1161243

INST
AVB
23,60

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

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Cedente";

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro, CEP 80520-340, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Cessionária"; e

na qualidade de interveniente anuente,

PAYSAGE – IV INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, nº 1.970, Centro Cívico, CEP 80530-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.885.221/0001-50, doravante designada simplesmente como "Devedora NeoCittá Paysage";

(A Cedente, a Cessionária e a Devedora NeoCittá Paysage, quando mencionadas em conjunto, designadas como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERANDO QUE:

a) a Devedora NeoCittá Paysage emitiu, nesta data, em favor da Cedente, a Cédula de Crédito Bancário nº PAY 15 ("CCB"), pela qual ficou estabelecida a concessão de financiamento imobiliário à Devedora NeoCittá Paysage, no valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Financiamento Imobiliário"), para a aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I à CCB ("Empreendimentos Alvo"), desenvolvidos pela Devedora NeoCittá Paysage, pela Parque Doman Paysage e pela Paysage Weekend e/ou suas empresas coligadas;

b) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Devedora NeoCittá Paysage se obrigou, na CCB, dentre outras obrigações, a pagar à Cedente (i) os juros e o principal do Financiamento Imobiliário, bem como (ii) tudo que a ele for acessório, tal como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");

c) a Cedente tem a intenção de ceder e a Cessionária de adquirir a totalidade dos Créditos Imobiliários, para, ato contínuo, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários: (i)

emitir 1 (uma) Cédula de Créditos Imobiliário dele representativa ("CCI"), por meio do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliário Integral sem Garantia Real sab a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão"), a ser firmado nesta data entre a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante") e a Cessionária; e (ii) vincular a CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão"), a serem emitidos por meio da celebração, nesta data, do *"Termo de Securitização de Créditos Imabiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A."*, entre a Cessionária e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (respectivamente, "Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário");

d) os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do *"Contrato de Distribuição Pública, sob a Regime de Melhares Esforças, de Certificados de Recebíveis Imobiliárias da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Logas Companhia Securitizadora S.A."* ("Contrato de Distribuição"), celebrado nesta data entre a Cessionária, a CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Coordenador Líder" e "Oferta Restrita" ou, quando mencionada em conjunto com as etapas descritas nos itens "a" ao "c" acima, a "Operação");

e) em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e das demais obrigações da Devedora NeoCittá Paysage no âmbito do Contrato de Cessão serão celebrados nesta data, (i) *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quatas em Garantia"* ("Contrato de Alienação Fiduciária") a ser celebrado entre a Cessionária, a Devedora NeoCittá Paysage e os Quotistas NeoCittá Paysage, por meio do qual os Quotistas NeoCittá Paysage (conforme definido no Termo de Securitização) alienarão fiduciariamente à Cessionária a totalidade das quotas da Devedora NeoCittá Paysage em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária), e (ii) *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitas Creditórios em Garantia"* ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a ser celebrado entre a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage e a Paysage Weekend e a Cessionária, por meio do qual direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades dos Empreendimentos Alvo (conforme definido no Termo de Securitização) ("Direitos Creditórios") serão cedidos fiduciariamente à Cessionária, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);

f) o presente instrumento é parte integrante da Operação, negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) a Escritura de Emissão; (v) o Termo de Securitização; e (vi) o Contrato de Distribuição; (sendo todos esses documentos, inclusive o presente Contrato de Cessão, doravante denominados "Documentos da Operação");

g) 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; e

h) aos termos iniciados por letra maiúscula constantes deste instrumento são atribuídas as definições constantes do Termo de Securitização, caso não sejam de outra forma aqui definidos.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Contrata de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO DE CESSÃO

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

1.1.1. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso, nos termos do item 1.3, abaixo, sem qualquer coobrigação da Cedente.

1.1.2. Em razão da Cessão de Créditos objeto deste Contrato de Cessão, as Partes promoverão o endosso (físico ou eletrônico) da CCB, observado que não haverá qualquer espécie de coobrigação ou responsabilidade da Cedente pelo adimplemento das obrigações representadas pela CCB.

1.1.3. A partir desta data, as Partes reconhecem que o termo "Credor", definido na CCB, passará a designar a Cessionária para todos os fins e efeitos.

1.2. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que a presente cessão limita-se à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente na CCB.

1.3. Valor da Cessão: Condicionado à integralização dos CRI (conforme previsto no item 4.1.1 do Termo de Securitização) e ao cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas na CCB), a Cessionária pagará à Cedente o Saldo Devedor (conforme definido no item 2.1 abaixo) ("Valor da Cessão"). O Valor de Cessão será pago pela Cessionária à Cedente da seguinte forma:

(i) o valor de R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), que corresponde ao somatório dos valores nominais unitários dos CRI Seniores na data de emissão dos CRI ("Data de Emissão CRI Seniores") será pago à Cedente em moeda corrente nacional, observado o disposto no item 1.3.1 abaixo. O referido valor será atualizado e acrescido dos juros remuneratórios, conforme disposto no Termo de Securitização, e será equivalente ao somatório do pagamento dos CRI Seniores em suas respectivas datas de integralização, realizados nas Contas Centralizadoras (conforme definido abaixo) ("Preço de Aquisição CRI Seniores"); e
(ii) o valor de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), que corresponde ao somatório dos valores nominais unitários dos CRI Subordinados na data de emissão dos CRI ("Data de Emissão CRI Subordinados" e, em conjunto com os a Data de Emissão CRI Seniores, "Data de Emissão") será pago à Cedente em moeda corrente nacional, observado o disposto no

item 1.3.1 abaixo. O referido valor será atualizado, conforme disposto no Termo de Securitização, e será equivalente ao somatório do pagamento dos CRI Subordinados em suas respectivas datas de integralização, realizados nas Contas Centralizadoras (conforme definido abaixo) ("Preço de Aquisição CRI Subordinados" e, em conjunto com o Preço de Aquisição CRI Seniores, o "Preço de Aquisição").

1.3.1 O Valor de Cessão será liberado de forma parcelada e somente após a integralização dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, conforme cronograma constante do Anexo I ao presente ("Cronograma de Pagamento do Valor de Cessão"), observado a medição da evolução das obras dos Empreendimentos Alvo exclusivamente pelo Medidor de Obras, conforme definido no Termo de Securitização.

1.3.2. A Cessionária se compromete a, por conta e ordem da Cedente, direcionar os recursos referentes ao Preço de Aquisição às finalidades descritas neste item, da seguinte forma e na referida ordem:

(i) custos e despesas relacionados à estruturação e liquidação da operação evidenciados por meio de comprovantes enviados pela Cessionária;

(ii) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) serão retidos na Conta de Pagamento de Despesas e Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), para a constituição de um Fundo de Reserva (conforme definido abaixo);

(iii) retenção do restante nas Contas Centralizadoras (conforme definido abaixo) para o Fundo de Obras (conforme definido abaixo), e utilizado para o pagamento das obras, até a exaustão dos recursos ou a finalização das obras;

(iv) após as alocações de recursos referidas nos itens (i) a (iii) acima e finalização das obras, o saldo remanescente, se aplicável, será utilizado para o pagamento da amortização extraordinária dos CRI, conforme o procedimento previsto no Termo de Securitização.

1.3.3. Considerando que os recursos do desembolso do Financiamento Imobiliário, nos termos da CCB, ainda não foram liberados pela Cedente à Devedora NeoCittá Paysage, e que o Valor da Cessão será direcionado pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, diretamente à Devedora NeoCittá Paysage, a título de desembolso dos recursos do Financiamento Imobiliário, na forma e prazos previstos na CCB e no item 1.3.1 acima, de tal forma que o Valor dos Créditos Imobiliários e o Valor da Cessão previstos no item 1.3 acima se tornem idênticos, as Partes declarar-se-ão reciprocamente quitadas no ato da realização do referido pagamento, conforme previsto em 1.3.3 abaixo.

1.3.4. Tão logo o desembolso do Financiamento Imobiliário seja realizado à Devedora NeoCittá Paysage, sendo para tanto utilizados os recursos provenientes do Valor da Cessão, nos termos dos subitens acima, a Cedente, tendo recebido a tarifa de análise e estruturação de que trata o item 8 da Seção II – "Características da Operação" da CCB, obriga-se a emitir o competente termo de quitação do Valor da Cessão em favor da Cessionária, e a Devedora NeoCittá Paysage, por sua vez, obriga-se a emitir o competente termo de quitação do desembolso do Financiamento Imobiliário.

1.3.5. Se, eventualmente, a CCB vier a ser resolvida sem a liberação do desembolso do Financiamento Imobiliários à Devedora NeoCittá Paysage, nos termos do item 1.4 da Seção IV – "Condições da Operação" da CCB, a Cessionária resolverá este Contrato de Cessão, não sendo devidos quaisquer valores entre as Partes.

1.4. A Devedora NeoCittá Paysage concorda, neste ato, com as destinações previstas no item 1.3 acima, inclusive com o valor correspondente à constituição do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo) e do Fundo de Obras (conforme definido abaixo), do valor previsto para ser desembolsado nos termos da CCB.

1.5. Anuência da Devedora NeoCittá Paysage: A Devedora NeoCittá Paysage declara-se ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão, em especial com as disposições dos itens 1.3 e seus subitens, acima, nada tendo a opor, comparecendo neste instrumento, ainda, para tomar conhecimento e anuir com a Cessão de Créditos, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora NeoCittá Paysage.

1.7. Emissão dos CRI: A Cessão de Créditos destina-se a viabilizar a Emissão, de modo que os Créditos Imobiliários e a CCI que o represente serão vinculados aos CRI até que se complete o resgate destes.

CLÁUSULA SEGUNDA – SALDO DEVEDOR E ANTECIPAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1. Saldo Devedor: O saldo devedor dos Créditos Imobiliários nesta data será de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), devendo ser acrescido, a partir do desembolso da CCB e durante o prazo da CCB, da atualização monetária, dos juros remuneratórios e dos demais encargos incidentes, na forma da CCB ("Saldo Devedor").

2.2. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento regular dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, da Amortização Voluntária (conforme definido na CCB), ou do vencimento antecipado da CCB, conforme nestas previsto, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na: (i) conta 164-3, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de movimentação exclusiva pela Cessionária; (ii) conta 163-5, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de movimentação exclusiva pela Cessionária; e (iii) conta 2185-7, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de movimentação exclusiva pela Cessionária ("Contas Centralizadoras").

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES

3.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante às outras que:

a) 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, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

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

c) salvo se de outra forma prevista neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

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

g) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

3.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários: A Cedente declara, ainda, que:

a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos da CCB;

b) a CCB consubstanciam-se em relação contratual regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados; e

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

3.3. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara que:

a) avaliou (i) as informações cadastrais e de crédito da Devedora NeoCittá Paysage e dos Avalistas, com seus próprios meios e de acordo com seus próprios critérios; (ii) os

documentos da operação sob o aspecto legal por meios de seus assessores próprios;

b) não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação às informações cadastrais e de crédito da Devedora NeoCittá Paysage e dos Avalistas e/ou à formalização jurídica dos documentos da operação.

CLÁUSULA QUARTA – GARANTIAS

4.1. Garantias: As garantias constituídas no âmbito da Emissão são: (a) aval prestado pelas Avalistas na CCB, (b) a alienação fiduciária, (c) a cessão fiduciária (sob condição suspensiva), (d) o Fundo de Reserva, (e) o Fundo de Obras, e (f) o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, conforme definidos no Termo de Securitização, sem prejuízo de outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas no âmbito da Emissão.

4.2. Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária: A alienação fiduciária e a cessão fiduciária tratadas nas alíneas "b" e "c" acima, têm por objeto, respectivamente, (i) a alienação fiduciária das Quotas Alienadas da Devedora NeoCittá Paysage pelos Quotistas NeoCittá Paysage (conforme definido no Termo de Securitização), em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, e (ii) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente pela Devedora NeoCittá Paysage, pela Parque Doman Paysage e pela Paysage Weekend.

4.2.1. Mensalmente, na data de pagamento da CCB, será verificada pela Cessionária a razão ("Gatilho de Sobregarantia") entre:

A. o somatório do saldo devedor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente (a1) à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano ou às respectivas taxas dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, o que for maior, levando em consideração: (i) as parcelas com vencimento até a data de vencimento final da CCB emitida pela Devedora NeoCittá Paysage; e (ii) o desconto do valor correspondente aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos;

B. o saldo devedor atualizado da CCB emitida pela Devedora NeoCittá Paysage.

4.2.2. Caso o Gatilho de Sobregarantia esteja acima de 120% (cento e vinte por cento), o excedente dos valores correspondentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente será liberado à Devedora NeoCittá Paysage, à Parque Doman Paysage e à Paysage Weekend seguindo o critério a ser definido pela Emissora, sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, nas contas de livre movimentação a serem oportunamente informadas, observado o item 4.2.1 acima.

4.2.4. Caso o Gatilho de Sobregarantia esteja abaixo de 105% (cento e cinco por cento) ("Limite de Garantia"), a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage e a Paysage Weekend se obrigam solidariamente, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados da data da respectiva notificação enviada pela Cessionária informando o desenquadramento, a seu critério e desde que observados os Critérios de Elegibilidade (conforme definidos nos termos do item 3.3.2.1 do Contrato de Cessão Fiduciária), conforme verificado através de auditoria jurídico-financeira a ser realizada pela Cessionária, (a) ceder fiduciariamente à Cessionária novos direitos creditórios na forma do Contrato de Cessão Fiduciária; (b) substituir os Direitos

Creditórios Cedidos Fiduciariamente; ou (c) caso a cessão fiduciária de novos direitos creditórios e a substituição não seja possível, nos termos da Cessão Fiduciária, a Devedora NeoCittá Paysage deverá amortizar extraordinariamente a CCB (com a consequente Amortização Extraordinária dos CRI pela Cessionária), no montante necessário à recomposição do Limite de Garantia, observado que a obrigação só será aplicado a partir de 10 de fevereiro de 2019, a qual corresponde a data prevista para atingimento do Limite de Garantia.

4.2.5. Eventual recomposição do Limite de Garantia na forma dos itens 4.2.4 (a) e (b) acima ocorrerá mediante aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e seu respectivo registro, o qual deverá ser realizado pela Devedora NeoCittá Paysage, pela Parque Doman Paysage, pela Paysage Weekend, as suas expensas dentro do prazo estabelecido no item 4.2.4 acima.

4.2.6. Não obstante o previsto no item 4.2.3 acima, se o Gatilho de Sobregarantia for inferior a 120% (cento e vinte) por cento ("Sobregarantia Mínima"), a Cessionária não realizará nenhuma devolução de excedente à Devedora NeoCittá Paysage, à Parque Doman Paysage e à Paysage Weekend e deverá utilizar os recursos disponíveis nas Contas Centralizadoras para Amortização Extraordinária dos CRI, sempre observando a Cascata de Pagamentos estabelecida no Termo de Securitização, até que seja reestabelecida a Sobregarantia Mínima.

4.2.6.1. Para o cálculo do Gatilho de Sobregarantia, não serão considerados: (i) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente futuros cujas Unidades (conforme definido no Termo de Securitização) não tenham sido vendidas à época da verificação; e (iii) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente que tenham parcelas com vencimento posterior a data de vencimento final da CCB.

4.2.6.2. Para o cálculo do Gatilho de Sobregarantia, serão considerados os Direitos Creditórios que possuam parcelas vencidas e não pagas, até o 90º (nonagésimo) dia a contar do respectivo vencimento, inclusive.

4.2.7. A verificação do Gatilho de Sobregarantia será realizada exclusivamente pela Cessionária, e se referirá ao mês imediatamente anterior à apuração.

4.2.8. Não obstante as disposições neste Contrato de Cessão acerca do Gatilho de Sobregarantia e Limite de Garantia, a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage e a Paysage Weekend estão obrigadas a, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação enviada pela Cessionária, substituir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos (conforme definido no Termo de Securitização) por novos direitos creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade (conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária) verificados por meio de auditoria jurídico-financeira a ser realizada pela Cessionária.

4.2.9. Caso o Gatilho de Sobregarantia esteja acima de 105% (cento e cinco por cento) e abaixo de 120% (cento e vinte por cento), observada a proporção das obrigações assumidas na emissão da CCB pela Devedora NeoCittá Paysage, dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia da data de vencimento das prestações não pagas dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, fica facultado à Cessionária: (a)

realizar a cobrança judicial e extrajudicial dos devedores dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos (conforme definido no Termo de Securitização),nos termos do inciso II do artigo 19 da Lei nº 9.514/97; ou (b) tomar todas as providências necessárias para a excussão da garantia objeto do Contrato de Cessão Fiduciária e consolidação da propriedade dos Direitos Creditórios Inadimplidos, em seu nome, com a consequente possibilidade de executar as garantias oriundas dos instrumentos de comercialização das unidades referentes aos Direitos Creditórios Inadimplidos, nos termos do inciso III do artigo 19 da Lei nº 9.514/97.

4.2.9.1. Na hipótese prevista no item 4.2.9 (a) e 4.2.9 (b), na qualidade de credora fiduciária da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage e da Paysage Weekend, fica a Cessionária autorizada a promover todas as medidas necessárias para consolidar a propriedade das unidades referentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos em seu nome e/ou em nome da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage e da Paysage Weekend, como melhor lhe convier, bem como promover o referido leilão para a alienação das unidades referente(s) aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos, observado que, neste caso, (a) o produto da venda de tais unidades deverá ser integralmente depositado em uma das Contas Centralizadoras; e (b) caso não seja possível realizar a venda pela Emissora de tais unidades nos termos e prazos previstos na Lei nº 9.514/97, então a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage e a Paysage Weekend e a Cessionária deverão tomar todas as providências para que a consolidação da propriedade sobre referidas unidades seja feita diretamente na Cessionária como pagamento parcial das obrigações garantidas pela cessão fiduciária, observado que, nas hipóteses dos contratos de compra e venda celebrados com eventuais parceiros, a consolidação da propriedade sobre as Unidades poderá ocorrer, excepcionalmente, em nome da Emissora e dos demais proprietários fiduciários das respectivas Unidades, de acordo com a fração dos referidos direitos creditórios dados em garantia.

4.2.9.2. Na hipótese do item 4.2.9 (b), caso a Cessionária consolide em seu nome, total ou parcialmente, a propriedade das unidades objeto dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos (conforme definido no Termo de Securitização), e não consiga realizar a venda de tais unidades, nos termos e prazos da Lei nº 9.514/97, a Devedora NeoCittá Paysage, a Paysage Weekend e a Parque Doman Paysage ficam solidariamente obrigadas a realizar a recompra das unidades referente(s) aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos (conforme definido no Termo de Securitização) dentro de 5 (cinco) dias pelo preço atribuído à respectiva unidade (ou fração de unidade) durante o processo de leilão.

4.2.9.3. Vencido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias mencionado no item 4.2.8, sem a realização das faculdades mencionada nos itens 4.2.8 (a) ou 4.2.8 (b), a Emissora pode solicitar à Devedora NeoCittá Paysage, à Paysage Weekend e à Parque Doman Paysage, a substituição dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos em até 5 (cinco) dias. Em caso de descumprimento da obrigação de substituição pela Devedora NeoCittá Paysage, pela Paysage Weekend, e pela Parque Doman Paysage, fica a Emissora autorizada a solicitar o pré-pagamento parcial da CCB, em até 5 (cinco) dias, no montante necessário à recomposição da Sobregarantia Mínima ("Pré-pagamento Parcial da CCB"). Ocorrendo o Pré-pagamento Parcial da CCB, a cessão fiduciária sobre a parcela dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente Inadimplidos será liberada, com a

concomitante resolução parcial da propriedade fiduciária detida pela Cessionária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, observado que, neste caso, não será permitida a liberação de frações de contratos representativos de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

4.2.9.4. A Emissora não será obrigada a restituir valores à Devedora NeoCittá Paysage, à Paysage Weekend e à Parque Doman Paysage relacionados a eventuais distratos de contratos de compra e venda representativos de Direitos Creditórios, observado que, nesses casos, a Devedora NeoCittá Paysage, Paysage Weekend, e Parque Doman Paysage, individualmente, será responsável por restituir os respectivos valores de suas unidades comercializadas diretamente aos compradores, sem a utilização, portanto, dos recursos do Patrimônio Separado.

4.3. Fundo de Reserva: Para fazer frente aos pagamentos das despesas e obrigações do Patrimônio Separado descritas na Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização, a Cessionária constituirá, na Conta de Pagamento de Despesas e Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), mediante dedução de parte do Valor da Cessão da CCB emitida pela Devedora NeoCittá Paysage, um fundo no montante de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), corrigido mensalmente com base na variação do IPCA/IBGE (respectivamente, "Fundo de Reserva") e ("Limite Mínimo").

4.3.1. Mensalmente, no dia útil imediatamente seguinte ao pagamento dos CRI, o Fundo de Reserva será apurado pela Cessionária, a fim de verificar se o saldo do Fundo de Reserva está igual ou superior ao Limite Mínimo.

4.3.2. Caso, em qualquer das verificações, fique constatado que o Fundo de Reserva não observa o Limite Mínimo e os recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente não tenham sido suficientes para sua recomposição, a Cessionária notificará a Devedora NeoCittá Paysage, para que estas creditem nas Contas Centralizadoras, , o montante necessário à recomposição, no prazo de 2 (dois) dias úteis do recebimento da referida notificação. Na hipótese do não pagamento por parte da Devedora NeoCittá Paysage, a Emissora poderá notificar a Parque Doman Paysage ou a Paysage Weekend para creditarem o montante necessário à recomposição na Conta de Pagamento de Despesas e Fundo de Reserva.

4.3.3. Eventual excedente do Fundo de Reserva, desde que a Devedora NeoCittá Paysage esteja adimplente com as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, será liberado à Devedora NeoCittá Paysage, na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada.

4.4. Fundo de Obras. O valor equivalente a 100% (cem) por cento do Financiamento Imobiliário, após o pagamento de todas as despesas da Emissão e composição do Fundo de Reserva será destinado ao fundo de obras ("Fundo de Obras").

4.4.1. Mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, e até a conclusão de cada um dos Empreendimentos Alvo, a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage, Paysage Weekend e a Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização) enviarão à Cessionária relatório contendo informações acerca da evolução das obras, o valor

empregado nas obras e a atualização do montante necessário à conclusão das mesmas, acompanhado do novo cronograma físico-financeiro referente ao mês imediatamente anterior, assinado pelo diretor de incorporação e pelo diretor financeiro da NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage, a Paysage Weekend e da Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo parecer sobre a congruência dos valores a serem incorridos para a execução das obras dos Empreendimentos Alvo indicadas inicialmente no cronograma físico-financeiro, da evolução das obras dos Empreendimentos Alvo e demais aspectos materiais solicitados pela Cessionária ou Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) oportunamente ("Relatório de Medição").

4.4.2. Em até 1 (um) dia útil contado do recebimento do relatório enviado pela Devedora NeoCittá Paysage, Parque Doman, Paysage Weekend e pela Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização), a Cessionária encaminhará o Relatório de Medição ao Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização).

4.4.2.1. O Relatório de Medição deverá ser aprovado ou rejeitado pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) em até 5 (cinco) dias úteis da data de seu recebimento. O Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) não aprovará o Relatório de Medição se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) desvio negativo superior a 1% (um) por cento entre o Relatório de Medição e a verificação da execução das obras; (ii) identificação de obras dos Empreendimentos Alvo que não tenham sido indicadas inicialmente no cronograma físico-financeiro, nos termos previstos no Termo de Securitização; (iii) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no cronograma físico-financeiro; ou (iv) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência.

4.4.2.2. O Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), a seu exclusivo critério, poderá solicitar informações adicionais e/ou documentos que julgar pertinentes para a aprovação do Relatório de Medição.

4.4.2.3. Caso o Relatório de Medição seja rejeitado, o Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) deverá indicar à Devedora NeoCittá Paysage, à Parque Doman Paysage, à Paysage Weekend, à Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização) e à Cessionária, em até 2 (dois) dias úteis de forma detalhada todos os ajustes necessários a serem realizados no Relatório de Medição. Nesta hipótese, a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage, a Paysage Weekend e a Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização) têm até 3 (três) dias úteis contados a partir do recebimento do apontamento realizado pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) para realizar os ajustes ou prestar os devidos esclarecimentos sobre o Relatório de Medição.

4.4.2.4. O procedimento indicado no item 4.4.2.3 acima deverá ser repetido até a aprovação final do Relatório de Medição pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), observado que na ocorrência das hipóteses previstas no item 4.4.2.1 (ii), (iii) e (iv) acima a aprovação do Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), deverá ser ratificada pelos titulares dos CRI, por meio de Assembleia Geral para a deliberação sobre a aceitação ou rejeição definitiva do Relatório

de Medição e consequente autorização ou vedação acerca da liberação de recursos, ou ainda repactuação dos termos e condições para referida liberação.

4.4.2.5. Sempre que necessário, o Cronograma Físico-Financeiro previsto no Anexo VII do Termo de Securitização poderá ser aditado para refletir o exato andamento das obras, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde que o objeto do referido aditamento não implique em (a) a prorrogação do prazo final, ou (b) aumento do valor total das obras.

4.4.3. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados e transferidos pela Cessionária, mediante apresentação à Cessionária do Relatório de Reembolsos (conforme definido abaixo) assinado pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), para as contas de livre movimentação da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend ou da Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização), na proporção dos gastos incorridos, comprovados e aprovados pelo Medidor de Obras, decorrentes das obras dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando a custos decorrentes de pagamento de tributos, no prazo de até 2 (dois) dias úteis após (i) aprovação do Relatório de Medição pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização); e (ii) aprovação parcial ou total dos Documentos de Comprovação para Reembolso (conforme definido abaixo).

4.4.3.1. Os gastos mencionados no item 4.4.3 acima deverão ser comprovados mediante a apresentação de um relatório de reembolsos a ser encaminhado mensalmente pela Devedora NeoCittá Paysage, pela Parque Doman Paysage, pela Paysage Weekend e pela Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização), até o dia 10 (dez) de cada mês, via e-mail ao Medidor de Obras e a Cessionária, conforme previsto no Termo de Securitização e securitizacão@ethosgroup.com.br, respectivamente) ("Relatório de Reembolsos"), o qual deverá conter as seguintes informações e documentos: (i) a autorização de pagamento ("AP") a ser emitida e assinada pelo responsável pelo Departamento Financeiro da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend; (ii) o mapa de medição com a descrição da evolução dos serviços prestados e/ou materiais entregues em relação ao contrato firmado com os fornecedores, quando for o caso ("Mapa de Medição"); (iii) a nota fiscal assinada pelo responsável do Departamento de Engenharia do grupo da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend ("Nota Fiscal") e/ou outros documentos que comprovem os gastos incorridos; e (iv) o comprovante de pagamento correspondente a cada solicitação de reembolso ("Comprovante de Pagamento" e, em conjunto com a AP, o Mapa de Medição e a Nota Fiscal, os "Documentos de Comprovação para Reembolso").

4.4.3.2. Os Documentos de Comprovação para Reembolso devem ser aprovados parcial ou integralmente pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) em até 2 (dois) dias úteis contados da data de recebimento do Relatório de Reembolsos. Os Documentos de Comprovação para Reembolso que forem aprovados poderão ser processados para pagamento. No caso dos Documentos de Comprovação para Reembolso que não forem aprovados, o Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) deverá apontar, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da data de recebimento do Relatório de Reembolsos, de forma detalhada o motivo da não aprovação e comunicar tal fato imediatamente por e-mail para o responsável pelo Departamento

Financeiro da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend da Cessionária (financeiro@paysage.com.br e securitização@ethosgroup.com.br, respectivamente). A Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage, a Paysage Weekend deverão (conforme o caso) prestar esclarecimento a cada Documento de Comprovação para Reembolso não aprovado no prazo de até 3 (três) dias úteis.

4.4.3.3. O procedimento descrito no item 4.4.3.2 acima deverá ser adotado até a aprovação final de cada Documento de Comprovação para Reembolso ou até a não aprovação definitiva do referido documento pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização).

4.4.3.4. O Medidor de Obras não aprovará os Documentos de Comprovação para Reembolso se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) identificação de obras dos Empreendimentos Alvo que não tenham sido indicadas inicialmente no cronograma físico-financeiro, nos termos do Termo de Securitização; (ii) não observância das formalidades previstas no item 4.4.3.1 acima; (iii) gastos incorridos referente aos serviços prestados ou materiais comprados antes da data de 30 de novembro de 2016; (iv) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no cronograma físico-financeiro; e (v) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência.

4.4.3.5. Caso os Documentos de Comprovação para Reembolso não sejam aprovados pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) na primeira apresentação, a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage, a Paysage Weekend, conforme o caso, poderão sanar o vício apontado pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), ocasião em que os Documentos de Comprovação para Reembolso que não forem aprovados serão processados para pagamento na medida em que forem aprovados pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) e os recursos serão transferidos nos termos do item 4.6 abaixo.

4.4.3.6. Na ocorrência das hipóteses previstas no item 4.4.3.4 (i), (iv) e (v), a aprovação dos Documentos de Comprovação para Reembolso deverá ser ratificada pelos titulares dos CRI, por meio de Assembleia Geral para a deliberação sobre a aceitação ou rejeição definitiva dos Documentos de Comprovação para Reembolso e consequente autorização ou vedação acerca da liberação de recursos para o reembolso, ou ainda repactuação dos termos e condições para referida liberação.

4.4.4. Não obstante o previsto no item 4.4.3 acima, a critério da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend e da Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização), os gastos incorridos decorrentes das obras para conclusão dos Empreendimentos Alvo deverão ser pagos de forma direta pela Cessionária. Dessa forma, os recursos do Fundo de Obras poderão ser liberados e transferidos pela Cessionária, mediante a solicitação de pagamento e o recebimento pela Cessionária do Relatório de Pagamentos (conforme definido abaixo) assinado pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização).

4.4.4.1. Na hipótese prevista no item 4.4.4 acima, deverá ser observado o seguinte

procedimento: (i) a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage, a Paysage Weekend e a Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização) autorizará os seus respectivos fornecedores e/ou prestadores de serviços a emitirem a Nota Fiscal referente aos serviços e/ou pedidos de compra de materiais; (ii) o responsável pelo Departamento de Engenharia da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend e da Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização) deverá elaborar o Mapa de Medição com a descrição da evolução dos serviços prestados e/ou materiais entregues em relação ao contrato firmado com os fornecedores, quando for o caso; e (iii) o responsável pelo Departamento Financeiro da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend e da Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização) deverá realizar o recebimento fiscal e provisionamento do pagamento, de modo que será constituída a AP, quando for o caso.

4.4.4.2. O relatório de pagamentos deverá ser encaminhado pelo Departamento Financeiro da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend e da Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização), observado os prazos previstos no item 4.4.4.8 abaixo, via e-mail ao Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) e a Cessionária, conforme previsto no Termo de Securitização ("Relatório de Pagamentos"), o qual deverá conter as seguintes informações e documentos: (i) a AP a ser emitida e assinada pelo responsável pelo Departamento Financeiro da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend; (ii) o Mapa de Medição, quando for o caso; (iii) a Nota Fiscal com os dados de pagamento (boleto bancário ou dados para depósito); e (iv) guias de retenção de tributos, conforme legislação aplicável ("Guias" e, em conjunto com a AP, o Mapa de Medição e a Nota Fiscal, os "Documentos para Pagamento Direto").

4.4.4.3. Os Documentos para Pagamento Direto devem ser aprovados parcial ou integralmente pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) em até 2 (dois) dias úteis contados da data de recebimento do Relatório de Pagamentos. Os Documentos para Pagamento Direto que forem aprovados poderão ser processados pela Cessionária para pagamento. No caso dos Documentos para Pagamento Direto que não forem aprovados, o Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) deverá apontar, no prazo de 2 (dois) dias úteis da data de recebimento do Relatório de Pagamentos, de forma detalhada o motivo da não aprovação e comunicar tal fato por e-mail imediatamente para o responsável pelo Departamento Financeiro da Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend e da Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização) e da Cessionária (financeiro@paysage.com.br e securitização@ethosgroup.com.br, respectivamente).

4.4.4.4. A Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage, a Paysage Weekend e a Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso, deverão prestar esclarecimento sobre cada Documento para Pagamento Direto que não aprovado no prazo de até 3 (três) dias úteis. Se este prazo não for cumprido pela Devedora NeoCittá Paysage, da Parque Doman Paysage, da Paysage Weekend, conforme o caso, ou se o Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) não aprovar o Documento para Pagamento Direto no prazo de até 2 (dois) dias úteis da data de recebimento do Relatório de Pagamentos, a solicitação de pagamento, em conjunto com o Relatório de Pagamentos, serão transferidos para a aprovação na próxima quinzena e

deverão ser adotados os mesmos procedimentos previstos neste item, sem prejuízo do disposto no item 4.4.4.5 abaixo.

4.4.4.5. O procedimento descrito no item 4.4.4.4 acima, deverá ser realizado até a aprovação final de cada Documento para Pagamento Direto ou até a não aprovação definitiva do referido documento pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), observado que na hipótese de ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro"), tal aprovação será excepcionalmente concedida.

4.4.4.6. Exceto na hipótese de ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro, o Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) não aprovará os Documentos para Pagamento Direto se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) identificação de obras dos Empreendimentos Alvo que não tenham sido indicadas inicialmente no cronograma físico-financeiro, nos termos previstos do Termo de Securitização; (ii) não observância das formalidades previstas no item 4.4.4 e seguintes; (iii) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência, ou (iv) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no cronograma físico-financeiro.

4.4.4.7. Após a aprovação parcial ou integral dos Documentos para Pagamento Direto pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) e do recebimento do Relatório de Pagamentos assinado pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), a Cessionária deverá coordenar os procedimentos necessários para a realização dos devidos pagamentos nos termos do item 4.6 abaixo. A Cessionária deverá encaminhar, por e-mail, o comprovante de pagamento de cada Documento para Pagamento Direto, aNeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage, a Paysage Weekend e a Paysage La Ville (conforme definido no Termo de Securitização) e ao Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), no prazo de até 1 (um) dia útil após cada pagamento realizado.

4.4.5. Caso seja verificado em um Relatório de Medição um desvio negativo no percentual total previsto da evolução das obras superior a 5% (cinco por cento) em relação ao cronograma físico-financeiro, nos termos do Termo de Securitização, a Cessionária notificará, conforme o caso, a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage e/ou a Paysage Weekend, para que estas (conforme o caso) realizem as obras necessárias nos termos previstos no cronograma físico-financeiro.

4.4.6. Na hipótese do desvio negativo no percentual total previsto da evolução das obras for igual ou superior a 10% (dez por cento) em relação ao cronograma físico-financeiro ("Atraso Significativo"), e ainda tal atraso não tenha sido sanado em um período igual ou inferior a 30 (trinta) dias contados da data em que o Atraso Significativo tenha sido informado pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), então a Cessionária notificará, no dia útil subsequente ao término do prazo acima estabelecido, a Devedora NeoCittá Paysage (conforme definido no Termo de Securitização), para que esta (conforme o caso), em até 30 (trinta) dias contados da data da referida notificação, amortize extraordinariamente e integralmente a CCB, com a consequente Amortização Extraordinária

dos CRI pela Cessionária, observada que a Devedora NeoCittá Paysage não será obrigada a efetuar a amortização extraordinária da CCB caso o atraso em questão seja decorrente de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro.

4.5. A Cessionária deverá utilizar os valores recebidos nas Contas Centralizadoras para realizar a imediata restituição de valores oriundos de Direitos Creditórios que não sejam devidos à Devedora Neocittá Paysage e à Parque Doman Paysage em razão dos acordos de parceria para o desenvolvimento dos seus respectivos Empreendimentos Alvo ("Restituição aos Parceiros"). Para fins deste item 4.5.1, os valores sujeitos à Restituição dos Parceiros correspondem a (i) a fração correspondente a 48% (quarenta e oito por cento) dos Direitos Creditórios da Devedora Neocittá Paysage; e (ii) a fração correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) dos Direitos Creditórios da Parque Doman Paysage.

4.5.1 Fica desde já estabelecido que não será necessária a aprovação dos titulares dos CRI para a realização da Restituição aos Parceiros.

4.6. Os pagamentos e reembolsos a serem realizados pela Cessionária deverão respeitar o seguinte procedimento: (i) as solicitações de pagamento relacionadas aos Relatórios de Pagamentos e os Relatórios de Reembolso assinados pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) que forem encaminhados para a Cessionária até o dia 15 (quinze) de cada mês, ou até o dia útil imediatamente anterior, deverão ser pagos pela Cessionária até o último dia útil do referido mês; e (ii) as solicitações de pagamento relacionadas aos Relatórios de Pagamentos e os Relatórios de Reembolso assinados pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) que forem encaminhados para a Cessionária a partir do dia 15 (quinze) de cada mês até o último dia útil do referido mês, deverão ser pagos pela Cessionária até o dia 15 (quinze) ou até o dia útil imediatamente anterior do mês subsequente ao envio das solicitações de pagamento e dos Relatórios de Pagamentos.

4.6.1 Fica desde já estabelecido que não serão permitidos pagamentos e reembolsos relacionados aos Relatórios de Pagamentos e Relatórios de Reembolsos em um determinado mês caso a integralidade dos relatórios dos meses anteriores não tenha sido aprovada pelo Medidor de Obras (conforme definido no Termo de Securitização) ou por meio de Assembleia Geral dos titulares dos CRI.

4.7. Os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras também estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e serão aplicados pela Cessionária, em (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Bradesco S/A; (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Itaú Unibanco S/A; (b) Banco Bradesco S/A; (c) Banco Santander S/A; e/ou (d) Banco do Brasil S/A; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais. Adicionalmente, o fluxo de recursos depositados nas Contas Centralizadoras também serão aplicados pela Cessionária nos investimentos mencionados acima. Todas as aplicações realizadas nos termos desta cláusula deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis nas Contas Centralizadoras.

4.7.1. O Agente Fiduciário e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou

agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, com as quais não possui(rá) qualquer ingerência sobre a modalidade, forma, prazo e quaisquer condições que sejam arbitradas e aprovadas pela Cessionária.

4.7.2. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Reserva e no Fundo de Obras serão imediatamente liberados para a Devedora NeoCittá Paysage, em conta que oportunamente estas vierem a indicar.

4.8. Outras Garantias: Desde que acordado de comum acordo entre as Partes, estas poderão aditar ou complementar este Contrato de Cessão para que sejam constituídas outras garantias, pessoais ou reais, para assegurar o pagamento das Obrigações Avalizadas (conforme definido na CCB), ou outras obrigações no âmbito desta Operação.

4.9. Retenções: A Devedora NeoCittá Paysage, neste ato, autorizam a Cessionária a reter nas Contas Centralizadoras os recursos necessários à composição e manutenção do Fundo de Reserva até a liquidação integral do Patrimônio Separado, bem como do Fundo de Obras, conforme definição desses termos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, incluindo nessas atividades:

a) a evolução dos Créditos Imobiliários individualmente, observadas as condições estabelecidas na CCB, apurando e informando à Devedora NeoCittá Paysage os valores por elas devidos, nos termos da CCB;

b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora NeoCittá Paysage por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e

c) a emissão dos termos de liberação de garantias, sob a ciência, se for o caso, do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais.

5.2. Pagamentos realizados pela Devedora NeoCittá Paysage: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, efetuados pela Devedora NeoCittá Paysage, a partir desta data, serão diretamente creditados nas Contas Centralizadoras, de titularidade da Cessionária, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora NeoCittá Paysage, ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários, obrigando-se a Cedente a transferir à Cessionária quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados de seu recebimento.

5.2.1. Na hipótese de recebimento dos Direitos Creditórios decorrentes de futura comercialização das Unidades (conforme definido no Termo de Securitização) durante o período de carência, fica estabelecido que a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage e a Paysage Weekend deverão utilizar integralmente os respectivos recursos recebidos para realizar a antecipação, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários. Nesse caso, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, nos termos previstos no item 6.1 do Termo de Securitização.

5.3. Compensação: Todos os recursos oriundos de pagamento dos Direitos Creditórios serão depositados pela Devedora NeoCittá Paysage, pela Parque Doman Paysage e/ou pela Paysage Weekend nas Contas Centralizadoras e serão utilizados pela Cessionária para amortização das parcelas devidas pela Devedora NeoCittá Paysage, nos termos da CCB.

5.3.1. Não obstante o quanto previsto no item 5.3 acima, a Devedora NeoCittá Paysage, a Parque Doman Paysage e a Paysage Weekend manter-se-ão solidariamente obrigadas ao pagamento das diferenças existentes entre os recursos recebidos com o pagamento dos Direitos Creditórios ao longo do mês imediatamente anterior à data de aniversário da CCB e das respectivas parcelas de pagamento da CCB.

CLÁUSULA SEXTA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

6.1. Guarda de Documentos: As Partes estabelecem que a Cessionária será responsável pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios").

6.2. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Comunicações: Qualquer notificação, solicitação, exigência ou comunicação, a ser enviada ou entregue de acordo com o presente Contrato de Cessão, deverá ser feita sempre por escrito. Qualquer notificação, solicitação, exigência ou comunicação poderá ser entregue pessoalmente ou enviada por correio, com aviso de recebimento, agências de serviços de entrega internacionalmente reconhecidas ou por fax, aos endereços das partes especificados abaixo ou outros em que as Partes venham a indicar, e produzirá efeitos quando do seu recebimento pelo respectivo destinatário. Qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação, que seja enviada por e-mail, deverá ser confirmada mediante o seu envio igualmente por correio, sem prejuízo da produção de seus efeitos a partir do recebimento do respectivo e-mail.

Para a Cedente
FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA
Rua João Pessoa, 63
Santos / SP

At.: Sr. Luiz Alberto Vicente da Rocha
Telefone: (13) 3211-2108
E-mail: luizalberto@familiapaulista.com.br

Para a Cessionária
LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Professor Macedo Filho, nº 341, Bom Retiro
Curitiba / PR, CEP 80520-340
At.: Sr. José Augusto Roque
Telefone: (41) 3027-2040
E-mail: jose.roque@ethosgroup.com.br

Para a Devedora
PAYSAGE – IV INCORPORAÇÕES LTDA.
Rua Mateus Leme, nº 2004, 1º andar
Curitiba / PR, CEP 80530-010
At.: Carlos Fernando Maran
Telefone: (41) 3091-5215
E-mail: carlos.maran@paysage.com.br

7.2. Divisibilidade: 5e uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.3. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

7.4. Registro: O presente Contrato de Cessão deverá ser registrado pela Cessionária, às expensas da Devedora NeoCittá Paysage, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Santos, Estado de São Paulo e de Curitiba, Estado do Paraná, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data.

7.4.1. Não obstante o prazo previsto no item 7.4 acima, este Contrato de Cessão deverá ser apresentado aos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos para realização do referido registro no prazo de 15 (quinze) dias a contar da presente data.

7.4.2. A Devedora NeoCittá Paysage fica ainda obrigada a: (i) apresentar o Contrato de Alienação Fiduciária, apresentar o Contrato de Cessão Fiduciária (em conjunto com a Parque Doman Paysage e Paysage Weekend) para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, e a encaminhar a Cessionária uma via original dos referidos instrumentos, contendo os respectivos comprovantes de registro, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente instrumento; e (ii) apresentar a comprovação do arquivamento da sua alteração do contrato social na junta comercial competente de maneira a refletir a constituição da alienação fiduciária nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos da assinatura do presente instrumento.

7.5 Obrigação de Indenização: Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a quaisquer demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos créditos imobiliários ou à CCB ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação, ficando também convencionado que a Devedora NeoCittá Paysage deverá conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo a Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra ela.

7.5.1 A Devedora NeoCittá Paysage deverá ressarcir e indenizar a Cedente por qualquer custo comprovadamente incorrido, de qualquer natureza, inclusive os derivados do pagamento de condenações judiciais, de custas processuais ou da prestação de garantias ao juízo, decorrentes de tais condenações, exceto se tais custos sejam decorrentes de culpa ou dolo da Cedente. A indenização será devida na data em que a Cedente for compelida a efetuar o respectivo pagamento judicial ou a prestar a correspondente garantia ao juízo.

7.6. Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis brasileiras.

CLÁUSULA OITAVA – FORO

8.1. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Contrato de Cessão.

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

Curitiba - PR, 16 de fevereiro de 2017.

(*Assinaturas seguem na próxima página.*)

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

RTDCPJ SANTOS
MICROFILMAGEM Nº
686717

(Página de assinaturas 1 de 3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre Família Paulista Campanha Hipotecária, Logos Companhia Securitizadora S.A., Paysage – IV Incorporações Ltda. em 16 de fevereiro de 2017).

FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA
Cedente

Por: Luzia Alves de Oliveira
Cargo: Diretora

Por: Jacinta da Encarnação Gil Alves
Cargo: Procuradora

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

1º SRTD
CURITIBA - PARANÁ

GRUPO FAPA JURÍDICO

RTDCPJ SANTOS
Micro Filme n.º
686717

(Página de assinaturas 2 de 3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imabiliários e Outras Avenças, celebrado entre Família Paulista Companhia Hipotecária, Logos Campanhia Securitizadora S.A., Paysage – IV Incorporações Ltda. em 16 de fevereiro de 2017).

José Augusto Roque

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
Cessionária
Por: Jose Augusto Roque
Cargo: Diretor Presidente

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

1º SRTD
CURITIBA - PARANÁ

GRUPO FAPA JURÍDICO

RTDCPJ SANTOS
Micro Filmado nº
686717

(*Página de assinaturas 3 de 3 do Instrumento Particular de Contrata de Cessão de Créditos Imabiliárias e Outras Avenças, celebrada entre Família Paulista Companhia Hipotecária, Logos Companhia Securitizadora S.A. e Paysage – IV Incorporações Ltda., em 16 de fevereiro de 2017*).

PAYSAGE - IV INCORPORAÇÕES LTDA.
Devedora

Por: Juliano Hinz Maran
Cargo: Diretor "A"

Por: Carlos Fernando Maran
Cargo: Diretor "B"

1 SERVIÇO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
JOSÉ MENDES CAMARGO - Titular
Rua Marechal Deodoro, 869 - 5º andar sl 504 - Centro - CEP 80.060-010 Curitiba - PR - Tel./Fax (41) 3016-9007 www.1srtdcamargo.com.br
PROTOCOLADO SOB Nº 916.254
REGISTRADO E MICROFILMADO SOB Nº 1.125.332
Curitiba -PR, 03 de abril de 2017.
☐ José Mendes Camargo ☐ Michelle Mendes Camargo
☐ Audrey Maneur Nejm ☐ Diomar Ajala Belleiro
O Selo foi afixado na 1ª via, conforme Lei nº12.228 do FUNARPEN SELO DIGITAL XRh.YYL3c.L2Agt, Controle: Hznew.sIhS
Valide esse selo em htpp://funarpen.com.br

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF/MF:

Nome:
RG:
CPF/MF:

Oficial de Registro Títulos e Documentos e
Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Santos/SP
Avenida Ana Costa, 146, sala 909 - Vila Mathias - CEP. 11060-000 - Santos/SP

Emol.	R$ 3.833,47
Estado	R$ 1.089,53
Ipesp	R$ 561,71
R. Civil	R$ 201,76
T. Justiça	R$ 265,10
M. Público	R$ 184,03
ISS	R$ 80,34
Total	R$ 6.213,92

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Apresentado hoje, prenotado sob o n. **590.207** e registrado em microfilme sob o n. **686.717**.

Santos/SP, 06 de Março de 2017.
Andréia Barros da Costa
Substituta

1º SRTD CURITIBA - PARANÁ

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

2º Ofício Distribuidor de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas - Curitiba - PR
Nilo Ubirajara de Souza Sampaio - Titular

DISTRIBUIDO SOB Nº 87-14006 AO 1ºOFICIO

Selo Digital: XYJEZ . mvcpT . 7RemZ - GZUhD . hDMK
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

CUSTAS

Lei Estadual nº11960/97,Tabela XVI-Distr,Ib/II6,III,IV e nota 2;
Cobrança selo de cumprimento ao Ofício do FUNARPEN VRCs D.182

[✓] DISTRIBUIÇÃO (70 VRCs) R$14,00
[ ] AVERBAÇÃO (26 VRCs) R$ 5,20
[✓] SELO R$ 2,20

Curitiba,15/03/2017

TIPO-FAP GRÁFICA JURÍDICA

RTDCPJ SANTOS
Microfilmado

686717

ANEXO I – CRDNOGRAMA DE PAGAMENTD DD VALOR DE CESSÃO

Data	Valor da parcela
23/02/2017	R$ 6.430.792,98
14/03/2017	R$ 2.781.627,71
30/03/2017	R$ 1.822.022,04
12/04/2017	R$ 2.453.639,61
27/04/2017	R$ 1.603.603,15
12/05/2017	R$ 1.365.267,86
30/05/2017	R$ 878.142,29
13/06/2017	R$ 564.185,19
29/06/2017	R$ 344.107,40
13/07/2017	R$ 485.639,84
28/07/2017	R$ 291.743,84
14/08/2017	R$ 297.362,56
30/08/2017	R$ 681.865,54

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3[illegible]35 - Curitiba - PR

Ofício Distribuidor de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas – Curitiba – PR
Nilo Ubirajara de Souza Sampaio - Titular

DISTRIBUIDO SOB Nº 87-14007 AO 1ºOFICIO

Selo Digital: XYJEZ . mvEpT . uvTmZ - 08ihD . hDMJ
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

CUSTAS
Lei Estadual nº11960/97,Tabela XVI-Distrito,II,III,IV e nota 2:
Cobrança sala as cumprimento ao Ofício do FUNARPEN VRCs 0.182

( )DISTRIBUIÇAO (70 VRCs) R$14.00
( )AVERBAÇAO (26 VRCs) R$ 5.20
( )SELO R$ 2.20

Curitiba,15/03/2017

1º SRTD
CURITIBA - PARANÁ

1 SERVIÇO
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
JOSÉ MENDES CAMARGO - Titular
Rua Marechal Deodoro, 869 - 5º andar
sl 504 - Centro - CEP 80.060-010
Curitiba - PR - Tel./Fax: (41) 3016-9007
www.1srtdcamargo.com.br

PROTOCOLADO SOB Nº 916.255
REGISTRADO E MICROFILMADO SOB Nº 1.125.333
averbado à margem do registro original.
Curitiba-PR, 03 de abril de 2017.

☐ José Mendes Camargo ☐ Michelle Mendes Camargo
☐ Audrey Mansur Nejm ☐ Diomar Ajala Balleiro

O Selo foi afixado na 1ª via, conforme Lei nº13.228 do FUNARPEN SELO DIGITAL [illegible]Rh.YYA3c.Lr4gt, Controle: RHJTw.e1h5
Valide esse selo em http://funarpen.com.br

GRUPO FAP - JURÍDICO

24