

# Termos e Condições Gerais de Participação no Ecossistema SET

Versão 1.0 | Data de Vigência: 15/04/2025

---

## 1. DEFINIÇÕES E ESCOPO DE APLICAÇÃO

1.1 Estes Termos e Condições Gerais ("Termos") regulam integralmente o uso, adesão, aquisição, negociação e interação de qualquer produto, serviço, token ou funcionalidade oferecida direta ou indiretamente pela plataforma/produto SET - Smart Estate Token (doravante "SET"). Isso inclui toda e qualquer plataforma digital, sistema de gestão, interface com incorporadoras ou com investidores, bem como aplicações futuras a serem desenvolvidas ou integradas ao ecossistema.

1.2 Estes Termos se aplicam a todos os participantes do ecossistema, sejam eles:

- Investidores individuais ou institucionais que adquiram quaisquer dos tokens ofertados;
- Incorporadoras contratantes da plataforma para tokenização de empreendimentos;
- Parceiros operacionais, jurídicos, financeiros ou técnicos que atuem na estruturação ou operação das tokenizações;
- Plataformas terceiras que atuem na distribuição, listagem, comercialização ou custódia dos tokens emitidos.

1.3 A utilização de qualquer token SET implica a concordância com estes Termos em sua totalidade, sem reservas. A discordância com quaisquer cláusulas impede o uso de qualquer funcionalidade do ecossistema. Os Termos vinculam todas as partes contratantes como condição essencial de validade da relação.

---

## 2. ESTRUTURA DOS TOKENS

### 2.1 SET-EQ (Equity Token)

2.1.1 Representa uma fração da participação econômica nos lucros da SET, sem conferir direitos políticos ou de gestão. Trata-se de um instrumento de participação societária passiva.

2.1.2 A emissão será limitada a 1 bilhão de unidades, equivalendo a até 20% do capital social da SET, ficando os 80% remanescentes reservados aos fundadores e investidores institucionais.

2.1.3 Cada token concede ao titular direito a uma parcela proporcional dos dividendos regularmente distribuídos pela empresa, após apuração contábil e deliberação formal. A participação é vinculada ao volume total de tokens em circulação.

2.1.4 Os dividendos serão distribuídos em periodicidade não inferior a anual, salvo deliberação em contrário por razões de reinvestimento ou obrigações estatutárias.

## **2.2 SET-U (Utility Token)**

2.2.1 Emitido proporcionalmente ao valor pago em taxas de setup pelas incorporadoras (R\$ 1 = 1 token SET-U), funcionando como um programa de fidelização e incentivo financeiro.

2.2.2 Cada token confere direito a desconto direto de R\$ 0,01 em futuras taxas de setup de novos projetos contratados por incorporadoras que operem na plataforma.

2.2.3 O uso do SET-U para abatimento será limitado a até 10% do valor da taxa de cada novo projeto, devendo o saldo remanescente ser quitado via moeda fiduciária.

2.2.4 Os tokens SET-U poderão, a critério exclusivo da SET, ser convertidos em tokens SET-EQ conforme programas de incentivo previamente divulgados, respeitados prazos, limites e requisitos estabelecidos em edital específico.

2.2.5 O suprimento é ilimitado, mas estará sujeito a políticas de controle, como programas de queima de tokens para evitar inflação do sistema, além de estabelecer metas de sustentabilidade econômica.

## **2.3 Tokens das SPEs (Tokens de Empreendimento)**

2.3.1 Representam uma fração ideal de um projeto específico de incorporação imobiliária, vinculado a uma SPE (Sociedade de Propósito Específico) que realiza o empreendimento.

2.3.2 São emitidos por cada SPE de forma autônoma, com documentação individualizada, e possuem características próprias como prazo, rentabilidade estimada, cronograma de execução, e mecanismos de distribuição.

2.3.3 São não fungíveis entre si e com os demais tokens SET, sendo sua aquisição restrita ao projeto específico para o qual foram emitidos.

2.3.4 Cada token possuirá ticket mínimo de aquisição de R\$ 100,00 e estará lastreado em fração da expectativa de retorno do projeto, podendo ser negociado entre investidores habilitados após o período de lock-up definido.

---

## **3. POLÍTICA DE EMISSÃO, COMPRA E VENDA**

3.1 Os tokens SET serão inicialmente disponibilizados exclusivamente por meio da plataforma oficial da SET, com aquisição por meio de carteiras digitais integradas. Futuramente, poderão ser listados em exchanges digitais reguladas ou plataformas de negociação permissionadas, desde que cumpridos os requisitos legais.

3.2 O processo de compra estará condicionado à completa verificação da identidade e conformidade regulatória do comprador, exigindo:

- Preenchimento completo de KYC (Know Your Customer);
- Verificação de AML/CFT (Anti-Money Laundering / Combate ao Financiamento ao Terrorismo);

- Declaração de aderência às regulações locais (ex: investidores qualificados conforme ICVM 88 no Brasil ou Reg D 506(c) nos EUA).

3.3 A custódia dos tokens será inicialmente realizada via autocustódia, em carteiras descentralizadas ou endereços compatíveis com o blockchain adotado. A SET poderá, futuramente, oferecer custódia assistida em parceria com empresas reguladas.

3.4 Transações secundárias serão permitidas inicialmente por meio de vendas privadas entre partes aprovadas (P2P whitelist), sujeitas à aceitação de risco e à renúncia de garantias legais.

3.5 A SET desenvolverá uma DEX permissionada, com controle de entrada, lock-up de 180 dias, KYC/KYT automatizado e contrato inteligente com regras pré-definidas de negociação.

---

#### **4. REGRAS DOS TOKENS DE EMPREENDIMENTO (SPE)**

4.1 O cronograma de execução do projeto seguirá a seguinte sequência: (i) Tokenização dos ativos com emissão de tokens; (ii) Início das obras de construção conforme cronograma; (iii) Comercialização das unidades imobiliárias; (iv) Liquidação contábil e financeira da incorporação; (v) Distribuição dos resultados líquidos aos investidores, proporcionalmente à sua participação.

4.2 A SPE deverá apresentar relatórios trimestrais contendo:

- Percentual de obra executado;
- Volume de vendas e receitas esperadas;
- Saldo de caixa, passivos, entraves técnicos ou legais;
- Previsão atualizada de conclusão do projeto.

4.3 A duração máxima de cada projeto é de 48 meses a contar da emissão dos tokens, prorrogável por até 6 meses mediante comunicado público e aprovação da SET. Após esse prazo, deverá ser realizado o encerramento forçado com liquidação proporcional.

4.4 A distribuição dos valores ocorrerá via wallet informada, podendo ser realizada em reais, stablecoins ou outro instrumento definido pela SET e aceito pela maioria dos investidores.

4.5 A SET manterá participação residual de, ao menos, 0,5% do capital da SPE já descontada a taxa de setup, garantindo alinhamento de interesses e participação direta no risco do empreendimento.

---

#### **5. PARTICIPAÇÃO E DIREITOS DOS INVESTIDORES**

5.1 Nenhum dos tokens SET confere direito a voto, participação em assembleias, ingerência na administração ou acesso a informações privilegiadas da SET ou das SPEs.

5.2 Os direitos econômicos do investidor compreendem:

- Participação proporcional nos lucros da SET (SET-EQ);
- Uso de crédito em taxas futuras (SET-U);
- Participação nos lucros ou resultados dos empreendimentos imobiliários (Tokens de SPE).

5.3 Os rendimentos distribuídos não configuram promessa de retorno fixo, sendo variáveis conforme a performance de cada projeto.

---

## **6. PROGRAMAS ESPECIAIS**

### **6.1 PRAD (Programa de Reinvestimento Automático de Dividendos)**

6.1.1 Programa exclusivo para titulares de SET-EQ que queiram reinvestir seus proventos.

6.1.2 O reinvestimento será feito ao preço de mercado com desconto de 2%, e obedecerá à ordem cronológica de solicitações.

6.1.3 O saldo reinvestido estará sujeito às mesmas regras de lock-up e distribuição aplicáveis aos SET-EQ comprados originalmente.

### **6.2 Mecanismo de Valorização e Queima**

6.2.1 A SET poderá utilizar até 5% do lucro líquido anual para recomprar tokens SET-EQ.

6.2.2 Os tokens recomprados serão:

- 50% destinados à queima permanente;
- 50% alocados em reserva de tesouraria.

6.2.3 Metas de faturamento, número de holders e volume de tokenização poderão ativar queimas extraordinárias.

6.2.4 Todas as informações serão publicadas em painel de transparência.

---

## **7. RISCOS E DISCLAIMERS**

7.1 O investimento é de risco elevado. A SET não oferece garantias de rentabilidade, liquidez ou proteção patrimonial.

7.2 Tokens de SPE não representam produtos regulados, como CDBs ou debêntures.

7.3 Todos os materiais de comunicação devem conter avisos de risco, e está vedada qualquer promessa de retorno fixo.

7.4 Casos de inadimplemento, atrasos, crise de mercado, mudanças legislativas e catástrofes naturais podem afetar negativamente os resultados.

---

## 8. POLÍTICA DE PRIVACIDADE E DADOS

8.1 Os dados dos participantes serão tratados conforme a LGPD e GDPR, com finalidades de identificação, segurança e cumprimento regulatório. 8.2 O compartilhamento será restrito a:

- Prestadores de serviços de KYC/KYT e auditoria;
- Empresas envolvidas na estruturação e execução do projeto;
- Autoridades competentes mediante requisição legal.

8.3 O consentimento é registrado eletronicamente e pode ser revogado conforme procedimentos da SET.

---

## 9. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1 A SET adotará legislação internacional com previsão de sede em Delaware ou Wisconsin.

9.2 Controvérsias serão resolvidas por arbitragem, salvo disposição contratual distinta.

9.3 Os Termos podem ser atualizados com aviso de 15 dias por meios oficiais.

---

### Contato SET:

Site: [www.smartestatetoken.com](http://www.smartestatetoken.com)

E-mail: [contato@smartestatetoken.com](mailto:contato@smartestatetoken.com)

---

#### DISCLAIMER

*Os tokens disponíveis na plataforma SET representam **quotas de participação em incorporações imobiliárias**, através de **SPEs ou SCPs**, 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.*