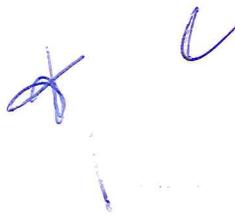

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 67ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

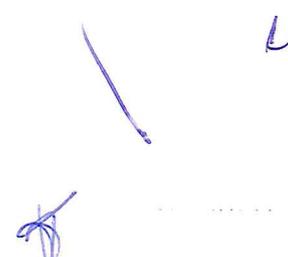
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br



ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	6
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	17
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	19
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	23
CLÁUSULA QUINTA - REMUNERAÇÃO	24
CLÁUSULA SEXTA -AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA	28
CLÁUSULA SÉTIMA- DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	30
CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	30
CLÁUSULA NONA - GARANTIA	36
CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	38
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO	40
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	49
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI	50
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	54
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	56
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO.....	61
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	61
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DECLARAÇÕES	63
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS	63
CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	74
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - NOTIFICAÇÕES.....	75



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BARIGUI SECURITIZADORA S.A. sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, conjunto 113, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizedora”);

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como “Partes” e, isoladamente e indistintamente, como “Parte”).

II - CONSIDERANDO QUE:

(a) a Espaço Útil Administração e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.727.302/0001-50, (“Espaço Útil”), é a legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto das matrículas nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891, todas do Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN e locou à Cedente determinada fração do Imóvel (“Imóvel”), a fim de que a Cedente pudesse implementar um *call center*, de acordo com projetos que atendessem às necessidades específicas da Teleperformance CRM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.975.199/0001-50 (“Teleperformance”);

(b) de forma a viabilizar a implementação do *call center*, o Imóvel foi locado pela Cedente, por meio do “Contrato de Locação Atípica de Imóveis para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”, celebrado em 06 de novembro de 2015, posteriormente aditado, em 1º de março de 2017 (“Contrato de Locação Atípica”), com o intuito exclusivo de que a Cedente (i) executasse as obras necessárias,

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



com recursos próprios ou de terceiros, no Imóvel, de acordo com os requisitos da Teleperformance (“Retrofit”); e (ii) sublocasse o Imóvel à Teleperformance (“Sublocação”), mediante a celebração de um contrato de sublocação;

(c) em 08 de dezembro de 2015 foi celebrado o “*Instrumento Particular de Contrato de Sublocação Atípica de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças*”, entre a Cedente e a Teleperformance, cujo objeto incluiu, além de outras disposições, a sublocação, pela Cedente à Teleperformance, do Imóvel (“Contrato de Sublocação”);

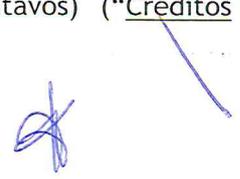
(d) por sua vez, como uma de suas contraprestações, a Teleperformance se obrigou a pagar à Cedente, a partir de 5 de abril de 2016, os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Sublocação, que compreendem o aluguel mensal, atualmente no valor de R\$ 537.540,65 (quinhentos e trinta e sete mil, quinhentos e quarenta reais e sessenta e cinco centavos), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Teleperformance por força do Contrato de Sublocação, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como a indenização descrita no item 16.1.1. do Contrato de Sublocação (“Indenização”), a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Contrato de Sublocação (tudo em conjunto, “Créditos Imobiliários Totais”);

(e) O Contrato de Sublocação prevê que, do valor dos Créditos Imobiliários Totais, o montante mensal de R\$ 121.688,86 (cento e vinte e um mil, seiscentos e oitenta e oito reais e oitenta e seis centavos), será pago diretamente pela Teleperformance à Espaço Único, por conta e ordem da Cedente, a título de locação e o valor mensal remanescente de R\$ 415.851,80 (quatrocentos e quinze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos) será pago à Cedente ou a terceiro que esta venha a indicar, na ocorrência da cessão de tais Créditos Imobiliários, valores esses atualizados nos termos dos respectivos contratos;

(f) isto posto, a fração de 77,362% (setenta e sete inteiros e trezentos e sessenta e dois milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, correspondente, na presente data, ao montante ajustado em dezembro de 2018 de R\$ 415.851,50 (quatrocentos e quinze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e cinquenta centavos), totalizando o valor de R\$ 35.763.254,50 (trinta e cinco milhões, setecentos e sessenta e três mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta centavos) (“Créditos”);

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



Imobiliários”), será representada por: (i) 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, representativa de 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, a ser emitida pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, a ser firmado em 30 de janeiro de 2019 (“CCI 1”), entre a Cedente e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Instituição Custodiante”); e (ii) 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, representativa de 5,358% (cinco inteiros e trezentos e cinquenta e oito milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, a ser emitida pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, a ser firmado em 30 de janeiro de 2019 (“CCI 2” e, quando referida em conjunto com a CCI 1, as “CCI”) entre a Cedente e a Instituição Custodiante (“Escrituras de Emissão das CCI”);

(g) a Cessionária é uma companhia securitizadora de Créditos Imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de Créditos Imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários na forma do artigo 8º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

(h) a Cedente, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-las para vincular a uma Operação de Securitização, via emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), que serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), no âmbito do presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A.*”, celebrado na presente data entre a Cessionária e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), de forma a captar recursos de terceiros para (A) o refinanciamento do Retrofit, (B) recomprar, em 30 de janeiro de 2019, 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, atualmente de titularidade da TRX Securitizadora S.A. e vinculados à 12ª série de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários e (C) pagamento de despesas, taxas e impostos;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

(i) para fins do presente Termo de Securitização, as Partes estabelecem que, no âmbito da operação de securitização dos Créditos Imobiliários relacionada à emissão dos CRI (“Operação”), são entendidos como “Documentos da Operação”, os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: o Contrato de Locação, o Contrato de Sublocação, a Carta-Fiança, as Escrituras de Emissão das CCI, este Contrato de Cessão, o Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição; e

(j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Termo de Securitização, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes firmam o presente Termo de Securitização para vincular os Créditos Imobiliários (abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 67ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476/09, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente.

“Agente Fiduciário” **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Amortização”:
As amortizações dos CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 07 de fevereiro de 2019 e as demais devidas nas datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



<p>“<u>Amortização Extraordinária Compulsória</u>”:</p>	<p>Os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente, na forma prevista na Cláusula Sexta do presente Termo de Securitização, na ocorrência de algum Evento de Amortização Extraordinária Compulsória;</p>
<p>“<u>Assembleia, Assembleia Geral e Assembleia Geral dos Titulares dos CRI</u>”:</p>	<p>A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Atualização Monetária</u>”:</p>	<p>O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente, a partir da Data de Emissão, na Data de Atualização de cada ano, pela variação do IPCA/IBGE, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI automaticamente, sendo que a primeira atualização monetária ocorrerá em 07 de dezembro de 2019;</p>
<p>“<u>B3</u>”</p>	<p>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada a prestar serviços de custódia de mercadorias, títulos, valores mobiliários e ativos físicos e financeiros, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.</p>
<p>“<u>Banco Liquidante</u>”:</p>	<p>Itaú Unibanco S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;</p>
<p>“<u>Boletins de Subscrição</u>”:</p>	<p>Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;</p>

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br




“Carta-Fiança”:

A carta de fiança emitida por uma Instituição Autorizada, com prazo de vigência de 12 (doze) meses, garantindo o valor mínimo de fiança no montante de R\$ 30.150.000,00 (trinta milhões, cento e cinquenta mil reais), valor este que deverá ser reajustado nos termos do item 20.2.1. do Contrato de Sublocação, a qual deverá ser renovada anualmente pela Teleperformance, conforme previsto no item 9.1.1. deste Termo de Securitização;

“CCI”:

02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias emitidas pela Cedente, sem garantia real imobiliária, nos termos das respectivas Escrituras de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, sendo uma emitida em 30 de janeiro de 2019, representativa da fração de 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, e outra emitida em 30 de janeiro de 2019, representativa da fração de 5,358% (cinco inteiros e trezentos e cinquenta e oito milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais;

“CCI 1”

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, representativa de 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, emitida pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”* firmado em 30 de janeiro de 2019 entre a Cedente e a Instituição Custodiante;

“CCI 2”

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, representativa de 5,358% (cinco inteiros e trezentos e cinquenta e oito milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, emitida pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



firmado em 30 de janeiro de 2019 entre a Cedente e a Instituição Custodiante;

“Cedente”: MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Viradouro nº 30, apt. 81, Itaim-Bibi, CEP nº 04538-110, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.189/0001-41;

“Cessão de Créditos”: É a cessão dos Créditos Imobiliários, efetivada por meio do Contrato de Cessão;

“CETIP” Segmento de Títulos e Valores Mobiliários (UTVM) - Cetip da B3, que mantém sistemas de registro eletrônico de liquidação financeira de títulos privados, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

“Código Civil”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;

“Código de Processo Civil”: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada;

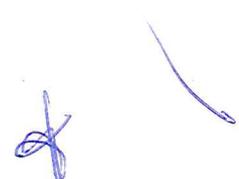
“Condições Precedentes”: Condições precedentes previstas no item 2.5. do Contrato de Cessão que devem ser previamente atendidas para a Cessão dos Créditos;

“Conta Centralizadora”: Conta corrente nº 47237-5, agência 3721, Banco Itaú, de titularidade da Emissora, e vinculada ao Patrimônio Separado, na qual os recursos destinados ao pagamento dos CRI serão mantidos;

“Contrato de Cessão”: O “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emissora e a Cedente em 30 de janeiro de 2019;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



“Contrato de Distribuição”: O “*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição da 67ª Série da 1ª-Emissão da Barigui Securitizadora S.A.*”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 22 de janeiro de 2019;

“Contrato de Locação Atípica”: O “*Contrato de Locação Atípica de Imóveis para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*”, celebrado em 06 de novembro de 2015, entre a Norfil e a Cedente, posteriormente cedido pela Norfil à Espaço Útil, nos termos do aditamento celebrado em 1º de março de 2017, com o intuito exclusivo de que a Cedente (i) executasse as obras necessárias no Imóvel, de acordo com os requisitos da Teleperformance; e (ii) sublocasse o Imóvel à Teleperformance, mediante a celebração do Contrato de Sublocação;

“Coordenador Líder”: **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19;

“Contrato de Sublocação”: O “*Instrumento Particular de Contrato de Sublocação Atípica de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças*”, celebrado em 08 de dezembro de 2015, entre a Cedente e a Teleperformance, cujo objeto inclui, além de outras disposições, a sublocação, pela Cedente à Teleperformance, do Imóvel;

“Créditos Imobiliários”: Uma fração de 77,362% (setenta e sete inteiros e trezentos e sessenta e dois milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, que corresponde ao valor mensal de R\$ 415.851,80 (quatrocentos e quinze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos), que

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



totalizam R\$ 35.763.254,50 (trinta e cinco milhões, setecentos e sessenta e três mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta centavos), representado pelas CCI, na proporção de 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais para a CCI 1, e 5,358% (cinco inteiros e trezentos e cinquenta e oito milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais para a CCI 2.

“Créditos Imobiliários Totais”:

Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Sublocação, que compreendem o aluguel mensal no valor de R\$ 537.540,65 (quinhentos e trinta e sete mil, quinhentos e quarenta reais e sessenta e cinco centavos), que totalizam R\$ 46.228.496,27 (quarenta e seis milhões, duzentos e vinte e oito mil, quatrocentos e noventa e seis reais e vinte e sete centavos), atualizado nos termos do Contrato de Sublocação, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Teleperformance por força do Contrato de Sublocação, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como a Indenização, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Contrato de Sublocação;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 67ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos sob a forma escritural, na forma e condições estabelecidas neste Termo de Securitização;

“CRI em Circulação”:

Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;



- “Data de Atualização”: Todo dia 07 de janeiro de cada ano, ou primeiro Dia Útil subsequente caso o dia 07 do mês de janeiro não seja Dia Útil;
- “Data de Emissão”: 30 de janeiro de 2019;
- “Despesas da Operação”: São as Despesas Iniciais, Despesas Recorrentes e Despesas Adicionais, quando referidas em conjunto, que constituem o Fundo de Despesas, conforme definidas no Contrato de Cessão;
- “Dia Útil”: Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
- “Documentos da Operação”: Significa o Contrato de Locação Atípica, o Contrato de Sublocação, o Contrato de Cessão, as Escrituras de Emissão das CCI, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição, quando mencionados em conjunto;
- “Emissão”: 67ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, a ser realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09;
- “Escrituras de Emissão das CCI”: O *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural”*, celebrado em 30 de janeiro de 2019, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI 1 foi emitida, e o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural”*, celebrado em 30 de janeiro de 2019, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI 2 foi emitida;
- “Espaço Útil” **ESPAÇO ÚTIL ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.727.302/0001-50, com sede à Av. Ermano Marchetti, 928, sala 07, Água Branca, São Paulo, SP, CEP 05038-001;
- OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br
- 

“Evento de Amortização Extraordinária Compulsória”: São os eventos descritos na Cláusula 6.1. deste Termo de Securitização;

“Evento de Multa Indenizatória”: Caso (i) o Contrato de Cessão seja antecipadamente resolvido; e/ou (ii) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, mediante contestação pela Teleperformance, pela Cedente, pela Espaço Útil, suas respectivas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Sublocação e/ou do Contrato de Locação Atípica, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, cuja ocorrência obriga a Cedente a realizar o pagamento da Multa Indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil;

“Fundo de Despesas”: Fundo constituído por valores retidos na Conta Centralizadora que garantirão o pagamento das Despesas da Operação, nos termos deste Termo de Securitização;

“Garantia”: A Carta-Fiança;

“Imóvel”: Galpões 08, 09, 13 e 14, Área Técnica, Áreas de Acesso 01 e 02, conforme croqui anexo, do Empreendimento NORFIL NATAL, situado na Rodovia BR 101, km 7, Parque Vale do Pitumbu, Emaus, Parnamirim - RN CEP: 59149-070, com 7.272,57m² (sete mil, duzentos e setenta e dois, vírgula cinquenta e sete metros quadrados) de área exclusiva e 509,08m² (quinhentos e nove vírgula oito metros quadrados) de área

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



comum (portaria, cabine elétrica, central de utilidades, corredores de acesso, refeitório, ambulatório caixa d'água, etc.), perfazendo um total de 7.781,65m² (sete mil, setecentos e oitenta e um vírgula sessenta e cinco metros quadrados), IMÓVEIS estes integrantes do Condomínio NORFIL NATAL, devidamente cadastrados perante Prefeitura Municipal de Parnamirim - RN sob o n.º de inscrição 1.1401.228.01.0720.0001.0, e registrados no Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN sob as matrículas de nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891;

“Indenização”: A indenização descrita na Cláusula Décima Sexta do Contrato de Sublocação;

“Instituição Autorizada” Instituição bancária de 1ª linha (para este fim serão consideradas instituições financeiras de 1ª linha aquelas com patrimônio líquido superior a R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) e com rating AAA em escala nacional, emitido pela Fitch Ratings, Standard & Poor's ou Moody's, sendo certo que caso seja coberto por mais de duas agências internacionais, a instituição financeira deverá ter rating mínimo AAA em escala nacional por pelo menos duas agências;

“Instituição Custodiante”: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50;

“Instrução CVM nº 414/04”: Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 476/09”: Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;



- “Instrução CVM nº 539/13”: Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
- “Instrução CVM nº 583/16”: Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
- “Investidor(es)”: Investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;
- “IPCA/IBGE”: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Juros Remuneratórios”: Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 5,2502% (cinco inteiros e dois mil, quinhentos e dois milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data de Emissão, nos termos do item 5.2. deste Termo de Securitização;
- “Lei nº 8.245/91”: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
- “Lei nº 9.514/97”: Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
- “Lei 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Lei das Sociedades por Ações”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- “Multa Indenizatória”: Multa compensatória no Valor de Multa Indenizatória devida pela Cedente à Emissora, a título de indenização, na ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos do item 6.1. do Contrato de Cessão;

- “Norfil”: NORFIL S.A. INDÚSTRIA TÊXTIL, sociedade anônima com sede na Cidade de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, na Rod. BR 101, Km 7, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.341.494/0003-65;
- “Oferta Restrita”: A presente Emissão de CRI, realizada no âmbito da Instrução CVM 476/09;
- “Patrimônio Separado”: Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- “Período de Capitalização”: É o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior e termina na data de pagamento de Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, observadas as datas de pagamento de Juros Remuneratórios previstas no Anexo II, do presente Termo de Securitização;
- “Preço de Integralização”: É o preço de integralização dos CRI, calculado na forma prevista no item 4.1. deste Termo de Securitização;
- “Regime Fiduciário”: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- “Remuneração”: São os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária, quando referidos em conjunto;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



“ <u>Retrofit</u> ”	As obras conduzidas pela Cedente para a adaptação do Imóvel a um <i>call center</i> , de acordo com os requisitos da Teleperformance;
“ <u>Seguro do Empreendimento</u> ”:	O Seguro Patrimonial, devidamente descrito, definido e caracterizado no Contrato de Cessão;
“ <u>Teleperformance</u> ”:	TELEPERFORMANCE CRM S.A. sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Werner Siemens, nº 111, Prédio 25, Espaço 01, Lapa, CEP 05069-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.975.199/0001-50;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários</i> ;
“ <u>Titular(es) dos CRI</u> ”:	Investidores que sejam titulares dos CRI;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	O valor a ser pago pela Emissora, referente aos Créditos Imobiliários, corresponde ao montante de até R\$ 29.360.000,00 (vinte e nove milhões, trezentos e sessenta mil reais), que será pago nos termos descritos no Contrato de Cessão e no item 2.4.1. e seguintes deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor da Multa Indenizatória</u> ”:	Valor correspondente ao montante necessário para que a Cedente, realize o pagamento da Multa Indenizatória, calculado na forma e nas condições estabelecidas no subitem 6.2. do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários e Garantia, aos CRI objeto desta Oferta Restrita, cujas características encontram-se descritas na Cláusula Terceira abaixo.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

2.2. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que pelo presente Termo de Securitização que serão vinculados, em 30 de janeiro de 2019, os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal na Data de Emissão, de R\$ 35.763.254,50 (trinta e cinco milhões, setecentos e sessenta e três mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta centavos), os quais estão individualizados no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

2.3.1. Os Créditos Imobiliários a serem vinculados em 30 de janeiro de 2019 pelo presente Termo de Securitização serão representados pelas CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. Os Créditos Imobiliários serão vinculados imediatamente após a recompra pela Cedente, de 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, atualmente de titularidade da TRX Securitizadora S.A. e vinculados à 12ª série de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.3.3. As Escrituras de Emissão de CCI serão devidamente depositadas junto à Instituição Custodiante das CCI, nos termos do § 5º do Artigo 18 da mencionada Lei nº 10.931/04.

2.4. Pagamento do Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, uma vez atendidas as Condições Precedentes, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão.

2.4.1. Do Valor da Cessão, a Cessionária fará a retenção na Conta Centralizadora do montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), referente às despesas recorrentes da Operação, conforme descrito no Anexo II do Contrato de Cessão ("Despesas da Operação"), para a constituição do Fundo de Despesas (conforme definido no Contrato de Cessão), sendo que, caso os valores das despesas ultrapassem o saldo retido no Fundo de Despesas, todas as despesas excedentes deverão ser arcadas pela Cedente.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



2.4.2. O pagamento do Valor da Cessão, no montante de até R\$ 29.360.000,00 (vinte e nove milhões, trezentos e sessenta mil reais), observados o pagamento a ser feito por conta e ordem da Cedente, estabelecido no item 4.2.1 abaixo e a retenção estabelecida no item 2.4.1. acima, será feito na conta corrente de titularidade da Cedente, nº 21796-5, na agência 0185 do Itaú Unibanco S.A. ("Conta Corrente da Cedente"), nesta data.

2.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas única e exclusivamente pela Emissora, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI.

2.5.1. Fica certo e ajustado que a Cedente continuará responsável pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Sublocação, apurando e informando à Teleperformance os valores por elas devidos, nos termos do Contrato de Sublocação.

2.6. Administração do Contrato de Sublocação: A Teleperformance realizará o pagamento da totalidade dos valores devidos à Cedente para a Emissora no âmbito do Contrato de Sublocação na Conta Centralizadora.

2.7. Aprovação da Emissão: A presente Emissão foi aprovada nos termos da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Barigui Securitizadora S.A., realizada em 11 de Abril de 2016, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 12 de Maio de 2016, sob o nº 211.745/16-9.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI decorrentes do Contrato de Sublocação, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: 67ª Emissão;
- (b) Série: 1ª Série;
- (c) Quantidade de CRI: 29.983 (vinte e nove mil, novecentos e oitenta e três);

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



- (d) Valor Global da Série: R\$ 29.983.000,00 (vinte e nove milhões, novecentos e oitenta e três mil reais), na Data de Emissão (“Volume Total da Oferta Restrita”);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Prazo Total: 2.595 (dois mil quinhentos e noventa e cinco) dias a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final;
- (g) Prazo de Amortização: 86 (oitenta e seis) parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento de amortização em 07 de fevereiro de 2019 e o último em 09 de março de 2026;
- (h) Atualização Monetária: anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos do item 5.1.1, abaixo, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- (i) Juros Remuneratórios: 5,2502% (cinco inteiros e dois mil e quinhentos e dois por cento) ao ano, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- (j) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II a este Termo de Securitização;
- (k) Regime Fiduciário: Sim;
- (l) Garantia Flutuante: Não;
- (m) Garantia: Carta-Fiança;
- (n) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 3.2, abaixo;
- (o) Data de Emissão: 30 de janeiro de 2019;
- (p) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (q) Data de Vencimento Final: 09 de março de 2026; e
- (r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II a este Termo de Securitização.

3.2. Registro: Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário, e, para negociação e custódia no mercado secundário, na B3.

3.3. ANBIMA: A Oferta Restrita, será realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e sem a utilização de prospecto, devendo ser registrada perante a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 1º, inciso I, e do parágrafo 2º, ambos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



Valores Mobiliários, conforme alterado de tempos em tempos (“Código ANBIMA”), desde que expedidas as diretrizes específicas para o cumprimento desta obrigação.

3.4. Distribuição: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

3.4.1. A Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, nos termos do artigo 9 da Instrução CVM nº 539/2013 (“Investidores Profissionais”).

3.4.2. O início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais.

3.4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

(b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.5. Comunicação de Início: Em conformidade com o artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta pública distribuída com esforços restritos deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais. L

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



3.6. Encerramento da Distribuição: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI e/ou quando atingido o Volume Mínimo da Oferta Restrita.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

3.6.2. Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio do aviso sobre o encerramento da Oferta Restrita será feito por meio de petição assinada conjuntamente pelo Coordenador Líder e pela Emissora.

3.6.3. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início ("Prazo de Colocação"), o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.6.2., acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento, e ainda, de acordo com o artigo 8º - A da Instrução CVM 476, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários da Oferta Restrita deverá ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, observado o disposto no Artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

3.7. Limites de Prospecção e Colocação: Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta Restrita sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Caberá ao Coordenador Líder gerar uma relação com a identificação dos até 75 (setenta e cinco) Investidores consultados e destes até 50 (cinquenta) que efetivamente subscreveram os CRI, a qual deverá ser entregue à Emissora quando do encerramento da Oferta Restrita.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



3.8. Negociação: Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos Investidores.

3.8.1. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º da Instrução CVM nº 539/13, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.9. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela B3 (através da CETIP), quando os CRI estiverem custodiados na B3.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1 Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1 abaixo. O “Preço de Integralização” de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

4.1.1. Os CRI serão subscritos e integralizados, em moeda corrente nacional, pelos Investidores na Data de Emissão, com a assinatura do competente boletim de subscrição (“Data de Subscrição e Integralização”).

4.2. Forma de Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, via CETIP, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

4.2.1. O valor equivalente a R\$ 26,431,549.75 (vinte e seis milhões, quatrocentos e trinta e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e setenta e cinco centavos) do Preço de Integralização será pago, por conta e ordem da Cedente, diretamente à TRX SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, na conta mantida no Banco Bradesco, na agência

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



2372, conta corrente 629-7, à título de pagamento pela recompra de 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, pela Cedente.

CLÁUSULA QUINTA - REMUNERAÇÃO

5.1. Saldo Devedor: O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente no mês de dezembro de cada ano (sendo o primeiro período de atualização aquele compreendido entre dezembro de 2018 e dezembro de 2019), pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA/IBGE"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI automaticamente ("Atualização Monetária"), tendo como dia de referência para cada atualização a Data de Atualização, abaixo definida, no mês de dezembro do ano de cada atualização, conforme disposto na fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

em que:

VNa = Valor Nominal Unitário expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, apurado na periodicidade prevista no item 5.1., acima, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

NI_n = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de cada Atualização Monetária, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em dezembro de 2019, NI_n será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de outubro de 2019.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



NI_0 = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Emissão ou da última Atualização Monetária, conforme o caso, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em dezembro de 2019, NI_0 será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de outubro de 2018.

Observações:

- a) A Atualização Monetária se dará em bases anuais de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, todo dia 07 de dezembro de cada ano, ou primeiro dia útil subsequente caso o dia 07 do mês de dezembro não seja útil (“Data de Atualização”), sendo a primeira Data de Atualização em 07 de dezembro de 2019. Entre a Data de Emissão e a primeira Data de Atualização será considerada, na acumulação do fator C, a variação integral do IPCA/IBGE apurada pela relação $NI_{Out2019} / NI_{Out2018}$. Desta forma, a variação do IPCA/IBGE apurada entre 07/12/2018 e 30/01/2019, apurada de forma pro rata dia, será incorporada, também de forma pro rata dia, na apuração do fator C entre a Data de Emissão e 07/02/2019.
- (a) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente.

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- (a) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a última variação disponível divulgada pelo IBGE;
- (b) na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, o índice será substituído pelo mesmo índice que venha a substituí-lo, nos termos dos Documentos da Operação (“Novo Índice”);
- (c) na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, caso no mês de atualização o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a última variação do Novo Índice;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



(d) na hipótese de extinção do Novo Índice, será utilizado o índice de preços que melhor reflita a variação de preços no período aplicável, estabelecido pela Emissora e a Cedente mediante mútuo consentimento e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(e) o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.2. Juros: Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 5,2502% (cinco inteiros e dois mil e quinhentos e dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data de Emissão ("Juros Remuneratórios") e, em conjunto com a Atualização Monetária, "Remuneração"). Os Juros Remuneratórios deverão ser pagos ao final de cada Período de Capitalização, observadas as hipóteses de prorrogação de prazo previstas no item 5.4., abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 07 de fevereiro de 2019 e os demais devidos nas datas previstas no Anexo II a este Termo de Securitização, já considerada a prorrogação de prazo prevista no item 5.4. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos ao final de cada Período de Capitalização (abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário, atualizado anualmente pela Atualização Monetária, nos termos da Cláusula 5.1., acima, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



$$FatorJuros = \left\{ \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

$i = 5,2502\%$ (cinco inteiros e dois mil e quinhentos e dois por cento).

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.2.1. Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, e termina na data de pagamento de Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, observadas as datas de pagamento de Juros Remuneratórios previstas no Anexo II, do presente Termo de Securitização.

5.2.2. O IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. O fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de Dias Úteis existentes entre as Datas de Atualização.

5.3. Amortização: As amortizações dos CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 07 de fevereiro de 2019 e as demais devidas nas datas previstas no Anexo II a este Termo de Securitização, conforme o cálculo abaixo ("Amortização"):

$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

em que:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

VNa = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, expresso em reais, atualizado anualmente pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

TAi = i-ésima Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II.

5.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Informações Adicionais: Os valores e datas de pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI encontram-se descritos no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.6. Pagamentos: Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP.

CLÁUSULA SEXTA -AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA

6.1. Amortização Extraordinária Compulsória: Os eventos que poderão acionar a obrigação da Emissora de realizar a amortização antecipada compulsória dos CRI, total ou parcial, caso assim venha a ser deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Investidores, nos termos do item 13.10.1., abaixo, são os seguintes: (a) algum evento que acione o pagamento da Indenização, nos termos do Contrato de Sublocação; (b) algum evento que acione a Multa Indenizatória, conforme definida e prevista no Contrato de Cessão, exceto pelos eventos listados no item 6.1.2., abaixo; (c) ocorrência de evento que possa acionar a execução da Carta-Fiança (em conjunto, "Eventos de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI").

6.1.1. A Emissora se compromete a não constituir a Teleperformance em mora e a não acionar a Carta-Fiança previamente à deliberação dos Titulares dos CRI sobre o tratamento que deva ser dado na hipótese de ocorrência de um Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI. Tal vedação não é aplicável na ocorrência da situação descrita no item 6.1.2., abaixo.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



6.1.2. A ocorrência de algum Evento de Multa Indenizatória que resulte na ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, reconhecida por decisão judicial definitiva transitada em julgado ou sentença arbitral, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Sublocação e/ou do Contrato de Locação Atípica, deverão resultar na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, independentemente da realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI. Nesta situação, a Emissora está autorizada a acionar as partes responsáveis e a acionar a Carta-Fiança sem necessidade da realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

6.1.3. Caso os Investidores deliberem pela ocorrência de algum Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória, total ou parcial (conforme aplicável). Nesta situação, será devido pela Emissora, o pagamento do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, na data em que ocorrer o Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, de forma *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, conforme disposto na Cláusula Quinta acima.

6.1.4. Na hipótese de ocorrer um Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, os recursos correspondentes ao Fundo de Despesas, retidos na Conta Centralizadora, serão destinados para o pagamento, pela Emissora, do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, conforme disposto na Cláusula Quinta acima, mantendo-se a obrigação da Emissora em arcar com o eventual saldo devedor dos CRI atualizado após a utilização do Fundo de Despesas.

6.1.5. Para todos os fins e efeitos de direito, não serão considerados Eventos de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI as hipóteses em que a Cedente (i) tenha, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado, ou (ii) tenha seu capital social reduzido, as quais poderão ser realizadas independentemente de notificação aos Titulares dos CRI e posterior deliberação em Assembleia dos Titulares dos CRI, desde que para entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico da Cedente.



6.2. Notificação aos Titulares dos CRI: Na ocorrência de um potencial Evento de Amortização Extraordinária do CRI, a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá informar aos Titulares dos CRI acerca de tal evento no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento.

6.2.1. Não obstante o disposto supra, a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, nos termos desta Cláusula Sexta, deverá ocorrer no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos devidos à Emissora por conta da ocorrência de um Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

6.3. Nova Tabela de Pagamentos: Na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará à B3 e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos do CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

CLÁUSULA SÉTIMA- DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

7.1. Destinação dos Recursos: os recursos captados no âmbito da operação de Securitização serão destinados, pela Cedente, para o refinanciamento do Retrofit, a recompra de 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais e para despesas gerais e pagamento de impostos.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Obrigações da Emissora: As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Titulares dos CRI serão efetuadas no website da Emissora (www.bariguisec.com.br), podendo, se for o caso, ser publicadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



8.2. Divulgação de Informações: A Emissora se obriga ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) saldo devedor dos CRI;
- (c) data de vencimento final dos CRI;
- (d) valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- (e) valor recebido da Teleperformance, no mês imediatamente anterior ao mês de referência; e
- (f) saldo devedor dos Créditos Imobiliários referente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência.

8.3. Divulgação dos Relatórios: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

8.4. Responsabilidade pelas Informações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização. L

8.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



8.5. Relatório Anual: A Emissora compromete-se a informar e enviar a documentação e informações necessárias à realização do relatório anual, conforme artigo 15 e Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16, que venham a ser solicitadas pelo Agente Fiduciário, as quais deverão ser devidamente encaminhadas pela Emissora em até 30 (trinta) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual na CVM.

8.6. Notificação acerca das declarações: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.7. Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, o que inclui, as informações que serão fornecidas pela Cedente.

8.7.1. No caso de informações que tenham que ser solicitadas à Cedente dos Créditos Imobiliários, a Emissora obedecerá os seguintes prazos: (i) envio à Cedente até 02 (dois) Dias Úteis após receber a solicitação do Agente Fiduciário, e (ii) envio ao Agente Fiduciário em até 02 (dois) Dias Úteis após receber as informações da Cedente.

8.8. Boas Práticas de Mercado: A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

8.9. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes da legislação em vigor ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

(a) fornecer ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



- (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
 - (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
 - (iii) em até 3 (três) dias úteis de sua publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
 - (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa relativa aos Créditos Imobiliários ou aos Documentos da Operação recebida pela Emissora, e que seja relacionada aos interesses dos Titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.
- (b) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM (“Empresa de Auditoria”), cujo relatório deverá (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Emissora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Emissora foram corretamente calculados e pagos;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea “(c)” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



- (e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g) manter:
 - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial competente; e
 - (iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto.
- (h) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (i) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer “Fato Relevante”, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM nº 358”), e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador da Oferta Restrita;
- (j) na mesma data em que forem publicados, enviar à CETIP cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



- (k) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI;
- (l) convocar Assembleia Geral de titulares dos CRI sempre que for de seu conhecimento fato que necessite de manifestação dos Titulares dos CRI, contendo as matérias de interesse dos titulares dos CRI a serem discutidas em referida assembleia;
- (m) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (n) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização;
- (o) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos Titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (p) comunicar aos Titulares dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento, por meio de notificação, a eventual ocorrência de eventos que possam ensejar a rescisão antecipada do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação Atípica e do Contrato de Sublocação; e
- (q) calcular o valor unitário de cada CRI, disponibilizando os resultados ao Agente Fiduciário.

8.10.1. Além das obrigações elencadas no item 8.10. acima, a Emissora obriga-se a gerir os Créditos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destes, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



8.10.2. Em caso de obtenção de recursos por meio da excussão das garantias estabelecidas nos Documentos da Operação, tais recursos serão utilizados pela Emissora para a imediata amortização dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização, independentemente da concordância ou manifestação prévia dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. Na hipótese de os valores obtidos com a excussão das garantias superar o valor necessário para amortização dos CRI, tais valores em excesso deverão ser devolvidos à Cedente.

8.10.3 A Emissora se responsabiliza, civil e criminalmente, pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com a emissão dos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência de informações a serem disponibilizadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância.

CLÁUSULA NONA - GARANTIA

9.1. Garantia. A Carta-Fiança está sendo constituída como Garantia para a presente Emissão, cobrindo a totalidade dos Créditos Imobiliários que dão lastro ao CRI.

9.1.1. Conforme estabelecido no Contrato de Sublocação, a Teleperformance deverá apresentar à Emissora, no máximo, 25 (vinte e cinco) dias antes do vencimento da Carta-Fiança atualmente em vigor, uma nova Carta-Fiança emitida por instituição bancária de 1ª linha (para este fim serão consideradas instituições financeiras de 1ª linha aquelas com patrimônio líquido superior a R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) e com rating AAA em escala nacional, emitido pela Fitch Ratings, Standard & Poor's ou Moody's, sendo certo que caso seja coberto por mais de duas agências internacionais, a instituição financeira deverá ter rating mínimo AAA em escala nacional por pelo menos duas agências ("Instituição Autorizada") tendo a Emissora como beneficiária, com prazo de vigência de 12 (doze) meses contados da data de vencimento da última Carta-Fiança e garantindo o valor mínimo de R\$ 30.150.000,00 (trinta milhões, cento e cinquenta mil reais), valor este que deverá ser reajustado nos termos do item 20.2.1. do Contrato de Sublocação, a qual deverá ser renovada anualmente pela Teleperformance ("Carta-Fiança").

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

9.1.1.1. O cumprimento da obrigação contemplada no item 9.1.1 acima poderá ser feito por meio de aditamento à carta-fiança nº GBNA-00540/18, atualmente em vigor e emitida em 06 de dezembro de 2018 pelo banco BNP Paribas Brasil S.A., que garante o valor de R\$ 30.150.000,00 (trinta milhões, cento e cinquenta mil reais).

9.1.1.2. A excussão da Carta-Fiança pela Emissora deverá ser realizada mediante a apresentação de notificação à Instituição Autorizada, em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência de um evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

9.1.1.3. Nos termos do Contrato de Sublocação, a Teleperformance se compromete a apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário, que por sua vez apresentará aos Titulares dos CRI, uma nova Carta-Fiança, sempre emitida por uma Instituição Autorizada e nos mesmos termos e condições da Carta-Fiança (exceto pelo ajuste do valor, nos termos do item 20.2.1.1. do Contrato de Sublocação, que deverá corresponder a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI atualizado, no momento da renovação), no prazo máximo de 25 (vinte e cinco) dias antes da data de vencimento da carta-fiança anterior, cobrindo o período de 12 (doze) meses subsequentes, ou até o prazo final do Contrato de Locação Atípica, o que for menor. O mesmo procedimento deverá ser realizado para os demais períodos de 12 (doze) meses, durante todo prazo de vigência do presente Termo de Securitização, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual da Teleperformance, no âmbito do Contrato de Sublocação, ficando o a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, autorizados a: (i) executar a Carta-Fiança; ou (ii) acionar um Evento de Amortização Compulsória dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização.

9.1.1.4. A Cartas-Fiança deverão ser levadas pela Teleperformance a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes signatárias de tal instrumento, e devidamente registradas nos respectivos cartórios, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de apresentação da Carta-Fiança à Emissora, de acordo com o prazo disposto no item 9.1.1.3 acima, sendo os custos e emolumentos de registro suportados exclusivamente pela Teleperformance, nos termos do Contrato de Cessão.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



9.1.1.5. As Partes têm entre si acordado que, os valores obtidos com a excussão da Carta-Fiança, deverão ser direcionados, pela Emissora, ao Patrimônio Separado relativo à Emissão, para o pagamento em benefício dos Titulares dos CRI, sem qualquer desconto ou retenção, livres de quaisquer deduções em razão de despesas, impostos, custos e/ou taxas, exceto nos casos determinados por lei.

9.1.2. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários, as CCI e sua Garantia, enquanto estiverem vinculados ao Patrimônio Separado, não serão objeto de negociação ou transferência.

9.2. Vedação à Cessão e Transferência: A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e sua Garantia não serão objeto de negociação ou transferência, salvo se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI convocada especialmente para esse fim.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Instituição de Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo de Securitização, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários e Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento integral dos CRI.

10.3. Isenção de Ação ou Execução dos Créditos Imobiliários: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes ao CRI, ressalvando-se, no entanto, sentença judicial transitada em julgado que reconheça a aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



10.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, o que compreenderá as atividades de administração dos Créditos Imobiliários, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

10.5. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Observado a utilização do Fundo de Despesas, as despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até cada data de pagamento mensal constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização;
- (b) Juros Remuneratórios dos CRI;
- (c) Amortização dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- (d) Amortização Extraordinária.

10.5.1. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora com recursos que pagariam, parcial ou integralmente, os Juros Remuneratórios mencionados no subitem “b” do item 10.5 acima.

10.6. Insuficiência do Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.7. Recursos Excedentes. Após a plena quitação dos CRI e de todas as despesas e responsabilidades do patrimônio separado dos CRI, a Cessionária realizará a devolução de eventuais Créditos Imobiliários remanescentes na Conta Centralizadora, caso haja, conforme previsto no Contrato de Cessão.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



10.8. Remuneração da Emissora: A Remuneração da Emissora será arcada exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Cedente, conforme descrito abaixo:

(a) em parcela única na Data de Integralização dos CRI, no valor correspondente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) flat (livre de tributos);

(b) em parcelas mensais, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) flat (livre de tributos), devendo o primeiro pagamento ser efetuado na Data de Integralização dos CRI, e os demais no mesmo dia dos meses enquanto o CRI estiver ativo;

(c) por hora-homem extraordinária na forma prevista no Termo de Securitização, será devido o valor de 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Cessionária dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Cessionária e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

(a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e/ou regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização;

(b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



L

- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (f) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (g) não se encontra em qualquer uma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Instrução CVM nº 583;
- (h) para os fins do §2º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, não presta serviços de agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora;
- (i) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Emissora ou de sociedade por ela controlada;
- (j) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Emissora, a seu administrador ou sócio;
- (k) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



(l) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pela Cedente;

(m) com base no valor de venda do Imóvel estabelecido pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel a garantia é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização;

(n) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de emissões de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(o) que não é sociedade coligada à Emissora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

(p) que não é sociedade coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da emissão.

11.3 Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, ou ainda, até a sua efetiva substituição.

11.4 Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado por meio de informações divulgadas pela Emissora acerca do assunto, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



- (b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;
- (c) verificar a regularidade de quaisquer garantias reais, flutuantes e fidejussórias que venham a ser constituídas no âmbito do CRI, bem como o valor dos bens em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) examinar qualquer proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 12 abaixo, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (g) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (h) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (i) no exercício de sua função, praticar todas suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares dos CRI;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



- (j) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, nos termos da cláusula 11.9 deste Termo de Securitização;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (l) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (m) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às eventuais garantidas (caso existam) e a consistência das demais informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, inconsistências, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Geral, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (p) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado na forma da cláusula 16 abaixo e na forma da cláusula 13 abaixo;
- (q) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



- (r) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer nele previstas, bem como nos Documentos da Operação;
- (t) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 e mantê-lo disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;
- (u) enviar o relatório de que trata o item (t) anterior à Emissora para divulgação por esta na forma da regulamentação específica;
- (v) notificar os Titulares dos CRI por meio de aviso e divulgar na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, a serem publicados no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da ciência, de eventual inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme aplicável, de quaisquer obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, incluindo mas não se limitando à indicação das consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (w) diligenciar junto à Cedente e à Emissora para que o presente Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da lei 10.931/04;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



(y) na hipótese de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em nas normas aplicáveis e/ou no Termo de Securitização, de modo a proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI;

(z) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exercer as funções de agente fiduciário;

(aa) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais de que trata o Artigo 16 da Instrução CVM nº 583 e mantê-las disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos; e

(bb) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Instrução CVM nº 583 no âmbito da presente Emissão. Os documentos e informações podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

11.4.1 A Emissora se obriga a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devendo a primeira parcela ser quitada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Integralização dos CRI, sendo devidas as demais parcelas anuais na mesma data da primeira parcela dos anos subsequentes.

11.5.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão,

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

11.5.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 11.5, acima, desde que tenha recebido os recursos da Cedente, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo mesmo índice de atualização monetária do CRI, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.5.2.1. Caso o atraso seja motivado por atraso no pagamento por parte da Cedente, no âmbito do Contrato de Cessão, caberá à Cedente arcar com as penalidades estabelecidas na clausula 10.4.2. acima.

11.5.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária do CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.5.4. A remuneração definida no item 11.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

11.5.5. Todas as parcelas serão acrescidas dos seguintes tributos (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e, (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda e CSLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



11.5.6. Serão suportadas pelos Titulares dos CRI as despesas referentes à gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no sistema de financiamento imobiliário, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua gestão.

11.5.7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso que acarrete na necessidade de sua substituição, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) pelo voto afirmativo de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em circulação;
- (c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



L



(d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 11.3, acima.

11.8. Responsabilidades do Agente Fiduciário substituído. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 11.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Formalização da substituição: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.10. Substituição Provisória: Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

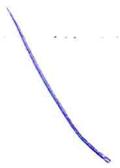
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DECLARAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Oferta Restrita dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



(f) os Créditos Imobiliários encontram-se, no melhor de seu conhecimento, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real e, ainda, não existindo, qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, a Teleperformance e/ou a Emissora, em qualquer tribunal, até a data deste Termo de Securitização, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, o Imóvel ou, ainda que indiretamente, este Termo de Securitização;

(h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(i) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(j) nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04 e com base no Relatório de Diligência Legal, ter verificado, diligentemente, os Documentos da Operação, concluído pela ou a sua legalidade e a ausência de vícios na Oferta Restrita, nos CRI e nos Créditos Imobiliários, além da veracidade, correção e suficiência das informações previstas neste Termo de Securitização.

12.2. Ausência de Vícios: A Emissora atesta que verificou e que se responsabiliza pela veracidade, ausência de vícios, consistência, qualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

13.1. Assembleias Gerais: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ("Assembleia Geral de Titulares dos CRI").

13.1.1. São exemplos de matérias de deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



Titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção pela liquidação deste ou substituição da Emissora; (iv) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização.

13.2. Realização de Assembleia Geral Extraordinária: Respeitado o disposto no item 13.1 e seus subitens, acima, os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.3. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora; ou
- (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

13.4. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por, no mínimo, 03 (três) vezes, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias da sua realização podendo se instalar, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e o prazo mínimo da segunda convocação, será de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, podendo se instalar com qualquer número.

13.4.1. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito de assembleias gerais de acionistas.

13.5. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora; ou

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



(b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuem direito de voto conforme item 13.1 e seus subitens, acima.

13.6. Presença da Emissora e Terceiros em Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 13.7, abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.7. Presença do Agente Fiduciário em Assembleia Geral: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Quórum para Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 13.9 abaixo e sem prejuízo do disposto nos subitens abaixo, exceto se outro quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI for expressamente previsto neste Termo de Securitização, exceto no caso das deliberações e quórum estabelecidos nos itens 13.8.2 e 13.8.3, a seguir.

13.8.1. Respeitado o disposto no item 13.1 e seus subitens acima, cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

13.8.2. As deliberações relativas: (i) à alteração de quaisquer condições ou das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à substituição das Garantias ou alteração nas cláusulas ou qualquer condição da Carta-Fiança (exceto pelo valor) quando de sua renovação; (v) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) alteração ou aditamento do Contrato de Sublocação ou do Contrato de Locação Atípica que afetem, de forma direta ou indireta, os CRI em Circulação; (vii) qualquer alteração na redação dos eventos que deem causa à rescisão antecipada do Contrato de Cessão; e (viii) aos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

13.8.3. As deliberações acerca da não declaração de um Evento de Multa Indenizatória, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, sendo certo que a ausência de quórum de deliberação nas assembleias ensejará a decretação do Evento de Multa Indenizatória.

13.8.4. As deliberações acerca da declaração da não liquidação do Patrimônio Separado serão tomadas pelos Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, sendo certo que a ausência de quórum de deliberação nas Assembleias dos Titulares dos CRI ensejará a declaração da liquidação do Patrimônio Separado.

13.8.5. No caso das Assembleias dos Titulares dos CRI instaladas em segunda convocação, as deliberações serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, sem prejuízo dos quoruns específicos estabelecidos na presente Cláusula ou no presente Termo de Securitização.

13.9. CRI em Circulação: Sem prejuízo do disposto no item 13.1 e seus subitens acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI de titularidade da Cedente, da Teleperformance ou que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Cedente, à Teleperformance, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Cedente, à Teleperformance, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da Assembleia Geral. C

13.10. Deliberações: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os *quóruns* e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



13.11. Instalação da Assembleia Geral pela totalidade dos Titulares dos CRI: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.12. Vinculação da Emissora: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os *quóruns* neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

13.13. Sociedades Ligadas: Caso os titulares dos CRI sejam qualquer sociedade que: (i) controle a Teleperformance, a Cedente e/ou a Emissora; (ii) seja controlada pela Teleperformance, pela Cedente e/ou pela Emissora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Teleperformance, a Cedente e/ou que a Emissora; (iv) seja coligada da Teleperformance, a Cedente e/ou da Emissora; (v) detenha os CRI por conta da Teleperformance, da Cedente e/ou da Emissora, ou de qualquer forma represente a Teleperformance, a Cedente e/ou a Emissora, esse titular do CRI não terá direito a voto nas deliberações dos titulares dos CRI, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse titular do CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI. O disposto nesta cláusula não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso haja: (i) a insolvência da Emissora com relação; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 14.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediatamente, de forma temporária, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Feral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



14.2. Convocação de Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97.

14.3. Deliberação da Assembleia Geral: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.4. Eventos passíveis de liquidação do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 14.1 a 14.3, acima:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial, pedido ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data do inadimplemento; ou
- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que não decorrentes de inadimplência da Teleperformance dos Créditos Imobiliários, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data do inadimplemento.

14.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

14.5. Extinção do Regime Fiduciário: Ficará extinto o Regime Fiduciário instituído neste Termo de Securitização após a liquidação do Patrimônio Separado.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



14.6. Termo de Quitação: O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do Regime Fiduciário, termo de quitação.

14.7. Eventual Sobejo: No caso de extinção do Patrimônio Separado, quando houver amortização integral ou antecipada dos CRI, na reintegração ao patrimônio comum da Emissora dos eventuais créditos que sobejarem.

14.8. Pagamento da Emissora: Em nenhuma hipótese será devolvido o pagamento da Emissora pela estruturação da operação de securitização a que os CRI estão vinculados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1 Tributação: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI, existentes na presente data, encontram-se descritas a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular do CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento. Não há qualquer responsabilidade das Partes em atualizar as informações abaixo e/ou avaliar se tais informações são aplicáveis a cada tipo de investidor:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. A isenção também abrange os ganhos de capital auferidos na alienação ou cessão de certificados de recebíveis imobiliários por pessoas físicas, conforme entendimento da Receita Federal do Brasil, disposto no art. 55, parágrafo único, da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável e os rendimentos não estão sujeitos ao ajuste anual. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, tendo em vista ter sido julgado inconstitucional o disposto no artigo 12, parágrafo 1º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. ✓

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tribuam a renda ou que a tribuam por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação em ambiente bursátil, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(ii) IOF:

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0, conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 6.306/2007, com a redação dada pelo Decreto nº 8.325/14. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas,

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real ou presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas passam a estar sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota conjugada de 4,65%, nos termos do Decreto nº 8.426/2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

17.1. Despesas do Patrimônio Separado: Todas as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado serão arcadas diretamente pela Emissora, exclusivamente com recursos existentes na Conta Centralizadora, sendo elas:

(a) as despesas e/ou taxas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores ou fiscais independentes para fins do cumprimento da Instrução CVM 600 ("CVM 600"), bem como as despesas com procedimentos legais, judiciais e extrajudiciais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



(c) as despesas com publicações, notificações, cópias autenticadas, reconhecimento de firma de assinaturas, portadores, correios, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

(d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

(e) as despesas relacionadas à constituição e manutenção do Fundo de Despesas; e

(f) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

17.2. Patrimônio Separado Insuficiente: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 17.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

17.2.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização e/ou no caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

17.2.2. As despesas a serem incorridas pela Emissora a serem reembolsadas pelos Investidores, caso tenha havido recursos suficientes no Patrimônio Separado, ou, caso contrário, por eles,

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



Investidores, adiantados na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

~~CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DECLARAÇÕES~~

18.1. Declarações: Em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, a Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder da Oferta Restrita emitiram, respectivamente, a declaração na forma dos Anexos III-A e III-B a este Termo de Securitização, os quais, mediante emissão e assinatura por representantes legais da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder devidamente autorizados, nos termos de seus respectivos atos constitutivos, passam a fazer parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização.

18.2. Alteração das Declarações: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Ambiente Macroeconômico: A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Teleperformance podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros;

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



(e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e, (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Teleperformance, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

b) Efeitos da política anti-inflacionária: Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez do Devedor e a qualidade da presente Emissão.

d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: O mesmo podemos dizer sobre o impacto da variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado, com efeito desfavorável aos Investidores.

e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: As operações de securitização de créditos imobiliários apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Cedente e/ou da Teleperformance.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

f) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores desses créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

g) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão, em sendo o caso. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. A ocorrência dos eventos mencionados acima, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora, comprometendo negativamente o pagamento dos Investidores.

h) Verificação da capacidade da Teleperformance de honrar suas obrigações: A Emissora, tampouco o escritório que assessorou a Oferta, não realizou nenhuma análise profunda a respeito da capacidade da Teleperformance em honrar com as obrigações de pagamento previstas no Contrato de Sublocação. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Teleperformance poderá comprometer a capacidade da Teleperformance de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



i) Risco de crédito da Teleperformance e da Cedente: o risco de crédito desta operação encontra-se concentrado, principalmente, na Teleperformance e na Cedente, tendo como garantia a Carta-Fiança. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI pode estar atrelada à capacidade da Teleperformance e/ou da Cedente de cumprirem com suas obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, no Contrato de Sublocação e/ou no Contrato de Cessão, conforme aplicável. Caso a capacidade de pagamento da Teleperformance seja afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários poderão ser descumpridas e conseqüentemente o fluxo dos CRI poderá ser afetado.

j) Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem alcançados por obrigações da Cedente ou de terceiros: Os Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão poderão vir a ser alcançados por obrigações da Teleperformance, da Cedente ou de terceiros, tendo em vista que a cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente poderá ser declarada inválida ou tornada ineficaz, com impactos negativos ao fluxo de pagamento dos CRI após a sua cessão pela Emissora, caso apurado em ação judicial própria que a cessão foi realizada em (i) fraude contra credores, incluindo, sem limitação, o disposto no artigo 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, se, no momento da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão dos Créditos Imobiliários a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre os Créditos Imobiliários pendente, na data de cessão, demanda judicial fundada em direito real e (c) nos demais casos previstos em lei; (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão dos Créditos Imobiliários, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; (iv) caso os Créditos Imobiliários já se encontre vinculado a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais; ou (v) meio a um pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente. Tais eventos podem afetar negativamente os titulares dos CRI.

k) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



l) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita dos CRI, distribuída nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

m) Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI: Os CRI, bem como a presente Emissão, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Emissão e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

n) Risco da Deterioração da Qualidade de Crédito do Patrimônio Separado Poderá Afetar a Capacidade da Emissora de Honrar suas Obrigações Decorrentes dos CRI: os CRI são lastreado pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do presente Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Teleperformance em razão do Contrato de Sublocação, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Contrato de Sublocação ou da excussão das Garantias, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Teleperformance e/ou da Cedente, como aqueles descritos neste fator de risco poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora;

o) Risco da Ocorrência de Eventos que Possam Ensejar o Inadimplemento ou Determinar a Antecipação, Liquidação ou Amortização dos Pagamentos: a ocorrência de Eventos de Multa Indenizatória e/ou de rescisão do Contrato de Sublocação e/ou do Contrato de Locação Atípica,

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



acarretarão, conforme o caso, o pagamento da Multa Indenizatória por conta da inexistência dos Créditos Imobiliários ou no pagamento da indenização prevista no Contrato de Sublocação, e, por consequência, no pré-pagamento parcial ou total dos CRI.

Não há como garantir que na ocorrência de quaisquer desses eventos, que os Créditos Imobiliários serão devidamente pagos pela Teleperformance, pela Cedente, por conta da Multa Indenizatória, ou dos valores devidos no âmbito do Contrato de Construção, que o produto originado a partir da execução das garantias constituídas será suficiente para arcar com as obrigações por elas garantidas.

Ainda, mesmo que tais pagamentos sejam realizados tempestivamente, não há como assegurar que o investidor conseguirá reinvestir os recursos às mesmas taxas praticadas pelo CRI.

p) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais aprovadas por Titulares do CRI que representem 30% (trinta por cento) dos CRI em circulação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de menor quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

q) Restrição à Negociação Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI.



r) Risco de Pré-Pagamento Poderá Afetar Adversamente a Rentabilidade: A efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de re-investimentos por parte do Titular dos CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

s) Fatores Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, ou ainda interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

t) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos tendo por diretrizes a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Neste sentido, na hipótese do descumprimento pela Cedente das obrigações relacionadas ao pagamento da Multa Indenizatória e dos Pagamentos Residuais, em caso de insuficiência das Garantias e/ou dificuldade para executá-las, quaisquer despesas relacionadas (i) ao Patrimônio Separado; e (ii) aos Créditos Imobiliários, poderão ter que ser arcadas pelos Investidores; o que inclui mas não se limita às despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários.

u) Riscos Relacionados à Administração dos Créditos Imobiliários: Caso a Emissora contrate terceiros para a administração dos Créditos Imobiliários e pela cobrança das parcelas do Contrato de Sublocação, caso o terceiro, por alguma razão, deixe de prestar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser prejudicado.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



v) Risco de Questionamentos Judiciais do Contrato de Sublocação: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade total ou parcial do Contrato de Sublocação, inclusive, mas não se limitando ao valor da sublocação, a continuidade de seu pagamento em diversas situações, às taxas de juros, ao pagamento da indenização, aplicação de multas e penalidades por atrasos, bem como da inaplicabilidade do art. 54-A da Lei nº 8.245/91 às sublocações de imóveis.

w) Risco de Inadimplemento: Se em determinado mês, a Conta Centralizadora não possua recursos suficientes para arcar com as parcelas de amortização e juros e demais despesas do Patrimônio Separado, caso não seja executado o devido aporte de recursos pela Cedente, poderá não haver recursos suficientes para o pagamento dos CRI.

x) Riscos Relacionados à Emissora: Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Emissora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores Profissionais devem consultar o Formulário de Referência da Emissora, disponível no site Emissora (www.bariguisec.com.br), no site da CVM (www.cvm.gov.br) e no site da B3 (www.b3.com.br). Os negócios, situação financeira, ou resultados da Emissora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Emissora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira.

y) Risco de Resilição ou Resolução dos Documentos da Operação: Os Documentos da Operação poderão ser resilidos ou resolvidos antecipadamente por vários motivos, dentre eles (i) o não-pagamento das obrigações financeiras decorrentes dos CRI; ou (ii) a desapropriação total ou parcial do Imóvel (desde que, neste último caso, a desapropriação inviabilize a utilização do Imóvel). Além disso, o término antecipado, resilição ou resolução dos Documentos da Operação poderá fazer com que os Titulares dos CRI recebam os correspondentes recursos, antes da data originariamente prevista para vencimento. Os Titulares dos CRI poderão vir a sofrer perdas caso, por exemplo, (i) não consigam reinvestir os recursos pagos nos mesmos termos e condições econômicas dos CRI; ou (ii) não recebam integralmente os referidos recursos.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



z) Risco Relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Cedente e à Teleperformance, inclusive quanto à capacidade de honrarem suas obrigações advindas dos Contratos de Locação Atípica e de Sublocação, conforme o caso. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a não verificação (i) da regularidade do Imóvel em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores; e (ii) da existência de outras obrigações assumidas pela Teleperformance que poderiam comprometer a capacidade da Teleperformance de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, pode gerar impactos adversos para o Investidor.

aa) Obrigações ambientais: O Imóvel de titularidade da Espaço Útil pode estar sujeito à determinadas obrigações ambientais não observadas pela Espaço Útil. Referidas obrigações ambientais podem não ter sido estimadas pela Espaço Útil e, deste modo, não é possível prever, desde já, as eventuais obrigações ambientais que possam surgir. As despesas operacionais da Espaço Útil podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores do Empreendimento, a Espaço Útil, a Cedente e/ou a Teleperformance, conforme o caso, podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Espaço Útil, a Cedente e/ou a Teleperformance podem, também, serem consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a capacidade econômica da Espaço Útil, da Cedente e/ou da Teleperformance.

bb) Risco relacionado à Garantia: Não há como assegurar que na eventualidade de excussão da Garantia o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares de CRI poderão ser prejudicados. C

cc) Risco da não formalização da Garantia: A Carta-Fiança não terá sido registrada perante o Registro de Títulos e Documentos das Partes até a Data de Emissão do CRI. Sendo assim, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição da referida garantia, principalmente

em decorrência da burocracia e exigências cartorárias, o que poderá acarretar o vencimento antecipado dos CRI.

dd) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos titulares dos CRI por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

ee) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

ff) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

gg) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

hh) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso

OUIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

DEMAIS RISCOS: OS CRI ESTÃO SUJEITO ÀS VARIAÇÕES E CONDIÇÕES DOS MERCADOS DE ATUAÇÃO DA CEDENTE, QUE SÃO AFETADOS PRINCIPALMENTE PELAS CONDIÇÕES POLÍTICAS E ECONÔMICAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS. OS CRI TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS CRI, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3. Aditamento: Todas as alterações deste Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, e; (ii) pela Emissora, exceto as decorrentes de (i) exigências formuladas pela CVM; (ii) quando verificado erro meramente de digitação; ou (iii) modificações que não representem prejuízo aos investidores, independente da aprovação dos titulares do CRI em Assembleia Geral dos Titulares do CRI.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



20.4. Prevalência de Disposições: Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - NOTIFICAÇÕES

21.1. Comunicação entre as Partes: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Se para a Emissora

BARIGUI SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Rua Alvaro Anes, nº 46, 11º andar, conjunto 113, Pinheiros

São Paulo - SP, CEP 05421-010

At.: Evaldo Leandro Perussolo

Tel.: (11) 3562-9081

E-mail: evaldo.perussolo@bariguisec.com.br e pos-emissao@bariguisec.com.br

Se para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Rua Sete de Setembro, 99 - 24º andar

Rio de Janeiro/RJ - CEP 20.050-005

At.: Carlos Alberto Bacha, Rinaldo Rabello Ferreira e Matheus Gomes Faria

Tel.: (21) 2507-1949

E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br; carlos.bacha@simplificpavarini.com.br; rinaldo@simplificpavarini.com.br e matheus@simplificpavarini.com.br

21.2. Forma de envio de notificação: As comunicações serão consideradas entregues quando (i) recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização; ou (ii) no caso de comunicações enviadas por *e-mail*, na data do recebimento de confirmação de recebimento da mensagem.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 22 de janeiro de 2019.

(página deixada em branco propositalmente)

(assinaturas na página seguinte)

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

1



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 67ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A.)

BARIGUI SECURITIZADORA S.A.

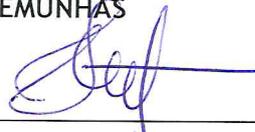

Nome: **Ana Carla Moliterno**
Cargo: Advogada OAB/SP nº 3662-96

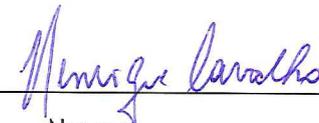

Nome: **Julien Avrii**
Cargo: RG: 36.726.763-9
CPF: 403.833.248-90

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: **Matheus Gomes Faria**
Cargo: CPF: 058.133.117-69

TESTEMUNHAS

1. 
Nome: **NATASYA MIDORI HINATA**
CPF/MF **332.472.518-06**

2. 
Nome: **Henrique Carvalho Silva**
CPF/MF **354.873.988-10**
RG **43.817.406-9**

OUIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CCI 1 emitida em 30 de janeiro de 2019

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 30/01/2019
-------------------------------	-----------------------------

SÉRIE	BA01	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	------	--------	--------	-------------	-------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 19.974.189/0001-41							
ENDEREÇO: Rua Viradouro 30							
COMPLEMENTO	apt. 81, Itaim-Bibi	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-110

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro							
COMPLEMENTO	n.º 99, 24º andar,	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3. SUBLOCATÁRIA							
RAZÃO SOCIAL: TELEPERFORMANCE CRM S.A.							
CNPJ/MF: 06.975.199/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Werner Siemens, nº 111							
COMPLEMENTO	Prédio 25, Espaço 01 - Bairro da Lapa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05069-010

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

4. TÍTULO
“Instrumento Particular de Contrato de Sublocação Atípica de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças”, firmado em 08 de dezembro de 2015, entre a Emissora e a Teleperformance.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 33.286.331,52 (trinta e três milhões, duzentos e oitenta e seis mil, trezentos e trinta e um reais e cinquenta e dois centavos).
--

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Galpões 08, 09, 13 e 14, Área Técnica, Áreas de Acesso 01 e 02, conforme croqui anexo, do Empreendimento NORFIL NATAL, situado na Rodovia BR 101, km 7, Parque Vale do Pitumbu, Emaus, Parnamirim - RN CEP: 59149-070, com 7.272,57m ² (sete mil, duzentos e setenta e dois, vírgula cinquenta e sete metros quadrados) de área exclusiva e 509,08m ² (quinhentos e nove vírgula oito metros quadrados) de área comum (portaria, cabine elétrica, central de utilidades, corredores de acesso, refeitório, ambulatório caixa d’água, etc.), perfazendo um total de 7.781,65m ² (sete mil, setecentos e oitenta e um vírgula sessenta e cinco metros quadrados), IMÓVEIS estes integrantes do Condomínio NORFIL NATAL, devidamente cadastrados perante Prefeitura Municipal de Parnamirim - RN sob o n.º de inscrição 1.1401.228.01.0720.0001.0, e registrados no Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN sob as matrículas de nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891.	
Nº MATRÍCULA	CARTÓRIO
2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891	Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO REMANESCENTE:	86 meses, a partir da Data de Emissão, sendo certo que o primeiro pagamento será realizado no dia 5 de fevereiro de 2019.
7.2. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal.
7.3. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL:	R\$ 386.633,00 (trezentos e oitenta e seis mil, seiscentos e trinta e três reais).

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

7.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	05/02/2019
7.5. DATA DE PAGAMENTO FINAL:	05/03/2026
7.6. FORMA DE REAJUSTE:	Os Créditos Imobiliários são atualizados monetariamente, a cada período anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE considerando como base a data inicial de reajuste do Contrato de Sublocação, isto é 05 de novembro de 2015.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	O montante das parcelas do preço da sublocação devida e não paga na data de vencimento, conforme os termos do Contrato de Locação Atípica, estará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária <i>pro rata temporis</i> pelo IPCA/IBGE.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CCI 2 emitida em 30 de janeiro de 2019

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 30/01/2019
-------------------------------	-----------------------------

SÉRIE	BA02	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	------	--------	--------	-------------	-------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 19.974.189/0001-41							
ENDEREÇO: Rua Viradouro 30							
COMPLEMENTO	apt. 81, Itaim-Bibi	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-110

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro							
COMPLEMENTO	n.º 99, 24º andar,	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3. SUBLOCATÁRIA							
RAZÃO SOCIAL: TELEPERFORMANCE CRM S.A.							
CNPJ/MF: 06.975.199/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Werner Siemens, nº 111							
COMPLEMENTO	Prédio 25, Espaço 01 - Bairro da Lapa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05069-010

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

4. TÍTULO
<i>“Instrumento Particular de Contrato de Sublocação Atípica de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças”</i> , firmado em 08 de dezembro de 2015, entre a Emissora e a Teleperformance.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 2.476.922,98 (dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, novecentos e vinte e dois reais e noventa e oito centavos)

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Galpões 08, 09, 13 e 14, Área Técnica, Áreas de Acesso 01 e 02, conforme croqui anexo, do Empreendimento NORFIL NATAL, situado na Rodovia BR 101, km 7, Parque Vale do Pitumbu, Emaus, Parnamirim - RN CEP: 59149-070, com 7.272,57m ² (sete mil, duzentos e setenta e dois, vírgula cinquenta e sete metros quadrados) de área exclusiva e 509,08m ² (quinhentos e nove vírgula oito metros quadrados) de área comum (portaria, cabine elétrica, central de utilidades, corredores de acesso, refeitório, ambulatório caixa d'água, etc.), perfazendo um total de 7.781,65m ² (sete mil, setecentos e oitenta e um vírgula sessenta e cinco metros quadrados), IMÓVEIS estes integrantes do Condomínio NORFIL NATAL, devidamente cadastrados perante Prefeitura Municipal de Parnamirim - RN sob o n.º de inscrição 1.1401.228.01.0720.0001.0, e registrados no Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN sob as matrículas de nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891.	
Nº MATRÍCULA	CARTÓRIO
2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891	Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.8. PRAZO REMANESCENTE:	86 meses, a partir da Data de Emissão, sendo certo que o primeiro pagamento será realizado no dia 5 de fevereiro de 2019.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal.
7.10. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL:	R\$ 28.801,43 (vinte e oito mil, oitocentos e um reais e quarenta e três centavos)

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

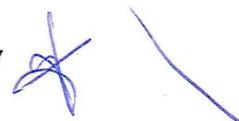
ouvidoria@bariguisec.com.br



7.11. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	05/02/2019
7.12. DATA DE PAGAMENTO FINAL:	05/03/2026
7.13. FORMA DE REAJUSTE:	Os Créditos Imobiliários são atualizados monetariamente, a cada período anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE considerando como base a data inicial de reajuste do Contrato de Sublocação, isto é 05 de novembro de 2015.
7.14. ENCARGOS MORATÓRIOS:	O montante das parcelas do preço da sublocação devida e não paga na data de vencimento, conforme os termos do Contrato de Locação Atípica, estará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária <i>pro rata temporis</i> pelo IPCA/IBGE.

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



ANEXO II
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

N	Datas de Pagamento	Saldo (R\$)	Dias úteis	Juros (R\$)	Amortizaçã o (R\$)	Amortizaçã o (%)	PMT
0	30/01/19	1,000.00	0	0.00	0.00	0.0000%	0.00
1	07/02/19	987.35	6	1.22	12.65	1.2651%	13.87
2	08/03/19	977.30	19	3.82	10.05	1.0182%	13.87
3	09/04/19	967.80	22	4.38	9.49	0.9715%	13.87
4	08/05/19	957.67	19	3.74	10.13	1.0465%	13.87
5	07/06/19	948.09	22	4.29	9.58	1.0005%	13.87
6	09/07/19	938.27	21	4.05	9.82	1.0356%	13.87
7	07/08/19	928.41	21	4.01	9.86	1.0509%	13.87
8	09/09/19	918.89	23	4.35	9.52	1.0258%	13.87
9	09/10/19	909.13	22	4.11	9.76	1.0617%	13.87
10	07/11/19	899.15	21	3.88	9.98	1.0983%	13.87
11	09/12/19	889.12	21	3.84	10.03	1.1152%	13.87
12	08/01/20	878.87	20	3.62	10.25	1.1530%	13.87
13	07/02/20	868.94	22	3.93	9.93	1.1304%	13.87
14	09/03/20	858.43	19	3.36	10.51	1.2096%	13.87
15	08/04/20	848.40	22	3.84	10.03	1.1680%	13.87
16	07/05/20	837.64	18	3.11	10.76	1.2686%	13.87
17	09/06/20	827.69	23	3.92	9.95	1.1877%	13.87
18	08/07/20	817.19	20	3.37	10.50	1.2688%	13.87
19	07/08/20	806.98	22	3.66	10.21	1.2495%	13.87
20	10/09/20	796.88	23	3.78	10.09	1.2506%	13.87
21	07/10/20	786.10	19	3.08	10.79	1.3539%	13.87
22	09/11/20	775.58	21	3.36	10.51	1.3370%	13.87
23	09/12/20	765.19	22	3.47	10.40	1.3406%	13.87
24	07/01/21	754.28	19	2.96	10.91	1.4260%	13.87

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br




25	09/02/21	743.94	23	3.53	10.34	1.3707%	13.87
26	09/03/21	732.79	18	2.72	11.15	1.4982%	13.87
27	07/04/21	721.90	20	2.98	10.89	1.4858%	13.87
28	07/05/21	711.12	21	3.08	10.78	1.4939%	13.87
29	09/06/21	700.43	22	3.18	10.69	1.5027%	13.87
30	07/07/21	689.41	20	2.85	11.02	1.5732%	13.87
31	09/08/21	678.77	23	3.23	10.64	1.5437%	13.87
32	09/09/21	667.94	22	3.04	10.83	1.5956%	13.87
33	07/10/21	656.79	20	2.72	11.15	1.6695%	13.87
34	09/11/21	645.73	21	2.81	11.06	1.6844%	13.87
35	08/12/21	634.49	20	2.63	11.24	1.7410%	13.87
36	07/01/22	623.46	22	2.84	11.03	1.7382%	13.87
37	09/02/22	612.51	23	2.92	10.95	1.7565%	13.87
38	09/03/22	600.88	18	2.24	11.63	1.8982%	13.87
39	07/04/22	589.58	21	2.57	11.30	1.8809%	13.87
40	09/05/22	578.11	20	2.40	11.47	1.9455%	13.87
41	08/06/22	566.83	22	2.59	11.28	1.9514%	13.87
42	07/07/22	555.26	20	2.31	11.56	2.0400%	13.87
43	09/08/22	543.99	23	2.60	11.27	2.0297%	13.87
44	08/09/22	532.45	21	2.32	11.54	2.1223%	13.87
45	07/10/22	520.85	21	2.28	11.59	2.1775%	13.87
46	09/11/22	509.21	21	2.23	11.64	2.2355%	13.87
47	07/12/22	497.31	19	1.97	11.90	2.3372%	13.87
48	09/01/23	485.77	23	2.33	11.54	2.3208%	13.87
49	08/02/23	474.07	22	2.17	11.69	2.4075%	13.87
50	08/03/23	461.94	18	1.74	12.13	2.5595%	13.87
51	10/04/23	450.14	22	2.07	11.80	2.5548%	13.87
52	09/05/23	438.01	19	1.74	12.13	2.6946%	13.87
53	07/06/23	426.01	21	1.87	12.00	2.7392%	13.87
54	07/07/23	413.96	21	1.82	12.05	2.8284%	13.87
55	09/08/23	402.03	23	1.94	11.93	2.8823%	13.87

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

56	08/09/23	389.88	21	1.72	12.15	3.0226%	13.87
57	09/10/23	377.67	21	1.67	12.20	3.1301%	13.87
58	08/11/23	365.34	20	1.54	12.33	3.2654%	13.87
59	07/12/23	352.96	20	1.49	12.38	3.3894%	13.87
60	09/01/24	340.60	21	1.51	12.36	3.5022%	13.87
61	07/02/24	328.18	21	1.46	12.41	3.6448%	13.87
62	07/03/24	315.58	19	1.27	12.60	3.8396%	13.87
63	09/04/24	303.12	22	1.41	12.46	3.9472%	13.87
64	08/05/24	290.49	20	1.23	12.64	4.1686%	13.87
65	07/06/24	277.86	21	1.24	12.63	4.3472%	13.87
66	09/07/24	265.23	22	1.24	12.63	4.5438%	13.87
67	07/08/24	252.50	21	1.13	12.74	4.8018%	13.87
68	09/09/24	239.81	23	1.18	12.69	5.0248%	13.87
69	09/10/24	227.01	22	1.07	12.80	5.3358%	13.87
70	07/11/24	214.12	21	0.97	12.90	5.6822%	13.87
71	09/12/24	201.16	21	0.91	12.95	6.0503%	13.87
72	08/01/25	188.11	20	0.82	13.05	6.4878%	13.87
73	07/02/25	175.08	22	0.84	13.03	6.9254%	13.87
74	07/03/25	161.85	18	0.64	13.23	7.5556%	13.87
75	09/04/25	148.74	23	0.76	13.11	8.1011%	13.87
76	07/05/25	135.39	17	0.51	13.36	8.9788%	13.87
77	09/06/25	122.15	23	0.63	13.24	9.7763%	13.87
78	09/07/25	108.80	21	0.52	13.35	10.9271%	13.87
79	07/08/25	95.40	21	0.46	13.40	12.3200%	13.87
80	09/09/25	81.98	23	0.45	13.42	14.0704%	13.87
81	08/10/25	68.46	21	0.35	13.52	16.4918%	13.87
82	07/11/25	54.89	22	0.31	13.56	19.8127%	13.87
83	09/12/25	41.27	22	0.25	13.62	24.8187%	13.87
84	07/01/26	27.56	19	0.16	13.71	33.2207%	13.87
85	09/02/26	13.82	23	0.13	13.74	49.8577%	13.87
86	09/03/26	0.00	18	0.05	13.82	100.0000%	13.87

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br



ANEXO III - A

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

BARIGUI SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.608.405/0001-60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvaro Anes, nº 46, 11º andar, conjunto 113, Pinheiros, CEP 05421-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários objeto da distribuição pública da 67ª Série da 1ª Emissão (“Oferta Restrita”), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações por ela prestadas no Termo de Securitização de Créditos da 67ª Série da 1ª Emissão Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A. e nos demais documentos relacionados à Oferta Restrita.

São Paulo, 22 de janeiro de 2019.

BARIGUI SECURITIZADORA S.A.


Nome: _____
Cargo: **Ana Carla Moliterno**
Advogada OAB/SP nº 3662-96


Nome: _____
Cargo: **Julien Avril**
RG: 36.726.763-9
PF: 403.833.248-90

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA AS 0800602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

ANEXO III - B
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante da **BARIGUI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.608.405/0001-60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvaro Anes, nº 46, 11º andar, conjunto 113, Pinheiros, CEP 05421-010 (“Emissora”) na e a Instituição Custodiante, e do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado em [--], entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio dos quais as CCI (conforme definidas no Termo de Securitização, abaixo definido) foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“Escrituras de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foram entregues para custódia as Escrituras de Emissão de CCI e que, conforme a Cláusula Segunda do Termo de Securitização, as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [--] Série da [--] Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Barigui Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60 (“Securitizadora”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em [--] de janeiro de 2019 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme cláusula décima do Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 10.931/04, e o Agente Fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante que de acordo com o Termo de Emissão de CCI, por meio das quais as CCI foram emitidas pela Emissora e a Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, do Termo de Securitização, e do artigo 18, do Termo de Emissão de CCI, celebrado, na forma do parágrafo único do ar

SIMPLIFIC PAV.

Nome:

Cargo:

OUVIL

0777

sec.com.br

*Somente
rubricar*

TDA.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

OUVIDORIA BARIGUI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisec.com.br

1
2

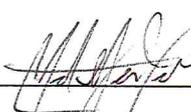
—

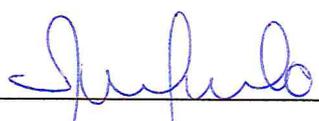
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro nº. 99, 24º Andar, CEP: 20.050-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da ICVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 67ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da Barigui Securitizadora S.A. (“Emissora”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, e com **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Ed. Madison, Vila Olímpia, CEP 04547-000, na qualidade de Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização e de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 22 de janeiro de 2019.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1. 
Por: _____
Cargo: **Matheus Gomes Faria**
CPF: 058.133.117-69

2. 
Por: _____
Cargo: **Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira**
CPF: 060.883.727-02

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Sete de Setembro nº. 99, 24º Andar, CEP: 20.050-005
Cidade / Estado: Rio de Janeiro / Rio de Janeiro
CNPJ nº: 15.227.994/0001-50
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria
Número do Documento de Identidade: 0115418741
CPF nº: 05813311769

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 67ª
Emissor: **BARIGUI SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 29.983
Espécie: N/A
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 22 de janeiro de 2019.



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

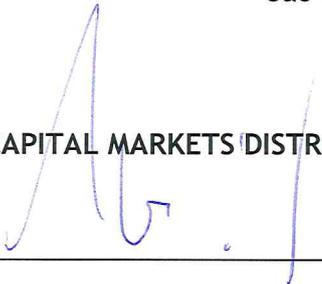
Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-89

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Ed. Madison, Vila Olímpia, CEP 04547-000, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Coordenador Líder”), para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da ICVM n.º 414, na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 67ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com a Emissora e com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº. 99, 24º andar, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 22 de janeiro de 2019.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

1. 
Por: Arthur Farne D'Amoed
Cargo: Presidente DTVM
CPF: 118.812.467-60

2. 
Por: Fabio Feola
Cargo: CPF: 077.566.048-57
Diretor Comercial

