

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e na melhor forma de direito, as partes:

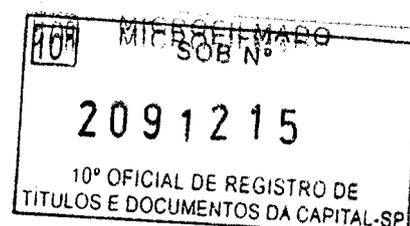
MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas, nº 8501, 31º andar, Pinheiros, CEP nº 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.189/0001-41, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

TRX SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, conjunto 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária");

(a Cedente e a Cessionária adiante denominados em conjunto como "Partes", e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDO QUE:

a) a Norfil S.A. Indústria Têxtil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.341.494/0003-65 ("Norfil"), 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 ("Imóvel") e recebeu da Teleperformance CRM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.975.199/0001-50 ("Teleperformance") uma proposta para a locação de determinada fração do Imóvel ("Fração do Imóvel"), a fim de destiná-la à implementação de um *call center*, de acordo com projetos que atendam suas necessidades específicas e sob sua orientação, a ser operado pela própria Teleperformance ("Retrofit", quando mencionado com a Fração do Imóvel, "Empreendimento"), e que para tanto, a Teleperformance se comprometeria a realizar os investimentos necessários para implantar as adequações no Empreendimento.



b) de forma a viabilizar as obras no Empreendimento, a Norfil locou a Fração do Imóvel à Cedente, por meio do “*Contrato de Locação Atípica de Imóveis para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*”, celebrado em 06 de novembro de 2015, com a interveniência da Teleperformance, entre a Norfil e a Cedente (“Contrato de Locação Atípica”), com o intuito exclusivo de que a Cedente (i) execute as obras necessárias, com recursos próprios ou de terceiros, na Fração do Imóvel, a fim de viabilizar o Retrofit de acordo com os requisitos da Teleperformance; e (ii) subloque a Fração do 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 inclui, além de outras disposições, a sublocação, pela Cedente à Teleperformance, da Fração do Imóvel bem como a obrigação de a Cedente realizar as obras referentes ao Retrofit (“Contrato de Sublocação”);

d) por sua vez, como contraprestação não apenas pelo uso e gozo da Fração do Imóvel, a Teleperformance se obrigou, entre outras obrigações, 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 no valor de R\$ 464.052,57 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, cinquenta e dois reais e cinquenta e sete centavos) referente à Sublocação da Fração do Imóvel e implementação do Retrofit na Fração do Imóvel, e 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 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 de R\$ 105.052,27 (cento e cinco mil e cinquenta e dois reais e vinte e sete centavos), será pago diretamente pela Teleperformance à Norfil, por conta e ordem da Cedente, a título de Locação à Norfil e o valor remanescente de R\$ 359.000,00 (trezentos e cinquenta e nove mil reais) será pago à Cedente ou a terceiro que esta venha a indicar, na ocorrência da cessão de tais créditos imobiliários, valores estes devidamente atualizados, conforme o caso, sendo certo que a referida proporcionalidade será mantida em qualquer hipótese;



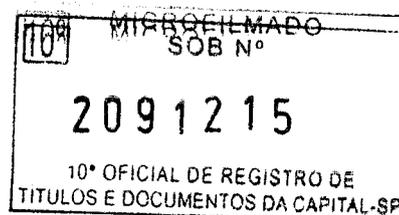
em

f) isto posto, a fração de 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, correspondente, na presente data, ao montante de R\$ 334.136,41 (trezentos e trinta e quatro mil, cento e trinta e seis reais e quarenta e um centavos) (“Créditos Imobiliários”), encontra-se representada por 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária (“CCI”), 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 10 de dezembro de 2015, 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” ou “Agente Fiduciário” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente);

g) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

h) a Cedente, neste sentido, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquirir-los 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 “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A.*” a ser celebrado na presente data, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), de forma a captar recursos de terceiros para a implementação do Retrofit;

i) para fins do presente Contrato de Cessão, 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, a Escritura de Emissão de CCI, este Contrato de Cessão, o Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição;
e



3

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

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

1.1. Objeto: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, em caráter irrevogável e irretratável, pela Cedente à Cessionária, dos Créditos Imobiliários ("Cessão de Créditos").

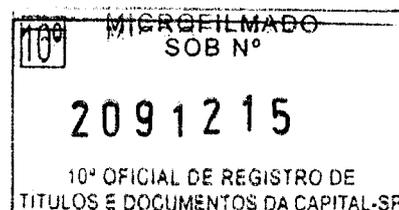
1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.3. Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários: A Cedente é responsável pela correta constituição, existência, exigibilidade, correta formalização e validade dos respectivos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária.

1.4. Da Não Cessão da Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à Cessão de Créditos, conforme descrita no item 1.1. acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato de Sublocação.

1.5. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente e a Cessionária obrigam-se mutuamente a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante quaisquer terceiros.

1.6. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua



GM

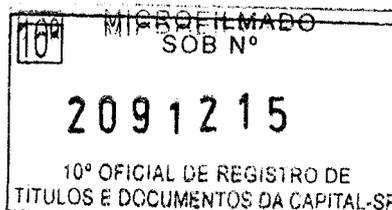
conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI.

1.7. Vinculação aos CRI: Os Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta Centralizadora, serão computados e integrarão o lastro da CCI e conseqüentemente, dos CRI até estes sejam integralmente resgatados. Todos e quaisquer recursos (i) relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, e (ii) que sejam depositados na Conta Centralizadora, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, nos termos do Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

1.7.1. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora:

- (i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese, permanecendo desta forma até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (ii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração;
- (iii) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (iv) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam;
e
- (v) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

1.8. Ajuste dos Créditos Imobiliários Remanescentes: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, seja na forma de recursos ou de créditos, tais Créditos Imobiliários deverão ser



SM

restituídos pela Cessionária ao Cedente, em conta corrente de titularidade do Cedente, a ser por este informada oportunamente.

1.9. Exigências dos Órgãos Reguladores: Em decorrência do estabelecido no item 1.6 acima, a Cedente declara seu conhecimento de que, na hipótese de a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”) e/ou a CETIP S.A. - Mercados Organizados (“CETIP”), conforme aplicável, realizar eventuais exigências ou solicitações relacionadas à Operação, a Cedente ficará responsável, juntamente com a Cessionária, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM e/ou CETIP para tanto.

1.10. Destinação dos Recursos: Os recursos captados no âmbito da operação de Securitização serão destinados, pela Cedente, para o desenvolvimento do Retrofit na Fração do Imóvel e ao pagamento de custos, despesas e impostos.

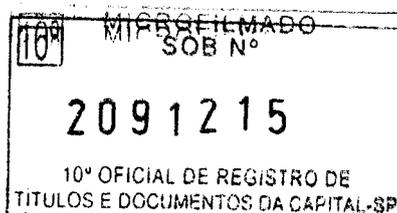
CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DO VALOR DA CESSÃO E FORMA DE PAGAMENTO E CONDIÇÕES PRECEDENTES

2.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere os Créditos Imobiliários à Cessionária, que estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor nominal dos Créditos Imobiliários, na data de 11 de dezembro de 2015, é de R\$ 40.096.350,00 (quarenta milhões, noventa e seis mil e trezentos e cinquenta reais).

2.3. Valor da Cessão: O valor da presente Cessão de Créditos, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, na presente data (“Data da Cessão”) é de R\$ 27.510.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos e dez mil reais) (“Valor da Cessão”), e será pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados do advento das Condições Precedentes (abaixo definidas), nos termos deste Contrato de Cessão.

2.3.1. Entende-se por “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.



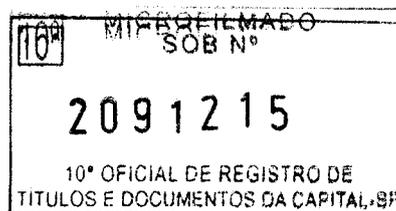
SM

2.3.2. O Valor da Cessão será pago com os recursos da integralização dos CRI, que serão transferidos integralmente da conta corrente de titularidade da Cessionária, nº 629-7, na agência 2372 do Banco Bradesco S.A. (n. 237) (“Conta Centralizadora”), diretamente para a Conta Vinculada, abaixo definida.

2.3.3. Do Valor da Cessão, a Cedente desde já autoriza a retenção na Conta Centralizadora, pela Cessionária, do montante de (i) R\$ 925.000,00 (novecentos e vinte e cinco mil reais), correspondente ao valor necessário para fazer jus ao pagamento das despesas iniciais da Operação (“Despesas Iniciais”); e os montantes de (ii.a) R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), referente às despesas recorrentes da Operação (“Despesas Recorrentes”) e (ii.b) durante os 12 (doze) primeiros meses da Operação, R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) referente ao pagamento de despesas incorridas ao longo da Operação, e que não tenham sido previstas nas Despesas Recorrentes (“Despesas Adicionais”), conforme descrito no Anexo II do presente Contrato de Cessão (Despesas Iniciais, Despesas Recorrentes e Despesas Adicionais, quando referidas em conjunto “Despesas da Operação”), para a constituição do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido).

2.3.4. Fica certo e ajustado que as Despesas da Operação serão descontadas do Valor da Cessão conforme previsto no item 2.3.3., acima, os quais incluem, de forma exemplificativa (i) o custo efetivo de captação, incluindo-se todas as despesas para Emissão dos CRI, (ii) o custo de registro de contratos nos registros de imóveis e de títulos e documentos competentes, (iii) o custo de registro dos CRI na CETIP, (iv) a remuneração devida à Instituição Custodiante, (v) a remuneração devida aos assessores jurídicos, (vi) o custo de registro da CCI na CETIP, (vii) o custo de custódia da CCI na Instituição Custodiante, (viii) as despesas relacionadas à gestão da Conta Centralizadora mantida pela Cessionária, (ix) a remuneração devida à Cessionária pela estruturação e emissão dos CRI, (x) os custos relacionados à distribuição e colocação dos CRI, (xi) a remuneração devida a qualquer prestador de serviço contratado em relação à operação de Securitização, e (xii) quaisquer outros custos ou tributos relacionados à operação de Securitização.

2.3.4.1. Caso a Cessionária efetue qualquer pagamento, com recursos próprios, de Despesas da Operação, a Cedente obriga-se, desde já, a reembolsar a Cessionária no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Cessionária nesse sentido.



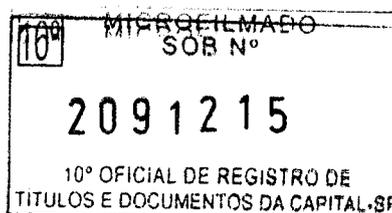
23

2.3.5. Os recursos relativos ao Valor da Cessão, referidos no item 2.3.3. (ii.a), acima, ou eventual saldo, conforme o caso, deverão ser liberados da Conta Centralizadora à Cedente, ao final da Operação, caso não tenham sido utilizados no todo ou em parte, pela Cessionária, para o pagamento das Despesas Recorrentes da Operação.

2.3.6. Os recursos relativos ao Valor da Cessão, referidos no item 2.3.3. (ii.b), acima, ou eventual saldo, conforme o caso, deverão ser liberados da Conta Centralizadora à Cedente, após transcorrido os 12 (doze) primeiros meses da Operação, contados da Data de Emissão dos CRI, caso não tenham sido utilizados no todo ou em parte, pela Cessionária, para o pagamento das Despesas Adicionais da Operação.

2.4. Pagamento do Valor da Cessão: Observada as retenções estabelecidas no item 2.3.3. acima, o pagamento do Valor da Cessão, no montante de R\$ 27.510.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos e dez mil reais), será feito na conta corrente de titularidade da Cedente, nº 21796-5, na agência 0185 do Itaú Unibanco S.A. ("Conta Vinculada"), a qual só poderá ser movimentada pela Cessionária, nos termos do item 2.4.1. abaixo. A Cedente, por sua vez, ou a Cessionária em nome da Cedente, deverá realizar o pagamento em favor da **ATHIE WOHN RATH ASSOCIADOS PROJETOS, CONSTRUCAO E GERENCIAMENTO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.379.863/0001-06, responsável pela construção e desenvolvimento do Empreendimento ("Construtora") periodicamente, mediante a evolução das obras do Empreendimento, observado o cronograma físico das obras de construção do Empreendimento anexo ao presente na forma do Anexo IV ("Cronograma Físico das Obras"), com os recursos depositados na Conta Vinculada. Tal pagamento deverá ser realizado no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da confirmação que a Cedente receber por escrito, com cópia para a Cessionária e para o Agente Fiduciário, da Teleperformance ou de empresa contratada pela Teleperformance, responsável pela realização de vistorias mensais nas obras do Empreendimento ("Gerenciador"), mediante crédito na conta corrente a ser indicada pela Construtora, nos termos do Contrato de Construção (definido no Contrato de Sublocação).

2.4.1. Nos termos da procuração constante do Anexo V ao presente Contrato de Cessão, a Cessionária estará autorizada a movimentar a Conta Vinculada de titularidade da Cedente, nos termos estabelecidos neste Contrato de Cessão, através de mecanismo de transferências por meio de ordem de pagamento, Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Ordem de Crédito (DOC), com vistas à efetivar o previsto no item 2.4., acima e no Contrato de Construção.



Handwritten mark

2.4.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.4., acima, a efetivação de cada liberação ocorrerá 2 (duas) vezes por mês, todo dia 1º (primeiro) e dia 16 (dezesesseis) de cada mês, conforme relatório de medição das obras de construção do Empreendimento a ser enviado pelo Gerenciador às Partes até o 5º dia (quinto) de cada mês. Caso as referidas datas de liberação não sejam consideradas Dias Úteis em determinado mês, as liberações deverão ocorrer no Dia Útil imediatamente subsequente. A realização da primeira medição ocorrerá em até 15 (quinze) dias corridos da constatação do efetivo cumprimento das Condições Precedentes.

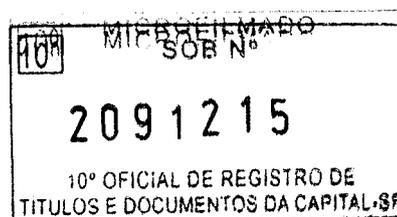
2.4.2. O Cronograma Físico das Obras poderá ser ajustado de comum acordo entre as Partes, sendo certo que o valor efetivamente liberado em um determinado mês e não utilizado para a evolução das obras do Empreendimento prevista para o respectivo pagamento será deduzido da parcela subsequente a ser liberada.

2.4.3. Se por qualquer motivo as Partes optarem pela contratação de empresa de engenharia independente para realizar as vistorias mensais nas obras do Empreendimento, tal empresa deverá ser escolhida de comum acordo entre as Partes e os custos correrão às expensas da Cedente.

2.4.4. Em garantia do pagamento das Despesas Recorrentes e das Despesas Adicionais, conforme previsto no item 2.3.3., acima, o montante de R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais) será descontado do Valor da Cessão e retido na Conta Centralizadora (“Fundo de Reserva”).

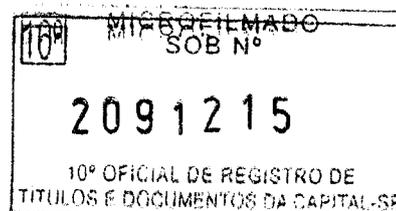
2.4.4.1. Na hipótese de ocorrer um Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, os recursos correspondentes ao Fundo de Reserva, retidos na Conta Centralizadora, serão destinados para o pagamento, pela Cessionária, do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), mantendo-se a obrigação da Cessionária em arcar com o eventual saldo devedor dos CRI após a utilização do Fundo de Reserva.

2.5. Condições Precedentes: Para o pagamento do Valor da Cessão, conforme disposto no item 2.3., acima, as seguintes condições precedentes deverão ser integralmente atendidas, exceto se o seu cumprimento for dispensado pela Cessionária, mediante aprovação dos titulares dos CRI em



Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização (“Condições Precedentes”):

- (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, em termos mutuamente aceitáveis e satisfatórios às Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
- (ii) os Créditos Imobiliários deverão existir e estar livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam sua cessão definitiva pela Cedente à Cessionária;
- (iii) a Fração do Imóvel esteja locada pela Cedente e esteja livre e desembaraçada, sem ônus de qualquer natureza;
- (iv) conclusão da auditoria jurídica da Cedente, da Teleperformance e do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos de forma satisfatória à Cessionária;
- (v) atendimento cumulativo de todas as Condições Precedentes previstas no item 1.2 do Contrato de Sublocação;
- (vi) cumprimento, por parte da Cedente, de todas as obrigações firmadas neste Contrato de Cessão, nos termos deste Contrato de Cessão;
- (vii) apresentação do registro do presente Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias de tal instrumento;
- (viii) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI;
- (ix) apresentação de comprovação acerca do envio da notificação e recebimento pela Teleperformance sobre a realização dos pagamentos dos Créditos Imobiliários a partir da Data da Cessão diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da minuta do Anexo III ao presente Contrato de Cessão;
- (x) apresentação de comprovação do envio de cópia do Contrato de Sublocação, devidamente assinado, para a Norfil, nos termos do parágrafo primeiro do item 12.1. do Contrato de Locação Atípica;

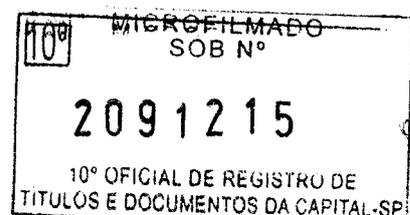


EM

- (xi) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro local, internacional ou na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições econômico-financeiras da Cedente, da Norfil ou da Teleperformance a que possam inviabilizar a Operação;
- (xii) registro da oferta pública dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, na CETIP;
- (xiii) subscrição e integralização da totalidade dos CRI; e
- (xiv) apresentação do protocolo para registro da Carta-Fiança (conforme definida no Termo de Securitização) emitida no âmbito dos CRI, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias de tal instrumento.

2.5.1. As seguintes condições deverão ser cumpridas nos prazos abaixo especificados, sendo prorrogáveis por um único período, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, desde que a Cedente esteja envidando, comprovadamente, os melhores esforços para o seu cumprimento (“Condições Resolutivas”):

- (i) apresentação, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de celebração do presente Contrato de Cessão, de comprovação de anuência por parte da Teleperformance sobre a realização dos pagamentos dos Créditos Imobiliários a partir da Data da Cessão diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da minuta do Anexo III ao presente Contrato de Cessão;
- (ii) apresentação das apólices dos Seguros do Empreendimento, conforme abaixo definido, nas condições e prazos definidos na Cláusula Nona abaixo;
- (iii) conclusão da auditoria jurídica da Teleperformance e da Norfil, de forma satisfatória à Cessionária e aos Titulares dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI; e
- (iv) conclusão da auditoria jurídica da Cedente e da Cessionária, de forma satisfatória aos Titulares dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI;



(v) apresentação, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data do respectivo protocolo, da Carta-Fiança, emitida no âmbito dos CRI, devidamente registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias de tal instrumento, sendo certo que o custo de tal registro, assim como das carta-fiança subsequentes, quando de sua renovação, serão arcados pela Cedente.

2.5.1.1. O não cumprimento das Condições Resolutivas no prazo avençado no subitem 2.5.1, acima, sem que seja obtida a referida prorrogação, acarretará na resolução do presente Contrato de Cessão, a exclusivo critério da Cessionária, conforme orientada pelos Titulares dos CRI, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das obrigações expressamente previstas neste Contrato de Cessão, da Multa Indenizatória e bem como o pagamento, pela Cedente, dos custos incorridos na operação de Securitização.

2.5.2. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir da data em que as Condições Precedentes forem superadas, todos e quaisquer pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários serão realizados diretamente à Cessionária, mediante crédito na Conta Centralizadora. Caso a Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil da data de recebimento.

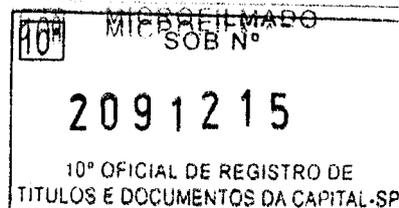
2.6. Momento da Quitação: Após o pagamento integral Valor da Cessão, será dada pela Cedente à Cessionária, automaticamente, plena e geral quitação com relação a esse valor.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações das Partes: Cada uma das Partes declara à outra Parte que:

(i) é uma sociedade (quando aplicável) devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para



autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;

(iv) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(vi) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e (iv) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída;

(vii) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Teleperformance;

(viii) o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato de Cessão representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais do Contrato de Sublocação, e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários na quantia necessária para a satisfação das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização;

(ix) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação



ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(x) não depende economicamente da outra Parte;

(xi) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(xii) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;

(xiii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

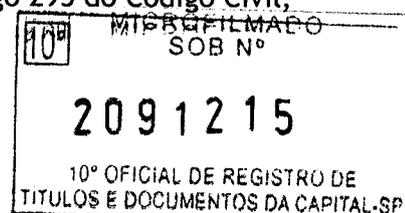
(xiv) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(xv) cumpriu e faz cumprir, por si e seus administradores (quando aplicável), empregados, ou quaisquer outras pessoas agindo em seu nome ou interesse que pertençam, direta ou indiretamente, ao seu grupo econômico, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846/13, sendo certo que jamais praticou ou autorizou a prática por quaisquer terceiros de quaisquer atos que violem as leis anticorrupção aplicáveis, especialmente a Lei nº 12.846/13, incluindo, sem limitações, qualquer ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira ou contrário aos compromissos internacionais adotados pelo Brasil que tratem de tal matéria e às leis e regulamentações correlatas ("Leis Anticorrupção").

3.2. Declarações da Cedente: A Cedente declara e garante, em relação aos Créditos Imobiliários, que:

(i) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos do Contrato de Sublocação;

(ii) os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;



GM

(iii) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade, e estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionadas aos Créditos Imobiliários;

(iv) o Contrato de Sublocação não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária, consubstanciando-se o Contrato de Sublocação em relação contratual regularmente constituída, válida, eficaz e exequível de acordo com os seus termos;

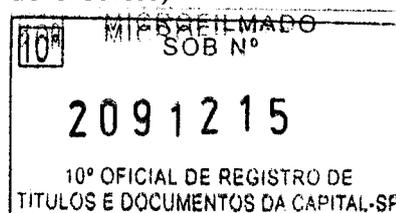
(v) o Contrato de Sublocação foram devidamente celebrados pelas partes e encontram-se plenamente em vigor, não havendo, até a presente data medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;

(vi) os Créditos Imobiliários oferecidos à cessão à Cessionária não são ou foram objeto (a) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Teleperformance ou de quaisquer terceiros, (b) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita neste Contrato de Cessão; ou (c) de depósito judicial no contexto de questionamentos feitos pela Teleperformance;

(vii) não tem conhecimento da existência de processos administrativos, judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente que afetem, ou possam vir a afetar, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão, ressalvados os processos e/ou procedimentos instaurados por requerimento da própria Cedente visando a obtenção de licenças e alvarás para a construção do Empreendimento;

(viii) se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos, na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Documentos da Operação;

(ix) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou da Cedente de realizar a Cessão de Créditos;



(x) a Fração do Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos;

(xi) não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre a Fração do Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;

(xii) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada à Fração do Imóvel, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou a Fração do Imóvel na qual será desenvolvido o Empreendimento;

(xiii) a Fração do Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

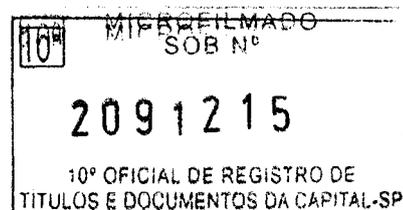
(xiv) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente à Fração do Imóvel;

(xv) não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Cedente e/ou à Fração do Imóvel, sem que haja a correspondente garantia à execução em decorrência de competente ação ou contestação, nos respectivos procedimentos administrativos ou judiciais; e

(xvi) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo a Fração do Imóvel.

(xvii) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, na presente data, não sofreu qualquer alteração significativa, em relação à data da celebração do Contrato de Sublocação, que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(xviii) não tem conhecimento de que a situação econômica, financeira e patrimonial da Teleperformance, na presente data, em relação à data da celebração do Contrato de Locação Atípica, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;



SM

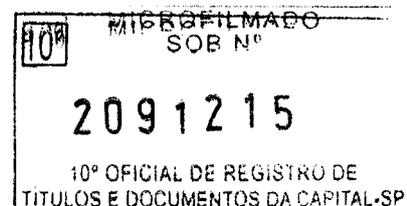
(xix) salvo nos casos em que, de boa fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução de suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(xx) cumpre, em seus aspectos relevantes, o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos socioambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(xxi) não realiza e nem autoriza, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio ou para a Emissão, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) qualquer ato que tenha violado qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013; e/ou (d) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xxii) não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, inclusive no âmbito do Contrato de Construção, a utilizar trabalho ilegal, e compromete-se a não utilizar práticas de trabalho análogo ao escravo, ou de mão de obra infantil, salvo este último na condição de aprendiz, observadas as disposições da consolidação das leis do trabalho, seja direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos e serviços;

(xxiii) não realiza e nem autoriza, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, inclusive no âmbito do Contrato de Construção, a realizar não



utilizam práticas de discriminação negativa, e limitativas ao acesso na relação de emprego ou a sua manutenção, tais como, mas não se limitando a, motivos de sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar ou estado gravídico; e

(xxiv) todas as declarações e garantias que constam deste Contrato de Cessão, são, na presente data, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos materiais.

3.2.1. A Cedente compromete-se a notificar a Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis, a contar da data da sua ciência, caso quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula Terceira tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

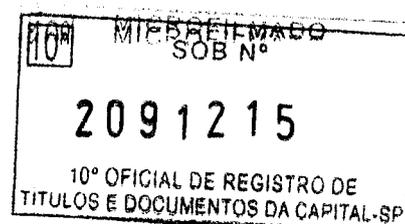
4.1. Obrigações da Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente obriga-se a:

(i) até a liquidação integral dos CRI, não praticar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus termos, condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto se expressamente previsto nos Documentos da Operação;

(ii) manter toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Cedente as condições fundamentais de funcionamento, bem como que determinam os termos e condições da constituição dos Créditos Imobiliários;

(iii) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, ou alterar, por meio de aditamento ou por qualquer outro meio, os termos do Contrato de Sublocação. A renúncia de qualquer direito ou alteração de qualquer disposição do Contrato de Sublocação somente poderá ser realizada se tais renúncias ou alterações não afetarem os Créditos Imobiliários;

(iv) manter, até a data de pagamento do Valor da Cessão, válidas e eficazes as declarações contidas no presente Contrato de Cessão, e, após tal data, manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

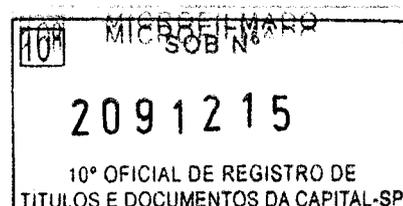


EM

- (v) realizar o endosso em favor da Cessionária das apólices dos Seguros do Empreendimento (conforme abaixo definido), no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da contratação, ou de renovação da respectiva apólice de seguro;
- (vi) encaminhar à Cessionária quaisquer avisos, notificações, citações que vier a receber relacionados à Fração do Imóvel ou à Teleperformance;
- (vii) cumprir tempestivamente todas as obrigações do Contrato de Sublocação;
- (viii) apresentar à Cessionária a comprovação da contratação dos Seguros do Empreendimento (abaixo definido) em até 60 (sessenta) Dias Úteis a contar da celebração do Contrato de Sublocação;
- (ix) apresentar à Cessionária a comprovação da respectiva renovação dos Seguros do Empreendimento com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o vencimento;
- (x) manter a Sublocação da Fração do Imóvel sob sua titularidade;
- (xi) renovar a procuração constante do Anexo V ao presente Contrato de Cessão, com 30 (trinta) dias de antecedência à data de término da vigência constante da procuração; e
- (xii) exceto pelo pagamento do montante de R\$ 105.052,27 (cento e cinco mil e cinquenta e dois reais e vinte e sete centavos), referente aos Créditos Imobiliários Totais, que serão pagos pela Teleperformance à Norfil, por conta e ordem da Cedente, a título do aluguel previsto no Contrato Atípico de Locação, não autorizar compensação de qualquer crédito que a Teleperformance tenha com a Cedente, a qualquer título e a qualquer tempo, inclusive aqueles relativos a multas que a Cedente lhe deva em função do Contrato de Sublocação.

4.2. Das Obrigações de Não Fazer: Até a liquidação integral dos CRI, a Cedente obriga-se a não aditar, modificar ou de qualquer forma alterar o Contrato de Locação e/ou o Contrato de Sublocação, sem a prévia e expressa concordância da Cessionária e após ratificação dos Titulares dos CRI no âmbito da Operação, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - DAS GARANTIAS



GW

5.1. Garantias: Os Seguros do Empreendimento, abaixo definidos.

CLÁUSULA SEXTA - DA RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

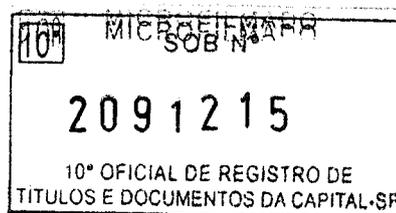
6.1. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: A Cedente poderá recomprar, a seu exclusivo critério, total ou parcialmente os Créditos Imobiliários cedidos, a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, mediante o pagamento do Valor de Recompra Facultativa, abaixo definido (“Recompra Facultativa”).

6.2. Valor de Recompra Facultativa: Os Créditos Imobiliários adquiridos pela Cedente equivalerão ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI, no âmbito da operação de Securitização, corresponde ao percentual dos Créditos Imobiliários a serem comprados, devidamente atualizado, acrescido da Remuneração descrita no Termo de Securitização, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI ou última data de amortização até a data da efetiva Recompra Facultativa, acrescido de um prêmio de 3% (três por cento) calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização (“Valor de Recompra Facultativa”).

6.3. Prazo de Recompra Facultativa: O Valor de Recompra Facultativa será pago até o 2º (segundo) Dia Útil a contar do recebimento, pela Cessionária, de notificação enviada pela Cedente com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, que deverá conter a descrição do valor total do Valor de Recompra Facultativa, acompanhado da memória de cálculo.

6.3.1. Efetivada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, a Cessionária promoverá a correspondente amortização parcial ou total dos CRI, conforme o caso, na forma descrita no Termo de Securitização.

6.3.2. Após o pagamento do Valor de Recompra Facultativa, a Cedente se subrogará automaticamente nos referidos Créditos Imobiliários adquiridos, suas garantias e todos os demais direitos e prerrogativas a eles inerentes, os quais passarão a ser de titularidade da Cedente, mediante a transferência da CCI representativa da fração do Crédito Imobiliário objeto da Recompra Facultativa, conforme o caso, para a Cedente, via CETIP, sendo certo que todo e qualquer custo necessário à efetivação da transferência da correspondente CCI será suportado integralmente pela Cedente.



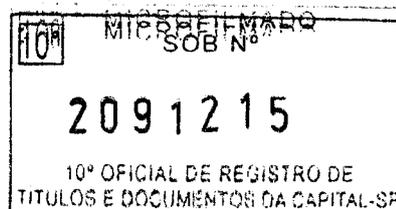
6.3.2.1. Caso a Cedente recompre parcialmente os Créditos Imobiliários cedidos, a Escritura de Emissão de CCI deverá ser aditada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetivação da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, de modo a ajustar o percentual dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e que passarão a ser de sua titularidade, conforme abaixo previsto.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos respectivos Créditos Imobiliários até o cumprimento a integral quitação dos CRI, de modo que a Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória, definida no item 7.2., abaixo, na Conta Centralizadora, caso: (i) este 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, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, pela Norfil ou por terceiros 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, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários (“Evento de Multa Indenizatória”).

7.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 7.1. acima, e para todos os fins e efeitos de direito, não serão considerados Eventos de Multa Indenizatória 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, desde que para entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico da Cedente.

7.2. Multa Indenizatória: Ocorrendo um Evento de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária, multa compensatória total ou parcial (conforme o caso), a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil Brasileiro, o montante equivalente ao valor presente dos Créditos Imobiliários ainda não pagos, devidamente atualizados, acrescido da Remuneração descrita no Termo de



Securitização, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI ou última data de amortização até a data da efetiva Recompra Facultativa, acrescido de um prêmio de 3% (três por cento) calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização (respectivamente, “Valor da Multa Indenizatória” e “Multa Indenizatória”).

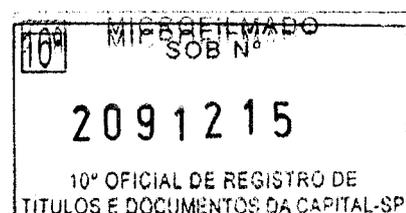
7.2.1. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor da Multa Indenizatória, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, ou seja, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

7.2.2. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

7.3. Prazo de Pagamento: A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário noticiando a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, observados os eventuais prazos de cura estabelecidos neste Contrato de Cessão, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

7.4. Titularidade: Uma vez realizado o pagamento integral da Multa Indenizatória pela Cedente à Cessionária, e não restar quaisquer débitos em favor da Cessionária, fica a Cedente legitimada a cobrar da Teleperformance os valores referentes aos Créditos Imobiliários remanescentes e suas respectivas garantias.

7.5. Negócio Aleatório: A Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil Brasileiro, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma do item 7.2., acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Multa Indenizatória.



BM

CLÁUSULA OITAVA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

8.1.1. 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 ela devidos, nos termos do Contrato de Sublocação.

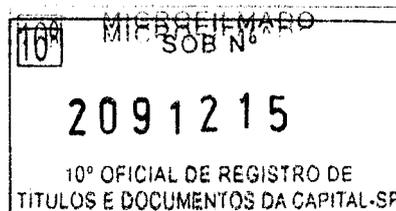
8.2. Administração do Contrato de Sublocação: A Teleperformance será notificada nos termos da minuta do Anexo III ao presente Contrato de Cessão, e passará a realizar o pagamento da totalidade dos valores devidos à Norfil, por conta e ordem da Cedente, e à Cessionária no âmbito do Contrato de Sublocação na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA NONA - DOS SEGUROS E GARANTIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

9.1. Seguro da Construção: Nos termos do Contrato de Construção, a Construtora deverá comprovar a contratação, em até 15 (quinze) dias após a data de celebração do Contrato de Construção, do seguro de riscos de engenharia, o qual deverá contemplar a cobertura básica de obra civil em construção e instalação e montagem, com limite segurado igual a 100% (cem por cento) do valor total da obra; danos em consequências de erro de projeto, incluindo “it-self” com limite segurado não inferior a 100% (cem por cento) do valor total da obra (“Seguro de Riscos de Engenharia”).

9.1.1. Todos os serviços a serem prestados por fornecedores, bem como os fornecimentos a serem realizados por estes, deverão estar contemplados na cobertura do Seguro de Riscos de Engenharia.

9.1.2. Além da cobertura básica, devem estar previstas no Seguro de Riscos de Engenharia as coberturas de responsabilidade civil geral; responsabilidade civil cruzada e as seguintes coberturas, contratadas em valores considerados adequados pela Construtora para assegurar os riscos da obra: (i) danos morais; (ii) responsabilidade civil - empregador; (iii) despesas extraordinárias; (iv) tumultos; (v) desentulho; (vi) equipamentos móveis e



estacionários utilizados na obra; (vii) riscos inerentes à construção, inclusive (vii.a) incêndio; (vii.b) riscos da Natureza; (vii.c) erro de execução; (vii.d) sabotagens; (vii.e) impacto de veículos, queda de aeronaves, fenômenos meteorológicos, alagamentos, entre outros; (vii.f) subtração de materiais a serem incorporados na obra civil.

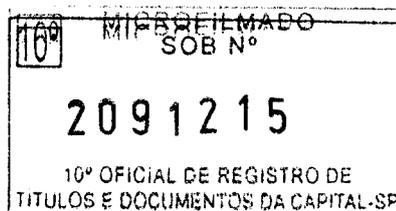
9.1.3. Além do seguro mencionado no item 9.1., acima, a Construtora deverá contratar, nos termos do Contrato de Construção e às expensas da Cedente, antes do início dos serviços e manter em vigor até o efetivo término da obra, o seguro de acidente de trabalho para todos os seus empregados que estejam sujeitos à Legislação Brasileira relativa a Acidentes de Trabalho, nos limites e condições previstos na legislação em vigor, com indicação do local de riscos (conforme Decreto 61784 de 28/11/87), com certificado devidamente expedido pelo INSS (“Seguro de Acidente de Trabalho”).

9.2. Seguros do Empreendimento: No prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, a contar da presente data, a Teleperformance deverá contratar, seguro patrimonial para o Empreendimento, o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição do Empreendimento no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Empreendimento à época da contratação da apólice e de suas renovações, sendo que, nos termos do Contrato de Sublocação, referida apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Cessionária, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves (“Seguro Patrimonial” e em conjunto com o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Acidente de Trabalho, “Seguros do Empreendimento”);

9.2.1. O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro.

9.3. Seguradoras: Os Seguros do Empreendimento deverão ser contratados pela Teleperformance e/ou pela Construtora, conforme o caso, junto à seguradora de primeira linha, previamente aprovada pela Cessionária.

9.4. Beneficiária: As apólices dos Seguros do Empreendimento deverão estipular a Cessionária como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, as quais serão utilizadas para pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, conforme definido no Termo



OM

de Securitização.

9.5. Renovações: Os Seguros do Empreendimento deverão ser renovados anualmente, pela Teleperformance, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de vencimento das respectivas apólices em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice à Cessionária dentro do referido prazo, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados.

9.6. Contratação: Caso a Teleperformance e/ou a Construtora, conforme o caso, não apresentem os certificados dos Seguros do Empreendimento nos prazos estipulados nos itens 9.1. e 9.2. acima, bem como as suas respectivas renovações no prazo previsto no item 9.4. acima, a Cedente poderá contratar os referidos seguros e/ou suas renovações (conforme aplicável), sendo certo que tais despesas serão repassadas à Teleperformance.

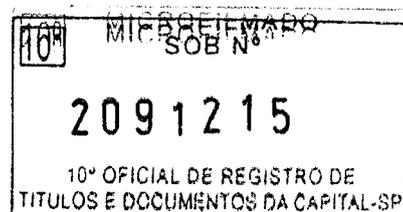
CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES

10.1. Inadimplemento Pecuniário: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor devido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA INDENIZAÇÃO

11.1. Indenização por Dano: As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente comprovado, mediante decisão judicial transitada em julgado, que venham, conjunta ou individualmente, a causar a qualquer outra Parte ou Partes deste Contrato de Cessão, em decorrência de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão.

11.2. Perdas e Danos: A Parte que causou dano moral ou patrimonial a outra Parte deverá indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos incorridos e decorrentes de sua conduta culposa ou dolosa, desde que devidamente comprovados, mediante decisão judicial



m

transitada em julgado, sem prejuízo de quaisquer custos ou despesas para a defesa dos direitos e interesses da Parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios.

11.3. Forma de Pagamento: A indenização deverá ser paga em moeda corrente nacional de acordo com as disposições deste item mediante depósito em conta corrente da Parte indenizada, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o trânsito em julgado da decisão judicial mencionada no item 11.2 acima.

11.4. Execução Específica: Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato de Cessão, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

12.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS NOTIFICAÇÕES

13.1. Comunicação: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para a Cedente:

MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Av. Nações Unidas, nº 8501, 31º andar, Pinheiros, CEP nº 05425-070

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

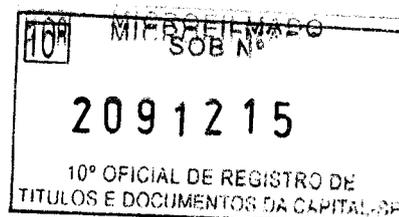
At.: Eduardo Menge

Telefone: (11) 4872-2600

Fax: (11) 4872-2622

Correio eletrônico: eduardo.menge@trx.com.br

(b) se para a Cessionária:



TRX SECURITIZADORA S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, conjunto 311

CEP 05.425-070 - São Paulo - SP

At.: Luiz Augusto Faria do Amaral

Tel.: (11) 4872 2600

Fax: (1) 4872 2622

E-mail: luiz@trx.com.br

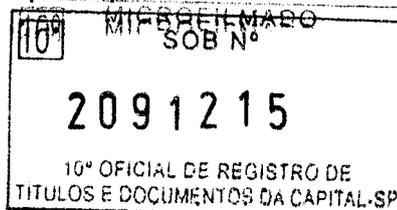
13.2. Eficácia da Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (ii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) no caso de comunicações feitas por fax ou por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado. Na hipótese referida no item (iii) acima, os respectivos originais deverão ser encaminhados ao destinatário em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem eletrônica ou do fax.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s). Não obstante, após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos Titulares dos CRI emitidos, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses prévia e expressamente autorizadas nos termos dos Documentos da Operação e desde que tais alterações não impactem, de qualquer forma, qualquer condição dos Créditos Imobiliários.

14.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, inclusive na hipótese de incorporação da Cedente por outra sociedade controlada, direta ou indiretamente, por sua atual controladora.

14.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só



aditem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

14.4. Divisibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

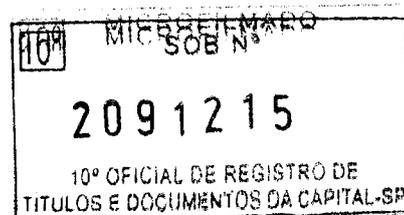
14.5. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.6. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos constituem títulos executivos extrajudiciais, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

14.7 Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que a Cedente será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) via original do Contrato de Locação, do Contrato de Sublocação, do Contrato de Construção e do Contrato de Cessão, e eventuais aditamentos, cabendo à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI ("Documentos Comprobatórios").

14.7.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Cedente neste Contrato de Cessão, a Cessionária e a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/2004 e regulamentos da câmara de liquidação e custódia onde será registrada a CCI, poderão solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Cedente, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da solicitação mencionada.

14.8. Vedação à Compensação: Nos termos do disposto nos artigos 375 do Código Civil Brasileiro, as Partes renunciam expressamente ao direito de compensação em relação aos valores



decorrentes do presente Contrato de Cessão eventualmente por elas devidos ou titulados, conforme o caso.

14.9. Beneficiária da Indenização por Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial da Fração do Imóvel, a Cessionária será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, a qual será utilizada para pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ARBITRAGEM

15.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

15.2. 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 Contrato de Cessão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão em 3 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 11 de dezembro de 2015.



(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado entre a Mokarran 48 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a TRX Securitizadora S.A.)

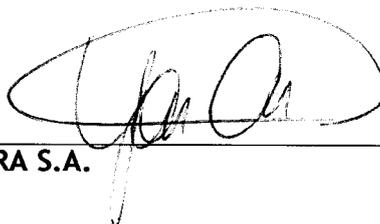


MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Cedente

Nome: EDUARDO MONGE

Cargo: DIRETOR



TRX SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

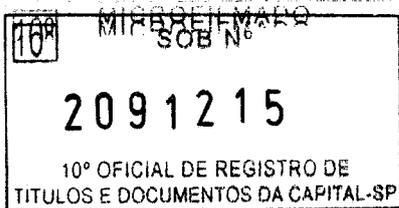
Nome: LUIZ AUGUSTO FALCA DE AMARAL

Cargo: DIRETOR

Nome: JOSE ALVES NETO

Cargo: DIRETOR

TESTEMUNHAS:



Nome: CAUÊ LEMOS

RG nº: 53.762.407-7

CPF/MF nº: 422.212.138-07



Nome: MARIA LUÍZA DE MELO LIMA

RG nº: 44.447.378-8

CPF/MF nº: 330.480.088-37



Emol. R\$ 5.508,39
Estado R\$ 1.565,56
Ipesp R\$ 807,12
R. Civil R\$ 289,91
T. Justiça R\$ 378,05
M. Público R\$ 264,40
Iss R\$ 110,16

Total R\$ 8.923,59

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala

R\$ 5.508,39 Protocolado e prenotado sob o n. 2.091.215 em
R\$ 1.565,56 15/12/2015 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 807,12 sob o n. 2.091.215, em títulos e documentos.
R\$ 289,91 São Paulo, 15 de dezembro de 2015

R\$ 378,05

R\$ 264,40

R\$ 110,16

R\$ 8.923,59

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado

ANEXO I - CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 11/12/2015
--------------------------------------	------------------------------------

SÉRIE	PF12	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	------	---------------	--------	--------------------	-------------

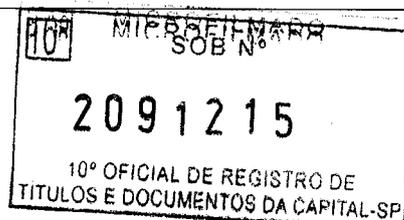
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 19.974.189/0001-41							
ENDEREÇO: Av. Nações Unidas, nº 8501							
COMPLEMENTO	31º andar, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-070

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

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\$ 40.096.350,00 (quarenta milhões, noventa e seis mil, trezentos e cinquenta reais)							
---	--	--	--	--	--	--	--

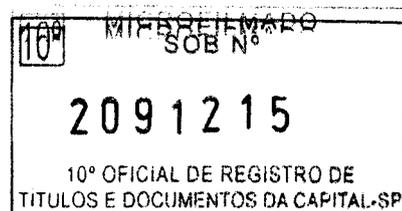


6. IDENTIFICAÇÃO DA FRAÇÃO DO IMÓVEL	
Galpões 08, 09, 13 e 14, Área Técnica, Áreas de Acesso 01 e 02, conforme croqui anexo, do Empreendimento NORFIL NATAL, situado na Rodovia BR 101, km 7, Parque Vale do Pitumbu, Emaus, Parnamirim - RN CEP: 59149-070, com 7.272,57m ² (sete mil, duzentos e setenta e dois, virgula 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:	123 meses, a partir da Data de Emissão, sendo certo que o primeiro pagamento será realizado no dia 5 de abril de 2016.
7.2. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal.
7.3. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL:	R\$ 334.136,25 (trezentos e trinta e quatro mil cento e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos).
7.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	05/04/2016
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, estará sujeito a juros de mora de 1% (um por



cento) ao mês e atualização monetária *pro rata temporis* pelo IPCA/IBGE.



3

ANEXO II - DESPESAS DA OPERAÇÃO

Item	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual (R\$)	Periodicidade de Pagamento
Adm. Patrimônio Separado	2.000,00		mensal
Agente Fiduciário		12.000,00	anual
Banco Liquidante	1.000,00		mensal
Banco Escriturador	1.000,00		mensal
Custódia CCI		3.000,00	anual
Rating		45.000,00	anual
Despesas Adicionais		140.000,00	Parcela única

*Na hipótese de ocorrer um Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, os recursos correspondentes ao Fundo de Reserva, retidos na Conta Centralizadora para pagamento das Despesas da Operação acima elencadas, serão destinados para o pagamento, pela Cessionária, do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), mantendo-se a obrigação da Cessionária em arcar com o eventual saldo devedor dos CRI após a utilização do Fundo de Reserva.



M

ANEXO III - NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

São Paulo, [•] de [•] de 2015

À

TELEPERFORMANCE CRM S.A.

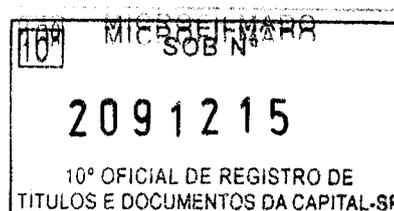
CNPJ/MF nº 06.975.199/0001-50

Ref.: Notificação de Cessão de Créditos Imobiliários

Prezados Senhores,

CONSIDERANDO QUE:

1. A MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.189/0001-41 ("Cedente") e a Teleperformance CRM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.975.199/0001-50 ("Teleperformance") celebraram, em 08 de dezembro de 2015, o "*Instrumento Particular de Contrato de Sublocação Atípica de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças*" ("Contrato de Sublocação"), tendo por objeto, a sublocação de determinada fração 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 ("Fração do Imóvel"), para nele construir um *call center* sob medida para sublocação à Teleperformance ("Retrofit");
2. Em decorrência do Contrato de Sublocação, a Teleperformance se obrigou, de forma irrevogável e irretroatável, entre outras obrigações, a pagar à Cedente os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Sublocação, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Teleperformance, o valor mensal de R\$ 359.000,00 (trezentos e cinquenta e nove mil reais) referente Sublocação da Fração do Imóvel, 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 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 ("Créditos Imobiliários"); e



3. A Cedente cedeu os Créditos Imobiliários a que fazia jus em virtude do Contrato de Sublocação, em favor da TRX SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 (“Securitizedora”), mediante a celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, em 11 de dezembro de 2015, entre a Cedente e a Securitizedora (“Contrato de Cessão”), o qual tem por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão e a colocação no mercado de certificados de recebíveis imobiliários.

Servimo-nos da presente para **NOTIFICÁ-LOS** acerca da cessão dos Créditos Imobiliários de titularidade da Cedente à Securitizedora, mediante celebração do Contrato de Cessão, nos termos ora descritos, sendo certo que os recursos devidos por V.Sa em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser pagos na conta corrente nº 629-7, na agência 2372 do Banco Bradesco S.A. (n. 237), de titularidade da Securitizedora.

Outrossim, esclarecemos que a Cedente mantém-se responsável por todas as obrigações assumidas, junto à V.Sas., nos termos do Contrato de Sublocação.

Sendo o que se apresentava para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

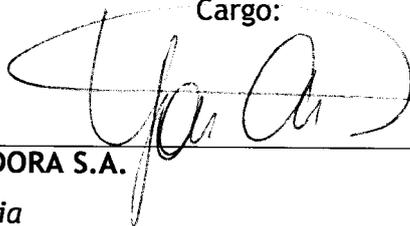
Cedente

Nome: EDUARDO MENDES

Cargo: PLACADOR

Nome:

Cargo:



TRX SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

Nome: LOUIZ AUGUSTO FARIAS DO AMARAL

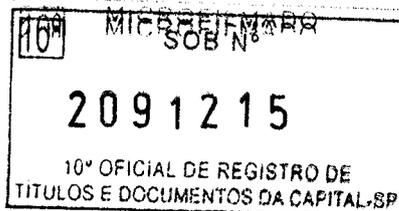
Cargo: DIRETOR

Nome: JOSE ALTES NETO

Cargo: Diretor

De Acordo em _____

TELEPERFORMANCE CRM S.A.



ANEXO IV -CRONOGRAMA FÍSICO DAS OBRAS

[•]



ANEXO V - PROCURAÇÃO

LIVRO: PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ MOKARRAN 48
FOLHA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., na forma
ATO: abaixo:

S A I B A M quantos esta virem que, no ano de dois mil e quinze aos [●] dias do mês de [●], na cidade de São Paulo, na sede do [●]º Ofício de Notas, perante mim, [●], Escrevente Autorizado, compareceu como OUTORGANTE: a **MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas, nº 8501, 31º andar, Pinheiros, CEP nº 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.189/0001-41, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“OUTORGANTE”), nomeia e constitui sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, como condição de negócio, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a **TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, conjunto 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 (“OUTORGADA”), a quem outorga amplos e irrestritos poderes para a finalidade especial de representar a OUTORGANTE perante o banco Itaú Unibanco S.A. (código 341), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (“Itaú Unibanco”), especificamente para movimentar, em nome da OUTORGANTE, a conta corrente de nº 21796-5, na agência 0185, aberta e mantida no Itaú Unibanco e de titularidade da OUTORGANTE (“Conta Corrente”), na qual serão depositados os recursos oriundos das integralizações a serem realizadas no âmbito da 12ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OUTORGADA, instrumentalizada pelo “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A.*” (“CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente), bem como autorizar débitos, transferências e pagamentos por meio eletrônico, objetivando exclusivamente cumprir o ajustado no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a OUTORGANTE e a OUTORGADA em 11 de dezembro de 2015 (“Contrato de Cessão”), e a destinação de recursos dos CRI; solicitar saldos e extratos relativos à Conta Corrente; enfim, praticar todos os atos indispensáveis ao perfeito desempenho do presente mandato, por mais especiais que sejam, o que tudo dará a OUTORGANTE, por bom, firme e valioso, sendo vedado seu substabelecimento, no todo ou em parte. O presente instrumento permanecerá válido e em pleno vigor pelo prazo de [12 (doze) meses] contados da data de sua formalização. [FECHAMENTO DO CARTÓRIO]

MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

