



2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 3.730.158 de 09/04/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **52 (cinquenta e duas) páginas**, foi apresentado em 09/04/2021, o qual foi protocolado sob nº 3.733.858, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.730.158** no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CEDULA DE CREDITO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL:02394628901(Padrão: ICP-Brasil)
DIEGO SCHUMACKER ROSA:02661092927(Padrão: ICP-Brasil)
OSCAR MIGUEL DA SILVA PINTO DE MATOS:01119682754(Padrão: ICP-Brasil)
LUIZA HERKENHOFF MIS:12227750774(Padrão: ICP-Brasil)
MARCELO BUOSI MARTINS:38026119851(Padrão: ICP-Brasil)
JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862(Padrão: ICP-Brasil)
PEDRO HENRIQUE COURY MAC DOWELL:27438569802(Padrão: ICP-Brasil)
MARINA MOURA DE BARROS:(Padrão: ICP-Brasil)
EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:(Padrão: ICP-Brasil)
MARINA MOURA DE BARROS:35264278873(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 09 de abril de 2021

Assinado eletronicamente

Douglas Soares Saugo
Substituto do Oficial

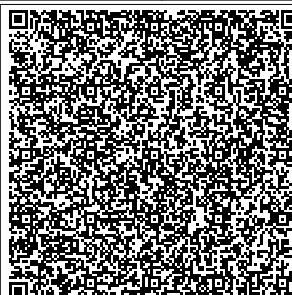
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 2.480,25	R\$ 704,92	R\$ 482,47	R\$ 130,54	R\$ 170,22
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 119,05	R\$ 51,98	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.139,43



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00191334492833142



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital

1126494TIDD000013453BA21Y

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS	Local: São Paulo	Data de Emissão: 30/03/2021
---	------------------	-----------------------------

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta Cédula de Crédito Bancário (“Cédula”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula (“Emitente”), o devedor abaixo qualificado, compromete-se a pagar a **QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor” ou “QI SCD”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

Emitente: RTDR PARTICIPAÇÕES S.A. (“ <u>Emitente</u> ”)
Endereço: Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063
Cidade / Estado: Balneário Camboriú/SC
CNPJ: 09.222.901/0001-00

Avalistas:
Nome: DIEGO SCHUMACKER ROSA
Estado Civil: Casado sob o regime de separação total de bens
Endereço: Avenida Atlântica, 5.770, apto. 3.102, CEP 88330-030
Cidade / Estado: Balneário Camboriú/SC
CPF: 026.610.929-27

Nome: TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL
Estado Civil: casada sob o regime de separação total de bens
Endereço: Avenida Atlântica, 5.014, apto. 3.101, CEP 88330-030
Cidade / Estado: Balneário Camboriú/SC
CPF: 023.946.289-01

Interveniente: ISEC SECURITIZADORA S.A. (“ <u>Interveniente</u> ”)
--

- e) a Interveniante pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) integral, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, a ser firmado nesta data entre a Interveniante e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”);
- f) a Interveniante após a cessão citada na letra “e” acima, vinculará os créditos imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 214ª Série 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.*” s, a ser firmado entre a Interveniante 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);
- g) 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 Interveniante 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”), será constituída, diretamente em favor da Interveniante, a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

- h) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476/09”), conforme alterada (“Oferta Restrita”), contando com a distribuição pela Isec Securitizadora S.A., conforme o *Instrumento Particular de Colocação e Distribuição Pública, de Melhores Esforços dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação (“Contrato de Distribuição”); e*
- i) integram a Oferta Restrita descrita acima os seguintes documentos: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Monitoramento e Espelhamento; e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta Restrita e que venham a ser celebrados (esses documentos, quando em conjunto, doravante denominados “Documentos da Oferta”).

1. DESEMBOLSO E PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. O valor a ser desembolsado pelo Credor 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 Interviente por conta e ordem do Credor, da conta corrente nº 3081-3, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), de titularidade da Interviente (“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.

1.1.1. A liberação do Valor do Desembolso da Conta Centralizadora para a Conta da Emitente ocorrerá em até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento cumulativo, ou renúncia, a exclusivo critério do Credor e da Interviente, caso ainda não tenha sido realizada a integralização dos CRI, ou dos Titulares de CRI, caso a integralização já tenha ocorrido, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da emissora quanto pelos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

2.2.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor do Principal Atualizado, desde o dia de sua indisponibilidade.

2.2.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Interveniente e os Titulares dos CRI, ocorrerá o resgate antecipado da totalidade dos CRI em circulação, e, consequentemente, desta CCB, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data e realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo seu Valor do Principal Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculados *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

2.2.4. Para cálculo da Atualização Monetária da CCB a ser resgatada, para cada dia do período de ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA.

2.3. Esta Cédula fará jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, acrescidos da variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), capitalizados mensalmente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Cédula imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até o vencimento de cada parcela (“Remuneração”), sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

J = SDa x [FatorJuros-1]

onde:

J = Valor da Remuneração devida no final de cada período de capitalização da CCB, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

FatorJuros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

onde:

i = 7,00 (sete inteiros);
DP = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

2.3.1. Considera-se período de capitalização o intervalo de tempo que (i) no caso do primeiro período de capitalização se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira data de pagamento da Remuneração (exclusive), e (ii) para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na data de pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive). Cada período de capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento desta CCB.

2.4. Amortização e Liquidação Programadas. As parcelas de Amortização do Valor do Principal Atualizado serão devidas mensalmente, nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, sendo certo que esta Cédula apenas será liquidada mediante o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

2.5. Mensalmente, a partir da primeira parcela de juros remuneratórios, inclusive, caso seja verificada a variação positiva do IPCA/IBGE nas respectivas Datas de Aniversário, a Emitente realizará a amortização extraordinária do saldo devedor atualizado, sem a incidência de prêmio (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), a qual será calculada com base na seguinte fórmula:

Página

000016/000052

Registro Nº

3.730.158

09/04/2021

Protocolo nº 3.733.858 de 09/04/2021 às 09:06:06h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.730.158** em **09/04/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.480,25	R\$ 704,92	R\$ 482,47	R\$ 130,54	R\$ 170,22	R\$ 119,05	R\$ 51,98	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.139,43

e/ou os Avalistas incorrerem em alguma das situações a seguir, observado o disposto no item 4.2., abaixo:

- (a) Não cumprimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula e/ou nos documentos da oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento;
- (b) Se forem identificados pelo Credor, a qualquer tempo, quaisquer ônus, reais, pessoais, judiciais ou extrajudiciais, gravames, penhora, cessão, empréstimo ou qualquer outra oneração, seja de que natureza for, sobre as Garantias e os bens a elas relacionados, ou distribuições, de qualquer ordem ou natureza, impeditivas da constituição da garantia de cessão fiduciária, ou, ainda, que comprometam a garantia de cessão fiduciária ou ponham em risco a eficácia e validade da cessão fiduciária e perante terceiros;
- (c) Venda, compromisso e promessa de compra e venda, cessão, locação ou qualquer forma de alienação de ativos objeto das Garantias;
- (d) A falta de pagamento, não justificada pela Emitente dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis, pela Emitente e/ou pelos Avalistas ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer dívidas;
- (e) O vencimento antecipado, não justificado pela Emitente dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis, de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou dos Avalistas, de seus controladores, conforme aplicável, ou de suas sociedades diretamente controladas;
- (f) Se a partir da presente data, a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas e/ou qualquer das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme abaixo definido, tiver(em) qualquer título protestado por falta de pagamento, e não baixado em até 05 (cinco) Dias Úteis, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (g) Se a partir da presente data, a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas e/ou qualquer das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme abaixo definido, tiver(em) sua qualidade de crédito deteriorada, o que se verificará, inclusive mas sem limitação, através de inserção de restrições nos sistemas de informações financeiras (BACEN e/ou Serasa Experian), em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); ou ainda, se for proposta ou iniciada contra a Emitente e/ou contra qualquer dos Avalistas e/ou qualquer das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme

administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente, no menor prazo possível, a contar do seu conhecimento pela QI SCD.

12. COMUNICAÇÕES

12.1. A Emitente e os Avalistas obrigam-se a informar o Credor, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias úteis após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

12.2. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com esta Cédula, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada, nos endereços indicados abaixo. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem eletrônica, da seguinte forma:

Se para o Credor:

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A

CEP 01.452-000 - São Paulo/SP

At.: Marcelo Buosi

Telefone: (11) 2626-0447

Correio eletrônico: operacao@gitech.com.br

Se para a Emitente:

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Brasil, 3313, sala 9A-1

CEP 88330-063 - Balneário Camboriú/SC

At.: Óscar Matos / Ismael Merlotti

Telefone: (47) 3367-0009

Correio eletrônico: oscar@embraed.com.br / ismael@embraed.com.br

Página 000039/000052 Registro Nº 3.730.158 09/04/2021	Protocolo nº 3.733.858 de 09/04/2021 às 09:06:06h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.730.158 em 09/04/2021 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.480,25	R\$ 704,92	R\$ 482,47	R\$ 130,54	R\$ 170,22	R\$ 119,05	R\$ 51,98	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.139,43

(Página de assinaturas 1/2 da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/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., 30 de março de 2021)

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.
Emitente

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.
Credor (sem coobrigação)

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Interveniente

Página

000040/000052

Registro Nº

3.730.158

09/04/2021

Protocolo nº 3.733.858 de 09/04/2021 às 09:06:06h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.730.158** em **09/04/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.480,25	R\$ 704,92	R\$ 482,47	R\$ 130,54	R\$ 170,22	R\$ 119,05	R\$ 51,98	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.139,43

(Página de assinaturas 2/2 da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/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., 30 de março 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

000050/000052
Registro N°
3.730.158

3.730.158

09/04/2021

Protocolo nº 3.733.858 de 09/04/2021 às 09:06:06h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.730.158** em **09/04/2021** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.480,25	R\$ 704,92	R\$ 482,47	R\$ 130,54	R\$ 170,22	R\$ 119,05	R\$ 51,98	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.139,43

Esta página é parte integrante da Cédula de Crédito Bancário nº 2104086826/RPS, emitida em 30 de março de 2021.

