



## 1º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

O presente 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("1º Aditamento"), é celebrado pelas partes ("Partes");

**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de intervenientes e anuentes:

**RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 09.222.901/0001-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora");

**DIEGO SCHUMACKER ROSA**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5.770, apto. 3.102, CEP 88330-030, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº 026.610.929-27 ("Diego"); e

**TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL**, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliada na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5.014, apto. 3.101, CEP 88330-030, inscrita no CPF sob o nº 023.946.289-01 ("Tatiana" e, em conjunto com Diego, os "Avalistas").

### CONSIDERANDO QUE:

A. Em 30 de março de 2021, a Devedora emitiu em favor da Cedente a Cédula de Crédito Bancário nº 2104086801/RPS, no valor principal de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), por meio da qual foram originados os respectivos créditos imobiliários ("CCB" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), tendo em vista a destinação de recursos prevista no "Quadro 8 – Uso dos Recursos" do preâmbulo da CCB;

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Eduardo De Mayo Valente Caires, Juliane Effling Matias, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Marina Moura De Barros. 1  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4365-D799-77A4-2DB2.

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Eduardo De Mayo Valente Caires, Juliane Effling Matias, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Marina Moura De Barros. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4365-D799-77A4-2DB2.



B. nos termos deste Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato"), firmado em 30 de março de 2021, a Cedente, no desempenho de suas atividades de *Bank-as-a-Service*, cedeu os Créditos Imobiliários à Cessionária, que (a) emitiu, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural", celebrado entre a Cedente e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme o caso), 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI" e "Escritura de Emissão de CCI"); bem como (b) vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM 414, os quais serão objeto de oferta pública com melhores esforços, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Pública Restrita");

C. a Emissão dos CRI foi realizada em conformidade com o estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.", celebrado entre a Cessionária, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização" e "Securitização", respectivamente); e

D. as Partes desejam alterar o Anexo II do Contrato de Cessão – "Datas de Pagamentos dos Créditos Imobiliários".

RESOLVEM as Partes celebrar o presente 1º Aditamento, o qual será regido pelos seguintes termos e condições que mutuamente acordam, a saber:

**1. Definições e Interpretação.**

**1.1 Definições.** Exceto se definidos de outra forma neste 1º Aditamento, todos os termos iniciados em maiúscula deverão ter os significados a eles atribuídos no Contrato.

**2. Objeto.**

**2.1. Alteração do Anexo II.** As Partes resolvem alterar a tabela do Anexo II do Contrato de Cessão, conforme Anexo I ao presente 1º Aditamento.

**3. Disposições Gerais.**

**3.1 Registro.** A Devedora se obriga a providenciar, às suas expensas, o registro do presente 1º Aditamento, em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das cidades de São



Paulo, Estado de São Paulo e Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de celebração do respectivo documento, em conformidade com os artigos 1.361, §1º, do Código Civil, e 129, e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**3.2 Ratificação.** Os demais termos e condições do Contrato que não foram expressamente alterados neste 1º Aditamento são, neste ato, ratificados pelas Partes e continuam em pleno vigor e efeito.

**3.3 Foro.** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste 1º Aditamento.

**3.4 Assinatura Digital:** As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente 1º Aditamento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste 1º Aditamento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse 1º Aditamento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de abril de 2021.

*(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)*



(Página de assinaturas 01/02 do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças)

**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

Nome: Pedro Henrique Coury Mac Dowell  
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Marcelo Buosi Martins  
Cargo: Diretor de Operações

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Nome: Juliane Effting Matias  
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
Cargo: Procuradora

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Eduardo De Mayo Valente Caires, Juliane Effting Matias, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Marina Moura De Barros. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4365-D799-77A4-2DB2.

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Eduardo De Mayo Valente Caires, Juliane Effting Matias, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Marina Moura De Barros. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4365-D799-77A4-2DB2.



(Página de assinaturas 02/02 do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças)

### RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel  
Cargo: Diretora Presidente

Nome: Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos  
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro

DIEGO SCHUMACKER ROSA

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  
RG: 23099843 - SSP/SP  
CPF: 216.064.508-75

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Marina Moura de Barros  
RG: 35.030.174-8 - SSP/SP  
CPF: 352.642.788-73

Estado de Santa Catarina  
Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas e das  
KAIRA CRISTINA DA SILVA - Oficial Interina  
Rua 1926, 1140, Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-478 - (47) 2033-2732 -  
rcivil.bc@gmail.com

#### 4ª AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE TIT. E DOC.

Protocolo: 136725 Data: 28/04/2021 Livro: A-0078 Folha: 195  
Registro: 128234 Data: 28/04/2021 Livro: B-604 Folha: 140

Qualidade: Integral | Natureza: 1º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO

PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS

Apresentante: KARINA VIDAL BASTOS

Emolumentos: Averbação: R\$ 672,14, Selo: R\$ 2,82, ISS: R\$ 16,80, FRJ: R\$ 978,41 -  
Total R\$ 1.570,17 - Recibo nº: 261890

Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - GCW49233-RVOM  
Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

Dou fé, Balneário Camboriú - 28 de abril de 2021

Mateus André Diei - Escrevente Autorizado



Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Eduardo de Mayo Valente Caires, Juliana Effting Matias, Oscar Miguel da Silva Pinto de Matos, Diego Schumacker Rosa, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Marina Moura de Barros.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4365-D799-77A4-2DB2.



(Anexo I ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças)

## ANEXO II

### DATAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

| N  | DATA       | Tai     | Pagamento de Juros |
|----|------------|---------|--------------------|
| 1  | 22/04/2021 | 0,0000% | SIM                |
| 2  | 21/05/2021 | 0,0000% | SIM                |
| 3  | 23/06/2021 | 0,0000% | SIM                |
| 4  | 22/07/2021 | 0,0000% | SIM                |
| 5  | 23/08/2021 | 0,0000% | SIM                |
| 6  | 23/09/2021 | 0,0000% | SIM                |
| 7  | 21/10/2021 | 0,0000% | SIM                |
| 8  | 23/11/2021 | 0,0000% | SIM                |
| 9  | 23/12/2021 | 0,0000% | SIM                |
| 10 | 21/01/2022 | 0,0000% | SIM                |
| 11 | 23/02/2022 | 0,0000% | SIM                |
| 12 | 23/03/2022 | 0,0000% | SIM                |
| 13 | 20/04/2022 | 1,9355% | SIM                |
| 14 | 23/05/2022 | 2,0040% | SIM                |
| 15 | 23/06/2022 | 2,0331% | SIM                |
| 16 | 21/07/2022 | 2,0364% | SIM                |
| 17 | 23/08/2022 | 2,1079% | SIM                |
| 18 | 22/09/2022 | 2,1134% | SIM                |
| 19 | 21/10/2022 | 2,1336% | SIM                |
| 20 | 23/11/2022 | 2,1818% | SIM                |
| 21 | 22/12/2022 | 2,2180% | SIM                |
| 22 | 23/01/2023 | 2,2466% | SIM                |
| 23 | 23/02/2023 | 2,2733% | SIM                |
| 24 | 23/03/2023 | 2,3016% | SIM                |
| 25 | 20/04/2023 | 2,3316% | SIM                |
| 26 | 23/05/2023 | 2,4006% | SIM                |
| 27 | 22/06/2023 | 2,4467% | SIM                |
| 28 | 21/07/2023 | 2,4949% | SIM                |
| 29 | 23/08/2023 | 2,5700% | SIM                |
| 30 | 21/09/2023 | 2,5856% | SIM                |
| 31 | 23/10/2023 | 2,6531% | SIM                |
| 32 | 23/11/2023 | 2,7111% | SIM                |

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Eduardo De Mayo Valente Caires, Juliane Effting Matias, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Marina Moura De Barros. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4365-D799-77A4-2DB2.

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Eduardo De Mayo Valente Caires, Juliane Effting Matias, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Marina Moura De Barros. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4365-D799-77A4-2DB2.



|    |            |           |     |
|----|------------|-----------|-----|
| 33 | 21/12/2023 | 2,7595%   | SIM |
| 34 | 23/01/2024 | 2,8358%   | SIM |
| 35 | 22/02/2024 | 2,8907%   | SIM |
| 36 | 21/03/2024 | 2,9617%   | SIM |
| 37 | 23/04/2024 | 3,0612%   | SIM |
| 38 | 23/05/2024 | 3,1280%   | SIM |
| 39 | 21/06/2024 | 3,1995%   | SIM |
| 40 | 23/07/2024 | 3,3130%   | SIM |
| 41 | 22/08/2024 | 3,4074%   | SIM |
| 42 | 23/09/2024 | 3,5079%   | SIM |
| 43 | 23/10/2024 | 3,6151%   | SIM |
| 44 | 21/11/2024 | 3,7053%   | SIM |
| 45 | 23/12/2024 | 3,8525%   | SIM |
| 46 | 23/01/2025 | 3,9722%   | SIM |
| 47 | 21/02/2025 | 4,1143%   | SIM |
| 48 | 21/03/2025 | 4,2312%   | SIM |
| 49 | 23/04/2025 | 4,4339%   | SIM |
| 50 | 22/05/2025 | 4,6024%   | SIM |
| 51 | 23/06/2025 | 4,8116%   | SIM |
| 52 | 23/07/2025 | 5,0395%   | SIM |
| 53 | 21/08/2025 | 5,2649%   | SIM |
| 54 | 23/09/2025 | 5,5513%   | SIM |
| 55 | 23/10/2025 | 5,8308%   | SIM |
| 56 | 21/11/2025 | 6,1448%   | SIM |
| 57 | 23/12/2025 | 6,5233%   | SIM |
| 58 | 22/01/2026 | 6,9151%   | SIM |
| 59 | 23/02/2026 | 7,3900%   | SIM |
| 60 | 23/03/2026 | 7,9380%   | SIM |
| 61 | 23/04/2026 | 8,5889%   | SIM |
| 62 | 21/05/2026 | 9,3214%   | SIM |
| 63 | 23/06/2026 | 10,2623%  | SIM |
| 64 | 23/07/2026 | 11,3702%  | SIM |
| 65 | 21/08/2026 | 12,7440%  | SIM |
| 66 | 23/09/2026 | 14,5356%  | SIM |
| 67 | 22/10/2026 | 16,8885%  | SIM |
| 68 | 23/11/2026 | 20,2231%  | SIM |
| 69 | 23/12/2026 | 25,2186%  | SIM |
| 70 | 21/01/2027 | 33,5023%  | SIM |
| 71 | 23/02/2027 | 50,1394%  | SIM |
| 72 | 23/03/2027 | 100,0000% | SIM |

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Eduardo De Mayo Valente Cairas, Juliane Effling Matias, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Marina Moura De Barros.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4365-D799-77A4-2DB2.

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Coury Mac Dowell, Marcelo Buosi Martins, Luisa Herkenhoff Mis, Eduardo De Mayo Valente Cairas, Juliane Effling Matias, Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos, Diego Schumacker Rosa, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Marina Moura De Barros.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4365-D799-77A4-2DB2.



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4365-D799-77A4-2DB2> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4365-D799-77A4-2DB2



### Hash do Documento

325F27A7A4F538CF5162ECA714B90D5B3CA54C455EDBDEDA3A9A0D59D4AD656C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/04/2021 é(são) :

- ☒ Pedro Henrique Coury Mac Dowell - 274.385.698-02 em 14/04/2021 10:51 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Marcelo Buosi Martins - 380.261.198-51 em 14/04/2021 10:50 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Luisa Herkenhoff Mis - 122.277.507-74 em 14/04/2021 09:44 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Eduardo de Mayo Valente Caires - 216.064.508-75 em 14/04/2021 09:44 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Juliane Effting Matias - 311.818.988-62 em 13/04/2021 14:38 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos - 011.196.827-54 em 13/04/2021 14:18 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Diego Schumacker Rosa - 026.610.929-27 em 13/04/2021 14:18 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Tatiana Schumacker Rosa Cequinel - 023.946.289-01 em 13/04/2021 14:17 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital



☑ Marina Moura de Barros - 352.642.788-73 em 13/04/2021 14:10  
UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



**Estado de Santa Catarina**  
Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas e das  
KAIRA CRISTINA DA SILVA - Oficial Interina  
Rua 1926, 1140, Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-478 - (47) 2033-2732 -  
rcivil.bc@gmail.com

**5ª AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE TÍT. E DOC.**

Protocolo: 136726 Data: 28/04/2021 Livro: A-0078 Folha: 195  
Registro: 128235 Data: 28/04/2021 Livro: B-604 Folha: 141  
Qualidade: Integral | Natureza: ANEXO II

Apresentante: KARINA VIDAL BASTOS

Emolumentos: Averbação R\$ 90,56, Selo: R\$ 2,82, ISS R\$ 2,26 - Total R\$ 95,64

Recibo nº 261892

Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - GCW49235-XS0X

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

Dou fé, Balneário Camboriú - 28 de abril de 2021

Mateus André Diehl - Escrevente Autorizado

