

INSTRUMENTO PARTICULAR DE MÚTUO

PARTES

I – **-\${nome}**, doravante denominado INVESTIDOR, inscrito no CPF/MF sob o nº **-\${cpf}**, residente e domiciliado na **-\${endereco}**, **-\${numero}**, **-\${complemento}** bairro **-\${bairro}**, CEP **-\${cep}**, na cidade de **-\${cidade}**, **-\${uf}**, correio eletrônico **-\${email}**.

II – SPE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO TERRAS DE MINAS-BH LTDA., doravante denominada EMPREENDEDOR, estabelecida à rua Rua Affonso Silviano Brandão, no 220, Bairro Pousada Santo Antônio em Belo Horizonte/MG, CEP 31.970-150, com ato constitutivo registrado na JUCEMG em 10/07/2015 sob o no 31210438431, inscrita no CNPJ sob o no 22.825.763/0001-04, neste ato representada por seu administrador Edson Mendes Araújo, brasileiro, engenheiro civil, casado, CPF 720.756.006-00, documento de identidade M4386219, SSP/MG, com domicílio e residência a Rua José Alves Maciel, nº 144, Bairro São José, em Pouso Alegre/MG, CEP 37.554-023.

PREMISSAS

- (a) O EMPREENDEDOR declara sua intenção de empregar o recurso descrito neste instrumento, captado via oferta pública de valores mobiliários de emissão intermediada pela plataforma eletrônica de investimento participativo INCO (www.inco.vc), na consecução do EMPREENDIMENTO “**Condomínio Terras de Minas**”, em Uberaba/MG.
- (b) O INVESTIDOR declara sua intenção de emprestar o recurso descrito neste instrumento ao EMPREENDEDOR, para fins de aplicação no empreendimento mencionado na Premissa (a), com remuneração no modo, no prazo e nos termos constantes deste instrumento.
- (c) O INVESTIDOR declara que preencheu os formulários eletrônicos necessários ao seu cadastro na plataforma eletrônica de investimento participativo INCO (www.inco.vc), tendo tomado conhecimento da oportunidade de investimento por intermédio da referida plataforma e do material disponibilizado em sua página na *internet*.
- (d) O mútuo realizado nos termos deste instrumento é parte de captação de investimento efetuada à luz da Instrução CVM nº 588, de 13 de julho de 2017.

(e) O EMPREENDEDOR declara que é sociedade empresária legalmente constituída, conforme exigências previstas na legislação brasileira, e que preenche os requisitos constantes da Instrução CVM nº 588, de 2017; atesta, outrossim, que atua, com experiência e expertise, na realização de projetos e empreendimentos imobiliários referentes a parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766, de 1979) e incorporação imobiliária (Lei nº 4.591, de 1964).

CONSIDERANDO as premissas apostas acima, pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes signatárias resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar o presente contrato de mútuo, e o fazem mediante as cláusulas e condições a seguir discriminadas:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é o empréstimo pelo INVESTIDOR ao EMPREENDEDOR de \${valor_investimento} (\${valor_investimento_extenso}), em moeda corrente, mediante pagamento de boleto bancário emitido em nome do INVESTIDOR, devidamente registrado.

1.2. Para os fins delineados neste instrumento, dá-se à quantia referida no item 1.1 o nome de VALOR-BASE.

1.3. A assinatura deste instrumento implica a formalização do investimento, para todos os fins obrigacionais.

1.4. Em seguida à conclusão do procedimento de assinatura digital do presente instrumento, o INVESTIDOR receberá via *e-mail* o boleto bancário referente ao valor contratado, dispondo de no máximo 2 (dois) dias úteis para a realização do pagamento, contados da data da assinatura contratual. Além de receber o boleto via *e-mail*, o INVESTIDOR poderá gerá-lo diretamente na Plataforma INCO; por tal razão, o não recebimento do *e-mail* mencionado, independentemente do motivo, não constituirá razão para a não realização do pagamento, ou para a realização deste fora do prazo assinalado.

1.5. Independentemente do caso, o INVESTIDOR se obriga, por meio da assinatura deste instrumento contratual, a realizar o pagamento do boleto a ser emitido, exatamente no valor indicado no item 1.1, ressalvada a possibilidade de desistência no prazo previsto na Cláusula Sexta.

1.6. Em não se verificando a realização do pagamento do valor indicado no boleto bancário no prazo previsto no item 1.4, operar-se-á automaticamente a rescisão deste contrato, ressalvado o direito de o EMPREENDEDEDOR reivindicar do INVESTIDOR a cobertura por eventuais perdas e danos.

1.7. O pagamento do boleto bancário enviado realizado fora do prazo poderá ser livre e discricionariamente aceito ou recusado pelo EMPREENDEDEDOR, a quem caberá, no caso de recusa, devolver ao INVESTIDOR o valor nominal recebido, operando-se automaticamente a rescisão deste contrato, ressalvado o direito de o EMPREENDEDEDOR reivindicar do INVESTIDOR a cobertura por eventuais perdas e danos.

1.8. Na hipótese descrita no item 1.7, caso o EMPREENDEDEDOR decida recusar o pagamento realizado fora do prazo e devolver o valor realizado, as despesas e/ou tarifas eventualmente incidentes na operação serão integralmente arcadas pelo INVESTIDOR.

1.9. O comprovante de pagamento do boleto emitido em nome do INVESTIDOR servirá de recibo do valor transferido, para todos os fins. Fica desde já registrado, porém, que o pagamento tempestivo do boleto não implica garantia de que o mútuo será efetivamente executado, pois a validade do contrato depende do alcance do valor mínimo de captação, conforme descrito nas cláusulas seguintes. De toda maneira, caso, depois de feito o pagamento pelo INVESTIDOR, a captação não se conclua, o valor transferido será inteiramente devolvido, nos termos deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA OPERAÇÃO DE CAPTAÇÃO

2.1. O EMPREENDEDEDOR empreende operação de captação via oferta pública de valores mobiliários de emissão intermediada pela plataforma eletrônica de investimento participativo

INCO, através do site www.inco.vc, para consecução do empreendimento descrito na Premissa **(a)**.

2.2. O VALOR-ALVO da operação de captação é 500.000,00 (quinhentos mil reais), e o VALOR MÍNIMO a ser captado é 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

2.3. A captação será confirmada apenas quando do pagamento de boletos representativos do VALOR MÍNIMO de captação.

2.4. A operação de captação permanecerá aberta entre 17/12/2018 (termo inicial) e 16/02/2019 (termo final), período no qual poderão ser assinados os contratos de mútuo voltados à realização de investimentos. A captação será encerrada previamente à ocorrência do termo final, no caso de o VALOR-ALVO ser antecipadamente alcançado, hipótese em que a data de finalização será a da confirmação do pagamento do último contrato.

2.5. Todos os valores depositados a título de investimento para fins de captação do valor da oferta pública referente ao empreendimento descrito na Premissa **(a)**, independentemente do modo e do momento em que se realizar o pagamento, permanecerão retidos e “indisponíveis” até a conclusão da captação ou o fim do prazo assinalado, em conta virtual mantida por meio do sistema de pagamentos IUGU.

2.6. Nenhum montante investido passará por conta corrente de titularidade da Plataforma INCO ou de qualquer um de seus sócios, ficando o capital dos investidores retido em conta mantida pela prestadora de serviços financeiros IUGU até a confirmação da captação, momento em que o montante será enviado em sua totalidade para o EMPREENDEDOR.

2.7. Na hipótese de, ao final do prazo de captação descrito no item 2.4, não se verificar o pagamento de boletos representativos do VALOR MÍNIMO de captação, definido nos termos da Cláusula Segunda, operar-se-á o cancelamento da operação, impondo-se a rescisão automática deste contrato e a devolução ao INVESTIDOR, no prazo máximo de cinco dias úteis, de quaisquer valores eventualmente pagos.

2.8. No caso descrito em 2.7, o INVESTIDOR receberá de volta o VALOR-BASE depositado, corrigido monetariamente pelo índice da poupança. A operação de devolução será ultimada

pelo sistema de pagamentos IUGU, junto do qual o montante pago pelo INVESTIDOR terá permanecido retido até então.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO RESULTADO DO INVESTIMENTO

3.1. O EMPREENDEDOR se obriga a pagar ao INVESTIDOR o valor correspondente ao resultado da aplicação do VALOR-BASE, importe ao qual se dá o nome de RESULTADO DO INVESTIMENTO. A aplicação em questão terá início no primeiro dia útil posterior à finalização da captação (momento no qual o EMPREENDEDOR receberá os aportes liberados pelo sistema de pagamentos IUGU) e durará até a DATA DE VENCIMENTO referida no item 4.1.

3.2. A aplicação referida no item 3.1 será apurada de acordo com o momento no qual for alcançado o montante de 44 unidades vendidas, quando ocorrerá a assinatura com a Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

3.3. Desta forma, serão feitas apurações em 30/04/2019 e 31/07/2019, nas quais serão verificadas as vendas até o momento e auditado se já foi atingido o montante de 44 unidades vendidas. Caso tal marca tenha sido alcançada na apuração de 30/04/2019, a taxa será fixada em 15% ao ano. Caso tenha sido atingido em 31/07/2019, será fixada em 14% ao ano. Caso não tenha sido atingida a venda das 44 unidades até 31/07/2019, a taxa será fixada na “Rentabilidade Garantida” a qual foi estipulada em 13% ao ano.

3.4. Conforme explanado em 3.3. a rentabilidade do INVESTIDOR irá variar de acordo com o seguinte escalonamento:

Rentabilidade	Momento de vendas das 44 unidades.	Taxa diária	Taxa anual correspondente
Rentabilidade Alvo	Até 30/04/2019	0,0383%	15%
Rentabilidade Projetada	Entre 01/05/2019 a 31/07/2019	0,03590%	14%
Rentabilidade Garantida	Após 31/07/2019	0,03349%	13%

3.3. Considera-se efetuada a venda de alguma unidade do empreendimento descrito na Premissa (a) sempre que se celebrar contrato por meio do qual o EMPREENDEDOR se obriga a transferir a terceiro, mediante contraprestação parcial ou integralmente pecuniária, o domínio da respectiva unidade, nomeadamente – mas não apenas – nos casos de compra e venda ou promessa de compra e venda de unidade.

3.4. Os índices constantes na tabela do item 3.3 já contemplam a cobertura da inflação no período.

3.5. Independentemente do caso, inclusive na hipótese de o EMPREENDEDOR não realizar sequer uma venda relativa às unidades do empreendimento descrito na Premissa (a), o RESULTADO DO INVESTIMENTO terá como valor mínimo o VALOR-BASE aplicado à “Rentabilidade Garantida”, pelo prazo em que o capital do INVESTIDOR esteve sob responsabilidade do EMPREENDEDOR, conforme descrito no item 3.1.

3.6. Na eventualidade de, até a DATA DE APURAÇÃO, verificar-se a rescisão de contrato cujo objeto seja a venda de alguma unidade do empreendimento descrito na Premissa (a), esta será desconsiderada para fins do cálculo do RESULTADO DO INVESTIMENTO.

3.7. Rescisões contratuais ou vendas ocorridas após a DATA DE APURAÇÃO, não mais afetarão o RESULTADO DO INVESTIMENTO, o qual já possuirá suas taxas definidas e operará como uma renda fixa.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4.1. O RESULTADO DO INVESTIMENTO será pago pelo EMPREENDEDOR (ou outra instituição que o represente) ao INVESTIDOR no 1º dia útil após 540 dias (18 meses) do fim da captação, mediante transferência em conta corrente de titularidade do INVESTIDOR ou em conta aberta em seu nome na plataforma eletrônica de investimento participativo INCO (www.inco.vc), a critério do INVESTIDOR.

4.2. Dá-se à data de pagamento referido no item 4.1 o nome de DATA DE VENCIMENTO.

4.3 A conta corrente referida no item 4.1 é de titularidade do INVESTIDOR.

4.4. As tarifas e/ou despesas eventualmente incidentes sobre a operação bancária descrita no item 4.1 são de responsabilidade do EMPREENDEDOR.

4.5. No caso de o INVESTIDOR optar por alterar os dados bancários para depósito do RESULTADO DO INVESTIMENTO, poderá fazê-lo até no máximo 45 dias antes da DATA DE VENCIMENTO, mediante o registro de nova conta corrente de sua titularidade na plataforma eletrônica de investimento participativo INCO (www.inco.vc).

4.6. No caso de atraso no pagamento ou de descumprimento de qualquer das cláusulas previstas neste contrato, inclusive se constatado qualquer indício de fraude na apuração do número de unidades vendidas, ao RESULTADO DO INVESTIMENTO serão acrescidos multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada a partir do IGPM.

4.7. A não realização do pagamento referido no item 4.1 na DATA DE VENCIMENTO autoriza o INVESTIDOR a negativar o nome do EMPREENDEDOR junto a cadastros de proteção ao crédito.

4.8. A não realização do pagamento referido no item 4.1 na DATA DE VENCIMENTO autoriza o INVESTIDOR a manejar as medidas extrajudiciais e judiciais necessárias à busca da satisfação de seu crédito, observados os encargos incidentes, por meio inclusive – mas não apenas – da realização da garantia descrita na Cláusula Sexta.

CLÁUSULA QUINTA – DO DESTINO DOS RECURSOS CAPTADOS

O EMPREENDEDOR declara e assegura, sob as penas da lei, que o valor emprestado por meio deste contrato será empregado unicamente com a finalidade de desenvolvimento do empreendimento descrito na Premissa (a), não sendo permitida, em qualquer hipótese, a utilização do montante para outros fins.

CLÁUSULA SEXTA – DA GARANTIA DO TERRENO

O terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária no contexto do empreendimento mencionado na Premissa (a), bem como os demais bens e direitos vinculados à referida incorporação, servirão de garantia real da satisfação do crédito do INVESTIDOR em face do EMPREENDEDOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FIANÇA

Como garantia do cumprimento integral das cláusulas previstas neste instrumento contratual, o EMPREENDEDOR apresenta como seus fiadores, os quais se responsabilizam solidariamente pelo adimplemento das obrigações devidas em favor do INVESTIDOR:

EDSON MENDES ARAÚJO, brasileiro, engenheiro civil, casado, CPF 720.756.006-00, documento de identidade M4386219, SSP/MG, com domicílio e residência a Rua José Alves Maciel, nº 144, Bairro São José, em Pouso Alegre/MG, CEP 37.554-023.

ESTRATÉGIA ENGENHARIA LTDA, doravante denominada EMPREENDEDOR, com sede na Rua Ilacir Pereira Lima, no 195 Sala 402 no Bairro Silveira em Belo Horizonte/MG, CEP 31.140-540, inscrita no Registro de Empresas sob o NIRE 3120841110-6 na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG e no CNPJ sob o no 10.710.510/0001-06, neste ato representada por seu administrador Edson Mendes Araújo, brasileiro, engenheiro civil, casado, CPF 720.756.006-00, documento de identidade M4386219, SSP/MG, com domicílio e residência a Rua José Alves Maciel, nº 144, Bairro São José, em Pouso Alegre/MG, CEP 37.554-023.

CLÁUSULA OITAVA – DO DIREITO DE DESISTÊNCIA

Ao INVESTIDOR é garantido o direito de desistência desta contratação, que deverá ser manifestada em até 7 (sete) dias contados da assinatura do contrato, através do endereço eletrônico contato@inco.vc, hipótese em que, caso o pagamento já tenha sido feito, o recurso transferido será devolvido sem incidência de multa ou outras penalidades.

CLÁUSULA OITAVA– DA OPÇÃO DE RECOMPRA DO TÍTULO

Ao EMPREENDEDEDOR é garantido o direito de recomprar o valor mobiliário adquirido pelo INVESTIDOR, podendo exercer tal opção a qualquer tempo durante o prazo de execução deste contrato, **desde que com a anuência do INVESTIDOR** e que a recompra garanta ao INVESTIDOR a maior rentabilidade elencada em 3.2, prevista como “Rentabilidade Máxima”, com aplicação durante o prazo em que o capital esteve sob responsabilidade do EMPREENDEDEDOR, observado o prazo mínimo de 1 (um) ano.

CLÁUSULA NONA– DA POSSIBILIDADE DE CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

09.1. Até no máximo 45 dias antes da DATA DE VENCIMENTO, poderá o INVESTIDOR ceder sua posição contratual a terceiro, devendo observar as seguintes diretrizes obrigatórias:

- (i) previamente à realização de qualquer tratativa com terceiros, deverá o INVESTIDOR oferecer o título mobiliário adquirido ao EMPREENDEDEDOR e à Plataforma INCO, os quais poderão exercer sua opção de compra pelo pagamento do VALOR BASE corrigido mediante aplicação, no período, de taxa equivalente à da poupança;
- (ii) caso o EMPREENDEDEDOR ou a Plataforma INCO não exerçam seu direito de preferência na aquisição, poderá o INVESTIDOR negociar a posição contratual privadamente e por iniciativa própria;
- (iii) a transmissão da posição contratual deverá ser formalizada mediante a celebração de termo de cessão, a teor do que determinam os arts. 286 e seguintes do Código Civil.

09.2. Na hipótese descrita no item 8.1, o EMPREENDEDEDOR e a INCO terão o prazo máximo de dez dias para exercerem seu direito de preferência na aquisição do título mobiliário.

09.3. No caso de o INVESTIDOR efetuar a cessão de posição contratual, ficará peremptoriamente obrigado a comunicar a transmissão ao EMPREENDEDEDOR, mediante envio ao endereço eletrônico contato@inco.vc:

- (i) do termo de cessão assinado;
- (ii) dos seguintes dados referentes ao novo INVESTIDOR (chamado CESSIONÁRIO): nome, identidade, CPF, endereço, dados bancários, telefone para contato e endereço de e-mail.

09.4. O envio dos documentos e das informações constantes no item 8.3 deve ser realizado obrigatoriamente até 30 dias antes da DATA DE VENCIMENTO. Caso tais informações não sejam recebidas dentro do prazo, o pagamento do valor mobiliário será feito para o INVESTIDOR, em sua conta previamente cadastrada. Em tal caso, o comprovante da transferência ao INVESTIDOR servirá de recibo do valor devido, dando-se ao EMPREENDEDOR ampla e plena quitação, sem qualquer obrigação remanescente relativa ao presente contrato.

09.5. A cessão celebrada implicará a assunção pelo novo CESSIONÁRIO não apenas de todos os direitos, mas também de todas as obrigações previstas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA – TRIBUTAÇÃO

O INVESTIDOR declara ciência de que o EMPREENDEDOR promoverá a retenção do Imposto de Renda incidente sobre a operação, previamente ao pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

O INVESTIDOR declara, para todos os fins, que procedeu, anteriormente à assinatura deste instrumento, à leitura do material didático, das informações explicativas referentes ao empreendimento mencionado na Premissa (a) e dos demais dados disponibilizados na plataforma eletrônica de investimento participativo INCO (www.inco.vc), confirmando que teve acesso às informações essenciais da oferta pública, firmou termo de ciência de risco e declaração de enquadramento de investidor (qualificação) e que está, portanto, ciente da natureza da operação de investimento realizada e dos riscos a ela inerentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. O presente instrumento traduz a integralidade da avença celebrada entre as partes, razão pela qual:

- (a) qualquer tolerância ou concessão de uma parte em favor da outra não importará em novação, mantendo-se incólumes e inalteradas as cláusulas aqui delineadas;
- (b) toda e qualquer alteração deste instrumento dependerá de acordo claro, por escrito e assinado por ambas as partes;
- (c) este contrato se sobrepõe a toda e qualquer tratativa – verbal ou escrita – anteriormente havida entre as partes.

12.2. O contrato vigorará a contar da assinatura deste instrumento até o cumprimento integral das obrigações nele descritas.

12.3. O termo de ciência de risco e a declaração de enquadramento de investidor, documentos assinados pelo INVESTIDOR concomitantemente à assinatura deste instrumento, integram o universo deste contrato, para todos os fins.

12.4. O EMPREENDEADOR assume integral responsabilidade pela veracidade e pela integridade das informações prestadas quando da abertura da oferta de captação.

12.5. As partes elegem o foro da Comarca de Belo Horizonte, com exclusão e renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para processar e julgar todo e qualquer conflito oriundo da interpretação e da execução deste contrato.

Assim, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente Contrato de Mútuo, para que produza todos os seus regulares e jurídicos efeitos,

Belo Horizonte, \${data_atual}.

INVESTIDOR

#{nome}

CPF #{cpf}

EMPREENDEDOR

SPE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO TERRAS DE MINAS-BH LTDA.

CNPJ: 22.825.763/0001-04

FIADOR

EDSON MENDES ARAÚJO

CPF 720.756.006-00

FIADOR

ESTRATÉGIA ENGENHARIA LTDA

CNPJ 10.710.510/0001-06

TESTEMUNHA

Daniel Miari Caçado

CPF 102.580.416.33

TESTEMUNHA

Bruno Dilly Patrus

CPF 107.121.046.74

ANEXO I – TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO

Eu, \${nome}, inscrito no CPF/MF sob o nº \${cpf}, DECLARO que obtive acesso às informações essenciais da oferta pública da sociedade empresária de pequeno porte **SPE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO TERRAS DE MINAS-BH LTDA**, disponibilizadas em plataforma de crowdfunding segundo regulamentação da CVM, e em especial aos alertas de risco, e que estou ciente:

a) da possibilidade de perda da totalidade do capital investido em decorrência do insucesso da sociedade empresária de pequeno porte;

b) quando aplicável, do risco advindo da aquisição ou da conversão dos valores mobiliários de que é titular em participação em sociedades empresárias de pequeno porte que, dependendo do tipo societário adotado, podem acarretar riscos ao seu patrimônio pessoal em razão de sua responsabilidade patrimonial limitada não ser reconhecida em decisões judiciais nas esferas trabalhistas, previdenciária e tributária, entre outras;

c) dos riscos associados à detenção de posição minoritária na sociedade empresária de pequeno porte, considerando a influência que os seus controladores possam vir a exercer em eventos corporativos como a emissão adicional de valores mobiliários, alienação do controle ou de ativos, e transações com partes relacionadas;

d) do risco de crédito da sociedade empresária de pequeno porte, quando da emissão de títulos representativos de dívida;

e) do risco associado às dificuldades que possa enfrentar para vender valores mobiliários de sociedade empresária de pequeno porte não registrada na CVM e que não são admitidos à negociação em mercados regulamentados;

f) de que a sociedade empresária de pequeno porte não é registrada na CVM e que pode não haver prestação de informações contínuas pela sociedade após a realização da oferta; e

g) de que não existe obrigação, definida em lei ou regulamentação, da sociedade empresária de pequeno porte que não seja constituída como sociedade anônima em transformar-se neste tipo de sociedade.

A presente declaração, feita na melhor forma Direito, ocorre de forma desimpedida e livre de qualquer vício, de minha plena vontade.

\$_{data_atual}\$,

\$_{nome}\$

ANEXO II – DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO DE INVESTIDOR

#{declaracao_investidor}