

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular ("Escritura de Emissão"), firmado nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931/04"), as partes:

**PAYSAGE CONDOMÍNIOS - LONDRINA LTDA.**, atual denominação de Montreal Investimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, 1.970, 1º andar, CEP 80530-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.953.795/0001-06, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente como "Emissora"; e

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Instituição Custodiante".

Formalizam, neste ato, a emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo da presente:

"B3": Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"CCI": As Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas pela Emissora com garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, por meio da celebração da presente Escritura de Emissão;

"Contratos de Compra e Venda": Os "*Contratos Particulares de Contrato de Compra e Venda de Imóvel, com Pacta de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças*" firmados entre a Emissora e os Devedores, por meio do qual os Devedores adquiriram os Imóveis, conforme listados e descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão;

"Créditos Imobiliários": São os créditos detidos pela Emissora decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, observada a Condição Suspensiva, conforme definido no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização;

"CRI": Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das Séries 16ª e 17ª a serem

emitidos pela Logos Companhia Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio da celebração de termo de securitização de créditos, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;

" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Devedores</u> ":	São os compradores que celebraram os Contratos de Compra e Venda com a Emissora;
" <u>Dia Útil</u> ":	Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
" <u>Emissora</u> ":	<b>PAYSAGE CONDOMÍNIOS - LONDRINA LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Escritura de Emissão</u> ":	O presente Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural;
" <u>Garantia</u> ":	Alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis conforme a Cláusula Sexta dos Contratos de Compra e Venda;
" <u>Imóveis</u> ":	São os imóveis objetos dos Contratos de Compra e Venda;
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>Pagamento Antecipado</u> ":	Conforme previsto na Cláusula 3.9.2 abaixo;
" <u>Titular(es) da(s) CCI(s)</u> ":	O(s) titular(es), pleno(s) ou fiduciário(s), a qualquer tempo, da(s) CCI(s);
" <u>Vencimento Antecipado</u> ":	O vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que poderá ser declarado na ocorrência das hipóteses indicadas nos Contratos de Compra e Venda.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – EMISSÃO DAS CCIS**

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários: As partes formalizam a emissão das CCI, conforme as características descritas no Anexo II a esta Escritura de Emissão, para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, os quais são de titularidade da Emissora, observada a Condição Suspensiva, conforme definido no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS CCIS**

3.1. Valor Nominal Total das CCIs: O valor nominal total das CCIs é, na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, R\$ 54.371.873,00 (cinquenta e quatro milhões, trezentos e setenta e um mil, oitocentos e setenta e três reais).

3.2. Quantidade: A quantidade de CCIs emitidas, neste ato, é de 522 (quinhentas e vinte e duas) CCIs, cada uma representativa de 100% (cem por cento) de cada um dos Créditos Imobiliários oriundos dos 522 (quinhentos e vinte e dois) Contratos de Compra e Venda descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, estão especificados em cada um dos Contratos de Compra e Venda e indicados nos Anexos I e II a esta Escritura de Emissão.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: As CCI são integrais, representativas, cada uma, de 100% (cem por cento) de cada um dos Créditos Imobiliários, emitidas com garantia real imobiliária, sob a forma escritural e a presente Escritura de Emissão ficará custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato Excel no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento na B3.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Titulares das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gera nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.5. Série e Número: As CCI terão a série e os números conforme apresentados no Anexo II à presente Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas para custódia eletrônica e negociação na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

3.6.1 Todas e quaisquer transferências das CCI deverão, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, serem efetuadas através do sistema de negociação da B3, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI em questão.

3.6.3. O não cumprimento do disposto neste item 3.6 e seus subitens, acima, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pelas CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa dos signatários infra, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

3.7. Vencimento Final: As CCI terão os vencimentos finais discriminados no Anexo II desta Escritura de Emissão.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme previsto no item 2.1 supra, deverão ser pagos pelos Devedores conforme está previsto nos Contratos de Compra e Venda.

3.9. Amortização Extraordinária ou Pagamento Antecipado: Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, representados por estas CCI, poderão ser objeto de amortização extraordinária parcial ou de Pagamento Antecipado.

3.9.1. A amortização extraordinária parcial terá como consequência a redução do prazo ou do valor das prestações mensais, conforme escolha do(s) Devedor(es), devendo tal escolha ser informada à Emissora.

3.9.2. Para o Pagamento Antecipado, (i) o saldo devedor será calculado *pro-rata-die*, no período compreendido entre a data da assinatura, ou do último reajuste efetuado, e a data do evento; e (ii) sobre o saldo devedor reajustado incidirá os juros contratuais também calculados *pro rata die*.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados nos Contratos de Compra e Venda, conforme descrito no Anexo II.

3.11. Atualização Monetária e Fluxo de Amortização: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão atualizados de acordo com o estipulado nos Contratos de Compra e Venda, conforme descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.11.1. Na hipótese de qualquer alteração dos Créditos Imobiliários, conforme notificado pela Emissora, que impactem as CCI ora emitidas, inclusive aquelas decorrentes de modificação de seu fluxo de pagamentos resultante de amortização extraordinária parcial dos Créditos Imobiliários, caberá à Instituição Custodiante, alterar o registro da respectiva CCI no sistema B3, sem necessidade de aprovação do Devedor correspondente ao Crédito Imobiliário que necessite de alteração.

3.12. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles objetos dos Contratos de Compra e Venda, conforme Anexo I à presente.

3.13. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via original de cada um dos Contratos de Compra e Venda, cabendo à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão.

3.14. Custos e Despesas: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como registro na B3, taxa de utilização do sistema B3, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante, serão de responsabilidade da Securitizadora, com os recursos do patrimônio separado, sendo certo que todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade dos Titulares das CCI.

#### **CLÁUSULA QUARTA – EMISSÃO COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA**

4.1. Emissão com Garantia Real Imobiliária: Tendo-se em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, contam com a previsão de garantia real imobiliária, as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, serão emitidas com garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, com alienação fiduciária prevista nos Contratos de Compra e Venda. A Emissora obriga-se a realizar a averbação das CCI na matrícula do Imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo constar na averbação, exclusivamente, o número, a série e a Instituição Custodiante. /m  
u

4.2. Não obstante o disposto no item 4.1. acima, exclusivamente para fins de depósito na B3, as CCI ficarão depositadas como sendo “sem garantia real imobiliária”, enquanto a averbação referente à emissão da CCI na matrícula do respectivo Imóvel estiver em fase de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2.3. Após a averbação da emissão da CCI na matrícula do respectivo Imóvel, a Instituição Custodiante alterará no sistema da B3 as características das CCI para “com garantia real imobiliária”, alteração esta que

estará plenamente formalizada após o cumprimento dos procedimentos descritos nos subitens (a) até (d) abaixo:

- a) recebimento, pela Instituição Custodiante, de comprovação da averbação da CCI na matrícula do respectivo Imóvel;
- b) recebimento, pela Instituição Custodiante, de carta assinada pelo titular da CCI solicitando a alteração das CCI para “com garantia real imobiliária”;
- c) alteração, pela Instituição Custodiante, da CCI para com “garantia real imobiliária” na B3; e
- d) confirmação, pelo participante da B3 com o qual a CCI estiver depositada, do comando descrito no subitem (c) acima.

4.3. A Emissora fica obrigada a informar e comprovar, em até 60 (sessenta) dias a contar da data de registro da CCI na B3 ou em prazo menor, caso assim determinado pela B3, para a Instituição Custodiante a efetivação da averbação da emissão das CCI na matrícula do respectivo Imóvel perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, bem como os números das averbações nas respectivas matrículas do Imóvel e todas e quaisquer outras informações que lhe venham a ser solicitadas pela Instituição Custodiante, a fim de que altere os dados de depósito das CCI na B3 como sendo “com garantia real imobiliária”. Enquanto as informações necessárias à alteração dos dados do depósito das CCI na B3 não forem fornecidas pela Emissora à Instituição Custodiante, esta ficará isenta de responsabilidade quanto a não realização da referida inclusão. As Partes desde já declaram ciência da mencionada alteração, a qual é ratificada no presente instrumento, não sendo necessário qualquer aditamento posterior a esta Escritura de Emissão para esta finalidade.

4.4. O titular da CCI deverá atentar para o risco de não vinculação da garantia fiduciária às respectivas CCI, uma vez que a averbação da emissão das CCI na matrícula do Imóvel a ela vinculado é condição para a vinculação da propriedade fiduciária do imóvel às respectivas CCI e sua transmissão em favor do titular da CCI. Tal averbação ainda não foi realizada na data de assinatura desta Escritura de Emissão e, dessa forma, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade de vinculação da garantia fiduciária às CCI, principalmente em decorrência das exigências cartoriais..

#### **CLÁUSULA QUINTA – NEGOCIAÇÃO DAS CCIS**

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação das CCI, a Emissora cederá aos respectivos Titulares das CCI, e estes adquirirão da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, descritos no item 1.1, acima, formalizando-se tal cessão, inclusive, através do sistema de negociação da B3, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI. M

5.2. Abrangência da Cessão: A cessão das CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, ficando os Titulares das CCI, assim, sub-rogados em todos os direitos e acessórios representados pelas CCI.

5.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, 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 serão registradas as CCI, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obrigam-se a fornecê-la em até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor prazo se exigido por terceiro interessado ou pelo poder público.

5.4. Declarações da Emissora: A Emissora se responsabiliza perante os Titulares das CCI e pela Instituição Custodiante pelo valor, legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, certeza, conteúdo, exatidão, ausência de vícios, correta formalização, suficiência de informações e veracidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que serão descritos pela Emissora no Anexo II. A Emissora declara expressamente que:

- (i) pelo seu conhecimento, os Créditos Imobiliários não foram objeto de prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência pela Emissora, exceto conforme disposto nos demais Documentos da Emissão;
- (ii) pelo seu conhecimento, os Créditos Imobiliários não estão sujeitos a nenhum ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma, exceto pela Condição Suspensiva, conforme definido no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização;
- (iii) não há qualquer direito ou ação contra a Emissora, ou débitos em nome da Emissora, ou, ainda, qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários, exceto conforme disposto nos demais Documentos da Emissão;
- (iv) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, a presente Escritura de Emissão, salvo os casos de ações judiciais já existentes;
- (v) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relativa aos Imóveis que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- (vi) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental que possa vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- (vii) os Contratos de Compra e Venda constituem obrigações lícitas, válidas e exequíveis em conformidade com seus termos; e
- (viii) a presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei n.º 10.931/04 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão.

## **CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS E TRIBUTOS**

6.1. Despesas e Tributos: Todas as despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários, ficam a cargo da Emissora e dos Devedores dos respectivos Imóveis. São despesas, ainda, os eventuais tributos que, a partir desta data, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários.

6.2. Sem prejuízo do disposto 6.1. acima, para o registro e implantação das CCI na B3 e para a custódia da Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Securitizadora, a ser pago com os recursos do patrimônio separado, à Instituição Custodiante será a seguinte:

- (a) Registro, Implantação e Transferências das CCI: Serão devidos a título de registro e implantação das CCIs, o valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data da primeira integralização dos CRI.
- (b) Custódia das Escritura de Emissão: parcelas anuais no valor de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos), a serem pagas até o 5º (quinto) dia útil após data da primeira integralização dos CRI, e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.2.1. As remunerações citadas nos itens acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

6.2.2. Caso ocorra o atraso no pagamento da remuneração prevista no item 6.2 acima, aplicar-se-á a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

6.2.3. As parcelas de remuneração referidas no item 6.2 atualizadas, anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

6.2.4. Todas as despesas razoáveis com terceiros especialistas ou assessoria legal à Instituição Custodiante relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados, deverão ser arcadas pela Emissora e previamente aprovadas por escrito pela Emissora. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante ou decorrentes de ações contra ela intentadas no exercício de sua função, desde que não causadas por deficiência da Instituição Custodiante ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante das CCI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora, bem como as despesas de locomoção, hospedagem e alimentação das partes para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes nesta Escritura de Emissão.

6.2.5. A Emissora está ciente de que não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas a envio de documentos, viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço. Tais despesas serão arcadas pela Emissora desde que devidamente comprovadas.

6.2.6. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela B3, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas (i) aos "registros de contratos" (registro das CCI); (ii) "Serviço de Agente de Pagamento para CCI" (se for o caso); (iii) "transações por modalidade"; (iv) "utilização mensal"; (v) "Taxa de Comprovação de Titularidade"; (vi) "alteração nos registros das CCI" (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular) e (vii) "Atualização de Preços Unitários das CCI" e qualquer outra cobrança realizada pela B3 relacionado à utilização do Sistema de Negociação, nas alíquotas vigentes conforme Tabela de Preços de Serviços da B3, nas datas de cada pagamento.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Novação: A eventual tolerância ou concessão das partes e/ou do Titular das CCIs no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão ou na

lei.

7.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

**Para a Emissora:**

**PAYSAGE CONDOMÍNIOS - LONDRINA LTDA.**

Rua Mateus Leme, nº 2004, 1º andar

Curitiba / PR, CEP 80530-010

At.: Carlos Fernando Maran & Luciano Hinz Maran

Telefone: (41) 3091-5215

E-mail: [carlos.maran@paysage.com.br](mailto:carlos.maran@paysage.com.br); [Luciano@chavesmaran.com.br](mailto:Luciano@chavesmaran.com.br)

**Para a Instituição Custodiante:**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

A/C Sra. Nathalia Machado Loureiro / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Motta Santoro

Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

Tel: (21) 3385-4565

e-mail: [registros@pentagonotruster.com.br](mailto:registros@pentagonotruster.com.br)

7.4.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax, por telegrama ou e-mail nos endereços acima. Cada parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço.

7.5 Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos dos artigos 585, inciso II, do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931/2004, são consideradas como títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nos Contratos de Compra e Venda e nesta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.6. Veracidade da Documentação: Sem prejuízo do dever de diligência atribuído nos termos da legislação e regulamentação vigentes, a Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração dos referidos documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da existência, titularidade, regular constituição e formalização do crédito, dos eventuais garantidores e dos respectivos direitos reais de garantia, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.



7.6.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação.

7.7. Mandato: Neste ato, a Emissora nomeia os titulares da totalidade das CCI, como seus procuradores, para alterarem a presente Escritura de Emissão, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de sanar erros imateriais, devendo ser providenciada, no prazo de 5 (cinco) dias, a necessária comunicação à Emissora.

7.8. Foro: Fica eleito o Foro central da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

As partes assinam a presente Escritura de Emissão em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de março de 2018.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

(Página de assinaturas do Instrumenta Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais com Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural, celebrada entre Paysage Condomínios – Landrina Ltda., e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 12 de março de 2018.)

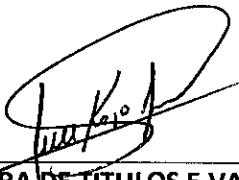
*Carlos F. Maranhão*



**Carlos Fernando Maranhão**  
RG: 5.553.483-7  
CPF: 046.330.429-20  
*administrador*

**PAYSAGE CONDOMÍNIOS - LONDRINA LTDA.**  
*Emissora*  
Nome:  
Cargo:

**Juliano Hinz Maranhão**  
RG: 5.217.611-5  
CPF: 033.693.849-73  
*administrador*



**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
*Instituição Custodiante*

Nome: **Nilsimara Oliveira**  
Cargo: **Kojo Ferreira**  
**Procuradora**

**TESTEMUNHAS:**

Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

**ANEXO I**  
**LISTA DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA**

1  
A / 10/11