



1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Rua Dr.Miguel Couto, 44 - Centro

Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: oficial@1rtd.com.br - Site: www.1rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 3.677.419 de 12/04/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **31 (trinta e uma) páginas**, foi apresentado em 12/04/2021, o qual foi protocolado sob nº 3.697.335, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.677.419** no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CESSÃO ELETRÔNICA

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

JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862(Padrão: ICP-Brasil)
LUIZA HERKENHOFF MIS:1222750774(Padrão: ICP-Brasil)
MARINA MOURA DE BARROS:(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)
EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:21606450875(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, 12 de abril de 2021

Assinado eletronicamente

Oseias Ferreira Nobre Filho
Oficial Substituto

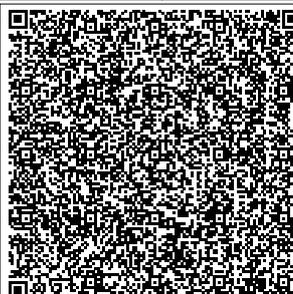
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 3.323,65	R\$ 944,62	R\$ 646,53	R\$ 174,93	R\$ 228,11
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 159,53	R\$ 69,66	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.547,03



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.

00190934451251051



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
1115914TIFF000014562CC21Z

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos dos artigos 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728"), 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514") e disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), as partes:

EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.530.375/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciante 1");

EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.715.944/0001-39, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante 2");

EMBRAED ILHAS MARIANAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, sala 9A-V, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.959.668/0001-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante 3");

EMBRAED SANTÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.292.072/0001-31, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante 4"); e

EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-I, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.728.078/0001-31, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante 5" e, quando em conjunto com a Fiduciante 1, a Fiduciante 2, a Fiduciante 3 e a Fiduciante 4, simplesmente "Fiduciantes");

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.222.901/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

Estatuto Social ("Fiduciária", e quando em conjunto com as Fiduciantes e a Devedora, "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

a) em 30 de março de 2021, a Devedora emitiu, em favor da **QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35, na qualidade de credor ("Credor Original"), a Cédula de Crédito Bancário nº 2104086825/RPS, no valor de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), que conta com aval de (i) **DIEGO SCHUMACKER ROSA**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.862.846 SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 026.610.929-27 ("Diego"); e (ii) **TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL**, brasileira, casada sob o regime de separação de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 2862844-MTE/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 023.946.289-01 ("Tatiana", e quando em conjunto com Diego, "Avalistas"), ambos com endereço profissional na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9, CEP 88330-063, ("CCB"), ficando a Devedora obrigada, entre outras obrigações, a pagar ao Credor Original os créditos imobiliários presentes e futuros oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");

b) os recursos oriundos da CCB destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais descritos no Anexo III da CCB ("Empreendimentos");

c) nesta data, o Credor Original cedeu e transferiu à Fiduciária, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), a totalidade dos direitos sobre a CCB, passando a Fiduciária a ser titular dos direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal, acrescido de Atualização Monetária e de Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB;

d) a Fiduciária por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários ("CCI") para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 215ª série da 4ª emissão da Isec Securitizadora S.A. ("CRI"), por intermédio 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.*" a ser firmado entre a Fiduciária e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

fiduciário da emissão dos CRI (respectivamente, “Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário dos CRI”), a serem colocados junto a investidores profissionais, conforme caracterizados na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, mediante oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita”), contando com a distribuição pela própria Fiduciária, 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) as Fiduciantes são sociedades válidas, existentes e constituídas de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, as quais têm como objeto social, dentre outras atividades e conforme aplicável, a exploração das atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, administração, locação, compra e venda de imóveis próprios e participação no capital social de outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia, acionista ou quotista, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária;

f) em decorrência de seus objetos sociais, as Fiduciantes realizam operações de compra e venda a prazo com os terceiros, pessoas físicas e/ou jurídicas, tendo por objeto unidades autônomas integrantes de empreendimentos por elas desenvolvidos (“Operações de Compra e Venda”, “Adquirentes” e “Unidades Autônomas”, respectivamente), sendo que as Operações de Compra e Venda são formalizadas através da celebração de, conforme o caso, *Instrumentos Particulares de Compromissos de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Escrituras de Venda e Compra* (em conjunto, “Instrumentos de Compra e Venda”), os quais atribuem às Fiduciantes, conforme o caso, o direito ao recebimento do preço, devido pelos Adquirentes, pela venda dos imóveis, entregues ou a serem entregues pelas Fiduciantes, o que inclui seus acessórios, tais como multas e juros moratórios (“Direitos de Crédito”);

g) nos termos dos Instrumentos de Compra e Venda, os Adquirentes são obrigados a (i) realizar o pagamento do preço das Unidades Autônomas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos Instrumentos de Compra e Venda, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) arcar com todos os outros direitos creditórios em virtude dos Instrumentos de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Instrumentos de Compra e Venda (os direitos creditórios mencionados em “i” e “ii” acima adiante designados em conjunto “Recebíveis”);

h) as Fiduciantes têm interesse em ceder fiduciariamente à Fiduciária, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, a totalidade dos Recebíveis, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária;

i) a presente garantia é constituída sem prejuízo de outras garantias, constituídas ou a serem constituídas;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

j) as partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

k) 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").

Resolvem, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia* ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

1.1. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no âmbito 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 Devedora 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 das 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, 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 Fiduciária ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI e dos CRI ("Obrigações Garantidas"), as Fiduciantes cedem fiduciariamente, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514 e das demais disposições legais aplicáveis, os Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I do presente Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária").

1.1.1 Para os fins do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, as Fiduciantes declaram, cada qual, conhecer e aceitar, bem como ratificam, todos os termos e condições da CCB.

1.2. Caso haja o inadimplemento dos Recebíveis, no todo ou em parte, respeitadas as disposições previstas nos respectivos instrumentos, caberá única e exclusivamente às Fiduciantes e à Devedora realizarem o procedimento de cobrança e execução de tais Recebíveis, na forma prevista na legislação aplicável.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

1.2.1. A Devedora será responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas, taxas, honorários, inclusive advocatícios, e emolumentos devidos em decorrência do quanto previsto no item 1.1 acima.

1.3. A transferência da titularidade fiduciária dos Recebíveis, pelas Fiduciantes à Fiduciária, opera-se nesta data e vigorará até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.3.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula Sétima, abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) CCB nº: 2104086825/RPS;
- (ii) Valor das Obrigações Garantidas: R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais);
- (iii) Local, Data e Forma de Pagamento: Os créditos oriundos da CCB serão pagos pela Devedora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, a saber, conta corrente nº 3086-4, agência 3395-2, mantida em nome da Fiduciária junto ao Banco Bradesco S.A. ("Conta do Patrimônio Separado" ou "Conta Centralizadora");
- (iv) Prazo e Data de Vencimento Final: 23 de março de 2027;
- (v) Atualização Monetária: Variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE");
- (vi) Juros Remuneratórios: Juros remuneratórios equivalentes a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Corridos;
- (vii) Encargos Moratórios: a) Multa: 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso; e b) Juros Moratórios: 1 % (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso.

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, as demais condições das Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – GESTÃO DA CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DOS RECEBÍVEIS

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

3.1. As Fiduciantes se obrigam, de forma irrevogável e irretroatável, a fazer com que, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, todos os pagamentos referentes aos Recebíveis sejam direcionados diretamente para as Contas Vinculadas (conforme abaixo definidas), para posterior transferência à Conta do Patrimônio Separado.

3.1.1. As Fiduciantes notificarão os Adquirentes da presente Cessão Fiduciária por meio da inclusão, diretamente nos boletos a serem enviados aos Adquirentes, da redação abaixo, informando que todo e qualquer pagamento relacionado aos e/ou decorrente dos Recebíveis deverá ser obrigatoriamente pago na respectiva Conta Vinculada:

“Nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado pela [informar a Fiduciante] (“Empresa”), ISEC SECURITIZADORA S.A., CNPJ/ME 08.769.451/0001-08 (“Isec”), e outros, os recebíveis oriundos das parcelas avançadas no instrumento de compra e venda celebrado pela Empresa e V.Sas. (“Contrato”) foram cedidos em favor da Isec, de forma que solicitamos que todos e quaisquer pagamentos oriundos do Contrato sejam realizados diretamente na conta corrente nº [incluir nº da conta vinculada da respectiva fiduciante], agência 0001, mantida em nome da Empresa junto ao QI SCD S.A. (329). Aproveitamos para informar que o presente boleto já se encontra nesse modelo de pagamento.”

3.1.2. Fica desde já ajustado que a ausência de manifestação contrária dos Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária após o recebimento da notificação prevista no item 3.1.1 acima será considerada como aceitação tácita da presente Cessão Fiduciária, não sendo cabível quaisquer discussões ou interpelações pelos devedores dos Recebíveis sobre a presente Cessão Fiduciária.

3.2. A administração dos Recebíveis caberá às Fiduciantes de forma direta ou por meio da contratação de terceiros.

3.2.1. Todos os Recebíveis serão cobrados, por meio de cobrança direta junto aos Devedores para que efetuem os devidos pagamentos via Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou outra modalidade de transferência de recursos permitida pelo Banco Central, ou qualquer outro meio legítimo para assegurar o correto recebimento dos Recebíveis, direcionados para as Contas Vinculadas,, sendo certo que todos e quaisquer recursos eventualmente recebidos em tais contas serão transferidos para a Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.

3.2.2.1. Para efeitos do presente instrumento, os Recebíveis cedidos pelas Fiduciantes deverão ser pagos nas contas abaixo indicadas, de titularidade da Fiduciária, mantidas no QI SCD S.A. (“Contas Vinculadas”):

Fiduciante	Agência	Conta Corrente
Fiduciante 1	0001	45972-6

Protocolo nº 3.697.335 de 12/04/2021 às 15:28:17h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.677.419 em 12/04/2021 neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

Fiduciante 2	0001	69871-1
Fiduciante 3	0001	22243-9
Fiduciante 4	0001	25911-8
Fiduciante 5	0001	37457-8

3.2.1.2. A partir da data da celebração deste Contrato, as Fiduciárias se obrigam a, por si ou por terceiros por elas contratados para realizar tal função, encaminhar à CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, cj. 42, Vila Olímpia, CEP 04551-010 e escritório, na mesma cidade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.600, cj. 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000 (“Servicer”), com cópia à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, a título de informação apenas, semanalmente, cópia digitalizada de todos aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos e, até o dia 10 (dez) de cada mês: a) os Relatórios previstos no Anexo I do Contrato de Monitoramento e Espelhamento celebrado entre a Fiduciária, o Servicer e as Fiduciárias; b) as informações da carteira de recebíveis contando todas as informações históricas, presentes e futuras de cada contrato, a saber: identificação e dados do projeto, identificação do contrato, datas de vencimento das parcelas, datas de pagamentos e valores pagos ou a receber históricos e futuros; e c) outras informações sobre os Recebíveis solicitadas pela Fiduciária, Servicer e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.1.3. O Servicer deverá, com base nas informações disponibilizadas pelas Fiduciárias:

(a) cadastrar os Adquirentes no Sistema de Controle Imobiliário (“SCI”), através de planilha layout preenchida pelas Fiduciárias, a qual lhes será disponibilizada pelo Servicer;

(b) disponibilizar mensalmente, por meio eletrônico, até o dia 20 (vinte) de cada mês imediatamente subsequente ao mês objeto da apuração, à Fiduciária, arquivo XML com informações da carteira de recebíveis contendo todas as informações históricas, presentes e futuras de cada contrato: identificação do projeto identificação do contrato, datas de vencimento das parcelas, datas de pagamentos e valores pagos ou a receber históricos e futuros, condicionada à apresentação pelas Fiduciárias, dos relatório previstos no Anexo I do Contrato de Monitoramento o Espelhamento, nos prazos ali contidos;

(c) calcular o saldo devedor dos Instrumentos de Compra e Venda a partir das informações disponibilizadas pelas Fiduciárias e verificar a regularidade dos valores cobrados pelas Fiduciárias dos Adquirentes, assim como verificar os valores apresentados que sejam decorrentes de renegociações e pagamentos antecipados, observado para este último caso o disposto na Cláusula 3.4 abaixo;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

(d) disponibilizar, conforme solicitado pela Fiduciária, tendo como base os arquivos de remessa e retorno disponibilizados, relatórios mensais, na forma prevista no Contrato de Monitoramento e Espelhamento, contendo informações a respeito do acompanhamento dos Recebíveis até o dia 20 (vinte) de cada mês imediatamente subsequente ao mês objeto da apuração, condicionado ao envio pelas Fiduciantes das informações e relatórios previstos no Contrato de Monitoramento e Espelhamento nos prazos ali estabelecidos;

(e) acompanhar eventuais alterações relacionadas ao fluxo de pagamento de Recebíveis, bem como sua taxa de adimplência através da análise dos arquivos de remessa e retorno, em formato padrão CNAB;

(f) disponibilizar à Fiduciária acesso ao SCI para acompanhamento da carteira espelhada; e

(g) disponibilizar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, relatórios mensais de apuração do Índice de Cobertura até o dia 20 (vinte) de cada mês imediatamente subsequente ao mês objeto da apuração.

3.2.1.4. A Fiduciária deverá, com base nos relatórios emitidos pelo Servicer, verificar os montantes necessários para manutenção do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), devendo solicitar à Devedora sua recomposição conforme seja necessário.

3.2.2. As Fiduciantes se comprometem, por meio deste ato, a tomar todas as providências necessárias para fazer com que os Recebíveis sejam sempre depositados nas Contas Vinculadas, devendo informar à Fiduciária (e-mail: gestao@isecbrasil.com.br) e ao Servicer (e-mail: conciliacao@certificadora.imb.br) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a respeito de qualquer importância recebida em razão dos Recebíveis em contas diversas, com identificação do cliente depositante com o respectivo Empreendimento e unidade. O Servicer terá então até 2 (dois) Dias Úteis para informar às Fiduciantes, com cópia para a Fiduciária, a conta a ser depositado referido crédito. As Fiduciantes deverão então realizar a transferência para a Conta do Patrimônio Separado de qualquer importância recebida em razão dos Recebíveis, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento ou do retorno do Servicer, o que por último ocorrer, sendo certo que, exclusivamente no primeiro mês de contrato, os prazos de 2 (dois) Dias Úteis acima serão correspondentes a 5 (cinco) Dias Úteis.

3.2.3. Até o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, os valores recebidos na Conta do Patrimônio Separado somente serão utilizados nas hipóteses da Cláusula 3.3 abaixo.

3.3. As Fiduciantes e a Fiduciária desde já acordam que os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, que forem oriundos dos Recebíveis, poderão ser utilizados para: (i) pagamento das parcelas referentes às Obrigações Garantidas, nas respectivas datas de vencimento;

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

(ii) recomposição do Fundo de Reserva; e/ou (iii) amortização antecipada parcial ou resgate antecipado total das Obrigações Garantidas.

3.4. As Fiduciantes estão obrigadas a, por si ou por terceiros por elas contratados para realizar tal função, informar à Fiduciária e ao Servicer, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação por escrito ("Notificação de Liquidação Integral"), a ser enviada em até 02 (dois) Dias Úteis, sempre que ocorrer liquidação integral de algum dos Instrumentos de Compra e Venda para que o Servicer confirme que o saldo dos Recebíveis oriundos do Instrumento de Compra e Venda liquidado foi devidamente creditado na Conta do Patrimônio Separado, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, tendo sido devidamente cumprida a condição de cessão integral dos Recebíveis.

3.4.1. A Notificação de Liquidação Integral deverá ser feita no prazo de até 2 (dois Dias Úteis), contados a partir da data de pagamento da liquidação integral do Instrumento de Compra e Venda pelo respectivo Adquirente, e deverá ser formalizada através de envio aos endereços eletrônicos informados na Cláusula 8.5 abaixo e ao e-mail: conciliacao@certificadora.imb.br (Servicer).

3.5. Mensalmente, após o pagamento da respectiva parcela de pagamento das Obrigações Garantidas, e observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização, desde que seja observado o Índice de Cobertura Mínimo, conforme abaixo definido, os recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser liberados para a conta de titularidade da Devedora, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., agência 2656-5, conta 37.434-2 ("Conta de Livre Movimentação"), observado a cláusula 3.3 acima e a cláusula 3.10 adiante.

3.6. Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426 e 1.427 do Código Civil.

3.7. Observado o disposto nas Cláusulas 3.3 e 3.5 acima, as Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os respectivos valores dos Recebíveis depositados nas Contas Vinculadas e/ou sobre as transferências desses valores para quaisquer outras contas.

3.8. Observado o disposto nos itens 3.9 e seguintes abaixo, caso seja constatado, a qualquer tempo, que o Índice de Cobertura está sendo descumprido, a Fiduciária poderá solicitar às Fiduciantes e à Devedora que indiquem novas garantias reais para recompor o Índice de Cobertura, sendo que tais garantias reais deverão ser previamente aprovadas pela Fiduciária, conforme item 3.11 abaixo e seguintes.

3.9. Durante toda a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, o Servicer deverá calcular a soma do valor presente das parcelas futuras referente aos Recebíveis, sendo tal valor dividido pelo saldo devedor da CCB, devendo a Fiduciária informar o referido saldo devedor ao Servicer com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil ao prazo de verificação e liberação do relatório ("Índice de Cobertura"). O Índice de Cobertura deverá corresponder a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor da CCB após o pagamento da parcela vincenda no mês da apuração ("Índice de Cobertura Mínimo").

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

3.9.1. Ainda, o Índice de Cobertura deverá contar, a todo tempo, com pelo menos 30% (trinta por cento) de Recebíveis oriundos de Contratos Performados e 90% (noventa por cento) de Recebíveis oriundos de Contratos Não Performados, conforme definidos abaixo. Caso haja montantes disponíveis Conta Centralizadora provenientes de depósitos realizados pelas Fiduciárias ou, ainda, dos Investimentos Permitidos, e para fins do cálculo do Índice de Cobertura, referido montante deverá ser considerado como Recebíveis oriundos de Contratos Performados.

3.9.2. Fica desde já ajustado que, para cálculo do Índice de Cobertura, os Recebíveis oriundos de Contratos Não Performados, conforme abaixo definidos, poderão ser substituídos por Recebíveis oriundos de Contratos Performados, sendo vedada a substituição em situação reversa.

3.10. Desde que aprovado pelos titulares dos CRI, a Fiduciária poderá, a qualquer momento, solicitar a substituição dos Recebíveis cedidos fiduciariamente, mesmo que anteriormente os tenha aceito, sempre que houver deterioração da qualidade dos Recebíveis, conforme abaixo definido. A substituição ora mencionada deverá obedecer aos mesmos procedimentos dispostos nos itens 3.12 e seguintes abaixo.

3.10.1. Para fins do item 3.10.1 acima, entende-se por “deterioração da qualidade dos Recebíveis” (i) a existência de Recebíveis devidos por determinado devedor que estejam inadimplentes por mais de 60 (sessenta) dias; e/ou (ii) a existência de pendências ou vícios na documentação que originou os Recebíveis, conforme o caso, que possam comprometer sua formalização ou a presente Cessão Fiduciária.

3.10.2. Fica certo e ajustado que os Recebíveis que se enquadrarem na hipótese prevista no subitem “i” do item 3.10.1 acima não deverão ser considerados para fins de cálculo do Índice de Cobertura.

3.11. Relativamente ao saldo dos Recebíveis, a Fiduciária analisará as informações dispostas nos relatórios mensais de acompanhamento emitidos pelo Servicer e verificará se o Índice de Cobertura Mínimo foi devidamente atingido, podendo, caso verifique qualquer divergência, solicitar às Fiduciárias que reforcem a garantia, nos termos da Cláusula 3.12 abaixo.

3.12. Na hipótese de não atendimento do Índice de Cobertura Mínimo nos últimos 60 (sessenta) dias ou 2 (dois) meses, a Fiduciária, deverá (i) bloquear os valores existentes na Conta Vinculada, restando todos os recursos nela depositados e/ou aplicados até o limite do Índice de Cobertura; e (ii) enviar notificação para a Devedora e para as Fiduciárias, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI e ao Servicer, para fins de acompanhamento, solicitando o reforço da garantia de modo a atender o Índice de Cobertura Mínimo (“Notificação de Recomposição”).

3.12.1. A recomposição do Índice de Cobertura Mínimo deverá ser concluída em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento, pelas Fiduciárias, da Notificação de Recomposição, sendo referido período composto da seguinte forma: (i) 15 (quinze) dias contados do recebimento da Notificação de Recomposição para que as Fiduciárias

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

apresentem documentos e informações necessárias para a realização da recomposição em referência, observados os prazos previstos na Cláusula 3.12.2 abaixo para apresentação do relatório de auditoria pelo Servicer, quais sejam: (a) 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação pelas Fiduciantes, desde que os Recebíveis a serem auditados estejam na base de contratos do Servicer; ou (b) na hipótese das Fiduciantes apresentarem Recebíveis que não façam parte da base do Servicer, a liberação do relatório se dará em 15 (quinze) Dias Corridos, prazo esse condicionado ao envio pelas Fiduciantes de todos os documentos relacionados aos Recebíveis, necessários para a realização da auditoria; (ii) 5 (cinco) dias contados do fim do prazo previsto no item (i) para que a Fiduciária analise os documentos e informações prestados pelas Fiduciantes e se manifeste acerca da aceitação ou não da cessão fiduciária dos novos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes provenientes de operações de compra e venda de imóveis, conforme apresentados pelas Fiduciantes; e (iii) caso a Fiduciária aceite os novos Recebíveis apresentados pela Fiduciantes, 10 (dez) dias contados do aceite da Fiduciária para celebração e registro de aditamento ao presente instrumento, que deverá seguir os moldes do Anexo II, conforme aplicável, para formalização da inclusão dos novos Recebíveis ao conceito de Recebíveis aqui disposto. O aceite acima realizado pela Fiduciária independerá de deliberação pelos Titulares de CRI.

3.12.2. Quando da recomposição ou substituição dos Recebíveis, conforme aplicável, as Fiduciantes deverão apresentar, no mínimo, os seguintes documentos:

(i) Para Recebíveis oriundos de Contratos Performados: (a) certidões fiscais, forenses e trabalhistas em nome da sociedade originadora dos Recebíveis, do local do imóvel ao qual os Recebíveis estarão vinculados e do local da sede da sociedade; (b) documentos societários da sociedade originadora dos Recebíveis; (c) cópia dos contratos ou compromissos de compra e venda; (d) matrícula atualizada do imóvel aos quais os Recebíveis estarão vinculados; (e) certidão imobiliária; (f) comprovante de pagamento de IPTU e de condomínio referentes aos 3 (três) últimos meses; (g) relatório de auditoria dos recebíveis emitido pelo *Servicer*, conforme escopo previsto no Contrato de Monitoramento e Espelhamento, nos mesmos termos do relatório emitido quando da emissão da CCB. O relatório de auditoria será disponibilizado em 5 (cinco) dias úteis da solicitação pelas Fiduciantes, desde que os Recebíveis a serem auditados estejam na base de contratos do Servicer. Na hipótese das Fiduciantes apresentarem Recebíveis que não façam parte da base do Servicer, a liberação do relatório se dará em 15 (quinze) dias corridos, prazo esse condicionado ao envio pelas Fiduciantes de todos os documentos relacionados aos Recebíveis, necessários para a realização da auditoria; e

(ii) Para Recebíveis oriundos de Contratos Não Performados, conforme abaixo definidos: (a) certidões fiscais, forenses e trabalhistas em nome da sociedade originadora dos Recebíveis, do local do imóvel ao qual os Recebíveis estarão vinculados e do local da sede da sociedade; (b) documentos societários da sociedade originadora dos Recebíveis; (c) cópia dos contratos ou compromissos de compra e venda; e (d) relatório de auditoria dos recebíveis emitido pelo *Servicer*, conforme escopo previsto no Contrato de Monitoramento e Espelhamento, nos mesmos termos do relatório emitido quando da emissão da CCB. O

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

relatório de auditoria será disponibilizado em 5 (cinco) dias úteis da solicitação pelas Fiduciantes, desde que os Recebíveis a serem auditados estejam na base de contratos do Servicer. Na hipótese das Fiduciantes apresentarem Recebíveis que não façam parte da base do Servicer, a liberação do relatório se dará em 15 (quinze) dias corridos, prazo esse condicionado ao envio pelas Fiduciantes de todos os documentos relacionados aos Recebíveis, necessários para a realização da auditoria.

3.13. Caso a Fiduciária não aceite os novos Recebíveis apresentados pelas Fiduciantes, as Fiduciantes terão 5 (cinco) dias contados da resposta negativa da Fiduciária para apresentar documentos e informações referentes a Recebíveis que não aqueles anteriormente apresentados, sujeito ao quanto disposto no item 3.12 e subitens acima, sendo certo que qualquer dispensa de documentos deverá ser deliberada pelos titulares dos CRI.

3.14. Caso a recomposição do Índice de Cobertura Mínimo não tenha sido atendida ou caso a Fiduciária não tenha concordado com a cessão dos novos Recebíveis apresentados, as Fiduciantes deverão, em até 1 (um) dia útil do recebimento (i) de solicitação nesse sentido, a ser encaminhada pelo Agente Administrativo, ou (ii) da resposta negativa da Fiduciária, conforme o caso, da sob pena de decretação de vencimento antecipado da CCB, recompor o Índice de Cobertura Mínimo por meio da outorga de garantia adicional em favor da Fiduciária, na forma de depósito em dinheiro a ser realizado diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

3.15. O pagamento antecipado parcial da CCB 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 da CCB, contados da data de liberação dos recursos da CCB (ou da data de último pagamento de juros sobre o saldo devedor, o que ocorrer por último) até a data da respectiva liquidação da CCB (“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 Devedora decorrente da CCB foi estabelecido no

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

interesse da Devedora e do Credor, de forma que o pagamento antecipado pela Devedora constitui cumprimento da obrigação fora do prazo;

3.16. Sempre que houver inclusões ou exclusões de Recebíveis, o presente Contrato deverá ser aditado em no máximo 60 (sessenta) Dias Corridos, de forma a manter a relação de Recebíveis devidamente atualizada, que deverá seguir os moldes do Anexo II. O Servicer deverá receber cópia dos aditamentos para fins de acompanhamento.

3.16.1. Quando da celebração dos aditamentos ao presente Contrato, por quaisquer das razões aqui previstas, a Devedora e as Fiduciárias terão o mesmo prazo previsto no item 3.1.1 acima para apresentar à Fiduciária comprovante da ciência dos devedores dos novos Recebíveis da realização da presente Cessão Fiduciária.

3.16.2. Para fins do presente Contrato, entende-se como:

- (i) “Contratos Performados” aqueles que possuem como objeto imóveis já entregues, cuja lavratura da escritura definitiva de compra e venda será realizada quando da quitação integral dos valores estipulados nos respectivos Instrumentos de Compra e Venda. Os Contratos Performados se encontram devidamente identificados no Anexo I a este Contrato.
- (ii) “Contratos Não Performados” aqueles que possuem como objeto imóveis ainda não entregues, cuja lavratura da escritura definitiva de compra e venda será realizada (i) quando da obtenção do auto de conclusão de obra, acompanhada da individualização da matrícula do respectivo imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, oportunidade em que, quando da transferência da propriedade do imóvel para seu comprador, referido imóvel será objeto de alienação fiduciária em favor da respectiva Fiduciária com a qual o Instrumento de Compra e Venda foi celebrado, ou (ii) quando da quitação integral dos valores estipulados nos respectivos Instrumentos de Compra e Venda, conforme o caso. Os Contratos Não Performados se encontram devidamente identificados no Anexo I a este Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – EXECUÇÃO DA GARANTIA

4.1. Na hipótese de simples mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, a propriedade sobre os Recebíveis se consolidará em nome da Fiduciária, bem como todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo dispor de, aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços e/ou em termos e condições que considerar apropriado, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação às Fiduciárias, observado o disposto no § 3º do art. 66-B da Lei nº 4.728/65.

Protocolo nº 3.697.335 de 12/04/2021 às 15:28:17h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.419** em **12/04/2021** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

4.1.1. Na hipótese prevista no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, fica a Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato de Cessão Fiduciária, autorizada, na qualidade de mandatária das Fiduciantes, a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, sendo-lhe conferidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "*ad judicium*" e "*ad negotia*", incluindo, ainda, os previstos no artigo 66 B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, no artigo 19 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, no artigo 293 do Código Civil e nas demais disposições do Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, desde que os poderes "*ad judicium*" estejam relacionados exclusivamente à negociação e propositura de ação judicial cujos objetos sejam o recebimento de pagamentos dos Recebíveis diretamente dos respectivos devedores, sendo que a Fiduciária poderá utilizar tais valores para a amortização das Obrigações Garantidas.

4.1.2. Para fins do cumprimento do disposto acima, as Fiduciantes outorgam mandato neste ato à Fiduciária, nessa data, nos termos da minuta constante do Anexo III, devendo tal mandato ter o prazo de duração da operação.

4.2. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Recebíveis para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, incluindo todas as despesas com cobrança eventualmente incorridas pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como encargos e demais penalidades incorridas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado às Fiduciantes em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que o Agente Fiduciário atestar a referida quitação.

4.3. As Partes deverão tomar as medidas necessárias para que o previsto nos itens 4.1 e 4.2 seja cumprido durante a vigência desse Contrato, sendo certo que a verificação de qualquer ato ou omissão das Fiduciantes em desacordo com o que ora se ajusta poderá resultar em prejuízos à Fiduciária, o que o autoriza, caso verifique tal circunstância, a tomar as medidas necessárias, inclusive mediante a obtenção de ordens judiciais urgentes, visando preservar os seus Recebíveis e prevenir responsabilidades.

CLAUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

- a) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente

Protocolo nº 3.697.335 de 12/04/2021 às 15:28:17h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.419** em **12/04/2021** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

- c) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Documentos da Oferta dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes;
- d) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária têm poderes contratuais e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão Fiduciária;
- e) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações que ora assume: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aquelas que já tenham sido outorgadas previamente a assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária;
- f) o presente Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;
- g) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- h) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- i) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou aos contratos e compromissos a ela relacionados;
- j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- k) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- l) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação; e

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

m) foi assessorada por consultores legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

5.2. A Devedora e as Fiduciantes, cada qual, declaram e garantem à Fiduciária que:

a) a CCB e a presente Cessão Fiduciária consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos nestes indicados;

b) é legítima proprietária dos Recebíveis, sendo que os Recebíveis, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato de Cessão Fiduciária e da submissão de alguns dos empreendimentos onde estão localizadas as Unidades Autônomas ao regime do patrimônio de afetação, não sendo do conhecimento das Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito das Fiduciantes de celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, os Recebíveis e quaisquer recursos a serem creditados nas Contas Vinculadas e/ou na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, em observância ao patrimônio de afetação instituído as Fiduciantes destinarão o produto obtido para execução dos empreendimentos aos quais as Unidades Autônomas se referem, cumprindo com as suas obrigações oriundas da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;

c) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra as Fiduciantes, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou que possam afetar adversamente a existência e a validade dos Recebíveis e/ou deste Contrato de Cessão Fiduciária, exceto aqueles descritos e analisados na auditoria jurídica para fins de celebração dos Documentos da Oferta;

d) não tem conhecimento da existência de gravames ou ônus sobre os Recebíveis;

e) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que afetem ou possam vir a afetar os Recebíveis;

f) para fins de verificação dos valores dos Recebíveis, as Fiduciantes obrigam-se a fornecer mensalmente à Fiduciária, por si ou por terceiros por elas contratado para realizar tal função, conforme especificado neste Contrato de Cessão Fiduciária, relatório contendo detalhamento de todas as informações acerca dos Recebíveis, respondendo pela veracidade das informações nele prestadas;

g) não tem conhecimento de que existam contra as Unidades Autônomas, contra os empreendimentos onde estas se encontram ou contra os Imóveis, questões ambientais e

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

- sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação, ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pelas Fiduciantes, de forma que não serão afetados as Unidades Autônomas ou os empreendimentos onde elas se encontram;
- h) na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas às Unidades Autônomas ou aos empreendimentos onde elas se encontram, as Fiduciantes responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- i) as Unidades Autônomas e os empreendimentos onde elas se encontram estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Recebíveis, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições as Fiduciantes agirão prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que não serão afetados as Unidades Autônomas ou os empreendimentos onde elas se encontram;
- j) não tem conhecimento de que exista qualquer exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente às Unidades Autônomas e aos empreendimentos onde elas se encontram, e as Fiduciantes não têm conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita sendo certo que qualquer pendência ou exigência que venha a surgir será prontamente sanada pelas Fiduciantes, de forma que não serão afetados as Unidades Autônomas ou os empreendimentos onde elas se encontram;
- k) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento pelas Fiduciantes de suas obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária (i) não violam nem violarão qualquer dispositivo legal; (ii) não estão nem estarão em conflito com os documentos societários das Fiduciantes; e (iii) não estão nem estarão em conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual as Fiduciantes sejam partes;
- l) conduzem (incluídas nesta declaração as suas controladoras, controladas e coligadas) seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e está

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

devidamente qualificada ou registrada para o exercício das atividades de loteamento, entre outras relacionadas ao seu negócio, conforme aplicável; e

- m) as declarações prestadas neste Contrato de Cessão Fiduciária são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas.

5.3. A Devedora e as Fiduciantes se comprometem a notificar em até 10 (dez) dias úteis a Fiduciária caso quaisquer das declarações aqui prestadas torne-se total ou parcialmente inverídica, incompleta ou incorreta.

CLÁUSULA SEXTA - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1 As Fiduciantes obrigam-se a realizar, às suas expensas, o registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do local da sede das Partes, quais sejam (i) Cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina; e (ii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devendo apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do respectivo protocolo em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da assinatura do presente Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes deverão entregar à Fiduciária, 01 (uma) via original deste Contrato em até 10 (dez) Dias Corridos contados da obtenção do registro no respectivo Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Servicer. As Fiduciantes se obrigam a averbar qualquer aditamento a este Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos da sede das Partes, observados os mesmos prazos acima.

6.2. A Fiduciária se reserva, desde já, a faculdade de se utilizar dos direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514.

6.3 Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora e as Fiduciantes obrigam-se a:

- a) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Recebíveis, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária;
- b) celebrar, sempre que cabível, aditivo ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar o Anexo I, que contém a relação dos Instrumento de Compra e Venda;
- c) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou que possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Recebíveis, exceto em caso de antecipação dos mutuários, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Recebíveis, exceto em caso de antecipação dos

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

mutuários, ou ainda, que possa restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;

- d) obter e manter todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor; e
- e) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Recebíveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelas Fiduciantes.

6.4. Exceto conforme permitido neste Contrato de Cessão Fiduciária e durante a sua vigência, as Fiduciantes obrigam-se a não alterar ou permitir a alteração, exceto por determinação legal, de qualquer disposição de qualquer instrumento, acordo ou contrato que possa resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição da receita líquida dos Recebíveis.

6.5. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728, as Partes estabelecem que as Fiduciantes serão responsáveis, como fiel depositárias, pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Recebíveis ("Documentos Comprobatórios").

6.5.1. As Fiduciantes aceitam, neste ato, as suas respectivas nomeações como fiel depositárias dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob suas guardas e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios, e declaram conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. As obrigações contidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, na CCB e nas Obrigações Garantidas estarão sujeitas a serem consideradas vencidas antecipadamente nos casos previstos na Cláusula 4 (Vencimento Antecipado) da CCB.

7.2. Vencidas e não pagas, no todo ou em parte, as Obrigações Garantidas ou ocorrendo quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado acima estabelecidas, serão as Fiduciantes constituídas em mora de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

7.3. Verificado o vencimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária, ou seu(s) cessionários, poderão aplicar os recursos recebidos ou que sejam recebidos em pagamento dos Recebíveis na

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

solução das Obrigações Garantidas e o saldo na liquidação de outros créditos da Fiduciária e/ou das afiliadas da Fiduciária.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As obrigações ora constituídas são, como condição do presente Instrumento, irrevogáveis e irretratáveis, sendo que o presente constitui um título executivo, líquido e certo, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

8.2. A tolerância da Fiduciária, em caráter excepcional, no recebimento de qualquer encargo previsto neste Instrumento, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, a não aplicação imediata das sanções ou o não exercício das ações que a mora ou o inadimplemento das Fiduciantes acarretaria, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados em conta de mera liberalidade podendo, assim, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a interpelação ou ação que lhe competir.

8.3. A Fiduciária fica investida de todos os poderes bastantes para a prática dos atos que julgar necessários à defesa, conservação, validade e execução da garantia constituída por este instrumento, inclusive notificação dos emissores/devedores dos Recebíveis e/ou registro da garantia junto aos órgãos e/ou instituições públicas ou privadas competentes, entidades registradoras ou depositários centrais, tudo às expensas das Fiduciantes. Não obstante a outorga de poderes ora ajustada fica a Fiduciária exonerada de qualquer responsabilidade perante as Fiduciantes, a Devedora ou terceiros, na hipótese de omissão desses atos.

8.4. Todos os documentos e/ou correspondências adicionais que forem encaminhadas à Fiduciária em virtude de substituição, reposição, complementação ou reforço das garantias constituídas nos termos do presente instrumento considerar-se-ão incorporados ao presente Instrumento.

8.5. Todas as comunicações e/ou notificações decorrentes deste instrumento deverão ser feitas por escrito, por qualquer dos meios abaixo previstos, nos endereços indicados abaixo e serão consideradas efetivas:

- a) no caso de correspondência registrada, na data em que constar do respectivo comprovante de recebimento;
- b) no caso de envio por fax, na data em que a transmissão for recebida, podendo a confirmação do recebimento ser efetuada mediante ligações gravadas, que poderão ser utilizadas como prova; e
- c) no caso de envio por correio eletrônico, na data do envio, podendo a confirmação do recebimento ser efetuada mediante ligações gravadas, que poderão ser utilizadas como prova, ou mediante o comprovante de entrega da mensagem gerado eletronicamente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

Se para as Fiduciantes e Devedora:

EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A.

EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EMBRAED ILHAS MARIANAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EMBRAED SANTÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Brasil, 3313, sala 9A-1

CEP 88330-063 - Balneário Camboriú/SC

At. Ismael Merlotti

Telefone: (47) 3056-8010

E-mail: ismael@embraed.com.br

Se para a Fiduciária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215

CEP 04.533-004, São Paulo/SP

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

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

8.6. Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426 e 1.427 do Código Civil.

8.7. As Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os respectivos valores dos Recebíveis depositados na Conta Centralizadora e/ou sobre as transferências desses valores para quaisquer outras contas.

8.8. As Partes declaram que o presente Contrato De Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

8.9. O presente Contrato integra e complementa, para todos os efeitos legais, as Obrigações Garantidas, como se em seus instrumentos estivessem transcritos, sendo assinado pelas Partes de forma eletrônica na presença de 2 (duas) testemunhas, sendo que as Fiduciantes declaram expressamente ter completo conhecimento do teor das Obrigações Garantidas, não tendo qualquer objeção aos seus termos e condições

8.10. No caso de cessão, no todo ou em parte, das Obrigações Garantidas o cessionário se subrogará em todos os Recebíveis e obrigações titulados pela Fiduciária.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

8.11. Este Contrato é extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das Partes, ficando desde já autorizados todos os registros que forem necessários.

8.12. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.13. As Partes concordam que, em razão da atual pandemia de Covid-19 que o País atravessa e que hoje limita, parcial ou totalmente, os serviços oferecidos por determinadas autoridades, caso exista alguma restrição de funcionamento de qualquer órgão, autoridade, cartório e/ou junta comercial que impeça o protocolo, prenotação e/ou registro de determinado documento para fins de atendimento de alguma obrigação de qualquer das Partes prevista neste instrumento, o prazo de cumprimento da respectiva obrigação terá início a partir do momento em que a referida restrição deixar de existir.

8.14. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Contrato (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 Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

8.15. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade e Estado do São Paulo como o único competente para dirimir as questões eventualmente oriundas do presente instrumento, em expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 30 de março de 2021.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(assinaturas seguem nas próximas páginas)

Página
000023/000031

Registro Nº
3.677.419
12/04/2021

Protocolo nº 3.697.335 de 12/04/2021 às 15:28:17h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.419** em **12/04/2021** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

Página de assinatura 1/3 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em 30 de março de 2021]

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Devedora

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel Nome: Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos
Cargo: Diretora Presidente Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro

EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A.

Fiduciante 1

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel Nome: Diego Schumacker Rosa
Cargo: Diretora Presidente Cargo: Diretor

EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Fiduciante 2

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Cargo: Diretora

EMBRAED ILHAS MARIANAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Fiduciante 4

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Cargo: Diretora

Página
000024/000031

Registro Nº
3.677.419
12/04/2021

Protocolo nº 3.697.335 de 12/04/2021 às 15:28:17h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.419** em **12/04/2021** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

[Página de assinatura 2/3 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em 30 de março de 2021]

EMBRAED SANTÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Fiduciante 6

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel

Cargo: Diretora

EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Fiduciante 10

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel

Cargo: Diretora

(assinaturas continuam na próxima página)

Página
000025/000031

Registro Nº
3.677.419
12/04/2021

Protocolo nº 3.697.335 de 12/04/2021 às 15:28:17h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.419** em **12/04/2021** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

[Página de assinatura 3/3 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em 30 de março de 2021]

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Luisa Herkenhoff Miss
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

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

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

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

**ANEXO I
INSTRUMENTOS DE COMPRA E VENDA**

Contratos Performados

Número da Unidade	Nome do Empreendimento	Fiduciante	Nome do Devedor	Saldo
BAT.3201	BATURITE LOUNGE HOUSE	EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A.	SANTANA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA.	R\$ 5.023.691,82
Total				R\$ 5.023.691,82

Contratos Não Performados

Número da Unidade	Nome do Empreendimento	Fiduciante	Nome do Devedor	Saldo
AUR.3001	AURORA	EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	FKN ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.	R\$ 2.160.396,22
IMA.901	ILHAS MARIANAS	EMBRAED ILHAS MARIANAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	SANDRA ELOISA SPIERING BENEZ	R\$ 1.611.150,27
SAN.2401	SANTÉ	EMBRAED SANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	GILMAR MARTINS	R\$ 2.364.105,29
TLA.2301	TONINO LAMBORGHINI RESIDENCES BALNEÁRIO CAMBORIÚ	EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	JOÃO BATISTA MOREIRA DOS SANTOS	R\$ 2.419.159,16
TLA.2201	TONINO LAMBORGHINI RESIDENCES BALNEÁRIO CAMBORIÚ	EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	EMIR CARLOS CAVALCA	R\$ 2.720.301,95
Total				R\$ 11.275.112,89

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

ANEXO II

MODELO DE ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

São partes no presente instrumento:

EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.530.375/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciante 1");

EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.715.944/0001-39, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante 2");

EMBRAED ILHAS MARIANAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, sala 9A-V, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.959.668/0001-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante 3");

EMBRAED SANTÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.292.072/0001-31, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante 4"); e

EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-I, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.728.078/0001-31, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante 5" e, quando em conjunto com a Fiduciante 1, a Fiduciante 2, a Fiduciante 3 e a Fiduciante 4, simplesmente "Fiduciantes");

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.222.901/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

ISEC SECURITIZADORA S.A., localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária", e quando em conjunto com as Fiduciantes e a Devedora, "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

Os termos utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia*", celebrado

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

em 30 de março de 2021, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão Fiduciária").

CONSIDERANDO QUE:

- I. Nos termos da cláusula [3.12.1/3.15] do Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes se comprometeram a aditar o referido instrumento para incluir os novos Recebíveis;
- II. As Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar o anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos*" ("Aditamento"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Aditamento tem por objetivo incluir os Recebíveis no Contrato de Cessão Fiduciária, descritos no Anexo A a este Aditamento

CLÁUSULA SEGUNDA - REGISTRO DO ADITAMENTO

2.1. As Fiduciantes obrigam-se a registrar o presente Aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do local da sede das Partes, conforme 6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do respectivo protocolo em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da assinatura do presente Aditamento. As Fiduciantes deverão entregar à Fiduciária, 01 (uma) via original deste Aditamento em até 10 (dez) Dias Corridos contados da obtenção do registro no respectivo Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Servicer.

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato e em seus anexos, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. As Partes celebram este Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.2. Se qualquer disposição deste Aditamento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Aditamento.

4.3. Salvo se de outra forma definidos neste Aditamento, os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato de Cessão Fiduciária.

Protocolo nº 3.697.335 de 12/04/2021 às 15:28:17h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.419** em **12/04/2021** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

4.4. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Aditamento.

4.5. As Partes ratificam a eleição do foro da Comarca Central da Cidade de São Paulo, do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir as questões eventualmente oriundas do Contrato de Cessão Fiduciária e deste Aditamento, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

[●] de [●] de 202[●].

[campos de assinaturas a serem incluídos]

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

ANEXO III MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato,

EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.530.375/0001-50; **EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.715.944/0001-39; **EMBRAED ILHAS MARIANAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, sala 9A-V, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.959.668/0001-01; **EMBRAED SANTÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.292.072/0001-31; **EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-I, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.728.078/0001-31 (em conjunto, as "Outorgantes"), neste ato nomeiam e constituem como sua bastante procuradora, **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Outorgada"), à qual conferem amplos e específicos poderes para, agindo em seus nomes, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia" datado de 30 de março de 2021, celebrado entre as Outorgantes e a Outorgada (conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor, o "Contrato"), inclusive:

- (i) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato;
- (ii) receber os valores dos Recebíveis e utilizar para pagamento das Obrigações Garantidas, podendo para tanto, movimentar, transferir, sacar ou resgatar quaisquer recursos depositados nas Contas Vinculadas e/ou na Conta do Patrimônio Separado, em qualquer hipótese;
- (iii) demandar e aplicar quaisquer Recebíveis para o pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, devendo deduzir todas as despesas e tributos eventualmente incidentes e entregar à Outorgante o que eventualmente sobejar;
- (iv) receber citações judiciais, assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental exclusivamente para efetuar a

Protocolo nº 3.697.335 de 12/04/2021 às 15:28:17h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.419** em **12/04/2021** neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 3.323,65	RS 944,62	RS 646,53	RS 174,93	RS 228,11	RS 159,53	RS 69,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 5.547,03

venda pública ou privada dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;

- (vi) representar as Outorgantes na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, em todos os atos que possam ser necessários para o fim de formalizar a transferência dos Recebíveis, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do Contrato;
- (viii) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Outorgantes relativo à cessão fiduciária instituída por meio do Contrato, na medida em que os referidos atos ou documentos sejam necessários para constituir, conservar, formalizar e validar a referida cessão fiduciária ou aditar o Contrato para os fins ali dispostos; e
- (x) praticar, enfim, todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos, necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato, podendo ainda substabelecer.

Esta procuração permanecerá em vigor até que todas as obrigações das Outorgantes previstas nos Documentos da Operação tenham sido integralmente satisfeitas.

A Outorgada é ora nomeada procuradora das Outorgantes em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com os termos do artigo 684 do Código Civil.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Balneário Camboriú, [●] de [●] de 202[●].