

CONTRATO DE ADESÃO AOS TOKENS DE EMPREENDIMENTO (SPE) - SMART ESTATE TOKEN (SET)

Pelo presente instrumento particular, de um lado, a SMART ESTATE TOKEN S.A., pessoa jurídica de direito privado, doravante denominada simplesmente "SET", e, de outro lado, o(a) Investidor(a) qualificado(a) nos termos definidos neste instrumento, doravante denominado(a) simplesmente "INVESTIDOR", resolvem firmar o presente Contrato de Adesão aos Tokens de Empreendimento (Tokens das SPEs), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1 - OBJETO

- 1.1. O presente instrumento tem por objeto a aquisição, pelo INVESTIDOR, de Tokens de Empreendimento emitidos pela SET, representativos de participação econômica vinculada a projeto de incorporação imobiliária desenvolvido por Sociedade de Propósito Específico (SPE).
 - 1.2. O Token confere ao seu titular direito a parcela dos resultados financeiros da SPE, proporcional à sua participação, conforme os termos da oferta específica e o regulamento anexo.
 - 1.3. O Token **não confere direito real sobre o imóvel objeto do projeto**, nem posse, uso ou fruição do bem, sendo um ativo digital representativo de direito obrigacional, nos moldes do artigo 104 e seguintes do Código Civil.
-

CLÁUSULA 2 - NATUREZA JURÍDICA E GARANTIAS

- 2.1. O Token representa um direito econômico sobre os fluxos futuros de caixa da SPE, e seu valor está diretamente vinculado ao sucesso do projeto e à comercialização das unidades.
 - 2.2. A critério da estrutura de cada projeto, poderão ser instituídas **garantias reais** (como alienação fiduciária de imóveis, hipoteca ou cessão fiduciária de recebíveis), cuja existência e características constarão nos documentos específicos da oferta.
 - 2.3. As garantias, quando existentes, serão registradas: (i) Em cartório competente; (ii) Em ambiente blockchain com hash verificável; (iii) Em sistema de custódia digital sob responsabilidade da SET ou terceiros contratados.
 - 2.4. Na ausência de garantias formais, o INVESTIDOR reconhece que seu direito será exclusivamente contratual e de natureza quirográfaria.
-

CLÁUSULA 2-A - CRONOGRAMA OPERACIONAL, ENCERRAMENTO E TRANSPARÊNCIA

2.A.1. O INVESTIDOR declara ciência de que o cronograma operacional da SPE vinculada ao Token adquirido seguirá, salvo previsão diversa na oferta específica, as seguintes etapas:

- a) Tokenização da fração ideal vinculada ao projeto;
- b) Captação de recursos via plataforma SET;
- c) Início da obra;
- d) Relatórios mensais de andamento (físico e financeiro);
- e) Conclusão da obra e/ou comercialização de 100% das unidades;
- f) Apuração de resultados;
- g) Pagamento proporcional ao INVESTIDOR via plataforma SET.

2.A.2. O prazo máximo para encerramento da operação será de **48 (quarenta e oito) meses** a partir do início das obras, prorrogável por mais **6 (seis) meses** em caso de necessidade justificada e informada previamente ao INVESTIDOR.

2.A.3. O pagamento final ao INVESTIDOR ocorrerá no prazo máximo de **60 (sessenta) dias** após o encerramento da operação, observada a ordem de liquidação dos compromissos da SPE.

2.A.4. A SPE deverá fornecer à SET relatórios mensais contendo: percentual de obra executado, unidades vendidas, custos incorridos, projeção de entrega, os quais serão disponibilizados ao INVESTIDOR na plataforma SET.

CLÁUSULA 3 - RISCOS E LIMITAÇÕES

3.1. O INVESTIDOR declara-se plenamente ciente de que: (a) O investimento é de risco, sem qualquer garantia de retorno, rentabilidade mínima ou ressarcimento; (b) O Token pode perder valor em caso de inadimplência da incorporadora, falência da SPE, oscilação do mercado imobiliário ou revisão de orçamento; (c) A SET não se responsabiliza por perdas ou danos relacionados à performance do projeto.

3.2. Em caso de inadimplência relevante ou falência da SPE, o INVESTIDOR poderá: (i) Ser habilitado como credor nos autos da recuperação ou falência; (ii) Solicitar à SET apoio para execução extrajudicial ou judicial das garantias (quando existentes); (iii) Participar de eventual plano de reestruturação da operação, a critério da SET.

3.3. O INVESTIDOR declara que leu, compreendeu e aceitou os termos do Regulamento Oficial dos Tokens da SET, disponível em www.smartestatetoken.com/regulamento.

CLÁUSULA 4 - DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. Este contrato é firmado eletronicamente, com aceite digital e integração automática aos registros da plataforma da SET.

4.2. O INVESTIDOR submete-se às políticas de KYC (Know Your Customer) e aceitação de riscos, bem como à legislação brasileira vigente.

4.3. Para dirimir controvérsias oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da Comarca de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro.

E, por estarem assim justos e contratados, aceitam digitalmente o presente instrumento.

Contato SET:

Site: www.smartestatetoken.com

E-mail: contato@smartestatetoken.com

DISCLAIMER

*Os tokens disponíveis na plataforma SET representam **quotas de participação em incorporações imobiliárias**, através de **SPEs ou SCs**, e **não constituem propriedade direta de imóveis**.*

*Este é um investimento de renda variável, **sem garantia de retorno**, sujeito a riscos como inadimplência, atrasos de obra, variação de mercado e liquidez limitada.*

*O SET atua com alto padrão de transparência, governança e tecnologia blockchain, mas **não promete rentabilidade futura nem assegura resultados financeiros**.*

Leia atentamente o regulamento dos tokens antes de investir. Ao continuar, você declara estar ciente e de acordo com os riscos envolvidos.

O presente regulamento poderá ser alterado a qualquer momento por iniciativa exclusiva da SET – Smart Estate Token.