

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

(I) PROMOÇÃO DO ENSINO DE QUALIDADE S/A, sociedade por ações com sede na Rua João Batista Grigol nº 45, Chácara Belvedere, Campinas, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.377.471/0001-01, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente denominada **PROMOÇÃO**;

(II) PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro 99, 16º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social, como **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nomeado no Termo de Securitização doravante simplesmente denominada **AGENTE FIDUCIÁRIO**, representando a comunhão dos adquirentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's doravante simplesmente denominados **INVESTIDORES**;

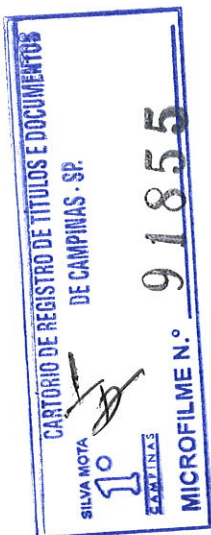
(III) RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada **SECURITIZADORA**;

(IV) JMLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade com sede na Rua Vicente Stancato, no. 305, Barão Geraldo, em Campinas, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.349.271/0001-33, neste ato representada por seu procurador o Sr. Eduardo da Rocha Azevedo, brasileiro, corretor de valores, casado, residente e domiciliado em São Paulo -SP, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 9º andar, inscrito no CPF/MF sob nº 037.583.038-34 e portador da cédula de identidade RG 3.906.303 SSP/SP, doravante simplesmente denominada **JMLA**;

CONSIDERANDO que:

- (A) a JMLA transmitiu, a título de promessa de compra e venda, à **PROMOÇÃO**, mediante a celebração do "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças" (a "Promessa de Venda e Compra"), o imóvel a seguir relacionado (o "IMÓVEL"), originando, desta forma, o lastro necessário para que seja efetuada, pela **SECURITIZADORA**, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários;

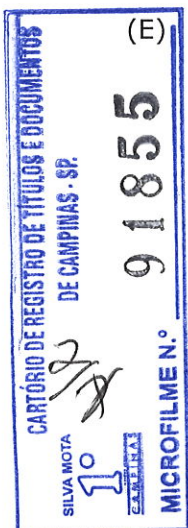
(a.1) **100%** (cem por cento) da fração ideal do seguinte imóvel localizado na Estrada Unicamp / Telebrás, s/n, Km 10, Distrito de Barão Geraldo, cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº **86.661**, livro 2, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, assim caracterizado e delimitado: "Tem início no ponto A, situado na divisa com a propriedade da Universidade de Campinas - UNICAMP e segue com rumo NW 35° 03', na distância de 100,70 metros, confrontando com a propriedade da UNICAMP até o ponto B, situado na divisa com a propriedade de CODETEC, daí deflete à direita e segue com o rumo NE 12° 32' na distância de 178,32 metros, confrontando com a propriedade de CODETEC, até o ponto C, nesse ponto deflete à esquerda, formando um ângulo interno de 270° e segue distância de 60,00 metros, com o rumo S 77° 28' E, confrontando ainda com a propriedade da CODETEC até o ponto D, situado na divisa com a propriedade de Martinho da Silva Prado Netto e outros, daí deflete à direita formando um ângulo interno de 90° e segue com o rumo N 12° 32' E, na distância de 50,00 metros até encontrar o ponto E, daí deflete à direita e segue com o rumo S 77° 28' E, na distância de 305,00 metros até o ponto F, daí deflete novamente à direita, formando um ângulo interno de 90° e segue com rumo S 12° 32' W, na distância de 267,42 metros até encontrar o ponto G, sempre confrontando com a propriedade de Martinho da Silva Prado Netto e outros, deste



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

ponto deflete à direita formando um ângulo interno de 100° 05' e, segue rumo N 87° 33', na distância de 173,22 metros, confrontando com o Rancho Iza, até o ponto A, onde teve início esta descrição, perfazendo a área de 70.594,55 m2."

- (B) a JMLA como cedente, a SECURITIZADORA como cessionária, os Srs. JOÃO MANUEL CARDOSO DE MELLO, brasileiro, professor universitário, separado judicialmente, residente e domiciliado em Campinas-SP, na Rua João Batista Grigol, nº 45, inscrito no CPF/MF sob nº 024.418.968-49 e portador da cédula de identidade RG 2.762.756 - SSP/SP, LIANA MARIA LAFAYETTE AURELIANO DA SILVA, brasileira, solteira, economista, residente e domiciliado em Campinas-SP, na Rua João Batista Grigol, nº 45, inscrita no CPF/MF sob nº 619.711.548-49 e portadora da cédula de identidade RG 7.828.457 - SSP/SP, EDUARDO DA ROCHA AZEVEDO, brasileiro, corretor de valores, casado, residente e domiciliado em São Paulo -SP, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 9º. andar, inscrito no CPF/MF sob nº 037.583.038-34 e portador da cédula de identidade RG 3.906.303 SSP-SP e sua esposa **Márcia Nogueira da Rocha Azevedo**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob o nº 035.934.878-53 e portadora da cédula de identidade RG 3.547.434 - SSP/SP como FIADORES e, a PROMOÇÃO como interveniente anuente celebraram em 10/01/2005, **Instrumento Particular De Cessão De Créditos Imobiliários Provenientes De "Instrumento Particular De Promessa De Venda E Compra De Bem Imóvel E Outras Avenças" Com Pacto Adjeto De Alienação Fiduciária Em Garantia De Pagamento E Outras Avenças** (o "Contrato de Cessão");
- (C) a SECURITIZADORA recebeu da JMLA, conforme definido no Contrato de Cessão, os valores devidos pela PROMOÇÃO por força da Promessa de Venda e Compra do IMÓVEL, bem como eventuais garantias, valores decorrentes de seguros, multas rescisórias e indenizatórias e de desapropriação do IMÓVEL (em conjunto os "Créditos Imobiliários");
- (D) A SECURITIZADORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO celebraram, em 10/01/2005, o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" relativos a 20ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's da RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A.", (o "Termo de Securitização"), utilizando como lastro os Créditos Imobiliários;



- (E) em garantia do cumprimento de todas as obrigações da PROMOÇÃO, dos fiadores e, da JMLA, nos termos da Promessa de Venda e Compra e da Cessão de Créditos, a PROMOÇÃO se obriga ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a constituir em favor da SECURITIZADORA, penhor sobre **(i)** determinados créditos decorrentes das mensalidades devidas por seus discentes decorrentes da prestação de serviços de ensino e educação no desempenho regular de suas atividades, incluindo todos os documentos e títulos representativos de tais créditos, e que atendam a determinados critérios de elegibilidade, em valor correspondente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) dos valores devidos de juros e amortizações dos CRI's relativos, no mínimo, às 12 próximas parcelas vincendas, devidamente atualizados, nos mesmos prazos e condições, pelo mesmo indexador utilizado para atualizar os saldos nominais dos CRI's, calculado para data de 10 de janeiro de 2005 (data de emissão dos referidos CRI's) em R\$ 1.981.161,22 (Um Milhão Novecentos e Oitenta e Um Mil Cento e Sessenta e Um Reais e Vinte e Dois Centavos) e, **(ii)** créditos contra a instituição financeira a ser contratada pela PROMOÇÃO, com anuência da JMLA, da SECUTIRIZADORA e do AGENTE FIDCIÁRIO (o "Banco Centralizador"), nos termos do Contrato de Prestação de Serviços, a ser estabelecido com esta instituição (o "Contrato de Conta Centralizadora"), pelos serviços de gerenciamento e manutenção dos

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

recursos recebidos pela PROMOÇÃO em pagamento dos créditos a que se refere o item (i) acima e dos recursos recebidos em pagamento dos créditos a que se refere o item (i) acima mantidos em depósito, de tempos em tempos, na conta corrente de titularidade da PROMOÇÃO.

Resolvem celebrar este "Instrumento Particular de Constituição de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Penhor"), de acordo com os termos e condições seguintes:

I. DA CONSTITUIÇÃO DO PENHOR

CLÁUSULA 1ª - Em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela PROMOÇÃO, pelos fiadores e, pela JMLA na Promessa de Venda e Compra e no Contrato de Cessão; das obrigações assumidas neste Contrato de Penhor e, do ressarcimento de toda e qualquer importância que os INVESTIDORES dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's venham a desembolsar em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão do Penhor, observado o parágrafo único abaixo ("Obrigações"), a PROMOÇÃO, por este Contrato de Penhor e na melhor forma de direito, constitui, em favor da SECURITIZADORA, de forma indivisível e no mesmo grau de preferência, nos termos do artigo 1.451 e seguintes do Código Civil, penhor sobre:

- I. os créditos contra os Clientes (conforme definido abaixo) da PROMOÇÃO, decorrentes da prestação de serviços no setor de ensino pela PROMOÇÃO no desempenho regular de suas atividades, incluindo todos os documentos e títulos representativos de tais créditos ("Direitos Creditórios"), que atendam aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido abaixo), assim como aqueles a que se refere o inciso III, do parágrafo 2º, da Cláusula 5ª abaixo ("Direitos Creditórios Empenhados"); e
- II. os créditos contra o Banco Centralizador **(a)** pelos recursos recebidos por conta da PROMOÇÃO em pagamento dos Direitos Creditórios Empenhados; e **(b)** pelos recursos recebidos por conta da PROMOÇÃO em pagamento dos Direitos Creditórios Empenhados mantidos em depósito, de tempos em tempos, em conta corrente de titularidade da PROMOÇÃO, cobrados nos termos e condições a serem definidos pelo Contrato de Conta Centralizadora estabelecido junto ao Banco Centralizador, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária ("Créditos Bancários" e, juntamente com os Direitos Creditórios Empenhados, "Créditos Empenhados").

Parágrafo Único - Para os fins dos incisos I, II e III do artigo 1.424 do Código Civil, as principais características das Obrigações são as seguintes: (i) principal: R\$ 5.090.854,16 (Cinco Milhões Noventa Mil Oitocentos e Cinquenta e Quatro Reais e Dezesseis Centavos); (ii) prazo: 84 (Oitenta e Quatro) meses, contados do dia 10/01/2005, vencendo-se, portanto, em 10/01/2012; e (iii) taxa de juros de 12% ao ano e variação acumulada do IPCA - ÍNDICE DE PREÇO AO CONSUMIDOR AMPLO, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA/IBGE"), expressas na forma percentual ao ano, para períodos mensais de 30 (trinta) dias, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (Ano Comercial).



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

II. DO APERFEIÇOAMENTO DO PENHOR

CLÁUSULA 2ª – Como parte do processo de constituição do penhor ora contratado ("Penhor"):

- I. a PROMOÇÃO, por meio de seus representantes legais que assinam este Contrato de Penhor, permanecerá na posse e guarda dos documentos representativos dos Créditos Empenhados, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiéis depositárias, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los e conservá-los, e a exibi-los ou entregá-los ao AGENTE FIDUCIÁRIO e à SECURITIZADORA, e ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhes for determinado por ambos ou pelo juízo;
- II. Mensalmente a PROMOÇÃO transmitirá e entregará ao Banco Centralizador, por meio eletrônico ou magnético, créditos decorrentes das mensalidades devidas por seus discentes no mês seguinte, ou nos meses seguintes, em valor correspondente ao valor necessário para completar o Limite Mínimo, de acordo com o disposto e com os procedimentos previstos na Cláusula 5ª abaixo;
- III. a PROMOÇÃO desde já se obriga a autorizar o Banco Centralizador, nos termos do Contrato de Conta Centralizadora, que após seu estabelecimento passa a ser considerado como anexo do presente instrumento, **(a)** a dar ciência aos Clientes devedores dos Direitos Creditórios Empenhados sobre o Penhor ora constituído, por meio de avisos de cobrança nos quais constarão a identificação dos Direitos Creditórios Empenhados seguida dos seguintes dizeres: **"OUTORGADO EM GARANTIA À RIO BRAVO"**; **(b)** a emitir bloquetes de cobrança para cada um dos Direitos Creditórios Empenhados no qual constará a respectiva Conta Centralizadora na qual serão depositados os pagamentos relativos aos Direitos Creditórios Empenhados; e **(c)** a franquear ao AGENTE FIDUCIÁRIO o acesso aos sistemas de cobrança dos Direitos Creditórios para que este verifique o cumprimento do disposto neste inciso;
- IV. no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da respectiva assinatura, **(a)** este Contrato de Penhor e seus anexos deverão ser registrados no competente cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, **(b)** o comprovante de tais registros deverá ser enviado ao AGENTE FIDUCIÁRIO e à SECURITIZADORA e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias **(c)** comprovação da assinatura do Contrato de Conta Centralizadora a ser celebrado ente a PROMOÇÃO, Instituição Financeira, com anuência da JMLA, da SECURITIZADORA e do AGENTE FIDUCIÁRIO;
- V. os Direitos Creditórios Empenhados ficarão, nos termos deste Contrato de Penhor, indisponíveis à PROMOÇÃO e à disposição do AGENTE FIDUCIÁRIO;
- VI. observado o disposto nas Cláusulas 5ª e 6ª, a ser ratificado junto ao Contrato de Conta Centralizadora, a PROMOÇÃO não poderá movimentar a Conta Centralizadora; e



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

- VII. nos termos e para os fins dos artigos 1.454 e 1.455 do Código Civil, e sem prejuízo de quaisquer das demais disposições previstas neste Contrato de Penhor, a PROMOÇÃO, neste ato, nomeia e constitui o AGENTE FIDUCIÁRIO seu procurador com poderes irrevogáveis e irretiráveis para, observado o disposto neste Contrato de Penhor e no Contrato de Contra Centralizadora, por si ou por seus representantes, proceder à cobrança direta dos Créditos Empenhados junto aos seus respectivos devedores, depositando os recursos assim recebidos na respectiva Conta Centralizadora, tudo de acordo com o disposto na Cláusula 7ª abaixo.

III. DO PRAZO

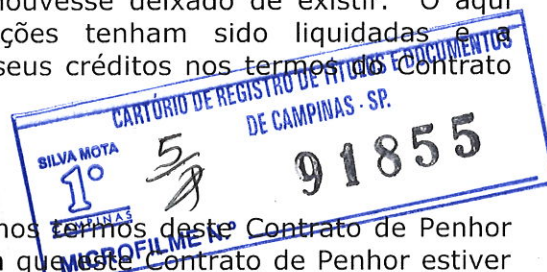
CLÁUSULA 3ª – Este Contrato de Penhor vigorará até o integral cumprimento, pela PROMOÇÃO, ou pelos fiadores, ou pela JMLA, de todas as Obrigações, ficando entendido ainda que, liquidadas as Obrigações, conforme certificado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO em notificação neste sentido a ser enviada à PROMOÇÃO, este Contrato de Penhor ficará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, de caráter judicial ou extrajudicial, devendo o Penhor ser liberado imediatamente.

Parágrafo Único – Caso, após o término deste Contrato de Penhor, qualquer pagamento ou cumprimento de quaisquer das obrigações oriundas do Contrato de Cessão ou deste Contrato de Penhor seja invalidado, devolvido ou estornado, incluindo em decorrência de insolvência, falência ou reorganização societária da PROMOÇÃO, o Penhor ficará restabelecido, voltando a existir como se nunca houvesse deixado de existir. O aqui disposto não se aplica caso todas as Obrigações tenham sido liquidadas e a SECURITIZADORA tenha recebido a totalidade de seus créditos nos termos do Contrato de Cessão.

IV. DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

CLÁUSULA 4ª – Os Direitos Creditórios Empenhados nos termos deste Contrato de Penhor deverão sempre atender, durante todo o tempo em que este Contrato de Penhor estiver em vigor, cumulativamente, aos seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

- I. **(a) não** sejam caracterizados como inadimplentes junto a PROMOÇÃO; **(b) não** tenham seu nome incluído em cadastro negativo do Serviço de Proteção ao Crédito e/ou do Serasa e, **(c)** façam parte do corpo discente da Faculdade de Campinas - FACAMP ("Clientes");
- II. **ser** decorrentes de serviços realizados pela PROMOÇÃO no desempenho regular de suas atividades;
- III. **estar** devidamente formalizados conforme contratos de prestação de serviços de ensino e / ou matrículas escolares, em arquivo de cobrança fornecidas pela PROMOÇÃO ao AGENTE FIDUCIÁRIO e à SECURITIZADORA;
- IV. **ser** representados por matrículas escolares válidas para o período ao qual se referem os Direitos Creditórios Empenhados, com obrigação de pagamentos mensais (a) geradas por sistema eletrônico para emissão de boletos bancários em favor da PROMOÇÃO; (b) sacadas contra membros do corpo discente da Faculdade de Campinas - FACAMP por meio eletrônico ou para pagamento bancário; e (c) transmitidas e entregues ao Banco Centralizador por meio eletrônico ou magnético;



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

- V. **estar** livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, judicial ou extrajudicial, restrição, cessão, penhora ou condição de qualquer natureza que possa obstar ou inviabilizar o pleno exercício dos direitos e prerrogativas definidos neste Contrato de Penhor;
- VI. **não** ter sido contestados pelos membros do corpo discente da FACULDADE DE CAMPINAS - FACAMP junto à PROMOÇÃO, por via judicial ou extrajudicial, e não ser objeto de depósito judicial, nem decorrentes de serviços rescindidos ou cancelados;
- VII. **não** ter o valor a pagar e/ou o prazo de pagamento alterados, salvo se, cumulativamente, (a) tal alteração ocorrer antes da data de vencimento do respectivo Direito Creditório Empenhado; (b) o AGENTE FIDUCIÁRIO seja comunicado sobre tal alteração, por escrito e, por meio do acesso eletrônico à Conta Centralizadora, imediatamente à efetivação da alteração; e (c) a PROMOÇÃO observe a manutenção do Limite Mínimo, de acordo com o disposto e com os procedimentos previstos na Cláusula 5ª abaixo.

Parágrafo Primeiro - A PROMOÇÃO desde já declara, sob as penas da lei, que os Direitos Creditórios Empenhados nos termos deste Contrato de Penhor atendem, e atenderão durante todo o tempo em que este Contrato de Penhor estiver em vigor, aos Critérios de Elegibilidade, obrigando-se a substituí-los nos termos deste instrumento caso deixem, a qualquer momento, de atender aos Critérios de Elegibilidade, ou ainda a critério da RIO BRAVO e do AGENTE FIDUCIÁRIO, mediante comunicação por escrito com 05 (cinco) dias de antecedência, bem como representarão volume financeiro suficiente para cobrir o "Limite Mínimo" estabelecido neste Contrato de Penhor.

Parágrafo Segundo - Não obstante o disposto no Parágrafo acima, a PROMOÇÃO se compromete desde já, a substituir os Clientes com 2 (duas) mensalidades em atraso, por outros créditos que atendam aos Critérios de Elegibilidade, sem que esta substituição se caracterize em qualquer modalidade de renúncia às garantias concedidas pela PROMOÇÃO, permanecendo integralmente válida e eficaz o presente Contrato de Penhor.

Parágrafo Terceiro - A RIO BRAVO e/ou o AGENTE FIDUCIÁRIO mediante simples notificação por escrito, com 05 (cinco) dias de antecedência, à PROMOÇÃO, pleiteará a substituição dos créditos em atraso por outros créditos e a PROMOÇÃO terá o prazo de 03 (três) dias para apresentar outros créditos em substituição. Parágrafo Quarto - Sem prejuízo do disposto nos parágrafos supra, a RIO BRAVO e/ou o AGENTE FIDUCIÁRIO poderão, em qualquer das hipóteses, alternativa ou cumulativamente, requerer que a PROMOÇÃO proceda à substituição dos créditos com atraso igual ou superior a 02 (duas) parcelas, alternada ou consecutiva, pelo valor correspondente, mediante simples notificação por escrito, com 05 (cinco) dias de antecedência, à PROMOÇÃO.

V. DO LIMITE MÍNIMO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS EMPENHADOS

CLÁUSULA 5ª - Até a liquidação das Obrigações, os Direitos Creditórios Empenhados deverão sempre ser (i) de valor equivalente a 120% (cento e vinte por cento) dos valores devidos de juros e amortizações dos CRI's, relativos, no mínimo, às 12 próximas parcelas vincendas, devidamente atualizados, nos mesmos prazos e condições, pelo mesmo indexador utilizado para corrigir os saldos nominais dos CRI's, calculado para data de 10 de janeiro de 2005 (data de emissão dos referidos CRI's) em R\$ 1.981.161,22 (Um Milhão Novecentos e Oitenta e Um Mil Cento e Sessenta e Um Reais) ("Limite Mínimo") e, (ii) mantidos em cobrança junto ao Banco Centralizador.

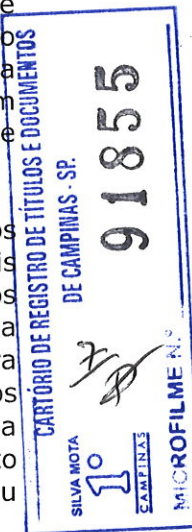


**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

Parágrafo 1º – A PROMOÇÃO obriga-se, desde já e independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, do AGENTE FIDUCIÁRIO neste sentido, a manter em penhor Direitos Creditórios Empenhados em valor equivalente ao Limite Mínimo nos termos deste Contrato de Penhor.

Parágrafo 2º – A fim de assegurar a manutenção do Limite Mínimo, a PROMOÇÃO deverá entregar novos Direitos Creditórios que atendam os Critérios de Elegibilidade em favor da SECURITIZADORA, de acordo com os seguintes termos e condições:

- I. a PROMOÇÃO entregará ao Banco Centralizador, sempre que necessário, visando a atender o Limite Mínimo, em cobrança, Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, a serem empenhados em substituição aos Direitos Creditórios Empenhados vincendos, sendo certo que, a PROMOÇÃO desde já autoriza o Banco Centralizador a proceder de acordo com o disposto no inciso III da Cláusula 2ª acima e com o disposto no Contrato de Conta Centralizadora;
- II. no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data de entrega dos novos Direitos Creditórios ao Banco Centralizador, o AGENTE FIDUCIÁRIO analisará tais Direitos Creditórios quanto aos Critérios de Elegibilidade contidos nos incisos III, e, VII da Cláusula 4ª acima, e notificará a PROMOÇÃO e a SECURITIZADORA, por escrito, sobre quaisquer irregularidades porventura encontradas e/ou solicitará a comprovação de que tais novos Direitos Creditórios atendem a todos os Critérios de Elegibilidade, devendo a PROMOÇÃO, no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data de recebimento da notificação a que se refere este inciso, corrigir tais irregularidades e/ou apresentar a comprovação solicitada;
- III. resolvidas as eventuais irregularidades e/ou apresentada a comprovação a que se refere o inciso II acima, se for o caso, as substituições a que se refere o inciso I acima serão aprovadas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e pela SECURITIZADORA e, os Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade passarão a integrar o Penhor, inclusive para fins de apuração do Limite Mínimo devendo, para todos os fins de direito e, especialmente, para os fins deste Contrato de Penhor, serem considerados e tratados como Direitos Creditórios Empenhados;
- IV. independentemente do disposto nos demais incisos deste parágrafo, os Créditos Bancários ficarão indisponíveis à PROMOÇÃO e à disposição do AGENTE FIDUCIÁRIO, sendo certo, entretanto, que o Banco Centralizador transferirá automaticamente os Créditos Bancários da Conta Centralizadora para a conta corrente mantida pela PROMOÇÃO e indicada oportunamente a este ("Conta Movimento") no processamento noturno do dia do seu crédito na Conta Centralizadora, salvo se existir comunicação escrita enviada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO ao Banco Centralizador até 02 horas após o início do expediente bancário, instruindo-o a não transferir os Créditos Bancários para a Conta Movimento em decorrência de qualquer de um destes eventos:
 - (a) não ser respeitado o Limite Mínimo, nos termos do *caput* e dos parágrafos 5º, 6º, 7º e 8º desta Cláusula;
 - (b) a PROMOÇÃO estar inadimplente com relação a quaisquer de suas obrigações, financeiras ou não, assumidas no Contrato de Cessão ou neste Contrato de Penhor;



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

- (c) os aditamentos a este Contrato de Penhor, quando necessários, nos termos do parágrafo 3º abaixo, não tiverem sido celebrados.

Parágrafo 3º – Na ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo e no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que a substituição de Direitos Creditórios Empenhados por Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade for aprovada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO (nos termos do inciso II, do § 2ª, da Cláusula 5ª acima), e independentemente de qualquer instrução, ordem ou notificação, judicial ou extrajudicial, (i) a PROMOÇÃO, assim como as demais partes, desde já se obriga a celebrar aditamentos a este Contrato e a cumprir os procedimentos previstos na Cláusula 2ª acima, para incluir no Penhor os Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade; e (ii) a PROMOÇÃO desde já obriga-se a promover o registro dos referidos aditamentos nos termos do inciso IV da Cláusula 2ª acima:

- I. não ser respeitado o Limite Mínimo, nos termos do *caput* e dos parágrafos 5º, 6º, 7º e 8º desta Cláusula; ou
- II. a PROMOÇÃO estar inadimplente com relação a quaisquer de suas obrigações, financeiras ou não, assumidas no Contrato de Cessão e neste Contrato de Penhor; ou
- III. ocorrência de um evento que resulte ou possa resultar na declaração do vencimento antecipado dos CRI's, inclusive na ocorrência de convocação de assembléia geral de INVESTIDORES nos termos da Cláusula 10 do Termo de Securitização.

Parágrafo 4º – A PROMOÇÃO neste ato nomeia o AGENTE FIDUCIÁRIO, em caráter irrevogável e irretratável, seu bastante procurador pelos períodos necessários ao cumprimento integral de todas as Obrigações, consoante o artigo 684 do Código Civil, para, independentemente de anuência ou consulta prévia à PROMOÇÃO, a celebrar os aditamentos a este Contrato de Penhor, para registrar os respectivos aditamentos na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos no parágrafo 3º acima caso a PROMOÇÃO não o façam no prazo ali previsto.

Parágrafo 5º – O Limite Mínimo será apurado no mínimo semanalmente pelo AGENTE FIDUCIÁRIO. Caso o AGENTE FIDUCIÁRIO verifique insuficiências no Limite Mínimo, a PROMOÇÃO obriga-se, desde já, a repor o Limite Mínimo e a entregar ao AGENTE FIDUCIÁRIO e à SECURITIZADORA comunicação sobre tal reposição no prazo de até 3 (três) dias úteis contados da data do recebimento de notificação neste sentido, a ser enviada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO ("Prazo de Reposição"), observando-se, no que for aplicável, os procedimentos previstos no parágrafo 2º acima, sendo certo, entretanto, que até o término do Prazo de Reposição ou a reposição do Limite Mínimo, o que ocorrer primeiro:

- I. os Créditos Bancários não transferidos para Conta Movimento serão considerados no cálculo do Limite Mínimo, devendo a PROMOÇÃO depositar na Conta Centralizadora recursos para atender, se necessário, o Limite Mínimo e,
- II. os Créditos Bancários não transferidos para Conta Movimento ficarão indisponíveis à PROMOÇÃO e à disposição do AGENTE FIDUCIÁRIO, sendo somente permitido ao Banco Centralizador transferir os Créditos Bancários da Conta Centralizadora para a Conta Movimento mediante autorização do AGENTE FIDUCIÁRIO, obrigando-se o AGENTE FIDUCIÁRIO na data em que tiver recebido a comunicação sobre a reposição do Limite Mínimo, (a) a



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

verificar o restabelecimento do Limite Mínimo e a inexistência de qualquer um dos demais eventos a que se refere o inciso IV do parágrafo 2º acima; e, (b) inexistindo qualquer um de tais eventos, a autorizar por escrito o Banco Centralizador a transferir os Créditos Bancários para a Conta Movimento.

Parágrafo 6º - Independente do disposto acima será estabelecido uma tolerância em relação ao Limite Mínimo acima descrito de forma que até a data de 31/01/2007 será permitido, desde que se comprove a insuficiência de DIREITOS CREDITÓRIOS elegíveis, que sejam considerados para cálculo do Limite Mínimo outros DIREITOS CREDITÓRIOS não eleitos, desde que previamente aprovados pela SECURITIZADORA e/ou pelo AGENTE FIDUCIÁRIO.

Parágrafo 7º - Caso, mesmo se considerando a tolerância acima, até a data limite de 31/01/2007, a PROMOÇÃO não consiga alcançar o Limite Mínimo estabelecido nos termos do *caput* desta Cláusula, será tolerado um valor inferior ao Limite Mínimo, desde que este valor represente mais que 40% (quarenta por cento) do total de Direitos Creditórios que a PROMOÇÃO tem a receber dos Clientes, no momento de apuração.

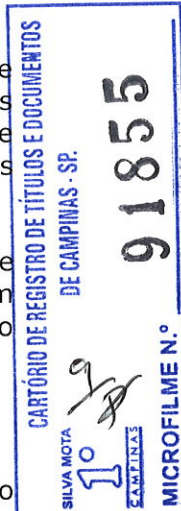
Parágrafo 8º - De qualquer forma, as tolerâncias acima descritas somente terão validade até a data de 31/01/2007. Fica aqui estabelecido que as tolerâncias acima descritas em hipótese alguma representam qualquer tipo de renúncia ou novação permanecendo válidas todas as condições deste contrato mesmo no período de tolerância.

VI. DA CONTA CENTRALIZADORA

CLÁUSULA 6ª - A PROMOÇÃO deverá (i) confiar ao Banco Centralizador, nos termos do Contrato de Conta Centralizadora, a administração da cobrança dos Direitos Creditórios Empenhados durante todo o tempo em que este Contrato de Penhor e o Contrato de Conta Centralizadora estiverem em vigor; e (ii) fazer com que os devedores de tais Direitos Creditórios Empenhados efetuem os pagamentos devidos na respectiva Conta Centralizadora de acordo com os bloquetes enviados pelo Banco Centralizador nos termos do inciso II e III da Cláusula 2ª acima e observados os termos e condições previstos no Contrato de Conta Centralizadora.

VII. DA EXCUSSÃO DO PENHOR

CLÁUSULA 7ª - Na hipótese (i) do não cumprimento das Obrigações e, (ii) do vencimento antecipado dos CRI's nos termos do Termo de Securitização, o AGENTE FIDUCIÁRIO, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, poderá excutir o Penhor ou, se assim vier a ser determinado pelos INVESTIDORES titulares dos CRI's, reunidos em Assembléia convocada especialmente para esse fim e observado o quorum geral de deliberação previsto no Termo de Securitização, de forma amigável e de boa-fé, judicial ou extrajudicialmente, no todo ou em parte, independentemente de avaliação, notificação judicial ou extrajudicial, ou de qualquer outro procedimento, vender, ceder ou transferir, em caráter oneroso, pelo melhor preço à vista e em dinheiro, oferecido ao AGENTE FIDUCIÁRIO na data da excussão, os Direitos Creditórios Empenhados e/ou usar, sacar, aplicar ou resgatar os Créditos Bancários (podendo vender, ceder ou transferir os Créditos Bancários, em caráter oneroso, pelo melhor preço à vista e em dinheiro, oferecido ao AGENTE FIDUCIÁRIO na data da excussão, caso não seja possível usar, sacar, aplicar ou resgatar os Créditos Bancários), utilizando o produto obtido única e exclusivamente na satisfação das Obrigações e de todos e quaisquer tributos incidentes sobre a venda, cessão, transferência, uso, saque, aplicação ou resgate dos Créditos Empenhados, bem como qualquer quantia relativa ao pagamento do Imposto Sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza e à Contribuição Provisória sobre Movimentação



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira – CPMF (ou tributo equivalente), entregando, ao final, à PROMOÇÃO, conforme o caso, o que sobejar, ficando o AGENTE FIDUCIÁRIO, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato de Penhor, autorizado, na qualidade de mandatário, se necessário, a firmar, em nome da PROMOÇÃO, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, inclusive registrar o Penhor nos registros competentes, podendo exercer desde logo todos os direitos e praticar todos os atos previstos no inciso V do artigo 1.435 e nos artigos 1.454, 1.455 e 1.457 do Código Civil e no parágrafo 2º do artigo 120 do Decreto-Lei n.º 7.661, de 21 de junho de 1945, ficando autorizados, inclusive, de forma irrevogável e irretratável, a sacar e utilizar os Créditos Bancários para a liquidação das Obrigações.

Parágrafo 1º – Para fins do *caput* desta Cláusula, a PROMOÇÃO deverá enviar ao AGENTE FIDUCIÁRIO original dos documentos representativos dos Créditos Empenhados.

Parágrafo 2º – A PROMOÇÃO declara, sob as penas da lei, para fins da realização pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, do protesto, cobrança e/ou execução dos documentos representativos dos Créditos Empenhados, que mantém em seu poder, guarda e custódia os documentos que comprovam a constituição de tais Créditos Empenhados, comprometendo-se a exibi-los a qualquer momento que forem exigidos, no lugar que for determinado, especialmente no caso de sobrevir a sustação judicial do protesto.

Parágrafo 3º – Na hipótese de vencimento antecipado dos CRI's decorrente de inadimplemento, o AGENTE FIDUCIÁRIO poderá, a seu exclusivo critério e às expensas da PROMOÇÃO, notificar os devedores dos Créditos Empenhados, informando-os de que todos os valores a serem pagos à PROMOÇÃO, conforme o caso, decorrentes dos Créditos Empenhados deverão ser efetuados conforme instruído na referida notificação.

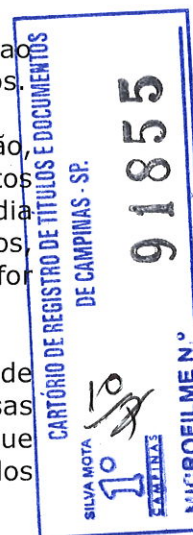
Parágrafo 4º – Os recursos apurados de acordo com o disposto no *caput* desta Cláusula, na medida em que forem sendo recebidos pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, deverão ser imediatamente aplicados na liquidação do saldo devedor das Obrigações. Na hipótese do produto obtido com a excussão do Penhor não ser suficiente para quitar simultaneamente todas as Obrigações, o valor obtido será utilizado no pagamento dos valores, na seguinte ordem: (i) quaisquer outros valores devidos pela PROMOÇÃO nos termos do Contrato de Cessão e Termo de Securitização (ii) quaisquer outros valores devidos pela PROMOÇÃO nos termos deste Contrato de Penhor e, (iii) remuneração, sobretaxa e demais encargos, inclusive moratórios, das Obrigações excedentes ao descrito em (i) e (ii). Caso a quantia apurada não seja suficiente para o pagamento das quantias constantes em (i), (ii) e, (iii), os valores deverão ser alocados na ordem direta das prioridades estabelecidas acima de tal forma que, uma vez liquidadas as quantias referentes a um dos itens, os valores sejam alocados para o item seguinte.

Parágrafo 5º – O AGENTE FIDUCIÁRIO transferirá à SECURITIZADORA os recursos provenientes da excussão do Penhor que vier a receber.

Parágrafo 6º – Caso o produto da realização do Penhor não seja suficiente para liquidar as Obrigações, a PROMOÇÃO permanecerá responsável pelo saldo remanescente das Obrigações e respectivos encargos moratórios.

VIII. DAS OBRIGAÇÕES DA PROMOÇÃO

CLÁUSULA 8ª – Além das demais obrigações previstas na Promessa de Venda e Compra, na Locação, no Contrato de Cessão, neste Contrato de Penhor, ou em lei, a PROMOÇÃO obriga-se a:



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

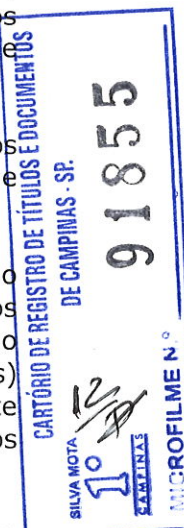
- I. manter o Penhor sempre existente, válido, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, observado o disposto no parágrafo 3º da Cláusula 5ª acima;
- II. manter o valor dos Direitos Creditórios Empenhados sempre correspondente, no mínimo, ao Limite Mínimo, observado os termos da Cláusula 5ª;
- III. manter todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato de Penhor e ao cumprimento de todas as obrigações previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- IV. manter suas respectivas programações financeiras devidamente adequadas, de forma a atender, integral e tempestivamente, todas as Obrigações;
- V. manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, comprovando ao AGENTE FIDUCIÁRIO, por meio de documento hábil, sempre que exigido, o cumprimento destas obrigações e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- VI. dar ciência deste Contrato de Penhor e de seus termos e condições aos seus diretores e conselheiros, a qualquer tempo, e fazer com que cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- VII. caso quaisquer dos devedores dos Créditos Empenhados, ou terceiros em nome de quaisquer destes devedores, façam os pagamentos devidos de forma outra que não resulte em depósito na Conta Centralizadora, (a) fazer com que os recursos correspondentes a tais pagamentos sejam creditados na Conta Centralizadora até o 1º (primeiro) dia útil subsequente à data de recebimento de tal pagamento; e (b) comunicar tal fato prontamente ao AGENTE FIDUCIÁRIO e à SECURITIZADORA, esclarecendo o motivo;
- VIII. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Créditos Empenhados, o Penhor, este Contrato de Penhor e/ou o cumprimento das Obrigações;
- IX. destacar, em seus registros contábeis, na forma de nota explicativa, de forma ordenada, eficiente e segura, a vinculação do valor total correspondente aos Créditos Empenhados ao Penhor e/ou a este Contrato de Penhor;
- X. enviar ao AGENTE FIDUCIÁRIO as informações necessárias à cobrança dos Direitos Creditórios Empenhados na ocorrência do disposto na Cláusula 7ª acima;
- XI. não alterar, encerrar ou onerar a Conta Centralizadora ou permitir que seja alterada qualquer cláusula ou condição dos respectivos contratos de abertura de conta corrente, nem praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, resultar na alteração, encerramento ou oneração da Conta Centralizadora, ou na alteração, expressa ou tácita, dos respectivos contratos de abertura de conta corrente



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

ou, ainda, na renúncia de direitos da PROMOÇÃO sob tais contratos, tudo garantido nos termos do Contrato de Conta Centralizadora;

- XII. não alterar, ou permitir que seja alterada, qualquer cláusula ou condição dos documentos representativos dos Créditos Empenhados, nem praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, resultar na alteração, expressa ou tácita, dos documentos representativos dos Créditos Empenhados, na renúncia de direitos da PROMOÇÃO sob tais Créditos Empenhados ou na exoneração dos respectivos Clientes devedores de qualquer das suas obrigações ali previstas, observado o disposto na Cláusula 4ª acima;
- XIII. não ceder ou, de qualquer forma ou a qualquer título, dispor, transferir, rescindir ou onerar, no todo ou em parte, os Créditos Empenhados e/ou os documentos representativos de tais Créditos Empenhados, sem a prévia e expressa anuência do AGENTE FIDUCIÁRIO e da SECURITIZADORA;
- XIV. praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos necessários à manutenção dos direitos decorrentes do Penhor e deste Contrato de Penhor;
- XV. proceder o registro deste Contrato de Penhor e, observado o disposto no parágrafo 3º da Cláusula 5ª acima, de seus eventuais aditamentos, nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos nos termos do inciso III da Cláusula 2ª acima, ou reembolsar, no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido, o AGENTE FIDUCIÁRIO, por todos os custos e despesas incorridos com tal registro; e
- XVI. franquear ao AGENTE FIDUCIÁRIO e à SECURITIZADORA, ou a quem este vier a indicar, o livre acesso, inclusive eletrônico, para consulta da Conta Centralizadora e dos sistemas de cobrança dos Direitos Creditórios Empenhados, autorizando desde já o Banco Centralizador a franquear tal acesso ao AGENTE FIDUCIÁRIO e à SECURITIZADORA ou a quem este vier a indicar independentemente de anuência ou consulta prévia à PROMOÇÃO.



IX. DAS OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

CLÁUSULA 9ª – Além das demais obrigações previstas no Termo de Securitização, neste Contrato de Penhor ou em lei, o AGENTE FIDUCIÁRIO obriga-se a:

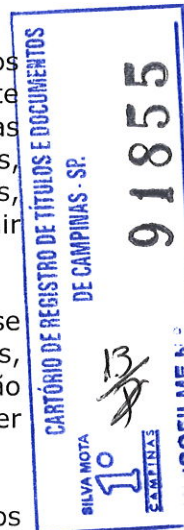
- I. verificar a regularidade da constituição do Penhor, bem como o valor dos Direitos Creditórios Empenhados, observando a manutenção de sua suficiência relativamente ao Limite Mínimo e sua exequibilidade, nos termos do inciso III da Cláusula 2ª acima;
- II. observar os procedimentos de controle do Limite Mínimo e de substituição dos Direitos Creditórios Empenhados, de acordo com o disposto na Cláusula 5ª acima;
- III. verificar a constituição e a manutenção da Conta Centralizadora; e
- IV. tomar todas as providências necessárias para que os INVESTIDORES realizem seus créditos, incluindo a determinação do bloqueio da Conta Centralizadora e a excussão do Penhor.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

X. DAS DECLARAÇÕES DA PROMOÇÃO

CLÁUSULA 12 – A PROMOÇÃO, neste ato, declara, e quando da assinatura de qualquer aditamento a este Contrato de Penhor ou seus Anexos será tida como se tivesse declarado, que:

- I. é sociedade devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras;
- II. as pessoas que a representa na assinatura dos documentos representativos dos Créditos Empenhados, do Contrato de Cessão e, deste Contrato de Penhor estavam devidamente autorizadas para tanto;
- III. todas as autorizações necessárias à celebração dos documentos representativos dos Créditos Empenhados, do Contrato de Cessão e, deste Contrato de Penhor, e à assunção e ao cumprimento de todas as obrigações ali e aqui previstas, foram obtidas e encontram-se válidas, eficazes e em pleno vigor, não tendo sido de qualquer forma alteradas, estando, por conseguinte, a PROMOÇÃO devidamente autorizada a assumir e cumprir as obrigações e compromissos ali e aqui previstos;
- IV. é legítima e única proprietária dos Créditos Empenhados, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, judiciais, extrajudiciais ou fiscais, não existindo contra a PROMOÇÃO qualquer ação ou procedimento judicial, administrativo ou fiscal que possa, de qualquer forma, prejudicar ou invalidar o Penhor;
- V. os termos e condições dos documentos representativos dos Créditos Empenhados, dos contratos relativos à Conta Centralizadora, do Contrato de Cessão e deste Contrato de Penhor e a assunção e cumprimento de todas as obrigações ali e aqui previstas, não violam (a) qualquer contrato, documento ou instrumento do qual a PROMOÇÃO sejam parte ou ao qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento federal, estadual ou municipal a que a PROMOÇÃO ou ao qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial envolvendo a PROMOÇÃO, ou que afete a PROMOÇÃO ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- VI. estão rigorosamente em dia com o cumprimento das suas obrigações e não há em andamento qualquer ação, ato, processo ou procedimento, judicial, extrajudicial ou administrativo, ou qualquer contestação, independentemente de quem seja o autor, visando anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar o Penhor, os Créditos Empenhados, a Conta Centralizadora, o Contrato de Cessão ou este Contrato de Penhor;
- VII. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Penhor o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684 do Código Civil; e
- VIII. estão em dia no pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ressalvadas aquelas obrigações que



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

estão sendo legalmente questionadas de boa-fé nas esferas administrativas e/ou judiciais competentes, com razoáveis fundamentos de direito.

Parágrafo 1º – A PROMOÇÃO obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar o AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou os INVESTIDORES por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou pelos INVESTIDORES, em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das suas declarações prestadas nos termos desta Cláusula. A indenização a que se refere este parágrafo deverá ser paga em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido enviada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou pelos INVESTIDORES.

Parágrafo 2º – Sem prejuízo do disposto no parágrafo 1º desta Cláusula, a PROMOÇÃO compromete-se a notificar imediatamente o AGENTE FIDUCIÁRIO caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornarem-se inverídicas, incompletas ou incorretas.

XI. DAS COMUNICAÇÕES

CLÁUSULA 13 – As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Contrato de Penhor serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços abaixo. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

I. para a SECURITIZADORA:

RIO BRAVO SECURITIZADORA S/A
Av. Presidente Wilson, 231 – 1703/1704
20030-021 Rio de Janeiro, RJ
At.: Glauber da Cunha Santos
Telefone: (21) 2142 6700
Fac-símile: (21) 2142 6701
Correio Eletrônico: gsantos@riobravo.com.br

II. para a PROMOÇÃO:

PROMOÇÃO DO ENSINO DE QUALIDADE S.A.
END: ESTRADA MUNICIPAL UNICAMP TELEBRÁS – C.P 6016
13084-971 Campinas, SP
At.: Evandro Voigt
Telefone: (19) 3287 7887
Fac-símile: (19) 3287 0094
Correio Eletrônico: voigt@facamp.com.br



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

III. para o AGENTE FIDUCIÁRIO:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro 99, 16º andar

20050-005 Rio de Janeiro, RJ

At.: Carlos Alberto Bacha/Rinaldo Rabello Ferreira

Telefone: (21) 2507 1949

Fac-símile: (21) 2507 1773

Correio Eletrônico: bacha@pavarini.com.br e rinaldo@pavarini.com.br

IV. para a JMLA:

JMLA – ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

ESTRADA MUNICIPAL UNICAMP TELEBRÁS – C.P 6016

13084-971 Campinas, SP

At.: Evandro Voigt

Telefone: (19) 3287 7887

Fac-símile: (19) 3287 0094

Correio Eletrônico: voigt@facamp.com.br



XII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 12 – As obrigações assumidas neste Contrato de Penhor têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu fiel e pontual cumprimento. Os documentos anexos a este Contrato de Penhor constituem parte integrante e complementar deste instrumento.

CLÁUSULA 13 – Este Contrato de Penhor constitui parte integrante e complementar do Termo de Securitização, cujos termos e condições as partes declaram conhecer e aceitar.

CLÁUSULA 14 – Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerada mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará em novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

CLÁUSULA 15 – A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato de Penhor não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato de Penhor, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato de Penhor, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

CLÁUSULA 16 – Qualquer alteração dos termos e condições deste Contrato de Penhor somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

CLÁUSULA 17 – A PROMOÇÃO desde já concorda, como condição deste Contrato de Penhor, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão do Penhor, obrigando-se a tudo praticar e/ou

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

ratificar de modo a possibilitar o bom exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato de Penhor.

CLÁUSULA 18 - Todo e qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido e comprovado pela PROMOÇÃO no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato de Penhor será de inteira responsabilidade da PROMOÇÃO, não cabendo ao AGENTE FIDUCIÁRIO ou à SECURITIZADORA qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso à PROMOÇÃO.

CLÁUSULA 19 - A PROMOÇÃO obriga-se a reembolsar, em até 2 (dois) dias úteis contados da data do recebimento de comunicação escrita neste sentido, o AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou os INVESTIDORES por todos os custos e despesas comprovadamente incorridos e necessários à efetivação do Penhor, inclusive o seu registro nos órgãos competentes, bem como a liberação do Penhor e recebimento do produto para aplicação no pagamento das Obrigações, caso necessária, e os custos, despesas e prejuízos incorridos pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou pelos INVESTIDORES na hipótese de não cumprimento, pela PROMOÇÃO, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão e/ou neste Contrato de Penhor.

CLÁUSULA 20 - Salvo disposição específica, quaisquer custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou pelos INVESTIDORES em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas previstos neste Contrato de Penhor, incluindo custos, taxas, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros encargos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas serão de responsabilidade da PROMOÇÃO, devendo ser reembolsados ao AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou aos INVESTIDORES, conforme o caso, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido a ser enviada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou pelos INVESTIDORES, conforme o caso.

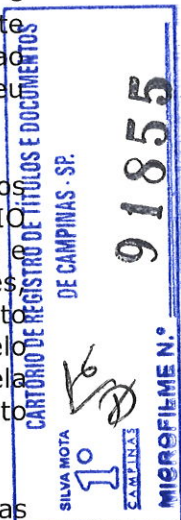
CLÁUSULA 21 - Toda e qualquer importância devida à SECURITIZADORA nos termos deste Contrato de Penhor deverá ser paga em moeda corrente, sendo vedada qualquer forma de compensação.

CLÁUSULA 22 - Para os fins deste Contrato de Penhor, o AGENTE FIDUCIÁRIO poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela PROMOÇÃO, nos termos dos artigos 461, 621 e 632 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA 23 - As partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato de Penhor foi celebrado respeitando-se os princípios de propriedade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das partes e em perfeita relação de equidade.

CLÁUSULA 24 - Nos termos e para os fins do Decreto n.º 3.048, de 6 de maio de 1999, a PROMOÇÃO, neste ato, entrega ao AGENTE FIDUCIÁRIO sua respectiva Certidão Negativa de Débitos ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa ("Certidão") emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social ("INSS"), comprovando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações para com a seguridade social até a data ali prevista, sendo certo, entretanto, que caso a validade das Certidões entregues tenha sido prorrogada em virtude de greve ou paralisação dos funcionários do INSS, a PROMOÇÃO obriga-se a entregar novas Certidões no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data em que o INSS voltar a emitir Certidões.

CLÁUSULA 25 - Aplica-se ao presente Contrato de Penhor, naquilo que não for contraditório com seus termos, o disposto nos Capítulos I e II do Título X do Livro III da Parte Especial do Código Civil.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

CLÁUSULA 26 - O disposto neste Contrato de Penhor não deverá, de forma alguma, impedir ou restringir (ou ser interpretado como impedindo) a execução, pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou pela SECURITIZADORA, a qualquer tempo, inclusive simultaneamente, de qualquer outra garantia que tenha sido constituída em favor da SECURITIZADORA, especialmente as fianças prestadas pelos fiadores.

XVII - Do Foro

CLÁUSULA 27 - Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato de Penhor, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, POR ESTAREM JUSTAS E CONTRATADAS, AS PARTES, OBRIGANDO-SE POR SI E SUCESSORES, ASSINAM O PRESENTE CONTRATO DE PENHOR EM 5 (CINCO) VIAS DE IGUAL TEOR E FORMA PARA UM SÓ EFEITO, NA PRESENÇA DAS 2 (DUAS) TESTEMUNHAS ABAIXO ASSINADAS.

Rio de Janeiro, 10 de janeiro de 2005



PROMOÇÃO DO ENSINO DE QUALIDADE S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

HELIO BLAK
RG: 02206258-2 DETRAN-RJ
CPF: 239.038.807-87

Nome: _____
Cargo: _____

GLAUBER DA CUNHA SANTOS
RG: 09076231-1 IFP-RJ
CPF: 120.547.898-10

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: _____
Cargo: _____

MARCUS VENICIUS B. DA ROCHA
GERENTE

Nome: _____
Cargo: _____

CARLOS ALBERTO BACHA

JMLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

OFICIAL: PAULO ROBERTO FERREIRA RIBEIRO
2a. CIRCUNSCRIÇÃO - AV. ERASMO BRAGA, 255 - 9L302 - Centro.
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
MARCUS VENICIUS BELLINELLO DA ROCHA;
CARLOS ALBERTO BACHA;
Rio de Janeiro, 17 de Janeiro de 2005.
Conf. Por: Wanderley Coelho de Souza
Serventia: 3.07 20% P. Judiciário: 0.41 Total: 3.48

Escritório de Regal de Castro
Escrevente
84258/RJ



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**



Testemunhas:

Amendanha
Nome: FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA
Id.: RG. 013.187.264-0 1FP/RJ
CPF/MF: CPF. 052.718.227-37

FABIO GUIMARAES LEITE
Nome: FABIO GUIMARAES LEITE
Id.: RG. 19.706.200-3 SSP/SP
CPF/MF: 120.608.692-03

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua Sampaio, 73 - Campinas - SP - Fone/Fax: (19) 3294.3704
Apresentado hoje, PROTOCOLADO E REGISTRADO EM
MICROFILME sob n.º de ordem 91855
Campinas(SP), 27 JAN. 2005

D. Silva
Ligia Cabral Silva Monteiro - Oficiala Subst.
Ezequiel Fernando Soligo - Escrevente Autorizado
Dulcinéia Felipe da Silva - Escrevente Autorizada
- Selos e taxas recolhidos por verbas -



Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças

São Partes justas e contratadas

- (a) **BOA VIAGEM MEDICAL CENTER LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.337.575/0001-92, com sede em Recife (PE), à Rua dos Navegantes, nº 157, sobreloja 2 - sala 26 (parte), neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, por seus Diretores VASCO RODRIGUES NETO e FERNANDO ANTÔNIO TORRES RODRIGUES JÚNIOR, residentes e domiciliados na cidade de Rio de Janeiro/RJ (a "**BVMC**");
- (b) **RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Capital do Estado de São Paulo, 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 30 de abril de 2003, neste ato representada, de conformidade com os artigos 22º e 26º do seu Estatuto Social consolidado, por seu Diretor GLAUBER DA CUNHA SANTOS, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 090.76.231-1 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 120.547.898-10 e seu Procurador HÉLIO BLAK, brasileiro, casado, geólogo, portador da Cédula de Identidade RG nº 02206258-2 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 239.038.807-87, ambos residentes e domiciliados na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial supra (a "**RIO BRAVO**");
- (c) **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, como agente fiduciário nomeado no Termo de Securitização de Recebíveis Imobiliários (o "**AGENTE FIDUCIÁRIO**");

CONSIDERANDO que:

- I. - A BVMC, através do instrumento particular denominado "Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção e Outras Avenças" datado de 28/07/2004, prometeu vender à Nova Bolonha Participações Ltda. pelo preço de R\$ 20.178.638,83 (vinte milhões cento e setenta e oito mil, seiscentos e trinta e oito reais e oitenta e três centavos), a Unidade Autônoma Hospital e respectiva fração ideal de terreno de 2.139/5.440 avos e a Unidade Autônoma Garagem e respectiva fração ideal de terreno de 1.907/5.440 avos ambas integrantes do empreendimento imobiliário em fase final de construção denominado Boa Viagem Medical Center, em um terreno foreiro em parte à União Federal e em parte à Irmandade de N.S. de Boa Viagem, que está descrito e caracterizado na matrícula nº 81.854 do 1º Ofício do Cartório Imobiliário de Recife/PE,
- II. - O preço da promessa de venda aludida no "Considerando" anterior foi ajustado para pagamento em cento e vinte (120) meses, pela Nova Bolonha Participações Ltda.,

- III. -** A BVMC com a anuência da Nova Bolonha Participações Ltda. cedeu, à RIO BRAVO, todos os direitos creditórios, garantias, formas de pagamento, incluindo ainda, mas não limitando, às indenizações de seguros, multas (rescisórias e indenizatórias) e de desapropriação, previstos na promessa de venda mencionada no "Considerando I" acima, através do instrumento denominado "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Provenientes de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças Com Pacto Adeto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças", datado de 28/07/2004, os quais constituem créditos imobiliários que originaram o lastro necessário para que a RIO BRAVO emitisse a 17ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários,
- IV. -** A Nova Bolonha Participações Ltda. alugou os imóveis prometidos adquirir e mencionados no "Considerando I", acima, para a BVMC, pelo prazo de cento e vinte (120) meses, através do instrumento denominado "Contrato de Locação com Condição Suspensiva e Outras Avenças" datado de 28/07/2004,
- V. -** A Nova Bolonha Participações Ltda. convencionou pagar o preço da promessa de venda aludida no "Considerando I", supra, à BVMC, mediante a cessão dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação mencionado no "Considerando IV", anterior, e que, através da mesma promessa de venda, a Nova Bolonha Participações Ltda. e a BVMC também convencionaram que esses alugueres serão pagos diretamente à RIO BRAVO, para efeito de liquidação das parcelas compreensivas do preço da promessa de venda e, consequentemente, dos créditos imobiliários aludidos "Considerando III",
- VI. -** Em 28/07/2004, a RIO BRAVO instituiu o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários aludidos "Considerando III" e, utilizando-os como lastro, emitiu o seu "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" da 17ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no qual nomeou o AGENTE FIDUCIÁRIO, na forma e para os efeitos dos Arts. 9, 10 e seguintes da Lei 9.514/77, com as atribuições de agente fiduciário;
- VII. -** Adicionalmente ao regime fiduciário dos créditos imobiliários citados no "Considerando III" supra, e através da cessão aludida nesse mesmo "Considerando III", constituíram-se coobrigados e devedores solidários com a BVMC no cumprimento das obrigações desta última para com a RIO BRAVO: **(a)** a Fator Imóveis Ltda., com sede no Rio de Janeiro/RJ, na Rua Anfilóbio de Carvalho nº 29, salas 808/809 parte, CNPJ nº 00.332.095/0001-40 e **(b)** Vasco Rodrigues Neto, engenheiro civil; Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior, empresário, respectivamente brasileiros, casados sob o regime da separação absoluta de bens, domiciliados no Rio de Janeiro/RJ, portadores dos CPF nºs 831.578.917-15 e 878.133.517-20 e das Carteiras de Identidade nºs 6.415.155-8/IFP/RJ e 1.277.187/SSP/RN os quais, para os efeitos do Art. 1.647 do Código Civil, foram devidamente autorizadas por suas respectivos cônjuges, Roberta Rique Rodrigues, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 5.624.824-8/IFP/RJ e do CPF nº 768.217.657-15 e Mara Lanuza de Azevedo Moreno, portadora da Carteira de Identidade nº 1.196.700, expedida pela SSP/PB e do CPF nº 569.782.434-34,

VIII. - Também adicionalmente e sem preferência sobre o regime fiduciário dos créditos imobiliários citados no "Considerando III" e sobre a responsabilidade solidária aludida no "Considerando VII" anterior, foram constituídas as seguintes garantias: **(a)** Alienação Fiduciária das unidades autônomas descritas no "Considerando I", acima, sob o regime de afetação, destacada do patrimônio da RIO BRAVO; **(b)** Seguro Garantia de construção do empreendimento imobiliário, do qual essas mesmas unidades autônomas integram, no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais); **(c)** penhor de direitos creditórios decorrentes de serviços médico-hospitalares, incluindo todos os documentos e títulos representativos de tais direitos creditórios, em montante equivalente a doze (12) parcelas de amortização e juros dos Certificados componentes da 17ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela mesma RIO BRAVO, até que os adquirentes desses certificados recebam os valores oriundos da execução das demais garantias da emissão desses mesmos Certificados,

IX. - A BVMC somente poderá iniciar as suas atividade de assistência médico - hospitalar nas unidades autônomas descritas no "Considerando I", acima, dois meses após a concessão do respectivo "habite-se" (previsto para 30/11/2004), e mediante a celebração dos competentes acordos, convênios e/ou contratos com as cooperativas e/ou empresas administradoras de seguros e planos de saúde, e que o penhor previsto representará parte, apenas, dos valores devidos à BVMC em razão de tais acordos, convênios e/ou contratos,

RESOLVEM as partes, também dando cumprimento às garantias previstas nos instrumentos referidos no "Considerando", celebrar o presente contrato de penhor de direitos creditórios como se segue:

1. Definições - Preliminarmente, as partes definem termos que utilizarão no singular ou no plural neste instrumento, cuja menção implicará no entendimento do conteúdo que as mesmas atribuíram no ANEXO.

2. Constituição do Penhor — Sob as condições descritas a seguir no presente, neste ato, nos termos do Art. 1.451 e seguintes e demais normas aplicáveis do Código Civil, e em caráter irrevogável e irretratável, a BVMC constitui penhor sobre o LIMITE MÍNIMO em favor da RIO BRAVO, de forma indivisível e no mesmo grau de preferência das demais garantias que constituem as GARANTIAS CRI.

2.1. Este penhor é também constituído em garantia do cumprimento das OBRIGAÇÕES e do ressarcimento de toda e qualquer importância que os INVESTIDORES venham a desembolsar em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão desse penhor.

2.2. As disposições do presente e o penhor deste decorrente, em hipótese alguma, nem direta, nem indiretamente restringem, impedem, nem mesmo serão interpretadas como impeditivas da execução simultânea, de qualquer das OBRIGAÇÕES, nem de qualquer das GARANTIAS CRI, aí incluída a fiança oferecida e aceita pela RIO BRAVO. Este instrumento, conforme as partes convencionam, passa a fazer parte integrante e complementar do INSTRUMENTAL.

2.3. As principais características das OBRIGAÇÕES são: (a) Valor do Principal Devido pela BVMC: R\$ 20.000.000,46 (vinte milhões de reais e quarenta e seis centavos); (b) Prazo de Resgate da Dívida: 120 (cento e vinte) meses a contar de 18/07/2004, com vencimento em 18/07/2014; (c) Juros contratados: 12% ao ano; (d) Atualização Monetária: calculada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo) publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), nos termos e condições dos CERTIFICADOS.

2.4. Este instrumento e o respectivo penhor vigorarão por todo o prazo das OBRIGAÇÕES e até o total resgate dos CERTIFICADOS, atestado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO por escrito, determinando-se que:

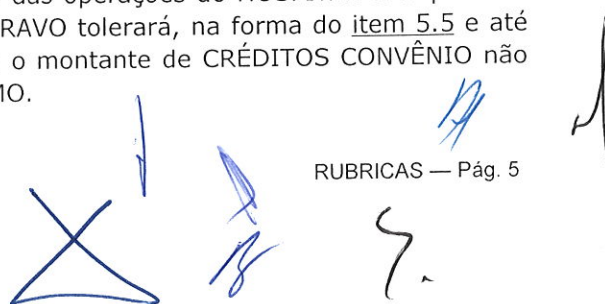
- a) O simples decurso do prazo das OBRIGAÇÕES não acarreta término do penhor, nem das condições do presente;
- b) O aviso será emitido pelo AGENTE FIDUCIÁRIO imediatamente ao evento aqui previsto, ocasião em que o penhor, assim como todas as GARANTIAS CRI, perderão todos os seus efeitos *ipso facto*, sem qualquer aviso ou notificação outra;
- c) Se for invalidado, devolvido ou estornado qualquer pagamento já efetuado em razão das OBRIGAÇÕES, por força de determinação judicial ou convencional, mesmo que o aviso da alínea anterior tenha sido emitido e entregue, para todos os efeitos de direito, tal aviso não produzirá qualquer efeito no INSTRUMENTAL, perdurando válidos e eficazes, o penhor, as condições deste Contrato e todas as OBRIGAÇÕES, até se cumprir o disposto no *caput* deste item;
- d) Para os efeitos do *caput* deste item a expressão "total resgate dos CERTIFICADOS" indica (i) o pagamento aos INVESTIDORES, em moeda, pela RIO BRAVO e através da CONTA FIDUCIÁRIA, do valor representado nos CERTIFICADOS com todos os seus acréscimos e/ou (ii) a efetivação da venda do HOSPITAL e o conseqüente recebimento dos recursos advindos desta venda, em Leilão público, nos termos da Lei 9.514/97 e demais legislação complementar, por força de eventual INADIMPLÊNCIA, conforme estipulado no TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

3. Aperfeiçoamento do Penhor — A BVMC obriga-se a somente negociar, dispor ou onerar o LIMITE MÍNIMO e/ou os títulos ou documentos que o representem, com a prévia e expressa anuência da RIO BRAVO e do AGENTE FIDUCIÁRIO, ficando claro que os demais CRÉDITOS CONVÊNIO da BVMC estarão desonerados, inclusive desta anuência, enquanto (i) o LIMITE MÍNIMO estiver preservado e (ii) a BVMC estiver adimplente com as OBRIGAÇÕES. Neste sentido, a BVMC também está obrigada a:

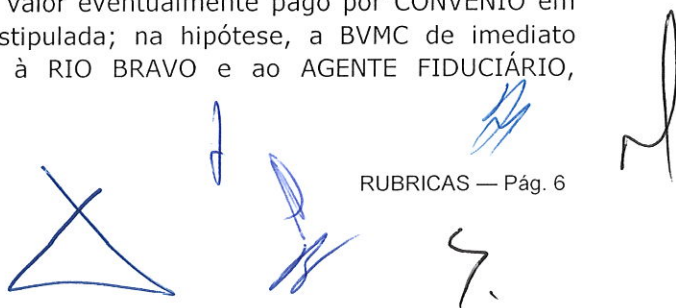
- a) Praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à manutenção do penhor na forma aqui estipulada, aí incluindo (i) o destaque, em seus registros contábeis (nota explicativa) do valor total do LIMITE MÍNIMO e (ii) a defesa diante de qualquer ato ou procedimento (judicial ou não) que possa afetar o mesmo LIMITE MÍNIMO, os CRÉDITOS CONVÊNIO, este Penhor e/ou o cumprimento das OBRIGAÇÕES;
- b) Apresentar este instrumento para registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Recife (PE) em até quarenta (40) dias a contar desta data, comprovando imediatamente a sua efetivação à RIO BRAVO e ao AGENTE FIDUCIÁRIO por cópia, assistindo-lhe o mesmo prazo e condições, no que tange a seus eventuais aditamentos;
- c) A reembolsar as despesas comprovadamente incorridas em até três (3) dias úteis a contar da data do recebimento do aviso escrito onde a RIO BRAVO e/ou os INVESTIDORES informem que decidiram promover os registros aludidos na alínea anterior, por força da omissão dela, BVMC, restando claro que, na eventual INADIMPLÊNCIA, o valor de tais despesas será lançado a débito da BVMC.

3.1. Cabe ao AGENTE FIDUCIÁRIO a obrigação de, além do narrado no TERMO DE SECURITIZAÇÃO, no presente e na Lei: **(a)** aferir a regularidade da constituição do penhor, do valor dos CRÉDITOS CONVÊNIO, do valor do LIMITE MÍNIMO e a manutenção, condições e a exeqüibilidade deste último; **(b)** observar os procedimentos de controle do LIMITE MÍNIMO; **(c)** verificar a constituição e a manutenção das CONTAS CONVÊNIO; **(d)** tomar as providências necessárias para que os INVESTIDORES realizem seus créditos, incluindo a determinação do bloqueio das CONTAS CONVÊNIO e a excussão do penhor, na forma da Cláusula 4ª; **(e)** acompanhar o cumprimento das condições estipuladas por este Contrato, promovendo os atos, avisos e providências que forem necessários.

- 3.2. A BVMC obriga-se imediatamente a avisar por escrito, à RIO BRAVO e ao AGENTE FIDUCIÁRIO, na medida em que estabelecer, sobre o seguinte:
- a) Celebração de contrato ou de acordo com CONVÊNIO, informando (i) o nome e CNPJ do CONVÊNIO; (ii) a vigência do acordo; (iii) a forma acordada para pagamento dos DIREITOS CREDITÓRIOS, a exemplo, mas sem limitar, Transferência Eletrônica Disponível (TED), DOC, Bloqueto de cobrança; (iv) a CONTA CONVÊNIO vinculada a esse contrato e (v) qualquer condição que, direta ou indiretamente, possa obstar a livre execução das condições deste Contrato;
 - b) A abertura e/ou encerramento de CONTA CONVÊNIO, informando, no mínimo, o número da Agência depositária e do Banco respectivo e o nº dessa conta corrente;
 - c) A emissão de bloquetes como forma regular para cobrança de DIREITOS CREDITÓRIOS de CONVÊNIO(s) que tenha(m) aceito essa forma de pagamento de DIREITOS CREDITÓRIOS;
 - d) As eventuais alterações nos acordos e contratos referidos nas alíneas "a" a "c" anteriores;
 - e) os mecanismos e processos (inclusive senha) para permitir acesso a consultas por meio eletrônico (bankline ou similar) às CONTAS CONVÊNIO e aos CRÉDITOS CONVÊNIO.
- 3.2.1. Independente dos avisos acima e quando solicitada por escrito, a BVMC remeterá, à RIO BRAVO e ao AGENTE FIDUCIÁRIO em até 2 dias úteis, cópia: **(a)** dos documentos aludidos nas alíneas deste item 3.2, especialmente os relatórios do cobrança de bloquetes, quando for o caso; **(b)** dos extratos das CONTAS CONVÊNIO; **(c)** do documento (quando emitido por CONVÊNIO) que comprove a informação prestada e aludida no item 3.3, adiante.
- 3.2.2. Tais avisos, informações e documentos, na medida em que forem sendo emitidos pela BVMC integrarão, para todos os efeitos de direito, o presente instrumento, de forma necessária e complementar, independente de qualquer ato ou formalidade.
- 3.2.3. A BVMC manterá a posse e guarda dos documentos que representem os CRÉDITOS CONVÊNIO, cujos representantes legais, signatários do presente, neste ato e sem direito a qualquer remuneração, assumem o encargo de fiéis depositários desses mesmos documentos, nos termos do Art. 627 e seguintes do Código Civil, obrigados a custodiá-los, guardá-los e conservá-los, e a, quando solicitados, exhibi-los ao AGENTE FIDUCIÁRIO ou, conforme o caso, a juízo ou a autoridade pública demandante, sob o amparo da Lei. Caso tais documentos sejam requisitados pela RIO BRAVO, estes serão fornecidos por cópia.
- 3.2.3.1.** Exonera a obrigação estabelecida neste item, a eventual ocorrência de fato ou de evento superveniente a esta data, que fuja ao controle ou à intenção dos fiéis depositários, devidamente comprovado, bem como a comprovação de que o documento solicitado já foi entregue ao requisitante.
- 3.3. Quando CONVÊNIO admitir, a BVMC fixará, no respectivo instrumento celebrado, que todos os valores pertencentes à BVMC serão obrigatoriamente creditados em CONTA CONVÊNIO. A BVMC obriga-se a informar, à RIO BRAVO e ao AGENTE FIDUCIÁRIO, a cada evento ocorrido, sobre as datas de pagamento e os aceitos pagar pelos CONVÊNIOS pertinentes aos créditos dela, BVMC, porque constituirão DIREITOS CREDITÓRIOS.
- 3.4. Enquanto as OBRIGAÇÕES vigorarem, a BVMC obriga-se fazer com que todos os CRÉDITOS CONVÊNIO transitem pelas CONTAS CONVÊNIO, a fim que seja atingido o montante do LIMITE MÍNIMO.
- 3.4.1. Considerando que a data do início das operações do HOSPITAL está prevista para dezembro de 2.004, a RIO BRAVO tolerará, na forma do item 5.5 e até o dia 31 de janeiro de 2.006, que o montante de CRÉDITOS CONVÊNIO não atinja o exigido pelo LIMITE MÍNIMO.

The bottom of the page features several handwritten signatures and marks in blue ink. On the left, there is a large 'X' mark. To its right, there are two distinct signatures. Further right, there is a signature that appears to be 'S.' followed by a checkmark-like symbol. On the far right, there is a vertical line and another signature.

- 3.4.2. A despeito de a BVMC constituir penhor apenas sobre o LIMITE MÍNIMO, a RIO BRAVO e o AGENTE FIDUCIÁRIO terão acesso a todos os CRÉDITOS CONVÊNIO, mesmo que (e enquanto a BVMC estiver adimplente com as OBRIGAÇÕES) tais créditos estejam desonerados e disponíveis.
- 3.4.3. A RIO BRAVO e o AGENTE FIDUCIÁRIO aferirão o cumprimento mensal do LIMITE MÍNIMO, considerando as informações por eles obtidas a partir das CONTAS CONVÊNIO e das transmitidas pela BVMC e das que venham a obter por outros mecanismos de informação.
- 3.4.4. Quando requerido pela BVMC, a RIO BRAVO e o AGENTE FIDUCIÁRIO certificarão o cumprimento do LIMITE MÍNIMO.
- 3.5. Sem prejuízo do disposto no subitem 3.4.1, verificado que o LIMITE MÍNIMO não foi cumprido, a BVMC estará obrigada a recompor o montante do LIMITE MÍNIMO com recursos próprios seus, sob pena de INADIMPLÊNCIA, na forma prevista na Cláusula 4ª, adiante e no TERMO DE SECURITIZAÇÃO.
- 3.6. Desde já, em caráter irrevogável e por força deste Penhor, a BVMC obriga-se, em relação a cada instituição mantenedora de CONTA CONVÊNIO, a lhe determinar que, independente de sua ciência ou anuência:
- a) A RIO BRAVO e o AGENTE FIDUCIÁRIO possam consultar as CONTAS CONVÊNIO e exigirem os esclarecimentos que forem necessários, bem como determinarem estorno de valores indevidamente debitados nas CONTAS CONVÊNIO, desde que sob motivo justo e fundamentado;
 - b) No eventual atraso no pagamento das parcelas de amortização e juros dos CERTIFICADOS, a RIO BRAVO possa (diretamente ou através do AGENTE FIDUCIÁRIO) determinar-lhe que se abstenha de praticar qualquer ato que implique, mesmo indiretamente na retirada de qualquer CRÉDITO BANCÁRIO, vigorando esse bloqueio, até que tal(ais) parcelas em atraso sejam liquidadas;
 - c) Na eventual INADIMPLÊNCIA superior a trinta (30) dias e se atendidos os requisitos na Cláusula 4ª, a RIO BRAVO e o AGENTE FIDUCIÁRIO possam determinar-lhe a transferência, dos recursos que o CONVÊNIO deposite em CONTA CONVÊNIO, total ou parcialmente, exclusivamente para crédito da CONTA FIDUCIÁRIA;
 - d) Na eventual emissão de bloquetes para cobrança de DIREITOS CREDITÓRIOS, a RIO BRAVO e o AGENTE FIDUCIÁRIO possam ter acesso aos sistemas gerenciadores de cobrança desses bloquetes para operá-los apenas no atendimento deste item;
- 3.6.1. A BVMC comprovará o atendimento à obrigação deste item à RIO BRAVO e ao AGENTE FIDUCIÁRIO, mediante entrega de cópia dos documentos que vier a acordar com cada instituição mantenedora de CONTA CONVÊNIO.
- 3.6.2. Enquanto vigorarem as OBRIGAÇÕES, a BVMC obriga-se a:
- a) Sacar recursos das CONTAS CONVÊNIO exclusivamente para crédito nas CONTAS MOVIMENTO ou então, sob prévia ciência da RIO BRAVO, diretamente para crédito na CONTA FIDUCIÁRIA;
 - b) Não alterar, nem permitir com que seja alterada condição dos contratos das CONTAS CONVÊNIO, nem praticar ato, renúncia a direito ou omissão que resultem, mesmo indiretamente, em modificação das estipulações deste Contrato de Penhor;
 - c) Somente encerrar CONTA CONVÊNIO, se encerrada a relação contratual com o respectivo CONVÊNIO;
 - d) Transferir para CONTA CONVÊNIO, no 1º (primeiro) dia útil subsequente à data do recebimento, o valor eventualmente pago por CONVÊNIO em forma distinta da aqui estipulada; na hipótese, a BVMC de imediato comunicará a ocorrência à RIO BRAVO e ao AGENTE FIDUCIÁRIO,



prestando-lhe esclarecimentos e informando as providências que adotou para evitar a repetição do erro.

4. Excussão do Penhor — Na eventual INADIMPLÊNCIA, superior a trinta (30) dias:

- a)** O penhor aqui constituído será objeto de excussão, concomitantemente às GARANTIAS CRI, independente de ordem ou preferência;
- b)** O LIMITE MÍNIMO não será afetado, mas o produto do seu recebimento será transferido diretamente das CONTAS CONVÊNIO para a CONTA FIDUCIÁRIA, destinado ao pagamento dos CERTIFICADOS e dos tributos (incluindo, mas sem limitar, o CPMF) incidentes sobre as operações descritas adiante;
- c)** Se o montante do LIMITE MÍNIMO não tiver sido atingido, será determinado às instituições mantenedoras das CONTAS CONVÊNIO, que se abstenham de promover qualquer ato que implique em retirada de qualquer CRÉDITO BANCÁRIO dessas contas, até que seja alcançado o LIMITE MÍNIMO;
- d)** As providências previstas nesta Cláusula e seus subitens ficarão a cargo do AGENTE FIDUCIÁRIO, sem prejuízo das responsabilidades e obrigações atribuídas à RIO BRAVO e à BVMC;
- e)** Aplicar-se-ão as disposições adiante, desta Cláusula, durante todo o prazo de realização das GARANTIAS CRI, sendo que, realizada a venda do HOSPITAL e recebido os recursos oriundos desta venda, em leilão, o penhor será extinto.

4.1. É vedada a utilização da CONTA FIDUCIÁRIA para destino outro além do pagamento dos CERTIFICADOS. Na hipótese da alínea "c" da Cláusula 4ª, alcançado o montante do LIMITE MÍNIMO, os demais CRÉDITOS CONVÊNIO estarão desonerados para o giro dos negócios da BVMC.

4.2. Na INADIMPLÊNCIA superior a trinta (30) dias, os INVESTIDORES, em deliberação assemblear aprovada pelo quorum previsto no TERMO DE SECURITIZAÇÃO, poderão optar por, isolada ou concomitantemente, determinar:

- a)** a excussão do penhor constituído neste instrumento;
- b)** a cessão ou transferência dos DIREITOS CREDITÓRIOS até o montante do LIMITE MÍNIMO, em caráter oneroso, pelo melhor preço à vista e em dinheiro, oferecido ao AGENTE FIDUCIÁRIO, independente de avaliação, notificação judicial ou extrajudicial, sendo o respectivo preço creditado na CONTA FIDUCIÁRIA;
- c)** A transferência, para a CONTA FIDUCIÁRIA, na medida em que forem sendo creditados em CONTAS CONVÊNIO, dos recursos oriundos de CRÉDITOS BANCÁRIOS, até o montante do LIMITE MÍNIMO;

4.2.1. Ocorrida a INADIMPLÊNCIA superior a 30 (trinta) dias, o AGENTE FIDUCIÁRIO estará autorizado e investido de poderes, por bem do presente, em caráter irrevogável e irretratável, para, sem direito a remuneração de qualquer natureza e em nome da BVMC, celebrar todos os instrumentos e praticar todos os atos necessários para dar cumprimento às disposições desta Cláusula 4ª e do Art. 1.435, 1.454 e seguintes do Código Civil, do §2º do Art. 120 do DL 7.661/21.06.45, e demais normas pertinentes, podendo nesse sentido, promover o registro deste penhor onde for necessário (se ainda não tiver ocorrido), cobrar os CRÉDITOS CONVÊNIO, receber e utilizar os valores que eles representam para liquidar o montante do LIMITE MÍNIMO, outorgando a competente quitação, para creditá-los na CONTA FIDUCIÁRIA.

4.2.2. Caberá à BVMC, à RIO BRAVO e aos fiéis depositários acima constituídos encaminhar ao AGENTE FIDUCIÁRIO, os documentos representativos dos CRÉDITOS CONVÊNIO para que o mesmo dê cumprimento a esta Cláusula, em especial para promover a cobrança e recebimento dos valores devidos pelos CONVÊNIOS à BVMC.

- 4.3. O produto obtido com a excussão deste Penhor será destinado, precipuamente, ao pagamento das OBRIGAÇÕES mediante crédito na CONTA FIDUCIÁRIA, ou seja, para não interromper o fluxo financeiro relativo aos pagamentos das amortizações e juros aos INVESTIDORES, na forma, prazo e condições dos CERTIFICADOS, ficando esclarecido, desde já, que:
- a) O valor da dívida estará vencido integralmente, por antecipação, devendo ser liquidado de uma só vez;
 - b) Os pagamentos que forem efetuados a INVESTIDORES na forma desta Cláusula, para todos os efeitos de direito serão levados à conta de mera amortização do total débito e, jamais, como renegociação, perdão, novação ou qualquer renúncia aos direitos assegurados por esta Cláusula 4ª;
 - c) Se o produto da realização deste Penhor não bastar para liquidar as OBRIGAÇÕES, a BVMC e demais coobrigados permanecerão responsáveis pelo seu saldo remanescente e respectivos encargos moratórios, na forma convencionada no INSTRUMENTAL e no TERMO DE SECURITIZAÇÃO.
- 4.4. No atendimento desta Cláusula 4ª e a seu critério exclusivo, o AGENTE FIDUCIÁRIO poderá requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela BVMC, nos termos dos artigos 461, 621 e 632 do Código de Processo Civil.
- 4.5. No eventual atraso ou falta de cumprimento, pela BVMC, de qualquer das OBRIGAÇÕES a RIO BRAVO ou, conforme o caso, o AGENTE FIDUCIÁRIO, poderão promover aviso escrito concedendo o prazo de sessenta (60) dias a contar da data do aviso, para que a OBRIGAÇÃO seja adimplida na forma estipulada, sob pena de, findo esse prazo de sessenta (60) dias, a BVMC e seus responsáveis solidários estarem constituídos em mora e inadimplentes, com os efeitos previstos nesta Cláusula 4ª e no TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

5. Declarações

- 5.1. A BVMC, por seus representantes legais neste ato declara que:
- a) É sociedade devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras e que os seus representantes, signatários deste instrumento, foram autorizados a praticarem os atos e acordos aqui relacionados;
 - b) Foram obtidas e se encontram válidas e eficazes todas as autorizações necessárias ao presente Contrato de Penhor, à assunção e ao cumprimento de todas as suas disposições e compromissos, na forma como está aqui redigida;
 - c) As condições estipuladas neste instrumento e nos que deste decorrerem não violam (i) qualquer acordo ou contrato do qual a BVMC seja parte ou tenha seu patrimônio a eles vinculados; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar que a BVMC ou quaisquer de seus bens estejam sujeitos; e nem (iii) qualquer ordem ou determinação judicial, ou não, que envolva ou afete a BVMC ou seu patrimônio;
 - d) Não há, que seja de ciência da BVMC e seus administradores nesta data, qualquer ônus ou gravame, judicial extrajudicial, nem qualquer procedimento administrativo ou fiscal que possa invalidar o Penhor ou este contrato, mesmo indiretamente, seja nessa data, seja no futuro, quando do seu cumprimento e efetivação, especialmente do penhor sobre o LIMITE MÍNIMO;
 - e) Manterá sempre válidos e eficazes: (i) o penhor aqui constituído; (ii) todas as autorizações requeridas para este instrumento e para o cumprimento de suas disposições, inclusive as requeridas por sua Diretoria e/ou Conselheiros;



- 5.2. Constatada a inveracidade ou incorreção de qualquer das declarações prestadas pela BVMC neste instrumento, a mesma estará obrigada ao ressarcimento, à RIO BRAVO e/ou aos INVESTIDORES, pelo prejuízos e danos efetivamente acarretados por tal inveracidade ou incorreção, neles incluídas as custas judiciais e honorários advocatícios, se tal ressarcimento só venha a ocorrer sob determinação judicial. O ressarcimento deverá ser pago em moeda, diante de notificação acompanhada do respectiva comprovação documental.
- 5.3. As partes declaram e reconhecem que a sua eventual tolerância, exercício parcial, omissão ou concessão na exigência no cumprimento de dever contratual pela outra, será ato de mera liberalidade e não constituirá precedente, renúncia, redução, nem perda de qualquer direito, prerrogativa ou de poder conferido (inclusive mandato), nem em novação, transigência ou modificação do pactuado no presente.
- 5.4. Sob as penas da Lei, cada parte expressamente declara que este contrato foi celebrado respeitando os princípios da equidade, comutatividade, de propriedade e da boa-fé, sob livre e firme manifestação de sua vontade.

6. Comunicações

- 6.1. As partes desde já, estabelecem os seus respectivos interlocutores, com poderes bastantes para recepcionar qualquer aviso necessário à execução do presente, e os endereços de recepção desses avisos, como se segue:

À RIO BRAVO (Rio Bravo Securitizadora S/A):

A/C Glauber da Cunha Santos

Endereço: Av. Presidente Wilson, nº 231, 1703/1704, 20030-021 Rio de Janeiro/RJ

Tel.: (21) 2142 6700; Fax: 2142 6701

Email gsantos@riobravo.com.br

À BVMC (Boa Viagem Medical Center Ltda.):

A/C Vasco Rodrigues Neto ou **Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior**

Endereço: Rua dos Navegantes, nº 157, Sobreloja 2, sala 26, Recife/PE

Tel.: (21) 2544.4267; Fax: 2544.4267

Email vasco@grupofator.com.br

Ao AGENTE FIDUCIÁRIO (Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.):

A/C Carlos Alberto Bacha ou **Rinaldo Rabello Ferreira**

Rua Sete de Setembro 99, 16º andar, 20050-005, Rio de Janeiro/RJ

Tel.: (21) 2507 1949; Fax: 2507 1773 pavarini@pavarini.com.br

- 6.2. Os avisos remetidos por qualquer das partes serão considerados entregues quando dirigidos aos destinatários do item anterior e recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; mas, se remetidos por fac-símile ou por "Email", quando o seu recebimento for confirmado pelo indicativo/recibo emitido pela máquina do destinatário, devendo os originais, na hipótese, serem encaminhados para os endereços físicos até o 3º dia útil subsequente.
- 6.3. As partes deverão informar às demais, imediatamente ao seu acontecimento, qualquer alteração nas informações constantes desta Cláusula 6ª, seguindo o procedimento aqui indicado.

7. Disposições Gerais

- 7.1. Assumem o caráter irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684 do Código Civil, por esta ter sido a condição do negócio ora contratado (i) as obrigações assumidas

neste instrumento, que se estendem às partes e a seus eventuais sucessores, sob qualquer título; (ii) todos os mandatos aqui outorgados pelas partes.

- 7.2. Não será válida qualquer alteração neste instrumento, salvo se feita por escrito e assinada por todas as partes. Se, por qualquer razão, qualquer disposição do presente vier a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada o quanto possível para que produza seus efeitos, e a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes deste Contrato não serão por qualquer forma afetadas nem prejudicadas.
- 7.3. Não há qualquer responsabilidade para a RIO BRAVO e/ou AGENTE FIDUCIÁRIO pertinente às despesas necessárias ao cumprimento pela BVMC, das obrigações previstas neste instrumento. Desta forma, a BVMC também arcará e será de sua exclusiva responsabilidade, o ressarcimento das despesas comprovadamente incorridas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e/ou pelos INVESTIDORES, para salvaguardar seus direitos oriundos deste instrumento, diante da BVMC e/ou de terceiros a ela relacionados. Incluem-se em tais despesas, as custas e emolumentos cartorários, honorários advocatícios e periciais.
- 7.4. Integra este Contrato, de forma necessária e complementar, além do INSTRUMENTAL, a Certidão Negativa de Débito para com a Previdência Social, emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (CND do INSS) emitida para a BVMC, ficando claro que, caso a validade dessa Certidão tenha sido prorrogada por norma regulamentar, a BVMC obriga-se a entregar nova certidão ao AGENTE FIDUCIÁRIO, quando o INSS retornar a emitir, regularmente, certidões.
- 7.5. Fica eleito o foro da Comarca de Recife (PE), como o contratual, com renúncia aos demais, ainda que privilegiados.

Assim contratadas, as partes assinam o presente em 5 (cinco) vias, todas iguais e emitidas por processamento eletrônico, sem rasuras, nem ressalvas, com mais duas testemunhas, a fim de que produza os seus efeitos jurídicos.

Rio de Janeiro, 28 de julho de 2.004

PELA BVMC

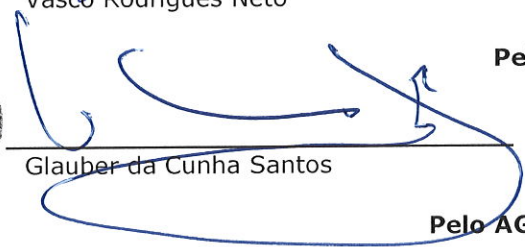


Vasco Rodrigues Neto



Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior

Pela RIO BRAVO



Glauber da Cunha Santos

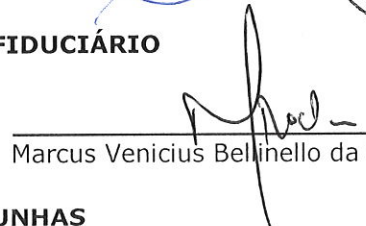


Hélio Blak

Pelo AGENTE FIDUCIÁRIO

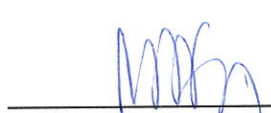


Carlos Alberto Bacha



Marcus Venicius Bellinello da Rocha

TESTEMUNHAS



Marcos Newlands Freire
RG nº : 739161 – SSP/DF

Vera Lúcia da Cruz Sargeiro
RG nº : 02893363-8 IFP/RJ

ANEXO ao Contrato de Penhor
Termos convencionalmente definidos pelas Partes (Cláusula 1ª)

CERTIFICADOS	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários, da RIO BRAVO, da 17ª Série da 1ª Emissão a serem resgatados em parcelas de juros e amortização, acrescidas de atualização monetária, na forma neles mesmo descritas, cujo lastro são os Recebíveis Imobiliários .
CONTA CONVÊNIO	É cada a conta corrente de titularidade da BVMC mantida em instituição bancária para recepcionar os valores devidos por Convênio a ela BVMC, em virtude do contrato/acordo que celebraram.
CONTA FIDUCIÁRIA	É a conta corrente bancária de titularidade da RIO BRAVO mantida exclusivamente para recepcionar os valores a ela devidos pela BVMC em virtude do Instrumental e para pagar os Investidores .
CONTA MOVIMENTO	É a conta corrente bancária de titularidade da BVMC, de sua livre movimentação.
CONVÊNIO	É a cooperativa ou sociedade que administra seguros e/ou planos de saúde e que celebrou acordo ou contrato com a BVMC visando o pagamento dos seus serviços de assistência médico - hospitalar prestados no Hospital .
CRÉDITO BANCÁRIO	É o valor depositado por Convênio em Conta Convênio pagando, total ou parcialmente Direito Creditório , bem como toda e qualquer quantia oriunda de Direito Creditório que esteja em trânsito ou em processo de compensação bancária, independente de onde se encontrar.
CRÉDITO CONVÊNIO	É o Direito Creditório referido em conjunto com o Crédito Bancário .
DIREITO CREDITÓRIO	É o direito a valor que a BVMC detém contra Convênio , oriundo dos serviços que prestou a partir do Hospital , representado ou não, por documentos ou títulos.
GARANTIA CRI	É o penhor constituído por este instrumento, referido em conjunto com todas demais garantias constituídas a favor da RIO BRAVO, para pagamento dos Certificados , descritas no Termo de Securitização .
HOSPITAL	Designa conjuntamente, a Unidade Autônoma Hospital e respectiva fração ideal do domínio útil do terreno de 2.139/5.440 avos e Unidade Autônoma Garagem e respectiva fração ideal do domínio útil do terreno de 1.907/5.440 avos integrantes do empreendimento imobiliário em fase final de construção denominado <u>Boa Viagem Medical Center</u> , em um terreno foreiro em parte à União Federal e em parte à Irmandade de N.S. de Boa Viagem, que está descrito e caracterizado na matrícula nº 81.854 do 1º Ofício do Cartório Imobiliário de Recife/PE, que passaram a constituir patrimônio de afetação e garantia real da RIO BRAVO, por força do Instrumental , cujo "habite-se" está previsto para 30/11/2004, permitindo o início das atividades de assistência médico-hospitalar da BVMC
INADIMPLÊNCIA	É o não cumprimento das Obrigações , pela BVMC e/ou por seus garantidores identificados no Instrumental e no Termo de Securitização que determinou a execução, judicial ou extrajudicial das Garantias Cri e o vencimento antecipado dos Certificados , nos termos e condições do Termo de Securitização .
INSTRUMENTAL	É o conjunto de instrumentos assinados pela BVMC e coobrigados, a saber: (a) Instrumento particular e promessa de Venda datado de 28/07/2004, através do qual a SPE adquiriu, da BVMC, os direitos à compra sobre o Hospital , pelo preço de R\$ 20.178.638,83, a ser pago em 120 prestações na forma desse título, o qual se encontra em fase de registro no Cartório Imobiliário, nesta data; (b) Contrato de Locação de 28/07/2004, através do qual a BVMC alugou o Hospital à SPE por 120 meses; e (c) 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, datado de 28/07/2004, pertinente aos créditos relacionados com o Hospital , no qual a BVMC, com a anuência da SPE , cedeu Recebíveis Imobiliários à RIO BRAVO e lhe transferiu o Hospital em alienação fiduciária, para que o mesmo constituísse patrimônio de afetação da mesma RIO BRAVO, instrumento que nesta data está em fase de registro no Cartório do Registro de Imóveis, competente. Inclui-se no Instrumental , o presente Contrato de Penhor.
INVESTIDOR	É a comunhão de pessoas jurídicas que adquiriram e que são titulares de Certificados .
LIMITE MÍNIMO	É a quantidade de Créditos Convênio (i) cujo valor corresponde a doze parcelas de juros e amortização dos Certificados atualizadas monetariamente na forma dos mesmos Certificados no mês de sua aferição; (ii) cujo valor é apurado considerando o somatório de todos os Direitos Creditórios , com todos os Créditos Bancários existentes na data de sua aferição.
OBRIGAÇÕES	É o conjunto de obrigações e deveres assumidos (especialmente os de pagamento), através do Instrumental , do Termo de Securitização e deste Contrato de Penhor, pela BVMC, pela SPE e pelos garantidores identificados no Termo de Securitização . Inclui-se em Obrigações o ressarcimento de toda e qualquer importância que os Investidores venham a desembolsar em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão do Penhor constituído por este instrumento.
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	São os créditos imobiliários provenientes da promessa de venda do Hospital , feita pela BVMC à SPE em 28/07/2004 e que foram cedidos pela BVMC à RIO BRAVO, com a anuência da SPE, através do 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, datado de 28/07/2004, os quais estão, nesta data, em fase de registro no Cartório do Registro de Imóveis competente, créditos esses individualizados no Termo de Securitização .
SPE	É a sociedade de propósito específico denominada Nova Bolonha Ltda. CNPJ nº 06.857.021/0001-04.
TERMO DE SECURITIZAÇÃO	É o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários emitido pela RIO BRAVO em 28/07/2004, relativo aos Certificados , também assinado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, garantido pelas Garantias Cri que se encontra em fase de registro, nesta data, no Cartório Imobiliário competente