

## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.144, Conjunto 122, Sala CP, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Contratante”); e

**WORKING CAPITAL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dona Pacifica, nº 180, Sala 12, CEP 95180-170, inscrita no CNPJ sob o nº 42.994.641/0001-59, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Working” ou “Contratada” e, quando em conjunto com a Contratante, doravante denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”).

### **CONSIDERANDO QUE:**

- a) a **TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere, CEP: 13270-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.284.539/0001-97 (“Devedora”) emitiu, em 20 de julho de 2020, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931”), a Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7 (“CCB”), com destinação imobiliária, no valor total de R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente”);
- b) em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da CCB, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor do Crédito e da Remuneração, conforme definidos na CCB, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB (“Créditos Imobiliários”);
- c) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“Instrução CVM 414”), posteriormente revogada pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e pela Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022, tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- d) a Cedente tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, tem interesse em adquiri-los, para que, na sequência, possa emitir 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, integral, sem garantia real, na forma prevista na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI”) e vinculá-la

aos certificados de recebíveis imobiliários da 8ª série de sua 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), a ser realizada, de acordo com Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”) e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);

e) a Securitizadora pretende contratar a Contratada para a prestação dos serviços de assessoria na estruturação da Emissão e de acompanhamento dos CRI ao longo de sua vigência; e

f) 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.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria*” (“Contrato”), de acordo com as cláusulas e condições a seguir especificadas.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1. Objeto: O presente Contrato tem por objeto a prestação dos serviços de assessoria relacionados à estruturação e acompanhamento da Emissão e da oferta pública, com esforços restritos, dos CRI (“Oferta”), que compreenderão as seguintes atividades (“Serviços”):

(i) Revisão e discussão dos instrumentos relacionados à Emissão (“Documentos da Operação”);

(ii) Acompanhamento da formalização dos Documentos da Operação Oferta e do atendimento das condições precedentes para a liquidação dos CRI, conforme previstas nos Documentos da Operação;

(iii) Acompanhamento da Oferta;

(iv) Acompanhamento da Emissão ao longo de sua vigência; e

(v) Participação em reuniões e conferências telefônicas com a Securitizadora e demais partes envolvidas na Emissão.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – REMUNERAÇÃO**

2. Remuneração: Pela prestação dos Serviços será devido pela Contratante à Contratada uma remuneração mensal, no valor equivalente a diferença positiva apurada, mensalmente, entre a remuneração da CCB e dos CRI, disponível na conta do patrimônio separado dos CRI (“Conta do Patrimônio Separado”) (“Remuneração”, respectivamente), líquido das seguintes despesas (“Remuneração”):

(i) dos valores devidos à Contratante à título de administração CRI;

(ii) dos custos de manutenção dos CRI e da CCI perante a B3;

(iii) dos honorários devidos ao banco escriturador dos CRI, contabilidade, auditoria, tarifas bancárias e outras despesas ordinárias da Emissão, observado o limite total de R\$ 8.450,00 (oito mil, quatrocentos e cinquenta reais) por mês, em relação às despesas previstas nesta alínea, em conjunto com àquelas dispostas nas alíneas (i) e (ii) acima;

(iv) dos honorários devidos ao Agente Fiduciário, no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) ao ano, atualizados pelo IPCA desde Julho/2020; e

(v) dos custos de custódia da CCI, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao ano, atualizado pelo IPCA desde Julho/2020.

2.1. A Remuneração deverá ser paga pela Contratante por meio de depósito na conta corrente de titularidade da Contratada a ser informada oportunamente por esta, todo o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, ou próximo dia útil, durante toda a vigência dos CRI.

2.2. Todos os valores referentes à Remuneração devidos pela Securitizadora à Working deverão ser pagos pela Emissora, exclusivamente, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, decorrentes do pagamento da CCB e/ou das garantias constituídas no âmbito da Emissão, no mês de referência, sendo certo que, na hipótese de não haverem recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento da Remuneração, não será exigido da Contratante o aporte de recursos próprios para a realização do pagamento devido.

2.3. Caso a Remuneração não seja paga à Contratante, e desde que os recursos estejam disponíveis para tanto, na Conta do Patrimônio Separado, ensejará sobre o valor da Remuneração em atraso: (i) multa moratória à razão de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês.

2.4. Tributos: A Contratante será responsável pelo recolhimento dos tributos incidentes na fonte sobre a remuneração indicada acima, pelos quais a Securitizadora seja responsável tributária, nos termos da legislação em vigor.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO**

3. Prazo: O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e termina na data de vencimento ordinário ou na data da amortização antecipada total do CRIs.

### **CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4. Declarações das Partes: Cada Parte declara e garante, na data de assinatura deste Contrato, que:

- a) É sociedade devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras;
- b) Está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) As pessoas que o representam na assinatura do presente Contrato têm poderes suficientes para tanto, estando os respectivos mandatos, se aplicável, plenamente em vigor;
- d) A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação assumida anteriormente; e
- e) O presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

4.1. Boa-fé: As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes.

#### **CLÁUSULA QUINTA – COMUNICAÇÕES**

5. Comunicações: Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas:

*Para a Contratante:*

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano

CEP 01451-000 - Cidade de São Paulo – SP

A/C: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice

E-mail: [rarruy@nmcapital.com.br](mailto:rarruy@nmcapital.com.br); contato@cpsec.com.br

*Para a Contratada:*

**WORKING CAPITAL LTDA.**

Rua Dona Pacífica, nº 180, Sala 12

CEP 95180-170– Farroupilha/RS

A/C Rodrigo Geraldi Arruy e Vinicius Mastrososa

E-mail: [rarruy@nmcapital.com.br](mailto:rarruy@nmcapital.com.br); [vmastrososa@nmcapital.com.br](mailto:vmastrososa@nmcapital.com.br);

5.1. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, nos endereços acima.

5.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

## **CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

6.1. Autonomia de Vontade: As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

6.2. Prevalência: O presente Contrato contém todos os termos acordados entre as Partes e prevalecerá em relação a outros entendimentos anteriores, sendo certo que seus termos não poderão ser alterados, exceto por escrito e de comum acordo entre as Partes.

6.3. Tolerância: O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito previsto neste Contrato não significará a renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte com poderes para tanto.

6.4. Cessão: É vedado às Partes ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, as obrigações objeto deste Contrato, sem a expressa anuência das outra Parte.

6.5. Validade e Eficácia: A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Contrato não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas.

6.6. Assinatura Digital: As Partes concordam que este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – FORO DE ELEIÇÃO**

7. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, para dirimir as eventuais dúvidas, litígios e controvérsias oriundos deste Contrato, preterindo a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

*(Página de Assinaturas do Contrato de Prestação de Serviços celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. e Working Capital Ltda)*

**Contratante:**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Representada por: Rodrigo Geraldi Arruy

**Contratada:**

**WORKING CAPITAL LTDA.**

Representada por: Rodrigo Geraldi Arruy e Vinicius Ottone Mastrososa

**Testemunhas:**

Nome: Mara Cristina Lima  
CPF/ME nº: 148.236.208-28

Nome: Flavia Resende Dias  
CPF/ME nº: 370.616.918-59

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/2E56-E626-2116-99A0> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2E56-E626-2116-99A0



### Hash do Documento

88E21FFEFE06EA74968CE0F90CC513B880E94DBB71C823E0C9E1AEA52CCDB6C1

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 01/03/2023 é(são) :

- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em  
01/03/2023 09:37 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Vinicius Ottone Mastroso (Signatário) - 230.159.988-46 em  
28/02/2023 17:04 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em  
28/02/2023 16:45 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em  
28/02/2023 15:53 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

