



# 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro  
Tel.: (XX11) 3116-7600 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

## **REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 2.040.233 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 2.042.477, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.040.233** no Livro de Registro B deste 7º 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:

LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774(Padrão: ICP-Brasil)  
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)  
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**

César Martins da Silva  
Oficial Substituto

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](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro)**  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00191134491274107**



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  
**1137124TIAD000026970CF21W**

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

|                                                 |                  |                             |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Cédula de Crédito Bancário nº<br>2104086801/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 Lordem, 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> ”) |
|--------------------------------------------------------------------|







*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 217ª 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

| 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 |

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 3079-1, 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 Interveniente, 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,













































































38 / 52































