

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  
INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

**I- PARTES**

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.076/04"), e do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), as partes:

**PY BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, nº 1970, 2º Andar, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.252.450/0001-65; **PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU S/A**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, nº 1970, 2º Andar, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.748.204/0001-08; e **PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, nº 1970, 2º Andar, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.453.712/0001-33, neste ato representadas na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente como "Emissoras").

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

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, nº 776, Conjuntos 401, 402 e 403, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora");

As Emissoras e a Instituição Custodiante, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte", formalizam, neste ato, o presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

## II- CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

“Adquirentes”: Os compradores dos Imóveis e devedores dos Contratos de Compra e Venda, podendo ser pessoas naturais e/ou jurídicas;

“B3”: Significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV**, 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/ME 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 Integral, Sem Garantia Real, emitidas pelas Emissoras sob forma escritural, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;

“Conta Cedente Paysage Barra”: A conta corrente 2514-3, mantida junto à agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os créditos Imobiliários oriundos do Empreendimento Paysage Barra serão recebidos, e posteriormente depositados na Conta Centralizadora;

“Conta Cedente Paysage Santa Candida”: A conta corrente 2518-6, mantida junto à agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os créditos Imobiliários oriundos do Empreendimento Paysage Santa Candida serão recebidos, e posteriormente depositados na Conta Centralizadora;

“Conta Cedente Paysage Terras Altas”: A conta corrente 2519-4, mantida junto à agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os créditos Imobiliários oriundos do Empreendimento Paysage Terras Altas serão recebidos, e posteriormente depositados na Conta Centralizadora;

- “Conta Centralizadora”: A conta corrente 2520-8, mantida junto à agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os Créditos Imobiliários e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Emissoras serão depositados para, entre outras coisas, pagamento dos CRI;
- “Contrato de Cessão”: *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado nesta data entre as Emissoras, a Securitizadora e os Fiadores, por meio do qual as Emissoras cederam e transferiram à Securitizadora as CCI e os Créditos Imobiliários por elas representados;
- “Contratos de Compra e Venda”: Em conjunto, os *Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda* dos Imóveis de cada um dos Empreendimentos celebrados com os Adquirentes, cujo os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;
- “Coordenador Líder”: **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 4 de junho de 2014;
- “Créditos Imobiliários”: Os direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, incluindo o valor de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pelos Adquirentes, seguros, taxa de administração de créditos, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda;
- “CRI”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 27ª e 28ª Séries da 1ª Emissão das Emissoras emitidos, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
- “CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;
- “Dia Útil”: Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os

pagamentos que forem realizados através da B3, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede das Emissoras, sem prejuízo do conceito de “dia útil” utilizado pela B3;

“Empreendimentos”:

Em conjunto, o Empreendimento Paysage Barra; o Empreendimento Paysage Santa Candida; e o Empreendimento Paysage Terras Altas;

“Empreendimento Paysage Barra”:

Empreendimento imobiliário denominado Loteamento Moradas da Barra, desenvolvido pela Cedente Paysage Barra sob a forma de Loteamento, nos termos da Lei nº 6.766/1979, registrado na matrícula nº 41.966 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina;

“Empreendimento Paysage Santa Candida”:

Empreendimento imobiliário denominado Paysage Vivendas do Bosque, desenvolvido pela Cedente Paysage Santa Candida sob a forma de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/1964, registrado na matrícula nº 95.025 da 9ª Circunscrição do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná;

“Empreendimento Paysage Terras Altas”

Empreendimento imobiliário denominado Loteamento Terras Altas I e Loteamento Terras Altas II, desenvolvido pela Cedente Paysage Terras Altas sob a forma de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766/1979, registrado na matrícula nº 10.974 e nº 10.975, respectivamente, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camboriú, Estado de Santa Catarina;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real sob a Forma Escritural”*, por meio do qual as CCIs foram emitidas pelas Emissoras para representar os Créditos Imobiliários, estando o referido Instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;

“Fiadores”:

**JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 893.499 (SSP/PR), inscrito no CPF/MF sob o nº 157.181.409-44, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Carlos Gelenski, nº 71, casa 47/48, São João, e **VALMIR SCHREINER MARAN**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 954.862-9 (SSP/PR), inscrito no CPF/MF sob o 036.793.819-72, residente e

domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Evaldo Wendler, nº 90, casa 36, São Lourenço;

“Imóveis”: Em conjunto, cada uma das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, objeto dos Contratos de Compra e Venda, conforme descritos no Anexo I;

“Instituição Custodiante”: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada;

“IPCA/IBGE”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Lei nº 9.514/97”: A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

“Lei nº 10.931/04”: A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, *inter alia*, sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;

“Securitizadora”: **LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35;

“Termo de Securitização” ou “Termo”: O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 27ª e 28ª séries da 1ª Emissão da Securitizadora firmado, nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante; e

“Titular(es) das CCI”: O(s) titular(es), pleno(s) ou fiduciário(s), a qualquer tempo, da(s) CCI(s);

## CLÁUSULA SEGUNDA – EMISSÃO DAS CCI

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários: As Partes formalizam a presente Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual, as Emissoras, na qualidade de titulares dos Créditos Imobiliários, emitem as CCIs, conforme as características descritas no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS CCIs

3.1. Valor Nominal Total das CCI: O valor total das CCIs é, na data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, de R\$ 17.523.595,93 (dezessete milhões, quinhentos e vinte e três mil, quinhentos e noventa e cinco reais e noventa e três centavos), corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Quantidade: A quantidade de CCIs emitidas neste ato é de 104 (cento e quatro), cada uma representativa de 100% (cem por cento) de cada um dos Créditos Imobiliários oriundos dos 104 (cento e quatro) Contratos de Compra e Venda descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.3. Série e Número: As CCIs terão a série e os números indicados no Anexo II à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Forma: As CCIs serão integrais e emitidas sob a forma escritural e sem garantia real imobiliária.

3.5. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI estão especificados no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCIs 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 CCIs deverão, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, serem efetuadas por meio 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 da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCIs no sistema de negociação considerando as informações encaminhadas pelas Emissoras, em planilha, no formato *Excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento na B3.

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

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, deverão ser pagos pelos Adquirentes à Securitizadora na Conta Centralizadora.

3.9. Amortização Extraordinária ou Recompra Voluntária: Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, representados por estas CCIs, poderão ser objeto de amortização extraordinária, retrocessão ou de recompra voluntária.

3.9.1. A amortização extraordinária terá como consequência a redução do prazo ou do valor das prestações mensais, conforme escolha do(s) Adquirente(s), devendo tal escolha ser informada às Emissoras.

3.9.2. Para a recompra voluntária, (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. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, será calculada e cobrada de acordo com os índices, taxas e critérios convencionados nos Contratos de Compra e Venda, conforme descrito no Anexo I.

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

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

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 Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com a parte final do Art. 22 da própria Lei 10.931/04 e Art. 287 do Código Civil Brasileiro.

3.14. Guarda dos Documentos Comprobatórios: As Emissoras serão responsáveis pela guarda de 1 (uma) via original de cada um dos Contratos de Compra e Venda.

3.15. Vencimento Final: As CCI terão o vencimento final indicado no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.16. Emissão de CRI: A totalidade das CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI será cedida à Securitizadora, e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.17. 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 das Emissoras.

3.18. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Escritura de Emissão de CCI será mantida sob a responsabilidade das Emissoras, cabendo à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos.

3.19. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no Anexo II deste instrumento.

#### **CLÁUSULA QUARTA - TRANSFERÊNCIA DAS CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES**

4.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação das CCI, as Emissoras cederão à Securitizadora, e esta adquirirá das Emissoras, os correspondentes Créditos Imobiliários, 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.

4.1.1. As Emissoras desde já estão autorizadas a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Crédito Imobiliários por elas representados, independente da autorização da Instituição Custodiante.

4.1.2. É vedada às Emissoras a cessão ou transferência de suas obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão.

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

4.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pelas Emissoras nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da



documentação sob a guarda das Emissoras, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação mencionada ou em prazo inferior caso tenha que atender a qualquer solicitação administrativa ou judicial.

4.4. Declarações das Emissoras: As Emissoras se responsabilizam perante a Securitizadora 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 pelas Emissoras no Anexo I. As Emissoras declaram expressamente que:

- (i) analisaram e se responsabilizam pela existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, validade, licitude, legalidade, veracidade, exequibilidade, legitimidade, regularidade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários, bem como a devida representação de seus termos nas CCIs, de acordo com as condições descritas nesta Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) não se encontram impedidas de realizar a presente Escritura de Emissão de CCI, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, garantias, vantagens, preferências e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados às Emissoras nos Contratos de Compra e Venda;
- (iii) os Contratos de Compra e Venda consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nelas indicados;
- (iv) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, que, de qualquer modo, possam obstar a emissão das CCI e o pleno exercício, pela Securitizadora, das prerrogativas decorrentes da titularidade de tais Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários não foram constituídos mediante fraude ou por qualquer forma ou sob qualquer circunstância que possa prejudicar sua existência, validade ou recebimento segundo a lei brasileira, tendo sido cumpridas todas as exigências necessárias à sua devida origem;
- (vi) os valores dos Créditos Imobiliários correspondem ao montante a receber decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;
- (vii) os Créditos Imobiliários não são ou não foram objeto de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte dos acionistas das Emissoras ou de quaisquer terceiros, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza;
- (viii) não há qualquer direito ou ação contra as Emissoras, ou débitos em nome das Emissoras, 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;

(ix) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relativa aos Empreendimentos que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(x) não têm conhecimento nos Empreendimentos de: materiais explosivos ou radioativos, detritos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(xi) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental que possa vir a afetar os Créditos Imobiliários; e

(xii) não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as CCI's e/ou a presente Escritura de Emissão de CCI.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS**

5.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI's: Todas as despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários, ficam a cargo do Patrimônio Separado da emissão dos CRI. 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's e/ou sobre os Créditos Imobiliários.

5.2. Remuneração da Instituição Custodiante: Para o registro e implantação das CCI's na B3, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Securitizadora, a ser pago com os recursos do Patrimônio Separado, à Instituição Custodiante será a seguinte:

(i) Registro e Implantação das CCI's: Será devido, a título de registro e implantação das CCI na B3, o valor equivalente a R\$ 7.280,00 (sete mil, duzentos e oitenta reais), e a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: Serão devidas para prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão das CCI parcelas anuais no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia Útil após data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.2.1. Os valores do item (ii) acima, serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, e na sua falta, 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.

5.2.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito do item 5.2 acima, será acrescido dos seguintes tributos: 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.

5.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, ficando o valor em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.3.4. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI e das CCI.

5.3.5. 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 pelas Emissoras ou titular) e (vii) “Atualização de Preços Unitários das CCI” e qualquer outra cobrança realizada pela B3 relacionado ao registro e custódia das presentes CCI, nas alíquotas vigentes conforme Tabela de Preços de Serviços da B3, nas datas de cada pagamento.

5.3.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período

superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

## **CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

6.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI 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.

6.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

6.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”) e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, que as CCI são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular das CCIs, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

6.5. Definições: As palavras e os termos constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significados a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

6.6. 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 de CCI e dos demais Documentos da Operação.

6.7. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração das Emissoras ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pelas Emissoras ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar das Emissoras

elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

6.8. Legislação: Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

6.9. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

São Paulo, 10 de setembro de 2019.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*


(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

0  
16/9  
[Assinatura]

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 10 de setembro de 2019, entre PY Barra Empreendimentos Imobiliários Ltda., Paysage Terras Altas Camboriu S/A, Paysage Santa Candida Investimentos Ltda., e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)


  
\_\_\_\_\_  
**PY BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Por: Juliano Hinz Maran  
Cargo: Diretor "A"

  
\_\_\_\_\_  
Por: Carlos Fernando Maran  
Cargo: Diretor "B"

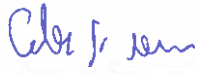
  
\_\_\_\_\_  
**PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU S/A**

Por: Juliano Hinz Maran  
Cargo: Diretor "A"

  
\_\_\_\_\_  
Por: Carlos Fernando Maran  
Cargo: Diretor "B"

  
\_\_\_\_\_  
**PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA.**


Por: Juliano Hinz Maran  
Cargo: Diretor "A"

  
\_\_\_\_\_  
Por: Carlos Fernando Maran  
Cargo: Diretor "B"

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

Por: Monique Lassarot  
Cargo: Procuradora  
CPF 152.839.787-88

**TESTEMUNHAS:**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Leopoldo Pimenta de Souza  
CPF/ME nº: RG: 9.600.495-8  
CPF: 095.054.049-80

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Miriã Alves Millrath Alcantara  
CPF/ME nº: CPF: 881.719.909-59  
RG: 4.414.859-5