

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E OUTRAS AVENÇAS

São partes no presente Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços e Outras Avenças (“Contrato”):

GLEBBA SERVIÇOS DE INVESTIMENTOS PARTICIPATIVOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 2.510, Loja, Consolação, CEP 01.228-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.072.358/0001-01, representada, neste ato, por seus Administradores, Sr. **Maurício Focas Carrer**, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.456.786-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 324.363.068-18, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 2.510, Loja, Consolação, CEP 01.228-200, e Sr. **Francisco Antonio Lozano Perez**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.834.857-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 041.270.788-80, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cancioneiro Popular nº 480, apto. 31, Chácara Santo Antonio, CEP 04.710-001, doravante denominada (“Glebba”); e,

GSG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Cidade de Palmas, Estado de Tocantins, na QD 404 Sul Av. LO 11 Lote 13, SL Plano Diretor Sul, CEP 77021-640, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.751.899/0001-41, representada, neste ato, por **Adrian Laure Estrada**, brasileiro, solteiro, empresário, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 32.241.583 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 228.474.578-44, residente e domiciliado(a) na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Traipu nº 352, Apartamento 121, Pacaembu, CEP 01235-000, e **Gil Fonseca Barison**, brasileiro, divorciado, cirurgião-dentista, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 11.811.135-8 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 033.263.358-65, residente e domiciliado(a) na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua José Maria Lisboa nº 312, Apartamento 241, Jardim Paulista, CEP 01423-000, doravante denominada (“Empreendedora”);

(sendo a Glebba e a Empreendedora denominadas em conjunto “Partes” ou, individualmente, “Parte”).

Considerando que:

(i) a Glebba é empresa regularmente constituída sob a égide das leis brasileiras e registrada no registro público competente, com autorização pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para exercer profissionalmente a atividade de distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte, realizadas com dispensa de registro, nos termos da regulamentação da CVM nº 588, de 13 de julho de 2017 (“ICVM 588”), exclusivamente por meio de página na rede mundial de computadores, programa, aplicativo ou meio eletrônico que forneça um ambiente virtual de encontro entre investidores e emissores (“Plataforma”);

(ii) a Empreendedora, por sua vez, é empresa de pequeno porte regularmente constituída sob

a égide das leis brasileiras e registrada no registro público competente, com expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sob a forma de incorporação imobiliária, conforme disciplinada na Lei nº 4.591/64 ("Empreendimento");

(iii) para viabilizar o Empreendimento, a Empreendedora tem a intenção de obter recursos financeiros até o montante de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) ("Valor Alvo Máximo da Oferta");

(iv) a Empreendedora pretende contratar a Glebba para o serviço de intermediação de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários dispensadas de registro, realizadas exclusivamente por meio da Plataforma ("Oferta"), sendo os destinatários da Oferta uma pluralidade de investidores que aportarão recursos financeiros que permitirão à Empreendedora desenvolver e implantar o Empreendimento ("Investidores"); e,

(v) a remuneração dos Investidores será calculada com base no Valor Geral de Vendas Líquido ("VGVL") do Empreendimento, conforme definido na cláusula 3.2., abaixo.

Desta forma, RESOLVEM as Partes firmar o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA **Objeto da Contratação**

1.1. O objeto deste Contrato consiste na prestação do serviço de captação de recursos financeiros pela Glebba, por meio de oferta pública de contratos de investimento, distribuídos exclusivamente no ambiente da Plataforma, e a consequente destinação de tais recursos financeiros captados com a Oferta à Empreendedora ("Serviço").

1.2. Os recursos financeiros captados com a Oferta serão disponibilizados à Empreendedora, na forma e condições dispostas neste Contrato, para que ela, Empreendedora, sob a sua inteira e exclusiva responsabilidade, desenvolva e implante o Empreendimento, utilizando-se, para tanto, das melhores práticas de gestão e aplicação de tais recursos.

1.3. Previamente à disponibilização da Oferta na Plataforma, a Glebba realizará a competente *Due-Diligence* do Empreendimento ("Estudo de Viabilidade"), que instrui o presente Contrato como Anexo I, contemplando as projeções financeiras e os 2 (dois) cenários possíveis de desempenho do Empreendimento, sendo; (a) realista ("Rentabilidade Máxima Projetada"); e (b) pessimista ("Rentabilidade Mínima Projetada"). A Empreendedora deverá fornecer à Plataforma os documentos referentes ao Empreendimento, incluindo relatório de auditoria.

Parágrafo Único. Caso o Estudo de Viabilidade seja considerado insatisfatório, com fundamentos comerciais, financeiros e/ou jurídicos comprovados, a Glebba não dará prosseguimento à Oferta e, nesta hipótese, o valor pago a título de Taxa de Estruturação, conforme prevista e definida na letra (a), da cláusula 4.1., abaixo, não será ressarcido à

Empreendedora.

CLÁUSULA SEGUNDA

Oferta

2.1. Uma vez satisfatoriamente concluído o Estudo de Viabilidade do Empreendimento, a Oferta será disponibilizada aos Investidores através da Plataforma da Glebba na Internet (www.glebba.com.br), com data de início para a captação até a data de 20 de dezembro de 2018, e ficará aberta para captação pelo período máximo de até 180 (cento e oitenta) dias, ou até que o Valor Alvo Máximo da Oferta tenha sido atingido, aquele que primeiro ocorrer ("Prazo do Investimento").

2.2. Os Investidores receberão no e-mail cadastrado (a) o contrato representativo do investimento ("Contrato de Investimento"), cuja minuta integra o presente Contrato como Anexo II, (b) as declarações constantes dos Anexos 4-A, 4-B ou 4-C da ICVM 588, conforme o caso ("Declarações ICVM 588"), e (c) o Termo de Ciência e Risco aplicável à Oferta ("Termo de Ciência e Risco") (sendo o Contrato de Investimento, as Declarações ICVM 588 e o Termo de Ciência e Risco denominados "Documentos de Investimento"), para assinatura eletrônica por meio do *link* enviado ao e-mail, bem como os dados da conta bancária para a realização da transferência do valor a ser investido na Oferta.

Parágrafo Único. Os Documentos de Investimento serão armazenados pela Plataforma pelo período de 5 (cinco) anos contado do encerramento da Oferta e ficarão disponíveis aos Investidores durante todo o Prazo do Investimento e acompanhamento da Oferta.

2.3. Concomitantemente à assinatura dos Documentos de Investimento, os Investidores deverão realizar o depósito do valor a ser investido na Oferta, em conta garantia indicada nos Documentos de Investimento ("Conta Garantia"), onde ficará bloqueado até o encerramento da Oferta ("Valor Investido na Oferta").

2.4. O Valor Investido na Oferta somente se confirmará com o seu efetivo depósito ("Confirmação"). No entanto, o Valor Investido na Oferta somente se concretizará com o alcance do valor mínimo estipulado para a Oferta, que deverá ser igual ou superior a 2/3 do Valor Alvo Máximo da Oferta ("Valor Mínimo da Oferta"). Ao término do Prazo do Investimento, caso o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, a Glebba divulgará imediatamente o cancelamento da Oferta, por meio da sua Plataforma.

Parágrafo Único. Uma vez divulgado o cancelamento da Oferta, na forma prevista na cláusula 2.4., acima, a Glebba, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, tomará as providências para garantir a restituição integral do Valor Investido na Oferta, sem a incidência de correção monetária, que será creditado nas contas indicadas pelos Investidores em seus respectivos cadastros na Plataforma, as quais deverão ser as mesmas contas de origem dos Valores Investidos na Oferta e, obrigatoriamente, de titularidade dos

Investidores que tenham confirmado o Valor Investido na Oferta.

2.5. Ao término do Prazo do Investimento, tal como definido na cláusula 2.1., acima, a Glebba divulgará, por meio da sua Plataforma, o encerramento da Oferta, sem restrições de acesso, utilizando para tal o modelo constante do Anexo 5-IV da ICVM 588 ("Encerramento da Oferta").

Parágrafo Primeiro. Ao término do Prazo do Investimento, caso o valor captado não atinja o Valor Alvo Máximo da Oferta, porém o Valor Mínimo da Oferta tenha sido atingido, a Empreendedora receberá este valor.

Parágrafo Segundo. Em até 5 (cinco) dias úteis após a data de Encerramento da Oferta, na forma prevista na cláusula 2.5., acima, a Plataforma deve tomar as providências necessárias para que seja realizada a transferência do montante final investido para a Empreendedora, caso o montante final investido atinja o Valor Mínimo da Oferta.

2.6. Os Investidores terão o direito de desistir do Valor Investido na Oferta, no prazo de 7 (sete) dias contados da data de Confirmação, desde que a sua desistência seja formalizada por meio do envio de e-mail para investidor@glebba.com.br ("Comunicação de Desistência"). Neste caso, em até 5 (cinco) dias úteis contados da Comunicação de Desistência, o Valor Investido na Oferta, isento de multas e/ou penalidades, será creditado na mesma conta de origem do Valor Investido na Oferta.

CLÁUSULA TERCEIRA

Retorno do Valor Investido na Oferta

3.1. Em contrapartida aos Valores Investidos na Oferta, os Investidores farão jus a um percentual de 3,42% (três vírgula quarenta e dois por cento) do VGVL do Empreendimento, conforme definido na cláusula 3.2., abaixo.

3.2. Entende-se por VGVL os valores de face constantes dos documentos de alienação ou promessa de alienação das unidades do Empreendimento celebrados entre a Empreendedora e os promissários compradores, após descontados os impostos e as comissões de vendas.

3.3. Na hipótese dos contratos de alienação ou promessa de alienação das unidades do Empreendimento serem distratados durante o período de vigência deste Contrato, tais unidades retornarão ao estoque da Empreendedora para posterior comercialização.

3.4. Na hipótese de existirem unidades do Empreendimento ainda não comercializadas até o fim do Prazo do Investimento, o capital investido referente ao valor do metro quadrado de tais unidades será remunerado pelo valor de metro quadrado da tabela de vendas vigente.

3.5. A remuneração dos Valores Investidos na Oferta pelos Investidores, deverá ocorrer no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de Encerramento da Oferta.

Parágrafo Primeiro. Sobre o valor correspondente à rentabilidade auferida pelos Investidores serão feitas as devidas retenções de tributos, conforme legislação aplicável

Parágrafo Segundo. Se no prazo previsto na cláusula 3.6, acima, não houver caixa suficiente para remunerar o investidor, a Empreendedora realizará operação financeira de adiantamento de recebíveis do Empreendimento, ou outra forma de capitalização, a fim de garantir tal remuneração.

CLÁUSULA QUARTA

Remuneração da Glebba e Condições de Pagamento

4.1. Em contrapartida à prestação do Serviço, a Glebba fará jus ao recebimento da seguinte remuneração ("Remuneração"):

- (a) Taxa de Estruturação: correspondente ao valor fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a ser pago pela Empreendedora até a data de 21/12/2018 através de boleto bancário emitido pela conta de titularidade da Glebba, mediante apresentação da competente Nota Fiscal de Prestação de Serviços, com as devidas retenções de tributos, conforme o caso; e
- (b) Taxa de Sucesso: correspondente ao percentual de 6% (seis por cento) incidente sobre o valor total captado, a ser pago pela Empreendedora em até 5 (cinco) dias contados da data de Encerramento da Oferta, através de boleto bancário emitido pela conta de titularidade da Glebba, mediante apresentação da competente Nota Fiscal de Prestação de Serviços, com as devidas retenções de tributos, conforme o caso.

4.2. A mora da Empreendedora no pagamento de quaisquer parcelas da Remuneração previstas nas letras (a), (b) e (c), da cláusula 2.1., acima, ensejará a aplicação de multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor da parcela inadimplida devidamente corrigida pelo índice pelo índice IGP-M/FGV, ou outro que venha a substituí-lo, até sua efetiva quitação

Parágrafo Único. Em caso de cobrança judicial, deverão ser acrescidas custas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).

CLÁUSULA QUINTA

Obrigações e Direitos da Empreendedora

5.1. A Empreendedora se compromete a apurar e informar a Glebba, trimestralmente, (a) indicadores de desempenho de vendas e (b) informações financeiras, sendo que a primeira apuração será realizada 1 (um) mês após o Encerramento da Oferta, ou um 1 (um) mês após o lançamento do Empreendimento, o que ocorrer por último, e divulgada aos Investidores pela Glebba, por meio da Plataforma.

5.2. A Empreendedora se compromete, ainda, comunicar a Plataforma, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a ocorrência dos seguintes eventos: (a) encerramento das atividades da Empreendedora; (b) alteração no objeto do plano de negócios que consta das informações essenciais da Oferta; (c) qualquer fato estipulado em cláusula contratual referente a pagamento ou a vencimento antecipado, ou que possa acarretar o exercício de qualquer outro direito pelos titulares dos valores mobiliários ofertados.

5.3. A Empreendedora se compromete, por fim, a cumprir pontualmente com o pagamento da Remuneração da Glebba, na forma e prazo previstos na Cláusula Segunda, acima.

5.4. À Empreendedora é conferido o direito de, a qualquer momento a partir do encerramento da Oferta, recomprar dos Investidores os valores investidos na Oferta, desde que referida recompra garanta a Rentabilidade Máxima Projetada pela Oferta, conforme indicada no Estudo de Viabilidade.

CLÁUSULA SEXTA **Obrigações da Glebba**

6.1. A Glebba, na qualidade de empresa autorizada pela CVM para a prestação do Serviço e única responsável por fazer a interação comunicativa entre os Investidores e a Empreendedora, se compromete a divulgar aos Investidores, por meio da Plataforma, trimestralmente, após o recebimento das informações prestadas pela Empreendedora, (a) indicadores de desempenho de vendas e (b) informações financeiras;

6.2. A Glebba, se compromete, ainda, a observar e cumprir todos os termos e condições da ICVM e demais normas subsidiárias aplicáveis à matéria.

CLÁUSULA SÉTIMA **Inadimplemento**

7.1. A Parte que descumprir quaisquer cláusulas deste Contrato deverá pagar multa correspondente a 1% (um por cento) do valor captado, desde que notificada, não tenha adimplido a obrigação, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do recebimento da notificação, sob pena da adoção das medidas cabíveis para reaver os prejuízos e danos comprovadamente incorridos.

7.2. Na hipótese de a Empreendedora descumprir quaisquer das obrigações financeiras estabelecidas no Contrato de Investimento, cuja minuta integra o presente Contrato como Anexo II, ensejará a aplicação de multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor da parcela inadimplida devidamente corrigida pelo índice IGP-M/FGV, ou outro que venha a substituí-lo.

Parágrafo Único. Em caso de cobrança judicial, deverão ser acrescidas custas processuais e

honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).

CLÁUSULA OITAVA

Irrevogabilidade e Irretratabilidade

8.1. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, à exceção do direito da Empreendedora de exercer a recompra do valor mobiliário ofertado, na forma prevista na cláusula 5.4., acima, devendo a Empreendedora, nesta hipótese, garantir a Rentabilidade Máxima Projetada sobre os Valores Investidos na Oferta.

CLÁUSULA NONA

Vigência

9.1. Este Contrato permanecerá válido até a data de vencimento do investimento, ou no momento da efetivação da remuneração do investidor conforme estabelecido na cláusula 5.4.

CLÁUSULA DÉCIMA

Disposições Gerais

10.1. O presente Contrato é celebrado em caráter estritamente confidencial. Cada uma das Partes manterá sigilo sobre todas as informações obtidas em relação ao presente Contrato referentes à outra Parte, que não sejam, de outra forma, de conhecimento público, conhecidas ou desenvolvidas independentemente, nem recebidas de um terceiro que não esteja sujeito a uma obrigação de confidencialidade, tampouco de domínio público por meio de qualquer inadimplemento da parte receptora.

10.2. Os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato não poderão ser cedidas e transferidas a terceiros, total ou parcialmente, a qualquer título, sem o consentimento prévio e por escrito da outra Parte.

10.3. O presente Contrato, firmado em caráter irrevogável e irretratável, obriga as Partes e seus sucessores e/ou cessionários em todos os termos aqui expressos, sendo vinculante, nos termos e prazos previstos, não comportando arrependimento, desistência, rescisão unilateral ou qualquer forma de extinção, exceto na hipótese prevista na cláusula 8.1., acima, ou por novo acordo escrito celebrado pelas Partes.

10.4. Quaisquer alterações ao presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes.

10.5. Qualquer aviso, comunicação ou notificação relacionada ao Contrato, deverá ser enviada aos endereços constantes de seu preâmbulo, a menos que outro endereço seja informado, por qualquer das Partes à outra, por escrito e mediante recibo.

10.6. Este Contrato está sujeito às leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Foro

11.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos oriundos do presente Contrato, renunciando as Partes, desde já, a qualquer outro Foro, por mais privilegiado que seja ou se torne.

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

São Paulo, 07 de dezembro de 2018.

GLEBBA SERVIÇOS DE INVESTIMENTOS PARTICIPATIVOS LTDA.

Representada, neste ato, por **Maurício Focas Carrer** e **Francisco Antonio Lozano Perez**

GSG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Representada, neste ato, por **Adrian Laure Estrada** e **Gil Fonseca Barison**

Testemunhas:

1) _____

Nome:

RG:

CPF/MF:

2) _____

Nome:

RG:

CPF/MF:

(Esta página de assinaturas integra o Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços e Outras Avenças celebrado em 07/12/2018 entre Glebba Serviços de Investimentos Participativos Ltda. e GSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

Anexo I
ESTUDO DE VIABILIDADE

Anexo II
MINUTA DO CONTRATO DE INVESTIMENTO