

SEGUNDO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 2104086806/RPS

Pelo presente Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 2104086806/RPS (“2º Aditamento”), as partes:

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“QI” ou “Credor Original”);

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação de ISEC Securitizadora S.A.), sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credora”, “Interveniente” ou “Securitizadora”);

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 09.222.901/0001-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”);

DIEGO SCHUMACKER ROSA, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5.770, apto. 3.102, CEP 88330-030, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob o nº 026.610.929-27 (“Diego”); e

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliada na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5.014, apto. 3.101, CEP 88330-030, inscrita no CPF sob o nº 023.946.289-01 (“Tatiana” e, em conjunto com Diego, os “Avalistas”).

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 30 de março de 2021, a Emitente emitiu, em favor da QI, na qualidade de Credor Original, a cédula de crédito bancário nº 2104086806/RPS, no valor de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), a qual foi avalizada pelos Avalistas, conforme aditada em 12 de abril de 2021 (“CCB”);
- b) a Emitente captou recursos para utilizá-los de acordo com a Destinação de Recursos mencionada no item 8 do preâmbulo da CCB;
- c) a fim de viabilizar o previsto no item “a” acima, a Emitente obteve financiamento junto ao Credor Original e este concedeu financiamento imobiliário à Emitente nos termos da CCB;
- d) o Credor Original atuou como instituição financeira emissora da CCB para posterior cessão dos créditos imobiliários e as garantias vinculadas à CCB (“Créditos Imobiliários”) à Credora;

- e) o Credor Original cedeu e transferiu, à Credora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”);
- f) a Credora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) integral, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 30 de março de 2021, entre a Credora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 (“Pavarini”), à época, na qualidade de instituição custodiante, e conforme aditada na presente data para, entre outros pontos, substituir a Pavarini pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Oliveira Trust”), na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”);
- g) a Credora após a cessão citada na letra “e” acima, vinculou os créditos imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries de sua 4ª Emissão (“CRI”), por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*”, firmado em 30 de março de 2021, conforme aditado em 12 de abril de 2021, entre a Credora e a Pavarini, à época, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares dos CRI, e aditado na presente data para, entre outros pontos, substituir a Pavarini pela Oliveira Trust, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”);
- h) com o intuito de assegurar o integral e fiel cumprimento de **(i)** todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB, **(ii)** todas as despesas e encargos, no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários e emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Credora ou pelo agente fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; e (c) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI e dos CRI (“Obrigações Garantidas”), foi constituída, diretamente em favor da Credora, a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- i) a Emitente pretende aditar a CCB para alterar a redação do item “q” da Cláusula 4.1 da CCB e cláusulas 9.2 e 9.3 da CCB; e

- j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste 2º Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente 2º Aditamento, o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLAUSULA I - DAS DEFINIÇÕES

- 1.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste 2º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste 2º Aditamento, terão o significado a eles atribuído da CCB.

CLAUSULA II - DO ADITAMENTO

- 2.1. As Partes resolvem alterar a redação do item “q” da Cláusula 4.1 da CCB, a qual passa a vigorar da seguinte forma:

“4.1. Vencimento Antecipado Não-Automático. Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia, nos termos da Cláusula 4.4 abaixo, tornando-se imediatamente exigível o Saldo Devedor, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, se, além das hipóteses legais, a Emitente e/ou os Avalistas incorrerem em alguma das situações a seguir, observado o disposto no item 4.2., abaixo:

(...)

(q) Descumprimento de limites e índices financeiros relacionados a seguir, calculados com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas da Emitente, por empresa independente, verificados/calculados anualmente pela Securitizadora, sendo a primeira apuração com base no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, de forma que esta enviará ao Agente Fiduciário o resultado do atendimento ou não de tais índices.”

- 2.2. As Partes resolvem alterar a redação das Cláusulas 9.2 e 9.3 da CCB, as quais passam a vigorar da seguinte forma:

9.2. A Emitente deverá comprovar à Interveniente e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento dos recursos líquidos desembolsados dos Créditos Imobiliários, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro (i) declaração no formato constante do Anexo IX ao Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação

dos recursos ocorridas no semestre anterior (“Relatório de Verificação”), juntamente com cronograma físico-financeiro e o relatório de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos empreendimentos habitacionais (“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Interveniente e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, a Emitente deverá enviar cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários, demonstrativos contábeis e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

“9.3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos previstos na Cláusula 9.2 acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emitente são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.”

2.3. Em razão da substituição do Agente Fiduciário, todas as referências à Simplific Pavarini deverão ser interpretadas como sendo à Oliveira Trust.

2.4. As Partes resolvem ratificar as demais disposições presentes na CCB. As alterações feitas na CCB por meio deste 2º Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos na CCB que não foram expressamente alterados por este 2º Aditamento.

CLAUSULA III - DAS DECLARAÇÕES

3.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na CCB, que se aplicam ao 2º Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

3.2. As Partes declaram e garantem, neste ato, todas as declarações e garantias previstas na CCB permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste 2º Aditamento.

CLAUSULA IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da CCB por meio das alterações previstas neste 2º Aditamento. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Credora em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.2. O presente 2º Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Primeira acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.3. Caso qualquer das disposições deste 2º Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.4. O presente 2º Aditamento deverá ser registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora, da Credora e de domicílio dos Avalistas em até 30 (trinta) dias úteis a contar da data da assinatura do presente 2º Aditamento.

4.5. Este 2º Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

CLAUSULA V - DO FORO

5.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste 2º Aditamento.

CLAUSULA VI - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

6.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente 2º Aditamento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste 2º Aditamento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse 2º Aditamento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

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

São Paulo, 27 de outubro de 2021.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do 2º Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 2104086806/RPS, emitida pela RTDR Participações S.A., em favor da QI Sociedade de Crédito Direto S.A., com aval do Sr. Diego Schumacker Rosa e da Sra. Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, e interveniência da Virgo Companhia de Securitização - atual denominação da ISEC Securitizadora S.A., 27 de outubro de 2021)

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Emitente

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Credor Original (sem coobrigação)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.)

Credora ou Interveniente

DIEGO SCHUMACKER ROSA

Avalista

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL

Avalista

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: Ana Carla Moliterno

CPF: 297.319.798-83

2. _____

Nome: Fabiana Ferreira

CPF: 338.090.828-21