

PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 2104086806/RPS

Pelo presente Primeiro Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 2104086806/RPS (“1º Aditamento”), as 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 CNPJ sob nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“QI” ou “Credor Original”);

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 (“Credora” ou “Interveniente”);

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 (“Emitente”);

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 Emitente emitiu, em favor da QI, na qualidade de Credor Original, a cédula de crédito bancário nº 2104086806/RPS, no valor de R\$ 12.500,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), a qual foi avalizada pelos Avalistas (“CCB”);
- b) a Emitente captou recursos para utilizá-los de acordo com a Destinação de Recursos mencionada no item 8 do preâmbulo da CCB;
- c) a fim de viabilizar o previsto no item “a” acima, a Emitente obteve financiamento junto ao Credor Original e este concedeu financiamento imobiliário à Emitente nos termos da CCB;

- d) o Credor Original atuou como instituição financeira emissora da CCB para posterior cessão dos créditos imobiliários e as garantias vinculadas à CCB ("Créditos Imobiliários") à Credora;
- e) o Credor Original cedeu e transferiu, à Credora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão");
- f) a Credora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") integral, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 30 de março de 2021, entre a Credora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante ("Escritura de Emissão de CCI");
- g) a Credora após a cessão citada na letra "e" acima, vinculou os créditos imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries de sua 4ª Emissão ("CRI"), por meio do "*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.*", firmado entre a Credora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-01, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);
- h) com o intuito de assegurar o integral e fiel cumprimento de **(i)** todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB, **(ii)** todas as despesas e encargos, no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários e emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Credora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; e (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI e dos CRI ("Obrigações Garantidas"), foi constituída, diretamente em favor da Credora, a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

- i) a Emitente aditar a CCB para (i) prever o nº da Conta Centralizadora da 216ª Série; e (ii) a alterar o Anexo I da CCB – “Cronograma de Pagamentos; e
- j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste 1º Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente 1º Aditamento, o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLAUSULA I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste 1º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste 1º Aditamento, terão o significado a eles atribuído da CCB.

CLAUSULA II - DO ADITAMENTO

2.1. As Partes resolvem, de comum acordo, alterar o item 1.1 da CCB, possibilitando, o qual passará a vigor com a seguinte redação:

“1.1. O valor a ser desembolsado pelo Credor Original em favor da Emitente, em razão da presente CCB, corresponderá ao Valor de Principal ou ao Valor do Crédito, conforme o caso, equivalente ao Valor do Desembolso, abatidos os descontos previstos nesta Cláusula e será realizado pela Interveniente por conta e ordem do Credor, a saber, conta corrente nº 3234-4, na agência 3395-2, mantida em nome da Interveniente junto ao Bando Bradesco S.A. (“Conta Centralizadora”) para a conta corrente nº 37434-2, agência 2656-5, do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), de titularidade e de livre movimentação da Emitente (“Conta da Emitente”), desde que verificado o cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), observadas a dedução de R\$ 122.238,04 (cento e vinte e dois mil, duzentos e trinta e oito reais e quatro centavos), referente às despesas iniciais listadas no Anexo II desta Cédula, a ser efetuada sobre o Valor do Desembolso.”

2.2. As Partes resolvem alterar o Anexo I da CCB, conforme anexo I ao presente 1º Aditamento.

2.3. As Partes resolvem ratificar as demais disposições presentes na CCB. As alterações feitas na CCB por meio deste 1º Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos na CCB que não foram expressamente alterados por este 1º Aditamento.

CLAUSULA III - DAS DECLARAÇÕES

3.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na CCB, que se aplicam ao 1º Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

3.2. As Partes declaram e garantem, neste ato, todas as declarações e garantias previstas na CCB permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste 1º Aditamento.

CLAUSULA IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da CCB por meio das alterações previstas neste 1º Aditamento. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Credora em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.2. O presente 1º Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Primeira acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.3. Caso qualquer das disposições deste 1º Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.4. O presente 1º Aditamento deverá ser registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora, da Credora e de domicílio dos Avalistas em até 30 (trinta) dias úteis a contar da data da assinatura do presente 1º Aditamento.

4.5. Este 1º Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

CLAUSULA V - DO FORO

5.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste 1º Aditamento.

CLAUSULA VI - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

6.1. 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, em conjunto com os Avalistas, assinam o presente instrumento de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de abril de 2021.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas 1/2 do 1º Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 2104086806/RPS, emitida pela RTDR Participações S.A., em favor da QI Sociedade de Crédito Direto S.A., com aval do Sr. Diego Schumacker Rosa e da Sra. Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, e interveniência da ISEC Securitizadora S.A., 12 de abril de 2021)

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Emitente

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Credor Original (sem coobrigação)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Credora ou Interveniente

(Página de assinaturas 2/2 do 1º Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 2104086806/RPS, emitida pela RTDR Participações S.A., em favor da QI Sociedade de Crédito Direto S.A., com aval do Sr. Diego Schumacker Rosa e da Sra. Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, e interveniência da ISEC Securitizadora S.A., 12 de abril de 2021)

DIEGO SCHUMACKER ROSA

Avalista

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL

Avalista

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires

CPF: 216.064.508-75

2. _____

Nome: Marina Moura de Barros

CPF: 352.642.788-73

(Anexo I ao Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 2104086806/RPS)

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

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
33	21/12/2023	2,7595%	SIM
34	23/01/2024	2,8358%	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 7D3D-A874-0F00-335B.

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 7D3D-A874-0F00-335B.

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

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/7D3D-A874-0F00-335B> 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: 7D3D-A874-0F00-335B



Hash do Documento

67D9E0430DD4EC15D77D9FFBDE1F6B5E4183BE7F9A6B724057F6171D6579F508

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 09:43 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Juliane Effting Matias - 311.818.988-62 em 13/04/2021 14:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos - 011.196.827-54 em 13/04/2021 14:25 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 14:24 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Tatiana Schumacker Rosa Cequinel - 023.946.289-01 em 13/04/2021 14:23 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

