ADESÃO AO CONTRATO DE INVESTIMENTO

INVESTIDOR:

SOMENTE LEITURA

1.1. O Investidor, conforme qualificado no preâmbulo do presente Termo de Adesão, vem, por meio desta:

(i) firmar sua intenção de participar da oferta pública ("Oferta Pública" ou simplesmente "Oferta") de distribuição de notas conversíveis, com valor nominal unitário de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Notas"), realizada com dispensa de registro, nos termos da Instrução CVM nº 588/2017 ("ICVM 588"), pela **LOYOLLA LOPES ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada de pequeno porte, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 588, de 13 de julho de 2017, conforme alterada ("Instrução CVM 588"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Aprígio Gonzaga, nº 486, Parque Imperial, CEP 04.303-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 66.699.216/0001-03, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35210284934, em sessão de 16 de julho de 1991 ("Emissora"), e distribuída pela **HURST SERVIÇOS DE INVESTIMENTO COLETIVO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 23.768.978/0001-01, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, 1284, Conj. 131, Itaim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 04.531-004, ("Hurst"), com captação de valor global de até R$ 2.090.000,00 (dois

milhões e noventa mil reais); e

(ii) aderir integralmente ao "*Contrato de Investimento em Notas Conversíveis, com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Dispensa de Registro*" ("Contrato de Investimento"), firmado entre a Emissora, a universalidade de Investidores, o Agente de Garantia e os Garantidores, conforme definidos no Contrato de Investimento, o qual tem por objeto estabelecer os termos e condições nos quais os Investidores aderentes ao Contrato de Investimento realizarão o investimento na Emissora no âmbito da Oferta.

1.2. Todos os termos aqui em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Contrato de Investimento.

1.3. Compreensão das Informações da Oferta. Mediante a celebração do presente Termo de Adesão, o Investidor declara, para os devidos fins, que, ao investir por meio da plataforma eletrônica, operada pela Hurst, disponível em https://hurst.capital/operation/crowdfunding ("Plataforma de Investimento"), e especificamente na rodada de investimentos da Emissora, obteve acesso e compreendeu todas as informações e regulamentos a ele disponibilizados relativos à Oferta definidos pela CVM.

1.4. Investimento. Mediante a celebração do presente Termo de Adesão, o Investidor declara, para todos os fins de direito, que:

(i) compromete-se a subscrever e integralizar, na forma prevista nas Cláusulas 2 e 3 do presente Termo de Adesão, a importância indicada no preâmbulo deste Termo de Adesão ("Investimento") que correspondem ao número de Notas objeto da Oferta indicado no preâmbulo deste Termo de Adesão, cujas características estão descritas no Contrato de Investimento; e

(ii) tem plena ciência e conhecimento dos termos e condições do Contrato de Investimento e adere, em caráter incondicional, irrevogável e irretratável, observado o previsto na Cláusula 1.7 abaixo, para todos os fins de direito, ao Contrato de Investimento, passando a ser considerado "Investidor" para fins do Contrato de Investimento, comprometendo-se a observar todos os termos e condições do Contrato de Investimento, incluindo, sem limitação, as seguintes disposições:

1.5. Aporte de recursos. A fim de concretizar a adesão à Oferta e ao Contrato de Investimento, o Investidor deverá aportar recursos em valor equivalente ao Investimento na conta corrente nº 2976-5 de titularidade de Loyolla Lopes Engenharia e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., mantida junto à agência 003 do FIDUCIA Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e a Empresa de Pequeno Porte Ltda (Banco 382) ("Conta Crowdfunding"), até a Data de Encerramento da Oferta, comprometendo-se, desde já, a instruir a Administradora da Conta para fins do bloqueio de tal valor até a Data de Encerramento da Oferta, observado o previsto na Cláusula 1.7 abaixo.

1.6. Transferência dos Recursos Aportados. Mediante a assinatura do presente Termo de

SOMENTE LEITURA

Adesão, o Investidor expressamente concorda e autoriza que, quando da Data de Encerramento da Oferta, o valor do Investimento por ele aportado na Conta Crowdfunding será (i) se encerrada a Oferta com êxito, automaticamente, independentemente de qualquer comunicação ou autorização adicional do Investidor, transferido para a conta designada pela Emissora para fins de aquisição das Notas, em até 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Encerramento da Oferta; ou (ii) se encerrada a Oferta sem que tenha logrado êxito ou na hipótese de cancelamento da Oferta, disponibilizado para livre movimentação pelo Investidor.

1.7. Desistência. Nos termos do artigo 3º, inciso III, da ICVM nº 588, o Investidor terá o prazo de 7 (sete) dias para desistir do Investimento na Emissora, sendo que a desistência por parte do Investidor, dentro do referido prazo, será isenta de qualquer multa ou penalidade. Decorrido este prazo, e não havendo manifestação do Investidor, o Investimento será automaticamente confirmado. Caso o Investidor exerça o seu direito de desistência dentro do referido prazo, o presente Termo de Adesão será considerado automaticamente rescindido e os recursos mantidos na Conta do Investidor poderão ser livremente movimentados pelo Investidor.

1.7.1. Nos termos da Resolução CVM nº 4, por conta da prorrogação do Prazo de Captação da Oferta:

1.7.1.1. caso o valor captado se situe em montante entre 1/2 (metade) e 2/3 (dois terços) do valor alvo máximo, fica facultado aos Investidores nova oportunidade de desistência da Oferta, e

1.7.1.2. caso as novas desistências reduzam o total de investimentos confirmados para nível inferior a 1/2 (metade) do Valor Total da Oferta, a Oferta será cancelada.

1.8. Comunicações. Nos termos da Cláusula 8.1. do Contrato de Investimento, os seguintes endereços e contatos deverão ser considerados para fins de notificações entre as Partes em razão do disposto no Contrato e neste Termo de Cessão:

Para a Emissora:
LOYOLLA LOPES ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Rua Professor Aprígio Gonzaga, n.º 486, Parque Imperial, CEP 04.303-001
São Paulo – SP
At.: Marcelo Ribeiro Lopes
E-mail: marcelo@duocon.com.br

Para os Garantidores:
Rua Araguari, n.º 817, 12º andar, conjunto 121, Vila Uberabinha, CEP 04.514-041
São Paulo – SP
At.: Marcelo Ribeiro Lopes
E-mail: marcelo@duocon.com.br

Para o Investidor:

SOMENTE LEITURA

Endereço: Endereço cadastrado na Plataforma de Investimento.
E-mail: E-mail cadastrado na Plataforma de Investimento.

Para o Agente de Garantia:
HURST CAPITAL LTDA.
Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.284 – cj. 131, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04531-004Tel.: 011 4210-7456
E-mail: diretoria@hurst.capital

Para a Plataforma de Investimento:
HURST SERVIÇOS DE INVESTIMENTOS COLETIVO LTDA.
Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.284 – cj. 131, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04531-004Tel.: 011 4210-7456
E-mail: leonardo.vianna@hurst.capital

1.9. Foro. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial que seja, como o único cometente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato e/ou das Notas.

1.10. O presente Termo de Adesão deverá ser considerado um Anexo do Contrato de Investimento, devendo ser interpretado em conjunto como parte integrante do referido Contrato para todos os fins e efeitos.

Estando assim justo e contratado, o Investidor assina o presente Termo de Adesão eletronicamente via Plataforma de Investimento.

[Segue página de assinatura]

SOMENTE LEITURA

São Paulo,

_____

INVESTIDOR

SOMENTE LEITURA

ANEXO II
FATORES DE RISCO

O investimento em valores mobiliários de emissão de sociedade empresária de pequeno porte e ofertados por meio de oferta pública de distribuição realizada com dispensa de registro por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 588, de 13 de julho de 2017, conforme alterada ("Instrução CVM 588") envolve uma série de riscos que deverão ser analisados de forma independente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos valores mobiliários e à estrutura jurídica da presente emissão:

(i) Atrasos no cronograma. O cronograma de lançamento e construção do Empreendimento Imobiliário pode sofrer atrasos por dificuldades técnicas e financeiras da Emissora e da construtora, assim como atrasos na concessão de licenças do empreendimento, mudanças de zoneamento e concessão do "Habite-se" por fatores fora do controle da Emissora.

(ii) Comercial e performance. Existe o risco de a Emissora ter dificuldades em entregar o cronograma de vendas das unidades planejadas por diversos fatores. Entre eles podemos destacar: competição de outros empreendimentos, variações negativas da demanda para o produto, entre outros.

(iii) Intervenção do Governo Brasileiro na Economia. o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Emissora. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (f) política fiscal; e (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento das Notas pela Emissora.

(iv) Desenvolvimento recente da oferta pública de distribuição de valores mobiliários realizada com dispensa de registro por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo. A oferta

SOMENTE LEITURA

pública de distribuição de valores mobiliários realizada com dispensa de registro por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo (*crowdfunding*) ainda é uma modalidade de operação recente e em desenvolvimento no Brasil. Desse modo há menor previsibilidade quanto à aplicação da legislação e da regulamentação da CVM, bem como quanto à sua interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Judiciário, exemplificativamente, em eventuais conflitos ou divergências entre os titulares de tais valores mobiliários ou litígios judiciais. Há também consulta pública da CVM com o objetivo de obter dos agentes de mercado, sugestões para alterações da Instrução CVM 588. A nova norma que alterará a Instrução CVM 588 poderá ser mais benéfica a investidores, não se estendendo eventuais benefícios à presente oferta.

Ainda, referida estrutura jurídica e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e outros instrumentos, com base na legislação e regulamentação em vigor. Em razão da pouca maturidade mercadológica na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos titulares destes valores mobiliários em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada, e na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

(v) O vencimento antecipado poderá acarretar o pagamento antecipado das Notas e o Resgate Antecipado. Caso se verifique qualquer dos eventos de vencimento antecipado, conforme estabelecido na Cláusula Terceira do Contrato, as Notas deverão ser pagas antecipadamente, o que poderá causar perdas financeiras aos titulares de Notas.

Ainda, conforme previsto na Cláusula 2.10.2 do Contrato, na ocorrência de (a) troca de controle direto ou indireto da Emissora, conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; ou (b) realização, de qualquer forma, de aporte de capital adicional na Emissora por um terceiro, inclusive por meio de oferta pública de ações, que não esteja previsto no Plano de Negócios, a Emissora poderá realizar o resgate antecipado das Notas, o que resultará em diminuição do horizonte de investimento e consequentes perdas financeiras aos titulares de Notas.

(vi) Quórum de deliberação em assembleia *online*. As deliberações tomadas em assembleias *online* serão aprovadas de acordo com os quóruns estabelecidos no Contrato. O titular de Notas pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à assembleia ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização, a venda compulsória ou a conversão das Notas nas Quotas no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela assembleia de titulares de Notas. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os titulares de Notas poderão ter dificuldade de, ou não conseguirão, deliberar matérias sujeitas à assembleia.

(vii) Ocorrência de distribuição parcial. Conforme descrito no Contrato e nos termos do inciso III,

SOMENTE LEITURA

do artigo 5º da Instrução CVM 588, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Notas, desde que haja colocação, no mínimo, de 1/2 (metade) do montante máximo indicado na Cláusula 2.2.1 do Contrato.

(viii) Capacidade financeira da Emissora. A Emissora está sujeita a riscos financeiros que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas nas Notas, bem como o pagamento de dividendos das Quotas. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Emissora poderá afetar negativamente a sua capacidade de adimplir com as obrigações relativas às Notas ou de pagar os dividendos das Quotas, conforme estabelecidas no Contrato.

(ix) Capacidade operacional da Emissora. A Emissora está sujeita a riscos operacionais que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas no Contrato, bem como o pagamento de dividendos das Quotas. Eventuais alterações na capacidade operacional da Emissora, assim como dificuldades de repassar os aumentos de seus custos aos seus clientes, podem afetar seus fluxos de caixa e provocar um efeito material adverso no pagamento das Notas ou dividendos das Quotas.

(x) A emissão das Notas poderá representar parcela substancial da dívida total da Emissora. A emissão das Notas poderá representar parcela substancial da dívida total da Emissora. Não há garantia de que a Emissora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Notas.

(xi) A Emissora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Ao longo do prazo de duração das Notas, a Emissora está sujeita a eventos de falência e recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas nos termos do Contrato. Em caso de recuperação judicial ou extrajudicial, e falência os titulares de Notas deverão arcar com os custos jurídicos e despesas envolvidas para habilitação e acompanhamento de seus créditos perante a Emissora.

(xii) Riscos relacionados à insuficiência das Garantias. Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias, conforme o caso, o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral das Notas. Caso isso aconteça os investidores poderão ser prejudicados.

(xiii) Risco em função da dispensa de registro. A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 588, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelos Garantidores e/ou pela Plataforma de Investimento não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xiv) Risco de perda da totalidade do capital investido. Tendo em vista os riscos relacionados ao

SOMENTE LEITURA

investimento em valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte, em especial os riscos "Capacidade financeira da Emissora", "A Emissora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial", "Riscos relativos à excussão das Garantias", "Riscos relacionados à insuficiência das Garantias", bem como a possibilidade de insucesso da sociedade empresária de pequeno porte, a Emissora pode não ter capacidade de adimplir com as obrigações relativas às Notas, o que pode levar os titulares de Notas a perder parte ou todo o seu investimento. distribuições parciais realizadas abaixo do limiar de 2/3 (dois terços) do valor alvo máximo podem trazer risco adicional aos investidores

(xv) Participação da Emissora em SCP: Conforme indicado na Cláusula 2.1.8 do Contrato de Investimento, a Emissora assinou um contrato de constituição de sociedade em conta de participação ("SCP") com outros potenciais investidores, tendo por objeto a complementação da captação de recursos para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e distribuição do produto da venda de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios, correspondentes às respectivas unidades autônomas que totalizarão a área construída de 336,5 m2 (trezentos e trinta e seis metros quadrados e cinco decímetros quadrados) aos sócios participantes da SCP. A constituição da SCP faz com que parte dos rendimentos do Empreendimento Imobiliário pela venda das Unidades Residenciais de Dois Dormitórios objeto da SCP, que representam 13,7279% da área total de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios do Empreendimento Imobiliário, esteja integralmente comprometida com os sócios participantes da SCP, não podendo ser considerada para fins da análise de crédito para pagamento das Notas.

(xvi) Captação Privada: O Investidor declara estar ciente (i) que a Emissora assinou um contrato de constituição de sociedade em conta de participação ("SCP") tendo por objeto a complementação da captação de recursos para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e distribuição aos sócios participantes da SCP do produto da venda de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios ("Unidades SCP"). Apesar de os demais participantes da SCP não possuírem direito de conversão de suas participações em quotas de emissão da Emissora, as obrigações assumidas pela Emissora de distribuição dos resultados de venda das Unidades Residenciais de Dois Dormitórios vinculadas à SCP podem afetar a capacidade de geração de recursos para pagamento das Notas, caso a venda das demais Unidades Residenciais de Dois Dormitórios não sejam suficientes para o pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração.

(xvii) Ausência de custódia dos valores mobiliários emitidos. As Notas são emitidas de forma não escritural e não serão objeto de custódia ou armazenamento por instituição custodiante, como ocorre com outros tipos de valores mobiliários, o que implica em um maior risco de perda do Contrato e outros documentos que comprovam a existência e titularidade das Notas, caso estes não seja devidamente armazenados pelo próprio titular de Notas. Não obstante, o Contrato ficará guardado pela Plataforma de Investimento durante todo o período de investimento e de acompanhamento da Oferta.

(xviii) Risco de Liquidez. Não existe, atualmente, mercado secundário regulamentado para negociação de valores mobiliários adquiridos no âmbito de ofertas realizadas nos termos da

SOMENTE LEITURA

Instrução CVM 588 e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado secundário regulamento para sua negociação, a permitir a alienação de tais valores mobiliários pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir referidos valores mobiliários somente poderá negociar tais valores mobiliários de forma privada, observada as disposições específica do instrumento de emissão do valor mobiliário, podendo, então encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento até a data de vencimento do valor mobiliário. Ainda, as Notas não permitem resgate antecipado, de forma que o investidor da Oferta deverá estar ciente de que o investimento no Empreendimento Imobiliário consiste em um investimento de médio/longo prazo.

(xix) Risco da não prestação de informações contínuas da Emissora. A Emissora não é registrada perante a CVM como emissora de valores mobiliários, desse modo, não existe obrigatoriedade legal de apresentação de demonstrações financeiras periódicas por parte da Emissora aos investidores, nem, tampouco, de contratação de auditoria independente para análise de tais demonstrações.

(xx) Risco de descontinuidade da Plataforma de Investimento. Há risco de descontinuidade das operações da plataforma, o que pode afetar a obtenção de informações sobre a Emissora após a realização da Oferta.

(xxi) Risco associados à detenção de posição minoritária na Emissora. Caso ocorra a conversão das Notas em Quotas, os titulares de Notas se tornarão sócios minoritários da Emissora com direitos políticos restritos e, não obstante os direitos políticos atribuídos a tais ações, conforme previsto no Contrato, estarão sujeitos à influência que os seus controladores podem vir a exercer em todo o negócio, atividades e administração da Companhia, em eventos corporativos da Emissora como a emissão adicional de valores mobiliários, alienação do controle ou de ativos, e transações com partes relacionadas.

(xxii) Risco relacionado ao Agente de Garantia. A figura do agente de garantia utilizada nas Notas não está prevista em lei, de forma que é uma construção eminentemente contratual. Em decorrência disto, eventuais ativos decorrentes da excussão de garantias integrarão temporariamente o patrimônio do Agente de Garantia, estando sujeitos a procedimentos de liquidação extrajudicial, recuperação judicial ou extrajudicial e falência do agente, conforme o caso. O Agente de Garantia poderá renunciar de sua função, cabendo aos titulares da Notas a escolha de novo agente, suportando novos custos de contratação de um novo agente.

(xxiii) Risco relacionado à Plataforma. A plataforma deverá receber as amortizações das Notas bem como qualquer pagamento devido pela Emissora tendo a obrigação de repassá-los aos titulares das Notas. Eventuais valores recebidos integrarão temporariamente o patrimônio da Plataforma, estando sujeitos a procedimentos de liquidação extrajudicial, recuperação judicial ou extrajudicial e falência para serem pagos aos titulares das Notas. A Plataforma poderá ainda transferir seus direitos e obrigações a outra plataforma.

SOMENTE LEITURA

(xxiv) Risco relacionado à cessão da Nota. Os direitos creditórios e a posição contratual dos titulares das Notas para serem cedidos a terceiros dependem de concordância da Emissora, sendo que esta poderá recusar a mencionada cessão tendo em vista, inclusive, suas políticas de prevenção à lavagem de dinheiro e normas anticorrupção.

SOMENTE LEITURA

CONTRATO DE INVESTIMENTO EM NOTAS CONVERSÍVEIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM DISPENSA DE REGISTRO

Pelo presente "*Contrato de Investimento em Notas Conversíveis, Com Garantia Fidejussória, Para Distribuição Pública Com Dispensa de Registro*" ("Contrato"):

LOYOLLA LOPES ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada de pequeno porte, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 588, de 13 de julho de 2017, conforme alterada ("Instrução CVM 588"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Aprígio Gonzaga, n.º 486, Parque Imperial, CEP 04.303-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 66.699.216/0001-03, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35210284934, em sessão de 16 de julho de 1991, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Emissora"); e

o universo de investidores aderentes ao presente Contrato por meio da assinatura de Termos de Adesão, no formato do Anexo I ao presente Contrato ("Termo de Adesão" e "Investidor" ou "Investidores", respectivamente);

HURST CAPITAL LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.284 – cj. 131, Itaim Bibi, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ sob o nº 29.765.165/0001-36, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente de Garantia");

e, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes e garantidores,

DUO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Araguari, nº 817, 12º andar, conjunto 121, Vila Uberabinha, CEP 04.514-041, inscrita no CNPJ sob o nº 01.945.547/0001-22, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35214304816, em sessão de 1º de abril de 1997 ("Fiador 1");

ENIO LUIZ TUCHSNIEDER ARONIS, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.612.864-5 (SSP/SP) e CPF sob o nº 029.553.968-26, residente e domiciliado à Rua Jacundá, nº 107, Morumbi, CEP 05679-060, São Paulo/SP ("Fiador 2"); e

MARCELO RIBEIRO LOPES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.266.272 (SSP/SP) e CPF sob o nº 116.791.698-07, residente e domiciliado à Alameda dos Arapanés, nº 631, apto. 262, Bloco 03, Indianópolis, CEP 04524-001, São Paulo/SP ("Fiador 3" e, em conjunto com o Fiador 1 e o Fiador 2, os "Garantidores");

sendo a Emissora, o Investidor, o Agente de Garantia e os Garantidores referidos em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte".

SOMENTE LEITURA

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emissora pretende captar recursos com o objetivo de financiar a expansão de suas atividades, por meio da emissão de até 209 (duzentas e nove) notas conversíveis, com valor nominal unitário de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Notas"), totalizando o montante de até R$ 2.090.000,00 (dois milhões e noventa mil reais), de tal forma que na data de início da Oferta, atingido o valor alvo máximo da oferta, se convertido em participação, representaria 8,3212% da metragem do total de venda das Unidades de Dois Dormitórios do empreendimento (ou 4,7432% da metragem total de venda do empreendimento) ("Unidades de Dois Dormitórios SPE");

(ii) as Notas serão objeto de oferta pública de distribuição realizada com dispensa de registro por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo, nos termos da Instrução CVM 588 ("Oferta");

(iii) o Investidor, após fazer a sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, suas atividades, situação financeira, bem como de todos os riscos associados ao investimento, em especial os listados no Anexo II a este Contrato, que possam afetar de forma adversa os negócios, a situação financeira e/ou os resultados operacionais da Emissora, além de quaisquer outras informações relevantes e, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a aquisição das Notas;

(iv) o Investidor tomou conhecimento da Oferta por meio da página oficial da Hurst Serviços de Investimento Coletivo Ltda. na rede mundial de computadores, <https://hurst.capital/operation/crowdfunding> ("Plataforma de Investimento"), onde encontrou disponível toda documentação necessária para a sua tomada de decisão, firmando, inclusive, o termo de ciência de risco;

resolvem as Partes, de comum acordo e em regular forma de direito, celebrar o presente Contrato, em observância às seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA
INVESTIMENTO

1.1. Por meio do presente Contrato, o Investidor adquire o número de Notas indicado no preâmbulo do seu Termo de Adesão individual, correspondentes ao montante total indicado no preâmbulo do seu Termo de Adesão individual ("Valor Investido"). O Valor Investido será integralizado por meio de transferência de recursos imediatamente disponíveis em conta corrente nº 2976-5 de titularidade de Loyolla Lopes Engenharia e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., mantida junto à agência 003 do FIDUCIA Sociedade de Crédito ao Microempreendedor (Banco 382) ("Conta Crowdfunding"), onde ficarão bloqueados até a verificação de um dos eventos previstos na Cláusula 1.1.1. abaixo.

SOMENTE LEITURA

1.1.1. A Plataforma de Investimento transferirá à Emissora os valores retidos na Conta Crowdfunding em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que (i) for atingido o Valor Total de Oferta (conforme abaixo definido) ou (ii) se encerrar o Prazo de Captação Prorrogado (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro ("Data de Encerramento da Oferta"), ou ½ (metade) do Valor Total de Oferta.

1.2. O Investidor poderá, dentro do prazo de 07 (sete) dias a contar da data de assinatura do Termo de Adesão, manifestar por correspondência eletrônica (para o e-mail: <*investidor@hurst.capital*>) sua decisão de desistir de realizar o investimento, devendo o Valor Investido ser restituído dentro do prazo de 05 (cincos) dias a contar da data de recebimento da manifestação do Investidor. Nessa hipótese, o Investidor fará jus à restituição do Valor Investido em sua integralidade, sem adição de juros remuneratórios, correção monetária ou encargos, e ficará isento de eventuais multas e penalidades previstas neste Contrato.

1.2.1. Nos termos da Resolução CVM nº 4, por conta da prorrogação do Prazo de Captação da Oferta:

1.2.1.1. caso o valor captado se situe em montante entre 1/2 (metade) e 2/3 (dois terços) do valor alvo máximo, fica facultado aos Investidores nova oportunidade de desistência da Oferta, e

1.2.1.2. caso as novas desistências reduzam o total de investimentos confirmados para nível inferior a 1/2 (metade) do Valor Total da Oferta, a Oferta será cancelada.

CLÁUSULA SEGUNDA
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Objeto Social da Emissora e Informações do Empreendimento

2.1.1 A Emissora tem por objeto social empreender a incorporação e construção de um edifício residencial, visando a alienação de suas futuras unidades autônomas a terceiros, sob o regime da Lei nº 4.591/64 e demais legislações correlatas, e é, atualmente, proprietária de imóvel situado na Rua Professor Aprígio Gonzaga, nºs 468 e 468 – fundos, 484 e 486, Saúde, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com área de superfície de 1.272,28 metros quadrados, descrito na matrícula nº 180.044, do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme Anexo III a este Contrato ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente).

2.1.2 O Imóvel foi inicialmente submetido à incorporação imobiliária, conforme registro nº 2, feito em 12 de junho de 2015 na Matrícula, para o desenvolvimento do Edifício Duo Contemporâneo, nos termos do respectivo memorial de incorporação, o qual foi submetido ao regime de afetação, conforme averbação nº 3 da Matrícula.

2.1.2.1 A Emissora compromissou à venda a fração ideal correspondente a 1 (uma) unidade autônoma futura do referido empreendimento, nos termos do registro nº 4 da Matrícula,

SOMENTE LEITURA

o qual foi distratado pelas partes, de comum acordo, conforme averbação nº 5, feita em 17 de março de 2020.

2.1.3 Em vista da alteração na legislação aplicável, em especial o Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo" (Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014), que aumentou o potencial construtivo aplicável ao Imóvel, a Emissora decidiu cancelar o registro da incorporação referida na Cláusula 2.1.2 acima e apresentar novo projeto legal junto à Prefeitura de São Paulo ("Empreendimento Imobiliário").

2.1.4 O Empreendimento Imobiliário, recém aprovado pelo município de São Paulo, Alvará de aprovação de edificação nova n.º 2020/06964-00, será devidamente registrado na Matrícula para fins de incorporação imobiliária, na forma do art. 32 da Lei n.º 4.591/64, e imediatamente submetido ao regime de afetação, na forma do art. 31-A da referida Lei.

2.1.5 O Empreendimento Imobiliário será um empreendimento de uso misto com 11.606,40 m2 (onze mil, seiscentos e seis metros quadrados e quarenta decímetros quadrados) de área total construída e 7.095,35 m² (sete mil e noventa e cinco metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados) de área privativa vendável, sendo (a) 4.043,88 m² (quatro mil, quarenta e três metros quadrados e oitenta e oito decímetros quadrados) de área privativa de unidades residenciais de 2 (dois) dormitórios, localizadas do 7º ao 16º andar, compreendendo 80 (oitenta) unidades autônomas ("Unidades Residenciais de Dois Dormitórios"); e (b) 1.264,08 m² (mil duzentos e sessenta e quatro metros quadrados e oito decímetros quadrados) de área privativa residencial de unidades autônomas de 1 (um) dormitório, localizadas do 4º ao 6º andar, compreendendo 48 (quarenta e oito) unidades autônomas; (c) 1.264,08 m² (mil duzentos e sessenta e quatro metros quadrados e oito decímetros quadrados) de área privativa comercial LongStay para locação de 1 (um) dormitório, localizadas do 1º ao 3º andar, compreendendo 48 (quarenta e oito) unidades autônomas; e (c) 523,31 m² (quinhentos e vinte e três metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados) de área privativa de lojas comerciais para venda, uma das unidades com 187,84 m² (cento e oitenta e sete metros quadrados e oitenta e quatro decímetros quadrados) de área privativa e a outra com 335,47 m² (trezentos e trinta e cinco metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados) de área privativa ("Lojas Comerciais"), localizadas no pavimento térreo; além d a infraestrutura de lazer na cobertura com área independente;

2.1.6 As Unidades Residenciais de Dois Dormitórios serão compostas por apartamentos compactos de 2 (dois) dormitórios, sendo 4 (quatro) unidades de 47,42 m² (quarenta e sete metros quadrados e quarenta e dois decímetros quadrados) de área privativa, 36 unidades de 48,54 m² (quarenta e oito metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados) de área privativa, 4 (quatro) unidades de 51,67 m² (cinquenta e um metros quadrados e sessenta e sete decímetros quadrados) de área privativa e 36 (trinta e seis) unidades de 52,78 m² (cinquenta e dois metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados) de área privativa, com vagas de garagem (pelo menos uma por Unidade Residencial de Dois Dormitórios) localizadas nos 3 (três) pavimentos de subsolo do Empreendimento Imobiliário.

SOMENTE LEITURA

2.1.7 A Emissora assumirá a posição de incorporadora do Empreendimento Imobiliário, nos termos do artigo 29 da Lei nº 4.591/64.

2.1.8 O Investidor declara estar ciente (i) que a Emissora assinou um contrato de constituição de sociedade em conta de participação ("SCP") tendo por objeto a complementação da captação de recursos para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e distribuição aos sócios participantes da SCP do produto da venda de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios, correspondentes às respectivas unidades autônomas que totalizarão a área construída de 336,5 m^2 (trezentos e trinta e seis e cinco decímetros quadrados), que representam 8,3212% da área total de 4.043,88 m^2 (quatro mil e quarenta e três metros quadrados e oitenta e oito decímetros quadrados) de Unidades Residenciais de Dois Dormitórios do Empreendimento Imobiliário ("Unidades SCP"); e (ii) que o presente Contrato não dá direito ao Investidor sobre quaisquer Unidades Residenciais de Dois Dormitórios, Lojas Comerciais ou quaisquer outros ativos objeto do Empreendimento Imobiliário ou integrantes do patrimônio da Emissora para fins da Lei nº 4.591/64, tendo por objeto exclusivamente os direitos patrimoniais relacionados com as Notas, conforme previsto neste Contrato.

2.1.9 O objeto da presente Oferta são Notas representativas, caso convertidas em participação, observado o valor alvo máximo da oferta, de 8,3212% da metragem do total de venda das Unidades de Dois Dormitórios do empreendimento (ou 4,7432% da metragem total de venda do empreendimento) ("Unidades de Dois Dormitórios SPE").

2.2 Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta

2.2.1 O valor total da Oferta é de R$ R$ 2.090.000,00 (dois milhões e noventa mil reais) ("Valor Total da Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Notas, desde que observado o montante mínimo de R$ 1.670.000,00 (um milhão, seiscentos e setenta mil reais), equivalente a 167 (cento e sessenta e sete) Notas ("Valor Mínimo da Oferta").

2.2.2 O Valor Total da Oferta, caso convertidas em participação, observado o valor alvo máximo da oferta, é representativa de Notas equivalentes às Unidades de Dois Dormitórios SPE, ou seja, 8,3212% da metragem do total de venda das Unidades de Dois Dormitórios do empreendimento, ou 4,7425% da metragem total de venda do empreendimento.

2.2.3 Findo o prazo de captação de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de disponibilização dos documentos da Oferta na Plataforma de Investimento ("Prazo de Captação"), sem a captação do Valor Mínimo da Oferta junto a investidores, a Oferta será cancelada e a Emissora e Plataforma de Investimentos deverão tomar as providências necessárias para efetuar a devolução do Valor Investido ao Investidor no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do final do Prazo de Captação.

SOMENTE LEITURA

2.2.4 O Prazo de Captação foi prorrogado para 26.10.2020 ("Prazo de Captação Prorrogado"). A prorrogação do Prazo de Captação não afetará as condições do investimento – tais como: rentabilidade estimada, prazo da operação, fluxos financeiros esperados, estrutura de garantias, retorno mínimo – apresentadas nos prospectos da Operação e neste Termo de Adesão ou Contrato de Investimento.

2.3 Valor Nominal Unitário

2.3.1 O valor nominal unitário das Notas é de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

2.4 Quantidade de Notas

2.4.1 Serão emitidas no máximo 209 (duzentas e cinquenta) Notas, observado o Valor Mínimo da Oferta, equivalente a 167 (cento e sessenta e sete) Notas.

2.5 Garantias

2.5.1 Fiança. Para assegurar o fiel e pontual pagamento do valor total da dívida da Emissora representada pelas Notas, integral ou parcialmente, incluindo o respectivo Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), a Remuneração e os Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos), conforme aplicável, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas neste Contrato, inclusive custos referentes a despesas judiciais e/ou extrajudiciais incorridas pelo Agente de Garantia e/ou pelo Investidor na execução das garantias constituídas e/ou na proteção dos interesses do Investidor, bem como honorários advocatícios ("Obrigações Garantidas"), os Garantidores, neste ato, se obrigam, solidariamente entre si e com a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, perante o Investor, como fiadores, principais pagadores, solidariamente responsáveis por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e dos artigos 130 e 794, *caput*, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nas datas previstas neste Contrato, observado o local de pagamento, conforme previsto na Cláusula 2.12 abaixo ("Fiança").

2.5.1.1 As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Garantidores no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação por escrito do Agente de Garantia, com cópia para a Emissora, acerca do inadimplemento das Obrigações Garantidas, incluindo os Encargos Moratórios devidos desde a data de inadimplemento pela Emissora até a data do efetivo pagamento.

2.5.1.2 A Fiança poderá ser excutida e exigida pelo Agente de Garantia quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas.

SOMENTE LEITURA

2.5.1.3 A Fiança entrará em vigor na data de celebração deste Contrato e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.5.1.4 Os Garantidores, desde já, concordam e se obrigam a, (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emissora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e (ii) caso recebam qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor ao Agente de Garantia.

2.5.1.5 Os pagamentos que vierem a ser realizados pelos Garantidores com relação às Notas serão realizados de modo que o Investidor receba dos Garantidores os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pela Emissora, não cabendo aos Garantidores realizar qualquer dedução que não seria realizada pela Emissora caso a Emissora tivesse realizado o respectivo pagamento.

2.5.1.6 Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Garantidores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante o Investidor.

2.5.1.7 Os Garantidores poderão efetuar o pagamento das Obrigações Garantidas independentemente do recebimento da notificação a que se refere a Cláusula 2.5.1.1 acima ou de qualquer outra medida.

2.6 Destinação de Recursos

2.6.1 Os recursos obtidos por meio da emissão das Notas, serão destinados exclusivamente para financiar a quitação integral, à vista ou de forma parcelada, da outorga onerosa do potencial construtivo adicional de 4.472,49 m^2 (quatro mil, quatrocentos e setenta e dois metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados) devida à Prefeitura de São Paulo, no valor total de R$ 1.313.769,99 (um milhão, trezentos e treze mil, setecentos e sessenta e nove reais e noventa e nove centavos), bem como para custeio de outras despesas necessárias para o lançamento, início da comercialização das unidades e início da construção do Empreendimento Imobiliário, conforme plano de negócios constante do Anexo IV a este Contrato ("Plano de Negócios").

2.7 Prazo

2.7.1 O vencimento das Notas ocorrerá ao término do prazo de 38 (trinta e oito) meses a contar da Data de Encerramento da Oferta, assim considerada a data em que for publicado o encerramento da Oferta na Plataforma de Investimento ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou de conversibilidade das Notas previstas neste Contrato.

2.7.1.1 O prazo indicado na Cláusula 2.7.1 acima poderá ser prorrogado por titulares de Notas

SOMENTE LEITURA

representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Notas em Circulação presentes em assembleia *online* convocada pelo Agente de Garantia para este fim.

2.8 Remuneração

2.8.1 O Valor Nominal Unitário das Notas não será atualizado monetariamente. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios pós-fixados correspondentes à 200% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Encerramento da Oferta até a data de pagamento da Remuneração, conforme cálculo exemplificado no Anexo IX a este Contrato.

2.9 Pagamento da Remuneração

2.9.1 Na Data de Vencimento das Notas – e caso os Investidores não tenham exercido a opção de conversão prevista nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 abaixo –, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento integral das Notas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, dos eventuais Encargos Moratórios e demais valores devidos pela Emissora nos termos deste Contrato, conforme aplicável.

2.9.2 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Notas, nos termos deste Contrato, aquele que seja titular de Notas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

2.10 Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária

2.10.1 Não será admitida realização de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, das Notas e/ou a realização de amortizações extraordinárias, salvo pelo previsto na Cláusula 2.10.2 abaixo.

2.10.2 Resgate Antecipado. A Emissora será autorizada a realizar o resgate antecipado total das Notas ("Resgate Antecipado") apenas caso o Resgate Antecipado seja previamente aprovado pelos titulares de Notas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Notas em Circulação presentes em assembleia *online* convocada pelo Agente de Garantia para este fim.

2.10.2.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.10.2 acima, por ocasião do Resgate Antecipado, o valor devido pela Emissora será o equivalente a, no mínimo, o Valor Nominal Unitário das Notas, acrescido da taxa de 14,24% (catorze vírgula vinte e quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Encerramento da Oferta até a data de realização do Resgate Antecipado e dos demais encargos devidos e não pagos até tal data.

SOMENTE LEITURA

2.10.2.2 O Resgate Antecipado deverá ser realizado pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da deliberação dos titulares de Notas prevista na Cláusula 2.10.2 acima, sendo que para tanto a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de ocorrência de tal deliberação, comunicar os titulares de Notas e a Plataforma de Investimento de sua ocorrência.

2.11 Multa e Juros Moratórios

2.11.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida ao Investidor nos termos deste Contrato, inclusive a Remuneração, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a acréscimo, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial de (i) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e de (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios"), sem prejuízo do pagamento da Remuneração sobre o valor inadimplido até data da purgação da mora.

2.12 Local de Pagamento

2.12.1 Os pagamentos relativos às Notas serão feitos pela Emissora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação a Data de Vencimento ou do Resgate Antecipado mediante depósito na Conta Crowdfunding, sendo a Plataforma de Investimento responsável por repassar os valores devidos ao Investidor em cada data de pagamento, servindo os comprovantes de depósito na Conta informada pelo Investidor como quitação das obrigações da Emissora.

2.13 Prorrogação dos Prazos

2.13.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas. Para fins do presente Contrato, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais.

2.14 Negociação das Notas

2.14.1. As Notas poderão, exclusivamente de forma privada, ser cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, a terceiros pelo Investidor, mediante prévia anuência da Emissora.

2.14.2. Para a formalização da cessão das Notas e da posição contratual do Investidor neste Contrato, o Investidor, a Emissora e o Agente de Garantia deverão celebrar um termo de cessão ("Termo de Cessão"), nos termos do artigo 286 e seguintes do Código Civil e conforme modelo constante do Anexo V a este Contrato. O Termo de Cessão celebrado passará a ser parte integrante deste Contrato, cabendo ao Investidor a responsabilidade de enviar 1 (uma) via assinada do Termo

SOMENTE LEITURA

de Cessão à Plataforma de Investimento, para fins de atualização do cadastro de investidor.

2.15 Publicidade

2.15.1. Todos os atos e decisões relevantes relativos exclusivamente à Oferta e/ou às Notas que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses do Investidor, a critério razoável da Emissora, deverão ser comunicados ao Investidor por correspondência eletrônica (*e-mail*) e por meio de publicação na página da Oferta da Plataforma de Investimento.

2.16 Imunidade do Investidor

2.16.1. Caso o Investidor goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de pagamentos referentes às Notas, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

CLÁUSULA TERCEIRA
VENCIMENTO ANTECIPADO

3.1. Observado o disposto nas cláusula abaixo, poderão ser declaradas antecipadamente vencidas todas as obrigações oriundas das Notas, exigindo-se o imediato pagamento pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Notas acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Encerramento da Oferta ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

(a) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas e/ou a este Contrato e/ou ao Investidor, nos prazos previstos neste Contrato, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento da Remuneração e de amortização do Valor Nominal Unitários, nas datas em que forem devidos, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de sua ocorrência;

(b) dissolução, liquidação, pedido de autofalência, pedido de falência apresentado por terceiro e não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora e/ou dos Garantidores;

(c) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora e/ou dos Garantidores;

(d) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Notas, a este Contrato e seus contratos e documentos relacionados, não

SOMENTE LEITURA

sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do recebimento, pela Emissora, de notificação nesse sentido enviada por qualquer titular de Nota, sendo que o prazo de cura previsto nesta alínea não se aplica às obrigações não pecuniárias para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico em qualquer dos instrumentos aqui mencionados;

(e) descumprimento pela Emissora de suas obrigações de fornecimento de informações periódicas aos investidores e à Plataforma de Investimento não sanado no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados da data do recebimento, pela Emissora, de notificação nesse sentido enviada por qualquer titular de Nota;

(f) descumprimento pela Emissora ou pelos Garantidores de suas obrigações relacionadas à conversão das Notas em Quotas, nos termos da Cláusula 4.1 deste Contrato;

(g) abandono, total ou parcial, ou paralisação das atividades da Emissora por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias;

(h) inadimplemento ou declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação da Emissora e/ou dos Garantidores, que resulte em obrigação de pagar qualquer valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, em razão de inadimplência contratual ou não;

(i) descumprimento, pela Emissora ou pelos Garantidores, de qualquer decisão administrativa, arbitral ou sentença judicial transitada em julgado em valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data originalmente estipulada para pagamento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;

(j) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora ou dos Garantidores, em montante, individual ou agregado, superior a R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), sem que a Emissora ou os Garantidores, tenham apresentado defesa no prazo legal, e desde que não haja decisão suspendendo os efeitos da medida questionada;

(k) falecimento, interdição, prisão, incapacidade, insolvência, evento equivalente ou procedimento similar com relação a qualquer dos Garantidores pessoas físicas;

(l) transferência do controle societário (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto e/ou indireto, da Emissora ou, ainda, realização, de qualquer forma, de aporte de capital adicional na Emissora por um terceiro, inclusive por meio de oferta pública de ações, que não esteja previsto no Plano de Negócios;

(m) aumento de capital social da Emissora com emissão de ações ou quotas, desde que não aprovado previamente pelos titulares de Notas, bem como a emissão, pela Emissora, de títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações ou quotas de emissão da Emissora, ou

SOMENTE LEITURA

não, desde que não aprovado previamente pelos titulares de Notas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Notas em Circulação;

(n) fusão, liquidação, dissolução, extinção, incorporação, cisão e/ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora, salvo se previamente aprovado pelos titulares de Notas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Notas em Circulação;

(o) caso qualquer das Garantias seja declarada ineficaz, inexequível ou inválida por tribunal arbitral ou pelo poder judiciário;

(p) caso a validade, existência ou exequibilidade do Contrato seja objeto de questionamento judicial ou arbitral, por iniciativa da Emissora e/ou dos Garantidores;

(q) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou realização de quaisquer outros pagamentos pela Emissora a seus sócios, ressalvado, entretanto, a distribuição de resultados aos sócios participantes da SCP e o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, quando da transformação da Emissora em sociedade por ações, e no estatuto ou contrato social da Emissora, conforme o caso;

(r) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato e/ou de quaisquer documentos a eles relacionados, exceto se previamente autorizado pelos titulares de Notas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Notas em Circulação;

(s) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Garantidores neste Contrato;

(t) modificação do Plano de Negócios, exceto se previamente autorizado pelos titulares de Notas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Notas em Circulação;

(u) realização da redução do capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos acumulados, nos termos do art. 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) alteração do objeto social da Emissora, exceto quando referida alteração não resultar em mudança da atividade principal atualmente praticada pela Emissora e/ou do ramo de negócios atualmente explorado pela Emissora;

(w) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou os Garantidores, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se validamente comprovado pela Emissora ao Agente de Garantia, que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro, (ii) foi suspenso, cancelado ou ainda se forem prestadas garantias em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo legal para elisão de

SOMENTE LEITURA

tal protesto; e/ou (iii) o valor objeto de protesto foi devidamente quitado;

(x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental ou de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta do Imóvel e/ou de ativos, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) sem que a Emissora e/ou Garantidores tenham apresentado defesa no prazo legal, e desde que não haja decisão suspendendo os efeitos da medida questionada;

(y) descumprimento da legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como se a Emissora incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

(z) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Emissora;

(aa) violação ou indício de violação pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei 12.846"), a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado ("Decreto 8.420"), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o US *Foreing Corrupt Practices Act* (FCPA) e o UK *Bribery Act* (em conjunto, "Legislação Anticorrupção");

(bb) caso a Emissora venha a conceder ou obter mútuo junto a seus sócios, diretos ou indiretos, ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Emissora, desde que não aprovado previamente pelos titulares de Notas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Notas em Circulação;

(cc) aplicação dos recursos oriundos captados por meio da emissão das Notas para destinação diversa daquela descrita na Cláusula 2.6 do presente Contrato.

3.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Agente de Garantia deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado, convocar uma assembleia *online*, a ser realizada no ambiente da Plataforma de Investimento, para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado das Notas.

3.2.1 Caso titulares de Notas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Notas em Circulação (conforme abaixo definido) decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas, o Agente de Garantia deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação,

SOMENTE LEITURA

(i) não manifestação dos titulares de Notas; ou (iii) ausência do quórum necessário para deliberação em assembleia, o Agente de Garantia não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas.

3.2.2 Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Encerramento da Oferta ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Contrato, em até 15 (quinze) dias contados da data de declaração de vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

CLÁUSULA QUARTA
CONVERSIBILIDADE

4.1. Conversibilidade

4.1.1. Opção de Conversão. Em até 5 (cinco) Dias Úteis anterior à Data de Vencimento das Notas, o Agente de Garantia deverá convocar assembleia *online*, a ser realizada no ambiente da Plataforma de Investimento, para deliberar sobre a conversão das Notas em Circulação em Quotas (conforme definidas abaixo).

4.1.2. Conversão por Vencimento Antecipado. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.1.1. acima, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas, a qualquer tempo, e a Emissora não efetue os pagamentos indicados na Cláusula 3.2.2 acima no respectivo prazo, o Agente de Garantia deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo indicado na Cláusula 3.2.2 acima, convocar nova assembleia *online*, a ser realizada no ambiente da Plataforma de Investimento, para deliberar sobre a conversão das Notas em Circulação em Quotas (conforme definidas abaixo).

4.1.2.1. Aumento de Capital e Acordo de Sócios. Caso titulares de Notas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Notas em Circulação presentes em assembleia *online* realizada nos termos das Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 acima, pela conversão das Notas em Quotas (conforme definidas abaixo), os Garantidores deverão formalizar, no mesmo ato societário: (i) o aumento do capital social da Emissora em valor equivalente ao produto da venda das Unidades de Dois Dormitórios da SPE ("Dívida Capitalizada"), mediante emissão das Quotas (conforme definidas abaixo), as quais serão subscritas exclusivamente pelos Investidores ("Aumento de Capital"); e (ii) celebração de acordo de sócios entre os Investidores e os Garantidores, vinculando todas as quotas de emissão da Emissora, consignando os direitos e obrigações estipulados sob esta Cláusula Quarta, bem como outros direitos razoáveis e comuns na prática do mercado ("Acordo de Sócios"). Caso não haja votos de titulares de Notas representando, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais uma das Notas em Circulação presentes em assembleia *online*, as Notas em Circulação não serão convertidas em Quotas.

4.1.2.1.1. Os Garantidores, desde já, declaram expressamente sua concordância com relação às

SOMENTE LEITURA

hipóteses de conversão previstas nas 4.1.1 e 4.1.2 acima, renunciando a qualquer direito que lhes assista com relação ao referido Aumento de Capital e se comprometendo a praticar todos os atos necessários para execução do Aumento de Capital e celebração do Acordo de Sócios.

4.1.2.2. As quotas emitidas em virtude do Aumento de Capital estipulado na Cláusula 4.1.2.12.1(i) acima terão valor unitário de R$ 1,00 (um real), cada uma, com direito de voto proporcional à participação da Dívida Capitalizada no capital social da Emissora e serão resgatáveis nos termos da Cláusula 4.4 ("Quotas"), a serem emitidas em quantidade correspondente ao valor da Dívida Capitalizada no capital social da Emissora, em bases totalmente diluídas (i.e., considerando-se que todos os títulos e valores mobiliários e/ou outros instrumentos conversíveis ou permutáveis em quotas e/ou que possam atribuir a seu titular direito de subscrever e/ou receber quotas da Emissora tenham sido efetivamente exercidos).

4.1.2.2.1. Preço de Emissão e Subscrição de Quotas. (i) O preço unitário de emissão das corresponderá ao valor de R$ 1,00 (um real) ("Preço de Emissão por Quota"); (ii) O Investidor subscreverá a quantidade de Quotas correspondente à divisão do (a) Valor Investido acrescido da respectiva participação percentual na Dívida Capitalizada, conforme percentual de participação na Oferta ("Dívida Capitalizada Individual") pelo (b) Preço de Emissão por Quota.

4.1.2.2.2. A fim de implementar a subscrição das Ações Preferenciais, o Investidor outorga, neste ato, poderes de mandato para a Emissora firmar o boletim de subscrição das Ações Preferenciais, proceder à integralização das Ações Preferenciais mediante capitalização do credito associado às Notas, registrar a propriedade de suas Ações Preferenciais nos livros societários da Emissora, para os fins da Cláusula 4.4.2 e, ainda, para firmar o acordo de acionistas a ser celebrado nos termo da Cláusula 4.1.2.13(iii).

4.2. Direitos dos investidores

4.2.1. Direitos Econômicos. As Quotas a serem emitidas nos termos da Cláusula 4.1.2.2 terão valor unitário de R$ 1,00 (um real), cada uma, com direito de voto proporcional à participação da Dívida Capitalizada no capital social da Emissora e serão resgatáveis nos termos da Cláusula 4.4, com as seguintes características, tendo direito ao recebimento de dividendos, no valor correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, por tantos exercícios quantos forem necessários, até a amortização completa, sujeito aos termos da Cláusula 4.4.1.

4.2.2. Em nenhuma hipótese poderão ser distribuídos dividendos aos Garantidores ou qualquer outro sócio da Emissora que não os Investidores, inclusive dividendos mínimos obrigatórios, até a completa amortização descrita na Cláusula 4.2.14.2.1 acima. Os Garantidores desde já renunciam expressamente, de forma irretratável e irrevogável a quaisquer direitos de auferir dividendos antes da amortização ora descrita e deverão tomar todas as medidas para cumprimento dessa cláusula em assembleias gerais da Emissora.

SOMENTE LEITURA

4.3. Transferência de Ações

4.3.1. Direito de Preferência. Observando-se as disposições previstas neste Contrato, se qualquer Investidor titular de Quotas da Emissora ("Sócio Vendedor") desejar transferir suas Quotas, a qualquer terceiro, inclusive outros investidores, o Sócio Vendedor deverá primeiro comunicar esse fato aos Garantidores ("Sócios Não Vendedores") e à Emissora por escrito ("Notificação de Venda"). A Notificação de Venda deverá incluir a identidade do terceiro potencial adquirente, o número de quotas ofertadas ("Quotas Ofertadas"), o preço de venda proposto por Quota Ofertada, os termos de pagamento e quaisquer outros termos e condições aplicáveis a essa transação, e anexar uma cópia dos documentos da operação em questão e qualquer documento mencionado nela que existir (em forma de minuta ou final) na data da Notificação de Venda ("Oferta de Terceiro"). Qualquer Oferta de Terceiro deverá prever única e exclusivamente preço de aquisição em moeda corrente nacional, com pagamento em espécie.

4.3.2. Direito de Preferência. Os Garantidores, na proporção de quotas que possuírem, terão o direito de preferência para adquirir todas, mas não menos que todas, as Quotas Ofertadas, ao mesmo preço e de acordo com os mesmos termos e condições da Oferta de Terceiro ("Direito de Preferência").

4.3.2.1. Em até 30 (trinta) dias a contar do recebimento da Notificação de Venda ("Período de Aceitação"), o Sócio Não Vendedor poderá enviar ao Sócio Vendedor uma notificação por escrito expressando sua intenção de exercer seu Direito de Preferência, nos exatos termos da Notificação de Venda ("Resposta do Sócio Não Vendedor"). No caso de o Sócio Não Vendedor exercer seu Direito de Preferência, ele deverá concluir a aquisição de todas as Quotas Ofertadas, em até 60 (sessenta) dias após o recebimento da Notificação de Venda, de acordo com seus termos e condições.

4.3.2.2. No caso de o Sócio Não Vendedor não exercer seu Direito de Preferência dentro do período mencionado acima, o Sócio Vendedor poderá, em até 90 (noventa) dias a contar do vencimento do fim do Período de Aceitação, transferir livremente todas as Quotas Ofertadas ao terceiro adquirente, de acordo com os mesmos termos previstos na Notificação de Venda. O terceiro que adquirir Quotas Ofertadas detidas por um Sócio Vendedor de acordo com os termos deste instrumento deverá concordar por escrito em estar vinculado aos termos do Acordo de Sócios celebrado nos termos da Cláusula 4.1.2.12.1(ii) acima.

4.3.2.3. Se os termos e condições finais para essa transferência tiverem sido alterados em qualquer aspecto substancial em relação àqueles originalmente contidos na Notificação de Venda, ou se, no final do período de 90 (noventa) dias mencionado na Cláusula 4.3.2.2 acima, o Sócio Vendedor não tiver transferido as Quotas Ofertadas, mas ainda pretender fazer isso, os procedimentos descritos acima deverão ser retomados e repetidos.

4.3.3. Tag Along. Caso qualquer um dos Garantidores isoladamente decida, ou ambos Garantidores decidam, na qualidade de Sócio(s) Vendedor(es), alienar o controle das quotas emitidas pela Emissora de sua titularidade, o Investidor terá o direito, mas não a obrigação, de acompanhar os Sócio(s) Vendedor(es) e alienar todas as Quotas de sua propriedade / proporcionalmente as Quotas

SOMENTE LEITURA

de sua titularidade ao terceiro adquirente ("Direito de Tag Along"), pelo mesmo preço por ação aplicado às quotas alienadas pelo(s) Sócio(s) Vendedor(es). O direito ora previsto aplica-se a qualquer forma de alienação das quotas de titularidade dos Garantidores, direta ou indireta, seja mediante venda, cessão, transferência, permuta ou conferência ao capital social de outra sociedade ou por qualquer outra operação societária. Nesse caso, o Garantidor deverá primeiro comunicar esse fato aos Investidores e à Emissora por escrito ("Notificação de Venda pelos Garantidores"). A Notificação de Venda pelos Garantidores deverá incluir a identidade do terceiro potencial adquirente, o número de quotas ofertadas ("Quotas dos Garantidores Ofertadas"), o preço de venda proposto por Quota dos Garantidores Ofertada, os termos de pagamento e quaisquer outros termos e condições aplicáveis a essa transação, e anexar uma cópia dos documentos da operação em questão e qualquer documento mencionado nela que existir (em forma de minuta ou final) na data da Notificação de Venda pelos Garantidores ("Oferta para Tag Along"). Qualquer Oferta de Terceiro deverá prever única e exclusivamente preço de aquisição em moeda corrente nacional, com pagamento em espécie.

4.3.3.1. Para exercer o Direito de Tag Along, o Investidor deverá indicar sua intenção de exercer o Direito de Tag Along dentro de 30 (trinta) contados do recebimento da Oferta para Tag Along, caso em que a alienação pretendida pelo(s) Garantidor(es) deverá estar condicionada ao terceiro adquirente adquirir também as Quotas incluídas pelo Investidor, nos mesmos termos e condições inicialmente propostos pelo terceiro adquirente.

4.3.4. Drag Along. Caso os Garantidores decidam, na condição de Sócios Vendedores, alienar quotas emitidas pela Emissora de sua titularidade que representem a troca de controle societário da Emissora, os Garantidores terão o direito de exigir que os titulares de Quotas alienem a totalidade de suas Quotas, pelo mesmo preço por quota aplicado às Quotas dos Garantidores Ofertadas, desde que o preço por Quota a ser pago seja no mínimo igual ou superior o Valor Nominal Unitário das Notas, acrescido da taxa de 14,24% (catorze vírgula vinte e quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Encerramento da Oferta ("Direito de Drag Along"). O Direito de Drag Along aplica-se a qualquer forma de alienação das quotas de titularidade dos Garantidores, direta ou indireta, seja mediante venda, cessão, transferência, permuta ou conferência ao capital social de outra sociedade ou por qualquer outra operação societária.

4.3.4.1. Para possibilitar o exercício do Direito de Drag Along, os Garantidores deverão indicar, na Notificação de Venda pelos Garantidores, que desejam exercer o Direito de Drag Along. Os Garantidores poderão, em até 30 (trinta) dias a contar da entrega da Notificação de Venda pelos Garantidores, celebrar os documentos definitivos para efetivar a transferência das quotas, ficando o Investidor e a Emissora obrigados a celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para fins de implementar a transferência em questão.

4.3.5. Qualquer venda, cessão, transferência ou alienação de quotas emitidas pela Emissora em violação às disposições desta Cláusula 4.3 será considerada nula e não produzirá efeitos perante a Emissora e terceiros, não sendo passível de registro nos livros societários da Emissora ou de

SOMENTE LEITURA

transferência.

4.4. Resgate das Quotas

4.4.1. Resgate das Quotas. Quando do pagamento de dividendos em valor equivalente à Dívida Capitalizada Individual, nos termos da Cláusula 4.1.2.2.1 acima, a Emissora poderá proceder ao resgate das Quotas de titularidade dos Investidores, pelo valor de R$ 1,00 (um real) por Quota, independentemente da aprovação dos Investidores. As Partes comprometem-se a refletir as disposições desta cláusula no contrato social da Emissora.

4.4.2. O Investidor outorga, neste ato, à Emissora poderes de mandato para a Emissora proceder ao resgate das Quotas, bem como para registrar o resgate das Quotas nos livros societários da Emissora.

CLÁUSULA QUINTA
DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.2. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

(a) utilizar a integralidade dos recursos aportados pelos Investidores nos termos deste Contrato de acordo com o previsto na Cláusula 2.6.1 acima;

(b) a cada 3 (três) meses, divulgar, por meio da Plataforma de Investimento, ou por outro meio legalmente idôneo e previamente acordado pelas Partes, as informações periódicas listadas no Anexo VI deste Contrato ("Informações Periódicas"), informações estas que ficarão disponíveis na Plataforma para os Investidores e que deverão ser disponibilizadas pela Emissora até a Data de Vencimento ou a ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, com o pagamento de todos os valores devidos aos Investidores nos termos deste Contrato;

(c) informar previamente a Plataforma de Investimento e o Agente de Garantia para ciência dos titulares de Notas quanto a qualquer alteração necessária no Plano de Negócios;

(d) assegurar que seus sócios não pratiquem atividades concorrentes com as atividades desenvolvidas pela Emissora ou aliciem seus colaboradores;

(e) informar a Plataforma de Investimento e o Agente de Garantia para ciência dos titulares de Notas quanto à ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como de qualquer inadimplemento quanto ao cumprimento de qualquer de suas obrigações referentes às Notas, em até 5 (cinco) dias da data da ocorrência de tal evento ou inadimplemento;

(f) informar a Plataforma de Investimento e o Agente de Garantia para ciência dos titulares de Notas quanto ao encerramento das atividades da Emissora, em até 5 (cinco) dias da data da tomada de tal decisão;

SOMENTE LEITURA

(g) enviar à Plataforma de Investimento e ao Agente de Garantia, em até 5 (cinco) Dias Úteis, para ciência dos titulares de Notas, comunicação sobre (i) o recebimento de qualquer correspondência ou notificação judicial pela Emissora que possa resultar em efeito relevante adverso aos negócios, à situação financeira e ao resultado das operações da Emissora ou ao cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato; e (ii) todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes da emissão das Notas que, de qualquer forma, possam impactar de forma relevante o Investidor;

(h) manter as condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, devendo notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Plataforma de Investimento para ciência dos titulares de Notas sobre qualquer alteração relevante ou sobre quaisquer eventos ou situações que possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar, de forma relevante, o pontual cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes deste Contrato e das Notas, no todo ou em parte;

(i) não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas às Notas, exceto se previamente autorizado pelos titulares de Notas;

(j) não realizar operações fora de seu objeto social e não efetuar qualquer alteração na natureza de seus negócios, até o integral pagamento das Notas;

(k) não praticar quaisquer atos em desacordo com seu estatuto ou contrato social, conforme o caso, ou com o presente Contrato, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante o Investidor;

(l) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis usualmente aceitos no Brasil;

(m) manter válidas e regulares as licenças ou aprovações relevantes pertinentes às suas atividades, diligenciando para que suas atividades atendam às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais;

(n) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações, concessões ou aprovações necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(o) não agir em desconformidade com as disposições da Legislação Anticorrupção;

(p) respeitar a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, e não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou que de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena,

SOMENTE LEITURA

assim declaradas pela autoridade competente;

(q) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, inclusive no que se refere à destinação dos recursos captados por meio da emissão das Notas nos termos da Cláusula 2.6 acima;

(r) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a emissão das Notas e que sejam de responsabilidade da Emissora;

(s) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Notas, as declarações e garantias apresentadas pela Emissora neste Contrato, no que for aplicável; e

(t) cumprir todas as obrigações dispostas em todos os documentos relacionados à emissão das Notas e aquelas previstas na Instrução CVM 588.

CLÁUSULA SEXTA
DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

6.1. A Emissora e cada um dos Garantidores, conforme o caso, neste ato declara que:

(a) é sociedade empresária de pequeno porte para fins da Instrução CVM 588, devidamente organizada, constituída, operacional e existente de acordo com as leis brasileiras, ou pessoas físicas, de nacionalidade brasileira e residentes e domiciliados no Brasil, conforme o caso;

(b) está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato, à emissão das Notas, a outorga das Garantias e ao cumprimento de suas respectivas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer contrato ou documento no qual sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer de seus ativos ou bens; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

SOMENTE LEITURA

(e) inexiste, por parte da Emissora ou pelos Garantidores, qualquer: (i) descumprimento de qualquer disposição relevante legal, contratual ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, no conhecimento da Emissora ou dos Garantidores, pendente, que possa afetar de forma adversa (1) sua capacidade de cumprir suas obrigações nos termos deste Contrato, (2) sua solvência, ou (3) a existência, validade e/ou eficácia das suas obrigações nos termos deste Contrato;

(f) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a emissão das Notas aos fins previstos neste Contrato;

(g) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Contrato e das Notas, ou para a realização da emissão das Notas;

(h) este Contrato e a Fiança constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora e dos Garantidores, conforme o caso, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(i) os documentos e informações fornecidos ao Investidor e à Plataforma de Investimento, bem como os documentos e informações periódicas a serem fornecidos ao Investidor e à Plataforma de Investimento, são e serão verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão e estarão atualizados até a data em que foram fornecidos, não contêm e não conterão omissões e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Notas;

(j) a Emissora e os Garantidores estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades;

(k) a Emissora está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei; e

(l) que a Emissora e os Garantidores atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Legislação Anticorrupção; (ii) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade integral com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno,

SOMENTE LEITURA

corrupção ou outro ato ilícito relacionados à Legislação Anticorrupção; (iv) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação da Legislação Anticorrupção.

6.2. A Emissora notificará em até 1 (um) Dia Útil de sua ciência, a Plataforma de Investimento e o Agente de Garantia para ciência dos titulares de Notas, caso quaisquer das declarações prestadas neste Contrato se tornem inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA SÉTIMA
AGENTE DE GARANTIA

7.1. Neste ato o Investidor nomeia e constitui, por meio da assinatura deste Contrato, de maneira irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, o Agente de Garantia, conforme qualificado no preâmbulo deste Contrato, como seu mandatário, outorgando-lhe todos os poderes necessários para:

(a) representar e atuar em nome do Investidor, sendo o responsável, beneficiário e guardião das Garantias outorgadas pela Emissora e pelos Garantidores em favor do Investidor;

(b) em caso de conversão das Notas em Circulação em Quotas, conforme disposto nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2. acima, representar e atuar em nome do Investidor para firmar o instrumento de alteração contratual para a emissão das Quotas e proceder à integralização das Quotas mediante capitalização do credito associado às Notas, para os fins da Cláusula 4.4.2 e, ainda, para firmar o Acordo de Sócios a ser celebrado nos termo da Cláusula 4.1.2.1(ii); e

(c) representar e atuar em nome do Investidor, na ocorrência do inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou dos Garantidores, a título de melhores esforços, auxiliando o Investidor na cobrança ativa dos saldos devedores, juros e multas além da execução extrajudicial e/ou judicial das Garantias.

7.2. O Agente de Garantia, ao praticar qualquer dos atos listados na Cláusula acima, atua unicamente como representante e mandatária do Investidor, sendo certo que os direitos decorrentes deste Contrato são de titularidade do Investidor.

7.3. O Agente de Garantia atuará em conformidade com a legislação vigente, não sendo responsabilizado em relação a qualquer ação ou omissão que realizar de boa-fé em conformidade com instruções do Investidor ou ao seu benefício.

7.4. Não obstante os poderes outorgados pelo Investidor ao Agente de Garantia na ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula Terceira acima, o Agente de Garantia não estará obrigado a agir na esfera judicial, exceto se expressamente acordado com os titulares de Notas e sujeito aos termos

SOMENTE LEITURA

e condições aplicáveis, inclusive ao pagamento de qualquer remuneração pelos serviços que deverá executar. Em qualquer hipótese deverá respeitar os termos do Contrato e agir sempre em benefício dos titulares de Notas.

7.5. Na ocorrência de qualquer evento que demande deliberações pelos titulares de Notas, o Agente de Garantia, tão logo tome conhecimento de tal evento, deverá comunicar por e-mail os titulares de Notas e a Plataforma de Investimento quanto à ocorrência do evento, para que o Investidor, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data do envio da comunicação, possa manifestar sua vontade.

7.6. O Agente de Garantia não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão das Notas que seja de competência de definição pelos titulares de Notas, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de Notas. Neste sentido, o Agente de Garantia não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares de Notas a ele transmitidas conforme definidas nos termos deste Contrato e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de Notas e/ou à Emissora.

7.7. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente de Garantia, o mesmo assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração e/ou registro perante os órgãos públicos de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos t aplicável.

7.8. Os atos ou manifestações por parte do Agente de Garantia, que criarem responsabilidade para os titulares de Notas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em assembleia *online* por meio da Plataforma de Investimento.

7.9. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente de Garantia, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, assembleia *online* de titulares de Notas, por meio da Plataforma de Investimento, para a escolha do novo agente de garantia, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente de Garantia a ser substituído, pela Emissora, por titulares de Notas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Notas em Circulação, ou pela Plataforma de Investimento.

7.9.1 Na hipótese de não poder o Agente de Garantia continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a este Contrato, deverá comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos titulares de Notas, mediante convocação de assembleia *online*, solicitando sua substituição.

SOMENTE LEITURA

7.9.2 É facultado aos titulares de Notas, após o encerramento do Prazo de Captação, proceder à substituição do Agente de Garantia e à indicação de seu substituto, em assembleia *online* especialmente convocada para esse fim, sendo que a substituição deverá ser aprovada por titulares de Notas representando no mínimo 80% (oitenta por cento) das Notas em Circulação.

7.9.3 A substituição do Agente de Notas deverá ser objeto de aditamento a este Contrato, cuja cópia deverá ser enviada à Plataforma de Investimento em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua celebração.

CLÁUSULA OITAVA
DAS NOTIFICAÇÕES

8.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, por carta registrada, protocolo em mãos ou correspondência eletrônica (*e-mail*), a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:
LOYOLLA LOPES ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Rua Professor Aprígio Gonzaga, n.º 486, Parque Imperial, CEP 04.303-001
São Paulo – SP
At.: Marcelo Ribeiro Lopes
E-mail: marcelo@duocon.com.br

Para os Garantidores:
Rua Araguari, n.º 817, 12º andar, conjunto 121, Vila Uberabinha, CEP 04.514-041
São Paulo – SP
At.: Marcelo Ribeiro Lopes
E-mail: marcelo@duocon.com.br

Para o Investidor:
Endereço: Endereço cadastrado na Plataforma de Investimento.
E-mail: E-mail cadastrado na Plataforma de Investimento.

Para o Agente de Garantia:
HURST CAPITAL LTDA
Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.284 – cj. 131, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04531-004
Tel.: 011 4210-7456
E-mail: diretoria@hurst.capital

Para a Plataforma de Investimento:
HURST SERVIÇOS DE INVESTIMENTOS COLETIVO

SOMENTE LEITURA

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.284 – cj. 131, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04531-004
Tel.: 011 4210-7456
E-mail: leonardo.vianna@hurst.capital

8.2. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pelo correio, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

8.3. A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada à outra Parte pela parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das comunicações, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência.

CLÁUSULA NONA
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Para fins deste Contrato, consideram-se "Notas em Circulação" todas as Notas integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas Notas: (i) mantidas em tesouraria pela Emissora; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), (b) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; (c) sociedades sobre controle comum; e (d) administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, incluindo seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau.

9.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Investidor em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

9.3. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores

9.4. Caso qualquer das disposições deste Contrato 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.

9.5. O presente Contrato e as Notas constituem título executivo extrajudicial, nos termos do

SOMENTE LEITURA

artigo 585, itens I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.6. O termo de ciência de risco e as declarações de enquadramento de investidor que instruem o presente Contrato, respectivamente como Anexo VII e Anexos VIII(a), (b) e (c), passam a fazer parte integrante e indissociável deste Contrato para todos os fins contratuais e de direito.

9.7. A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas à Plataforma de Investimento para a realização da Oferta, sem prejuízo das obrigações atribuídas à Plataforma de Investimento, nos termos dos artigos 10 e 19 da Instrução CVM 588.

9.8. Todos os tributos, custos e despesas incorridos no que diz respeito a este Contrato serão pagos pela Parte que neles tiver incorrido ou pelo respectivo responsável tributário ou previdenciário, na forma da legislação em vigor.

9.9. Este Contrato deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA
DO FORO

10.1. As partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial que seja, como o único cometente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato e/ou das Notas.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes firmam este Contrato por meio de assinatura eletrônica, via certificado digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo, que também a assinam.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

SOMENTE LEITURA

Página de assinaturas "Contrato de Investimento em Notas Conversíveis, Com Garantia Fidejussória, Para Distribuição Pública Com Dispensa de Registro"

_____

LOYOLLA LOPES ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

_____

INVESTIDOR

_____

PLATAFORMA - HURST SERVIÇOS DE INVESTIMENTO COLETIVO LTDA.

_____

AGENTE DE GARANTIA – HURST CAPITAL

_____

DUO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

_____

ENIO LUIZ TUCHSNIEDER ARONIS

_____

MARCELO RIBEIRO LOPES

Testemunhas:

1._____
Nome: Luiz Vianna
RG: 6610336
CPF/MF: 311.369.741-72

2._____
Nome: Daniel Motta
RG: 110084547
CPF/MF: 077.701.347-90

SOMENTE LEITURA

SOMENTE LEITURA