



5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.596.186 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 1.607.785, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.596.186** no Livro de Registro B deste 5º 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)
OSCAR MIGUEL DA SILVA PINTO DE MATOS:01119682754(Padrão: ICP-Brasil)
DIEGO SCHUMACKER ROSA:02661092927(Padrão: ICP-Brasil)
LUIZA HERKENHOFF MIS:12227750774(Padrão: ICP-Brasil)
MARCELO BUOSI MARTINS:38026119851(Padrão: ICP-Brasil)
JULIANE EFFTING MARTIAS: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

José Natal da Silva Filho
Escrevente

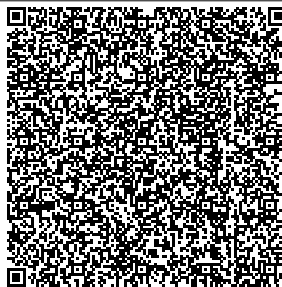
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

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.

00191634492760385



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
1135894TICD000013250BC213

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 2104086825/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> ”)
--

Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP: 04533-004	
Cidade / Estado: São Paulo – SP	
CNPJ: 08.769.451/0001-08	
DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO	
1.	Valor da Cédula (Valor de Principal)
Até R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais)	
2.	IOF
Operação isenta de IOF, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, em razão da destinação dos recursos descrita no Anexo III.	
3.	Valor Desembolsado
Correspondente à somatória do valor do desembolso, equivalente a R\$ 12.377.761,96 (doze milhões, trezentos e setenta e sete mil, setecentos e sessenta e um reais e noventa e seis centavos), em até 01 (um) Dia Útil após o integral cumprimento das Condições Precedentes (“Valor do Desembolso”), abatidas as deduções previstas na Cláusula 1.1 abaixo	
4.	Valor do Crédito
Até R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão	
5.	Prazo
2.184 (dois mil cento e oitenta e quatro) dias a partir da Data de Emissão.	
6.	Local de Pagamento da Dívida
Na sede do Credor indicada no preâmbulo, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou à sua ordem.	
7.	Garantias
(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Performados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Não Performados; e (iii) Aval. Índice de Cobertura Mínimo: 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor atualizado, sendo pelo menos 30% (trinta por cento) correspondentes à Cessão Fiduciária de Recebíveis Performados.	
8.	Uso dos Recursos
Os recursos obtidos pela Emitente por meio da emissão da presente Cédula serão utilizados exclusivamente para o desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais descritos no Anexo III da CCB (“Empreendimentos”) (“Destinação de Recursos”).	

9.	Datas de Amortização de Principal e Encargos Remuneratórios	
Datas de Pagamento de Juros e Datas de Amortização do Valor Desembolsado (“ <u>Datas de Pagamento</u> ”)	Valor de Principal	Juros e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2
Os Juros serão pagos mensalmente, sem carência, e o Principal será amortizado, mensalmente, a partir da 13ª Data de Pagamento, conforme o cronograma de pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula (“ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”).	R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais)	Juros e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) a Emitente irá captar recursos e utilizá-los de acordo com a Destinação de Recursos mencionada no item 8 do preâmbulo acima;
- b) a fim de viabilizar o previsto no item “a” acima, a Emitente pretende obter financiamento junto ao Credor e este pretende conceder financiamento imobiliário à Emitente nos termos desta Cédula;
- c) o Credor atuou como instituição financeira emissora da Cédula para posterior cessão dos créditos imobiliários e as garantias vinculadas a esta Cédula (“Créditos Imobiliários”) ao Interviente;
- d) o Credor cederá e transferirá, à Interviente, a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”);
- e) a Interviente 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 Interveniente e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”);

- f) a Interveniente após a cessão citada na letra “e” acima, vinculará os créditos imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 215ª 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 Interveniente 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 Interveniente 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 Interveniente, 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 3086-4, 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”):

- a)
- estejam perfeitamente formalizados todos os Documentos da Oferta, Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. (“CRI”) devendo, para tanto, também estar formalizadas as respectivas atas de assembleias autorizando tal Oferta se for o caso,

Protocolo nº 1.607.785 de 09/04/2021 às 09:11:23h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.596.186** em **09/04/2021** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Natal da Silva Filho - Escrevente.

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

entendendo-se como tal a assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes destas partes;

- b) cumprimento, por parte da Emitente, de todas as obrigações assumidas nesta Cédula e nas demais CCB vencidas e exigíveis na Data do Desembolso, bem como a inocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado;
- c) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- d) perfeita formalização e emissão dos Documentos da Operação;
- e) conclusão do processo de *Due Diligence* legal da Emitente, das proprietárias dos imóveis objeto dos Empreendimentos e dos Avalistas, de forma satisfatória ao Credor e à Interveniente, com a consequente emissão da opinião legal, abrangendo os CRI;
- f) fornecimento do Relatório SCR/BACEN atualizado da Emitente;
- g) apresentação, pela Devedora à Cessionária, do comprovante de registro, perante o cartório de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora, do Credor e de domicílio dos avalistas, desta CCB;
- h) apresentação, pela Devedora à Cessionária, do comprovante de registro, perante o cartório de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora, da Cedente e da Cessionária, do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária;
- i) integralização total dos CRI;
- j) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Emitente que possa inviabilizar a operação; e

- 1.4.2. Mensalmente a Interveniente fará o levantamento dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora em até 05 (cinco) dias corridos imediatamente anteriores a Data de Pagamento de cada mês (“Data de Verificação”). Caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, para a realização do pagamento da dívida representada por esta Cédula em cada Data de Verificação, a Emitente será notificada na Data de Verificação pela Interveniente para aportar recursos na Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento do respectivo mês conforme as datas informadas no Cronograma de Pagamentos (“Data de Pagamento da Cédula”).
- 1.5. Caso qualquer das Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em data que não seja um Dia Útil, a Data de Pagamento será prorrogada automaticamente para o Dia Útil imediatamente subsequente.
- 1.6. Na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado, a Emitente deverá pagar (i) o Saldo Devedor Atualizado, conforme abaixo definido; (ii) a Remuneração, conforme abaixo definida, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI, a última Data de Pagamento, incorporação ou atualização, o que ocorrer por último, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive; bem como (iii) todo e qualquer montante pendente devido pela Emitente nos termos desta Cédula (“Saldo Devedor”), independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerada em mora.
- 1.7. Caso os valores devidos pela Emitente estabelecidos no Cronograma de Pagamentos não sejam quitados nas respectivas Datas de Pagamento, ou até o dia útil seguinte ao recebimento da notificação enviada à Emitente informando a declaração de Vencimento Antecipado e o Saldo Devedor final, nos termos do item 4.4., abaixo, será facultado ao Credor o direito de efetuar a imediata excussão das garantias vinculadas a esta Cédula, até a final e integral liquidação do Saldo Devedor, sem prejuízo de outras medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis.
- 1.8. O pagamento antecipado parcial desta Cédula é permitido nos seguintes casos (“Amortização Antecipada Facultativa”):

- (i) se estiver em consonância com os termos da Resolução 3.401, de 06 de setembro de 2006, conforme alterada, do Conselho Monetário Nacional, e desde que o Credor receba um DOC, TED ou Ordem de Pagamento, realizado por instituições financeiras; ou

(ii) a partir do 8º (oitavo) mês, respeitado um limite máximo de 1 (uma) Amortização Antecipada Facultativa a cada 4 (quatro) meses e um montante correspondente a, no máximo, 20% (vinte por cento) do Saldo Devedor em um mesmo período de 12 (doze) meses, acrescido da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios nos termos da Cláusula 2 abaixo, contados da data de liberação dos recursos desta CCB (ou da data de último pagamento de juros sobre o saldo devedor, o que ocorrer por último) até a data da respectiva liquidação deste título (“Valor de Amortização Antecipada Facultativa”), acrescido de prêmio de pré-pagamento correspondente a 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor de Amortização Antecipada Facultativa. As Partes pactuam, de pleno e comum acordo, o mencionado prêmio de pré-pagamento em favor do Credor, tendo em vista que o prazo das obrigações da Emitente decorrente desta CCB foi estabelecido no interesse da Emitente e do Credor, de forma que o pagamento antecipado pela Emitente constitui cumprimento da obrigação fora do prazo;

1.8.1. A Amortização Extraordinária Facultativa somente será realizada sempre em uma Data de Pagamento, mediante envio de comunicação individual ao Credor, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 45 (quarenta e cinco) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser sempre em uma Data de Pagamento; (b) o valor a ser pago ao Credor, o qual deverá ser calculado conforme item 1.8 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

2. SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS

2.1. Atualização Monetária. O Valor do Principal, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) ou a partir da última data de aniversário da CCB, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima data de aniversário da CCB, exclusive.

2.2. A Atualização Monetária será calculada *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos a partir da Data da Primeira Integralização, segundo a seguinte fórmula:

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

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 Interviente 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:

$$J = SDa \times [FatorJuros-1]$$

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:

$$AE = SD \cdot (C - 1)$$

onde:

AE = Valor Unitário da Amortização Extraordinária Obrigatório;

SD = Saldo Devedor, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator de variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula prevista no Termo de Securitização.

2.6. Cálculo da Amortização. As parcelas de amortização do Valor do Principal Atualizado serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = SDa \times Tai, \text{ onde:}$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_a = conforme definido acima;

TA_i = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização da Cédula, constante do Anexo I.

Após cada parcela de amortização, o “Saldo Devedor Remanescente” é calculado da seguinte forma:

$$SDr = SDa - AM_i, \text{ onde:}$$

SD_r = Saldo Devedor Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD_a = conforme definido acima;

AM_i = Valor da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, SD_r assume o lugar de SD_b para efeito de continuidade de atualização.

- (h) Se a Emitente incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil;
- (i) A ocorrência, não justificada pela Emitente, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis, de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens da Emitente cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (j) Cancelamento, revogação, suspensão ou não requerimento de renovação das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, nos respectivos prazos e relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento dos Empreendimentos, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal cancelamento, revogação, suspensão ou do não requerimento tempestivo de renovação a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente em relação aos Empreendimentos até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (k) Não cumprimento da obrigação de Reforço ou Substituição de Garantia, nos prazos e formas previstos nesta Cédula;
- (l) Violação, comprovada por meio de decisão ou sentença judicial transitada em julgado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei 12.846"), no Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, e conforme aplicável o *Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "Leis Anticorrupção");
- (m) Se, sem o expresso e prévio consentimento da Interveniente, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas, previstos nesta Cédula;
- (n) Caso esta CCB e/ou quaisquer de suas Garantias forem objeto de questionamento judicial pela Emitente e/ou por qualquer dos Avalistas, forem anuladas ou de qualquer forma forem rescindidas ou tiverem seus efeitos suspensos em até 10 (dez) dias a contar de tal questionamento;

exercício social na data do cálculo, sem qualquer reajuste no tempo. Ajustes positivos no valor patrimonial da Emissora em função de reavaliação de preços ativos realizados a partir de Janeiro de 2020 serão excluídos do cálculo do Patrimônio Líquido Ajustado, assim como os tributos deferidos lançados no passivo em função de tal reavaliação.

4.2. Vencimento Antecipado Automático. Esta Cédula poderá ser declarada automática e antecipadamente vencida, tornando-se imediatamente exigível o Saldo Devedor, independentemente de qualquer deliberação dos titulares do CRI reunidos em Assembleia ou de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, para qualquer das Partes, nas seguintes hipóteses de Vencimento Antecipado automático:

- (a) Inadimplemento da Emitente e/ou dos Avalistas das obrigações, financeiras ou não, previstas nesta CCB, na Cessão Fiduciária de Recebíveis ou em qualquer outra dívida financeira de responsabilidade da Emitente e/ou os Avalistas e/ou quaisquer sociedades que lhes sejam ligadas, coligadas, que sejam por eles controladas ou sejam suas controladoras, que estejam sob controle comum ou que tenham administradores comuns, e/ou qualquer agrupamento societário, associação ou consórcio de que qualquer dos anteriores façam parte (“Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas”) tenham celebrado com o Credor e/ou com sociedades que lhe sejam ligadas, coligadas, que sejam por ele controladas ou sejam suas controladoras (“Afiliadas do Credor”), desde que não regularizado no prazo de 01 (um) Dia Útil após recebimento de notificação a ser enviada pelo Credor;
- (b) Inadimplemento da Emitente e/ou dos Avalistas das obrigações, financeiras ou não, previstas nesta CCB, na Cessão Fiduciária de Recebíveis ou em qualquer outra dívida financeira de responsabilidade da Emitente e/ou os Avalistas e/ou das Afiliadas da Emitente e/ou dos Avalistas, tenham celebrado com qualquer outro terceiro que não o Credo ou as Afiliadas do Credor, desde que não regularizado no prazo de 03 (três) Dias Úteis após recebimento de notificação a ser enviada pelo terceiro;
- (c) Quando aplicável, se a Emitente e/ou qualquer dos Avalistas requerer(em) ou tiver(em) requerida sua insolvência civil, declaração de incapacidade, de ausência ou interdição; se ficar(em) impedidos, por qualquer razão de fato ou de direito, de exercer(em) suas atividades e/ou administrar(em) seus bens e/ou negócios; ou ainda, se for verificada a ocorrência de morte dos mesmos;
- (d) Se a Emitente tiver seu controle acionário direto ou indireto alterado, sem antes obter anuência expressa do Credor em relação à continuidade desta CCB;

ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições desta Cédula (“Reforço de Garantia” ou “Substituição de Garantia”).

8. FUNDO DE DESPESAS

8.1. Na Data do Desembolso desta CCB a Interveniante irá reter na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Emitente, o montante total (aplicando-se à Cédula a retenção na Proporção das CCB) de: (i) R\$ 72.238,04 (setenta e dois mil, duzentos e trinta e oito reais e quatro centavos), que será destinado para o pagamento dos custos e despesas iniciais da operação de emissão dos CRI, conforme listadas no Anexo II desta Cédula; e (ii) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que será destinado para a constituição de um fundo de despesas para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI, conforme listadas no Anexo II desta Cédula, e eventuais despesas que possam surgir decorrentes de imposições.

8.1.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos pela Interveniante em Investimentos Permitidos, conforme definido no Termo de Securitização.

8.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Interveniante não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Interveniante.

8.1.3. Observado o quanto previsto no subitem 8.1.1., acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao montante necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes dos CRI, presentes e futuras, e para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias razoáveis dos CRI, a Interveniante deverá notificar a Emitente e os Avalistas para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das referidas despesas recorrentes, estando a Emitente e os Avalistas obrigados a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação, na proporção dos saldos devedores das CCB.

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

Para os Avalistas:

DIEGO SCHUMACKER ROSA

Avenida Atlântica, 5.770, apto. 3.102

CEP 88330-030 - Balneário Camboriú/SC

Telephone: (47) 3367-0009

Correio eletrônico: diego@embraed.com.br

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEOUINEL

Avenida Atlântica, 5.014, apto. 3.101

CEP 88330-030 - Balneário Camboriú/SC

Telephone: (47) 3367-0009

Correio eletrônico: tatiana@embraed.com.br

Se para a Interveniante:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi

CEP 04533-004 - São Paulo/SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

13. CESSÃO OU ENDOSSO

13.1. Esta Cédula poderá ser objeto de cessão e endosso, nos termos da legislação aplicável e desta Cédula, e não haverá necessidade de o cessionário/endossatário ser instituição financeira ou entidade a ela equiparada. O cessionário/endossatário ficará sub-rogado em todos os direitos do cedente/endossante, podendo, inclusive, cobrar os juros e demais encargos na forma aqui pactuada.

13.2. Caso o Credor venha a ceder esta Cédula, (i) o cessionário passará a ser credor desta Cédula, sendo o termo Credor atribuído ao cessionário da Cédula; (ii) a Emitente deverá ser informada por escrito sobre qualquer cessão desta Cédula na mesma data de sua ocorrência; e (iii) os custos associados à cessão serão integralmente arcados pelo Credor.

Página

000039/000052

Registro Nº

1.596.186

09/04/2021

Protocolo nº 1.607.785 de 09/04/2021 às 09:11:23h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.596.186** em **09/04/2021** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Natal da Silva Filho - Escrevente.

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 2104086825/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

1.596.186

09/04/2021

Protocolo nº 1.607.785 de 09/04/2021 às 09:11:23h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.596.186** em **09/04/2021** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Natal da Silva Filho - Escrevente.

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 2104086825/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

Página
000050/000052

