriormente locadas não estejam mais alugadas, a **BVMC** ficará obrigada a restituí-los à **RIO BRAVO**, livres e desimpedidos de pessoas e coisas, sob pena de pagamento, à **RIO BRAVO**, ou àquele que tiver adquirido essas UNIDADES em leilão, da penalidade diária acima estipulada, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

- a) de todas as despesas de condomínio, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão;
- b) de todas as despesas necessárias à reposição das UNIDADES ao estado em que os recebeu;

Parágrafo Oitavo – Não ocorrendo a desocupação das UNIDADES, no prazo e forma ajustados, a **RIO BRAVO**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente das UNIDADES em leilão, poderão requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula das UNIDADES, a consolidação da plena propriedade em nome da **RIO BRAVO**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse,



[Handwritten signature]
12 NOV 2004
BVMC Cn 20040728 Cessão a Rio Bravo 1.doc
Carlos Alberto Costa Jr. - Substituto
Pau... Costa R. V... Substituto
VALIDO SUBSTITUTO COMO SELLO DE AUTENTICACION

[Handwritten marks and signatures]
RUBRICAS - Pág. 10

cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

Parágrafo Nono - A **BVMC** deverá ser notificada, nos seus representantes legais ou procuradores, da data de realização do leilão extrajudicial, sob pena da invalidade do leilão extrajudicial.

VII - DISPOSIÇÕES GERAIS DA CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS -

CLÁUSULA DOZE - A presente CESSÃO será levada à averbação, às expensas da **BVMC**, nos termos do inciso I do artigo 8º da Lei 9.514, de 20.11.97, na matrícula das UNIDADES, de seu respectivo Cartório de Registro de Imóveis, ficando as partes obrigadas a praticar todos os atos necessários para tanto. A partir da data de assinatura da presente CESSÃO, a **BVMC** fica expressamente proibidas de onerar as UNIDADES, os direitos e os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ora cedidos.

Parágrafo Único - Caso a **BVMC** não comprove as averbações supracitadas dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da presente data, a presente CESSÃO poderá ser rescindida, a critério da **RIO BRAVO**, devendo a **BVMC** devolver à **RIO BRAVO**, no prazo máximo de 03 (três) dias úteis após comunicação por escrito da **RIO BRAVO** à **BVMC** informando sobre a rescisão, todos os valores eventualmente recebidos a qualquer título da **RIO BRAVO**, observado o disposto no Parágrafo Segundo da Cláusula Oitava supra até a data da efetiva devolução. Excepciona o disposto neste Parágrafo, a formulação de exigências registras por parte do Cartório do Registro de Imóveis, que exija alterações neste instrumento ou então cumprimento de fato por terceiros outros, não signatários do presente, de forma que o prazo acima fica interrompido até o cumprimento destas exigências a terceiros.

CLÁUSULA TREZE - A **BVMC** declara, sob as penas da Lei, que as UNIDADES não integram o seu ativo permanente, estando, portanto, dispensada de apresentar a Certidão Negativa de Débitos (CND) emitida pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, com fulcro no permissivo contido nas OS/INSS 207/99 e 211/99 e na IN/SRF nº 85/97.

CLÁUSULA QUATORZE - As partes ajustam que os direitos creditórios decorrentes deste instrumento poderão ser cedidos a terceiros, pela **RIO BRAVO**, mediante anuência prévia da **BVMC**.

CLÁUSULA QUINZE - A não exigência imediata, por qualquer das partes, do cumprimento das obrigações advindas deste instrumento, constituir-se-á em mera liberalidade da parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra parte.

CLÁUSULA DEZESSEIS - Caso qualquer cláusula ou condição prevista neste instrumento seja invalidada ou considerada nula, as demais disposições aqui contidas permanecerão integralmente válidas.



VIII – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

CLÁUSULA DEZESSETE – As partes mutuamente condicionam, nos termos do Artigo 127 do Código Civil que, caso (i) não seja concedido, pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro definitivo do CERTIFICADO; ou (ii) a **RIO BRAVO** não efetue a venda líquida e certa de CERTIFICADO aos INVESTIDORES, por meio de sistemas de liquidação financeira de títulos privados, em até cento e oitenta (180) dias a contar desta data; ou então, (iii) a **BVMC** não entregue à **SPE** o **PRÉDIO** pronto e acabado, com respectiva obtenção do Habite-se pela **BVMC**, até **31/11/2004**; (iv) Caso a **BVMC** não renove anualmente por todo período da operação a apólice de seguro descrita no Parágrafo Terceiro da Cláusula Nona ou (v) ocorra a insolvência da **BVMC** e/ou a **FATOR**, bem como, caso a **BVMC** e/ou a **FATOR** requeira ou tenha contra si decretada concordata ou falência dentre do prazo de vigência do CERTIFICADO, a presente CESSÃO estará automaticamente resolvida de pleno direito, produzindo efeitos a partir da referida data, resolução esta a ser formalizada mediante notificação, da **RIO BRAVO** à **BVMC** e/ou à **FATOR**, a ser expedida nos termos do Parágrafo Primeiro abaixo, devendo a **BVMC**, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, reembolsar a **RIO BRAVO** os valores que lhe forem devidos em razão do adiantamento do preço da CESSÃO, abatidos de quaisquer valores recebidos pela **RIO BRAVO** em razão das garantias prestadas, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, os quais serão atualizados monetariamente pela variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acrescido de juros à taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, sendo que, em caso de inadimplemento da **BVMC** e dos **COBRIGADOS**, a **RIO BRAVO** poderá executar as UNIDADES aqui dadas em alienação fiduciária.

Parágrafo Primeiro – A notificação que caracterizará a resolução da presente CESSÃO deverá ser encaminhada pela **RIO BRAVO** a todas as partes signatárias do presente instrumento, e deverá informar os créditos e débitos, de parte a parte até a data da ocorrência do evento que der causa à resolução do presente instrumento apurados, juntamente com a respectiva memória de cálculo, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo.

Parágrafo Segundo – Após o reembolso de qualquer quantia anteriormente paga pela **RIO BRAVO** ou pela **BVMC** e/ou pelos **COBRIGADOS**, em razão do presente instrumento, as partes ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições da presente CESSÃO, seus termos ou condições, nada sendo devido por qualquer das partes, nem mesmo a título de multa, indenização, perdas e danos, lucros cessantes, juros ou outras verbas reivindicadas sob qualquer outro pretexto ou argumento.

Parágrafo Terceiro – Em caso de rescisão da presente CESSÃO, nos termos desta Cláusula Dezesete, as partes obrigam-se a cancelar sua averbação no Ofício do Registro de Imóveis competente, bem como a assinar todos e quaisquer documentos que se fizerem necessários para este fim.

CLÁUSULA DEZOITO – A **RIO BRAVO**, neste ato, declara, para todos os fins e efeitos de direito, estar ciente de todos os termos, prazos, cláusulas e condições da PROMESSA DE VENDA E COMPRA, comprometendo-se perante a **SPE**, enquanto cedente dos DIREITOS CREDITÓRIOS, a praticar todos os atos que se façam necessários para exercício, pela **SPE**, dos direitos aquisitivos a ela assegurados na PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

CLÁUSULA DEZENOVE – A **SPE**, neste ato, declara estar ciente e de acordo com a CESSÃO e alienação fiduciária ora operadas, reconhecendo como válidos todos os deveres e obrigações

Antônio

previstos nesta CESSÃO, comprometendo-se a efetuar, diretamente à RIO BRAVO, pontual e integralmente, o pagamento de quaisquer montantes devidos em virtude da PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

CLÁUSULA VINTE - O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as partes contratantes e eventuais herdeiros e sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA VINTE E UM - A não exigência imediata, por qualquer uma das partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui avençados, constituir-se-á em mera liberalidade da parte que assim proceder, não podendo de forma alguma ser caracterizado como novação ou precedente invocável pela outra parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

Parágrafo Único - Na hipótese de qualquer das obrigações vier a ser reputada nula em juízo, o presente instrumento será integralmente cumprido com relação a todas as demais obrigações não atingidas pela referida nulidade.

CLÁUSULA VINTE E DOIS - As partes elegem o foro Central da Cidade de Recife (PE), para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia oriunda deste instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne.

Justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor, com mais duas testemunhas, para que produza os seus efeitos jurídicos.

Recife (PE), 28 de julho de 2.004

Vasco Rodrigues Neto.....
P/ BOA VIAGEM MEDICAL CENTER LTDA.

6º Ofício de Notas - Recife - PE
ROMA
[Handwritten signature]

Fernando Antônio Torres Rodrigues.....
P/ BOA VIAGEM MEDICAL CENTER LTDA.

6º Ofício de Notas - Recife - PE
ROMA
[Handwritten signature]

Hélio Blak
RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A.

[Handwritten signature]
6º Ofício de Notas - Recife - PE
ROMA
[Circular stamp: OFÍCIO DE NOTAS - RECIFE - PE - 188 - 188]

Glauber da Cunha Santos.....
RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A.

Vasco Rodrigues Neto.....
P/ FATOR IMÓVEIS LTDA. - COBRIGADA

Fernando Antônio Torres Rodrigues.....
P/ FATOR IMÓVEIS LTDA. - COBRIGADA

6º Ofício de Notas - Recife - PE
ROMA
[Handwritten signature]

Vasco Rodrigues Neto.....
COBRIGADO

6º Ofício de Notas - Recife - PE
ROMA
[Handwritten signature]

Fernando Antônio Torres Rodrigues.....
COBRIGADO

6º Ofício de Notas - Recife - PE
ROMA
[Handwritten signature]

Roberta Rique Rodrigues.....
AUTORIZANDO O RESPECTIVO CÔNJUGE NA COBRIGADA ESTABELECIDADA

[Handwritten signature]
6º Ofício de Notas - Recife - PE
ROMA



[Handwritten marks and signatures]

Mara Lanuza Moreno Rodrigues
AUTORIZANDO O RESPECTIVO CÔNJUGE NA OBRIGAÇÃO ESTABELECID

DE Mara Lanuza Moreno Rodrigues
ROMA

Mara Lanuza Moreno Rodrigues

1ª TESTEMUNHA: Marcos Newlands Freire
RG Nº : 739161 - SSP/DF

6º Ofício de Notas - Recife - PE
ROMA

Marcos Newlands Freire

2ª TESTEMUNHA: Vera Lúcia Da Cruz Sargeiro
RG Nº : 02893363-8 IFP/RJ

6º Ofício de Notas - Recife - PE
ROMA

Vera Lúcia Da Cruz Sargeiro

FINAL DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PROVENIENTES DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES EM CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS

6º Ofício de Notas da Car.
Válido somente com o selo autenticidade e fiscaliza



Reconheço a (a) Firma (s) Mara Lanuza Moreno Rodrigues
 Marcos Newlands Freire
 Vera Lúcia Da Cruz Sargeiro
Recife 23 de Nov de 2004
Em testem
 Carlos Alberto R. Roma Jr. - Substituto
 Patrícia Costa R. Wanderley - Substituta
R\$ 1,78
R\$ 0,43
R\$ 2,11
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



CARTÓRIO ROMA RECIFE
6º Ofício de Notas
AUTENTICIDADE Conforme com o Original apresentado dou fé
23 NOV 2004

Carlos Alberto R. Roma Jr. - Substituto
Patrícia Costa R. Wanderley - Substituta
Sandra Maria M. Torquato Esc.
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

X
R