

Contrato de Opção de Compra de Participação Societária

**CONSIDERANDO QUE:**

**A.** Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda é uma sociedade com vistas de crescimento e expansão;

**B.** O Interveniente Anuente, na condição de sócio, aprova a criação do Direito de Opção de Compra de Participação Societária ("Direito de Opção de Compra"), que tem como objetivo permitir que o parceiro comercial, sujeito a determinadas condições, receba o direito de adquirir ações da Sociedade, com vistas a: (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Sociedade; (b) alinhar os interesses dos sócios da Sociedade aos de colaboradores e prestadores de serviços; e (c) possibilitar à Sociedade atrair e manter talentos a ela vinculados;

**C.** Wellington Marques Oliveira prestará serviços em favor da sociedade, atuando inicialmente nas atividades operacionais de tecnologia com o objetivo de exercer o Direito de Opção de Compra, nos termos delineados neste Contrato e respeitadas todas as condicionantes;

RESOLVEM as partes, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente Contrato de Opção de Compra de Participação Societária ("Contrato"), que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas e condições, fazendo os "considerandos" acima parte integrante do Contrato.

**1. DEFINIÇÕES E TERMOS**

1.1. Para os fins deste Contrato, os termos e expressões abaixo, quando iniciados em letra maiúscula, terão os seguintes significados:

**"Contrato"**: significa o presente Contrato de Opção de Compra de Participação Societária.

**"Direito de Opção de Compra"**: significa o direito outorgado a Wellington Marques Oliveira de adquirir participação societária na Sociedade, mediante o cumprimento das condições estabelecidas neste Contrato.

**"Percentual de Referência"**: significa o percentual máximo de 5% (cinco por cento) do capital social da Sociedade que poderá ser adquirido por Wellington Marques Oliveira através do exercício do Direito de Opção de Compra.

**"Período de Exercício"**: significa o prazo de 30 (trinta) dias após o encerramento de cada oportunidade de vesting para o exercício do respectivo Direito de Opção de Compra.

**"Sociedade"**: significa a Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda.

**"Sócios"**: significa os titulares de participação societária na Sociedade.

**"Vesting"**: significa o processo de aquisição gradual do Direito de Opção de Compra, condicionado ao cumprimento de requisitos temporais e de desempenho estabelecido neste Contrato.

## **2. OBJETO**

2.1. Objeto do Contrato. Consiste o objeto deste contrato o estabelecimento das condições para a aquisição do Direito de Opção de Compra de Participação Societária na SOCIEDADE, limitado ao percentual máximo de 5% (cinco por cento), o que se dará na forma de vesting, conforme cláusulas seguintes.

2.2. Outorga futura e condicionada. Preenchidos os parâmetros para aquisição futura e observadas as condições para exercício do direito, a SOCIEDADE outorgará a Wellington Marques Oliveira o Direito de Opção de Compra do percentual abaixo estabelecido.

## **3. CONDIÇÕES E PROCEDIMENTOS PARA AQUISIÇÃO E EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE COMPRA**

3.1. Forma de Aquisição do Direito de Opção de Compra. Para se tornar elegível à aquisição do Direito de Opção de Compra, no quantitativo de quotas/ações da SOCIEDADE correspondente ao Percentual máximo de Referência de 5% (cinco por cento), Wellington Marques Oliveira deverá permanecer prestando serviços à SOCIEDADE, desempenhando atividades operacionais de desenvolvimento completo do site/sistema da empresa, conforme especificações técnicas detalhadas no Anexo I deste Contrato, pelo período mínimo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de 30/04/2025, sendo que a aquisição do referido Direito se dará somente após o alcance de metas estipuladas neste instrumento.

3.2. Condições para a aquisição do Direito de Opção de Compra. A aquisição do Direito de Opção de Compra está condicionada ao cumprimento de metas de permanência e será em oportunidades diferentes, sendo que o cumprimento de cada oportunidade, individualmente considerada, dará a Wellington Marques Oliveira o direito à aquisição de 2,5% de participação societária na primeira oportunidade, podendo chegar em até 5% em oportunidades subsequentes.

3.2.1. 1ª Oportunidade. Wellington Marques Oliveira fará jus ao 1º Direito de Opção de Compra na hipótese de superar os primeiros 18 (dezoito) meses de exercício, considerando a data de 30/04/2025 como marco inicial. Neste momento, a opção de compra será de 2,5% do capital social, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

a) Permanência pelo marco temporal mínimo de 18 (dezoito) meses, sem ausências prolongadas que comprometam as entregas acordadas;

b) Demonstração de compreensão e capacidade de realização das atividades operacionais de forma independente;

c) Implementação completa das 3 fases da plataforma Zroo.com.br, conforme especificações técnicas detalhadas no Anexo I deste Contrato, com todas as funcionalidades operando corretamente.

3.2.1.1. Atividades operacionais. Compreende-se por atividades operacionais aquelas consistentes na prestação/execução dos serviços comercializados/contratados pelos clientes, como, por exemplo:

a) Realização de reuniões de trabalho com o cliente para apresentar o escopo contratado, as atividades previstas, cronogramas de entregas, as principais entregas acerca do sistema operacional, tal como desenvolvimento do software da Sociedade;

b) Acompanhamento da solicitação de informações de tecnologia da informação, e/ou operacionais necessárias à execução dos serviços contratados junto aos clientes;

c) Levantamento efetivo das informações solicitadas pertinentes ao serviço contratado junto aos clientes;

d) Análise e processamento das informações encaminhadas pelo cliente;

e) Elaboração dos papéis de trabalho de acordo com a metodologia estabelecida para cada tipo de serviço, metodologia essa criada e estabelecida pela Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda;

f) Reunião de apresentação da situação/status da execução dos serviços ao cliente;

g) Elaboração de relatórios, dossiês, pareceres, laudos ou outros entregáveis pertinentes ao serviço contratado;

h) Solicitação de atestado de capacidade técnica.

3.2.2. 2ª Oportunidade. Wellington Marques Oliveira fará jus ao 2º Direito de Opção de Compra na hipótese de superar os subsequentes 18 meses após o exercício da primeira oportunidade de compra, considerando a data de 30/04/2025 como marco inicial. Neste momento, a opção de compra será de 2,5% do capital social da empresa, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

a) Completar o marco temporal mínimo de 18 meses adicionais de jornada integral na empresa, com dedicação exclusiva às atividades da companhia;

b) Comprometer-se a permanecer por, no mínimo, mais 12 meses na empresa após o exercício desta 2ª Oportunidade de Compra;

c) Ter cumprido rigorosamente todos os pré-requisitos estabelecidos na 1ª fase do vesting;

d) Ao final do período, com o cumprimento integral das condições estabelecidas, o beneficiário ficará com o percentual total de 5% (cinco por cento), representando a soma dos percentuais adquiridos na primeira e segunda oportunidades, sendo este o percentual limite autorizado pelo presente contrato.

3.3. Contratação. No período designado, Wellington Marques Oliveira receberá uma remuneração, em percentual e condições a serem definidas em documento próprio, que progredirá de acordo com o Programa de Desenvolvimento Individual da empresa.

3.3.1. O formato de contratação será definido em outro instrumento jurídico, sendo certo que a prestação de serviços de Wellington Marques Oliveira será realizada exclusivamente por meio de Pessoa Jurídica, ou mediante participação societária, da qual seja sócio ou para a qual preste serviços.

3.3.2. A prestação de serviços de Wellington Marques Oliveira inclui atividades operacionais, que serão exercidas por meio de sua pessoa jurídica como prestador de serviços, ficando a empresa responsável pela emissão da nota fiscal correspondente.

3.3.3. As Partes reconhecem que este contrato não gera qualquer espécie de vínculo trabalhista entre Wellington Marques Oliveira e Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda, seus sócios, representantes ou qualquer um de seus parceiros, ou colaboradores.

3.3.4. Na hipótese de Wellington Marques Oliveira deixar de prestar serviços à SOCIEDADE, ainda que por decisão unilateral e imotivada da SOCIEDADE, antes do encerramento do período de vesting, considerar-se-á não adquirida a totalidade da fração correspondente do Direito de Opção de Compra englobado nas respectivas oportunidades.

3.3.5. O Direito de Opção de Compra poderá ser exercido a partir do encerramento de cada oportunidade, desde que implementada a respectiva condição, até o prazo máximo de 30 (trinta) dias, do fim do período de cada oportunidade, sob pena de decadência do direito ("Período de Exercício").

3.3.6. Ocorrendo a hipótese de Wellington Marques Oliveira deixar de prestar serviços à SOCIEDADE por culpa e/ou vontade própria no prazo de 36 (trinta e seis) meses após o exercício do Direito de Opção de Compra, à SOCIEDADE fica resguardada no direito de recompra das quotas que houverem sido adquiridas por Wellington Marques Oliveira em virtude deste Contrato, sendo a respectiva participação societária avaliada com base no último balanço patrimonial contábil da empresa, com desconto de 80% (oitenta por cento) do preço.

O pagamento será feito a Wellington Marques Oliveira em até 60 (sessenta) prestações mensais.

3.4. Procedimento para Exercício. Para fins do exercício do Direito da Opção de Compra, Wellington Marques Oliveira deverá notificar a SOCIEDADE, dentro do Período de Exercício, informando sua intenção de exercer a opção de compra e a quantidade de quotas/ações que deseja adquirir para que a SOCIEDADE, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir do recebimento da notificação execute todos os atos necessários para efetivar a compra das quotas por Wellington Marques Oliveira, ("Notificação de Exercício").

3.4.1. As Partes se comprometem e se obrigam a firmar quaisquer outros documentos e praticar todos os atos necessários para a efetiva cessão e transferência das quotas/ações objeto deste contrato, de acordo com as condições aqui estipuladas.

3.4.2. Caso a SOCIEDADE não possua quotas/ações em tesouraria e a SOCIEDADE não promova o ingresso de Wellington Marques Oliveira mediante aumento de capital, a participação societária será cedida diretamente por JOÃO MARCOS CRISTÓVÃO.

3.5. Acordo de Sócios. Como condição ao exercício da Opção, Wellington Marques Oliveira deverá aderir ao Acordo de Sócios da Sociedade e demais documentos constitutivos e administrativos vigentes à data da execução da opção de compra, conforme aplicável, e assumir todos os direitos e obrigações neles estabelecidos, elencados na Cláusula 6.

3.6. Regra de Diluição. Os percentuais relativos ao Direito de Opção de Compra sofrerão diluição pela entrada de novos investidores na Sociedade ou qualquer outro investimento a ser realizado pelos próprios Sócios ou por Terceiros, seja por meio de aumento de capital na Sociedade e/ou por meio de adiantamentos para futuro aumento de capital, mútuos conversíveis em participação societária, contratos de participação em investimento-anjo, opções de compra, bônus de subscrição ou instrumentos análogos, de modo que o Percentual de Referência ou as quotas/ações já vestidas terão redução proporcional ao futuro aumento do capital social ou à participação societária negociada nos termos desta Cláusula.

3.7. Futuras Rodadas de Investimento. As Partes reconhecem que nada no presente Instrumento impede que a SOCIEDADE e os Sócios possam buscar novos investidores, renunciando Wellington Marques Oliveira, desde já, ao direito de preferência para aquisição e realização de novos aportes na SOCIEDADE, bem como qualquer outro que se faça necessário para a captação de novos investimentos por terceiros.

3.8. Quitação. Em caso de exercício, por Wellington Marques Oliveira, do Direito de Opção de Compra, a quitação deste Contrato dar-se-á com o regular cumprimento, pela Sociedade ou pelo Interveniente Anuente, da formalização de transferência das quotas à Wellington Marques Oliveira.

3.9. Perda do Direito de Opção de Compra. Wellington Marques Oliveira perderá seu Direito de Opção de Compra ou poderá ser extrajudicialmente excluído da sociedade, caso já tenha exercido esse Direito, observando o que dispõem os Art. 1.085 e 1.086 do Código Civil, se puser em risco a continuidade da empresa em virtude de danos de inegável gravidade, desde que seja comprovada a justa causa.

3.9.1. São considerados atos de inegável gravidade, que justifiquem a justa causa, aqueles que podem pôr em risco a continuidade e/ou existência da Sociedade, tais como, exemplificativamente:

- (i) Praticar atos que vão contra os interesses da Sociedade, deixando de zelar pelo seu bem, como concorrer com seu objeto e a prática do insider trading, concorrência desleal, divulgação de informações confidenciais ou sensíveis, exposição negativa do nome da sociedade, desvio de recursos sociais, uso da sociedade em proveito próprio ou de terceiros;
- (ii) Passar-se indevidamente por administrador da Sociedade, obrigando-a perante terceiros;
- (iii) Utilizar a denominação social para fins estranhos ao Objeto Social;
- (iv) Utilizar o nome da Sociedade em interesse próprio ou de terceiros;
- (v) Desviar recursos da Sociedade;
- (vi) Subscrição sem a integralização das quotas sociais;
- (vii) Falta de entregas ou ficar sem prestar serviços à sociedade por mais de 7 dias;
- (viii) Descumprir as obrigações legais de sócio, previstas nos artigos 1.001 a 1.009 do Código Civil, e outras disposições do Contrato Social;
- (ix) Implementação de código malicioso, backdoors ou vulnerabilidades intencionais no sistema;
- (x) Apropriação indevida de dados de clientes;
- (xi) Sabotagem do sistema ou infraestrutura tecnológica da empresa.

#### **4. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

4.1. Preço da Opção. O exercício do Direito de Opção de Compra, após cumpridas as exigências para a aquisição do Direito previstas no presente instrumento, dar-se-á pelo valor total de R\$10,00 (Dez real), independentemente do número de quotas/ações necessárias para a aquisição do Percentual de Referência.

## **5. PRAZO E HIPÓTESES DE EXTINÇÃO**

5.1. Prazo de Vigência. O presente contrato terá vigência enquanto perdurar qualquer uma das obrigações previstas neste instrumento.

5.1.1. A Opção de Compra não exercida dentro do Prazo de Vigência será considerada automaticamente extinta, sem direito a indenização.

## **6. DOS DIREITOS DOS SÓCIOS**

6.1. Acordo de Sócios. Após o exercício do Direito de Opção de Compra, os Sócios terão os seguintes direitos, os quais deverão constar expressamente do Acordo de Sócios da Sociedade, nos termos da Cláusula 3.5:

a) Direito de Venda Conjunta ("Tag Along"). Caso os Sócios recebam uma oferta para alienação da maioria do capital social da Sociedade ou de participação que seja relevante a ponto de implicar em transferência do controle da Sociedade, os Sócios terão o direito de exigir a venda da totalidade de sua participação no capital social da Sociedade, nas mesmas condições da oferta;

b) Obrigação de Venda Conjunta ("Drag Along"). Caso os Sócios recebam uma oferta para alienação da maioria do capital social da Sociedade ou de participação que seja relevante a ponto de implicar em transferência do controle da Sociedade, os Sócios terão o direito de exigir a venda da totalidade da participação dos demais sócios no capital social da Sociedade, nas mesmas condições da oferta;

c) Direito de Preferência. Caso qualquer Sócio receba oferta firme de um terceiro para vender as participações de sua titularidade, os demais Sócios terão direito de preferência, subordinado ao direito de preferência da Sociedade, para adquirir as participações objeto da oferta, na proporção de sua respectiva participação no capital social total da Sociedade e nas mesmas condições da oferta recebida ou dada por terceiro. Somente em caso de recusa da Sociedade e dos demais sócios é que o terceiro poderá adquirir as quotas em questão;

d) Não concorrência. Os Sócios declaram que durante o período em que integrarem o quadro societário da Sociedade e após 05 (cinco) anos da saída do quadro societário da Sociedade, por si e suas partes relacionadas, direta ou indiretamente: (i) não atuarão, apoiarão ou investirão em terceiros que concorrem direta ou indiretamente com a atividade principal da Sociedade; (ii) não irão aconselhar ou pedir, direta ou indiretamente, a qualquer cliente ou fornecedor, que retire, reduza ou cancele os negócios mantidos com a Sociedade e suas afiliadas; (iii) não tentarão influenciar, direta ou indiretamente, qualquer funcionário ou prestador de serviço da Sociedade e de suas afiliadas a rescindir o contrato de trabalho, de prestação de serviços ou qualquer outro contrato firmado com a Sociedade e suas afiliadas; (iv) não induzirão ou

tentarão influenciar qualquer pessoa, funcionário, agente, distribuidor, consultor, fornecedor ou trabalhador autônomo contratado pela Sociedade e suas afiliadas, ou que com estas mantenha negócios, a terminar, reduzir ou desviar os negócios mantidos com a Sociedade e suas afiliadas, conforme o caso.

## **7. PROPRIEDADE INTELECTUAL E REGISTRO DE SOFTWARE/PLATAFORMA**

7.1. Titularidade. Todos os direitos de propriedade intelectual sobre o software desenvolvido, incluindo, mas não se limitando, ao código-fonte, design, elementos visuais, funcionalidades, documentação técnica, algoritmos, processos, e quaisquer modificações, atualizações ou melhorias realizadas no âmbito deste contrato, são de propriedade exclusiva e perpétua da **Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda.**

7.2. Registro de Software. Wellington Marques Oliveira compromete-se a colaborar com todos os procedimentos necessários para o registro da propriedade intelectual em nome da empresa junto ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI) ou qualquer outro órgão competente, assinando todos os documentos necessários e fornecendo todas as informações técnicas requeridas para tal finalidade.

7.3. Restrições de Uso. Fica expressamente vedado a Wellington Marques Oliveira, ou a qualquer terceiro que venha a ter acesso ao software, realizar as seguintes ações sem a autorização prévia, por escrito e formalizada pela Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda:

- a) Copiar, reproduzir, distribuir ou divulgar, total ou parcialmente, o software ou qualquer de seus componentes;
- b) Realizar engenharia reversa, descompilar, desmontar ou decodificar o software;
- c) Ceder, vender, licenciar, sublicenciar, alugar, emprestar ou transferir, de qualquer forma, os direitos sobre o software ou suas funcionalidades;
- d) Utilizar o software para desenvolver produtos ou serviços concorrentes, direta ou indiretamente;
- e) Realizar modificações, adaptações ou criações de obras derivadas com base no software;
- f) Utilizar o software para qualquer finalidade que não seja expressamente autorizada pela Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda.

7.4. Auditoria. A Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda se reserva o direito de fiscalizar e auditar, a qualquer momento, o cumprimento das disposições desta cláusula, garantindo a proteção integral de seus direitos de propriedade intelectual.

## **8. GARANTIAS E RESPONSABILIDADES TÉCNICAS**

8.1. Garantia Técnica. Wellington Marques Oliveira garante que o software desenvolvido estará livre de defeitos de programação e funcionará de acordo com as especificações técnicas estabelecidas no Anexo I deste Contrato, pelo período de 12 (doze) meses após cada entrega.

8.2. Correção de Defeitos. Durante o período de garantia, Wellington Marques Oliveira compromete-se a corrigir, sem custo adicional, quaisquer erros, bugs ou problemas de funcionamento que venham a ser identificados no software, respeitando os seguintes prazos máximos para resolução:

- a) Problemas críticos (que impeçam o funcionamento do sistema): 6 (seis) horas;
- b) Problemas graves (que afetem funcionalidades importantes): 24 (vinte e quatro) horas;
- c) Problemas de baixa gravidade (que não comprometam o funcionamento essencial): 72 (setenta e duas) horas.

8.3. Documentação Técnica. Wellington Marques Oliveira compromete-se a fornecer documentação técnica completa do sistema, incluindo:

- a) Documentação de arquitetura do software;
- b) Manuais de instalação e configuração;
- c) Documentação de APIs e interfaces;
- d) Manuais de usuário para cada módulo do sistema.

8.4. Transferência de Conhecimento. Wellington Marques Oliveira compromete-se a realizar a transferência de conhecimento técnico para a equipe designada pela Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda, através de treinamentos e documentação adequada, garantindo que o conhecimento sobre o sistema não fique concentrado apenas em si.

## **9. SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO E PROTEÇÃO DE DADOS**

9.1. Práticas de Segurança. Wellington Marques Oliveira compromete-se a adotar as melhores práticas de desenvolvimento seguro de software, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Implementação de controles de segurança adequados contra vulnerabilidades conhecidas;
- b) Realização de testes de segurança periódicos;

- c) Proteção adequada de credenciais e dados sensíveis;
- d) Implementação de mecanismos de autenticação e autorização seguros.

9.2. Conformidade com a LGPD. Wellington Marques Oliveira compromete-se a desenvolver o software em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), implementando recursos que permitam:

- a) Obtenção e gestão de consentimento dos usuários;
- b) Atendimento aos direitos dos titulares de dados;
- c) Registro de operações de tratamento de dados pessoais;
- d) Implementação de medidas técnicas e administrativas de segurança.

9.3. Testes de Segurança. Wellington Marques Oliveira compromete-se a realizar ou permitir a realização de testes de segurança periódicos no sistema, incluindo testes de penetração e análise de vulnerabilidades, e a corrigir prontamente quaisquer vulnerabilidades identificadas.

## **10. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

10.1. Mediação. As partes se comprometem a tentar resolver de forma amigável qualquer controvérsia originada do presente contrato. Caso não seja possível uma solução amigável, as partes concordam em submeter o conflito a um procedimento de mediação, a ser conduzido por mediador escolhido de comum acordo, antes de recorrer à via judicial.

10.2. Foro. Não sendo possível uma solução através de mediação, fica eleito o foro da Comarca de Blumenau/SC para dirimir quaisquer litígios oriundos deste contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## **11. FORÇA MAIOR**

11.1. Eventos de Força Maior. Nenhuma das partes será responsabilizada pelo não cumprimento de suas obrigações contratuais quando tal descumprimento resultar de caso fortuito ou força maior, conforme definido no artigo 393 do Código Civil Brasileiro.

11.2. Notificação. A parte afetada por evento de força maior deverá notificar a outra parte, por escrito, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a ocorrência do evento, descrevendo os detalhes do mesmo e indicando a extensão do atraso previsto no cumprimento de suas obrigações.

11.3. Extensão de Prazos. Os prazos para cumprimento das obrigações afetadas pelo evento de força maior serão automaticamente prorrogados pelo tempo correspondente à duração do evento e seus efeitos.

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1. Confidencialidade. Por até 5 (cinco) anos após o término deste Contrato, Wellington Marques Oliveira se obriga a manter em absoluto sigilo todas as informações, orientações, dados técnicos e/ou mercadológicos e documentos, de propriedade da SOCIEDADE, aos quais terá acesso em virtude deste contrato, seja de forma física ou verbal, ainda que não venham acompanhadas expressamente com a expressão "confidencial", exceto quando esta última expressamente autorizar a divulgação, por escrito, para estrito cumprimento deste contrato, tomando todas as providências que se fizerem necessárias no sentido de assegurar o sigilo em questão, sob pena de incorrer em perdas e danos e demais prejuízos que vier dar causa.

12.1.1. O dever de confidencialidade de Wellington Marques Oliveira permanecerá em vigor mesmo após o término ou rescisão do presente contrato.

12.2. Não Competição. Wellington Marques Oliveira assume o compromisso de não concorrer, direta ou indiretamente, com a SOCIEDADE, assim como atuar de qualquer forma em negócio que concorra, inclusive por meio de consultoria ou qualquer outra forma de prestação de serviço, desde a assinatura do presente contrato até 5 (cinco) anos após, porventura, deixar de prestar serviços à SOCIEDADE.

12.3. Penalidade. Constatada violação de Wellington Marques Oliveira às regras de confidencialidade e não concorrência, este responderá por todos os danos patrimoniais e extrapatrimoniais comprovadamente decorrentes de sua conduta, de forma ilimitada, bem como por multa não compensatória no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

12.4. Notificações. Todas as notificações e outras comunicações a serem enviadas a Wellington Marques Oliveira, necessárias ou autorizadas por este Instrumento deverão ser elaboradas por escrito e deverão ser entregues:

(I) Em mãos, com comprovante de recebimento;

(II) Por correio, com aviso de recebimento;

(III) Por e-mail, com comprovação de recebimento e leitura;

(IV) Ou por WhatsApp, no número 47-99132-1726. Caso Wellington Marques Oliveira troque de número de telefone, será ele obrigado a fazer uma notificação informando seu número novo, servindo qualquer uma delas como meio de notificação e/ou comunicação.

12.4.1. Incumbe a cada uma das Partes o dever de manter seu endereço, e-mail e número de telefone atualizados para entrega de comunicação.

12.5. Acordo Integral. As disposições acima refletem a íntegra dos entendimentos e acordos entre as Partes com relação ao objeto deste Instrumento, prevalecendo sobre entendimento, contratos ou propos

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.5. Acordo Integral. As disposições acima refletem a íntegra dos entendimentos e acordos entre as Partes com relação ao objeto deste Instrumento, prevalecendo sobre entendimento, contratos ou propostas anteriores, escritas ou verbais, e somente poderão ser alteradas, por escrito, mediante acordo assinado por ambas as partes.

12.6. Alteração. O presente Instrumento somente poderá ser validamente alterado, modificado ou aditado por manifestação expressa, mediante instrumento escrito devidamente assinado pelas Partes.

12.7. Tolerância e Renúncia. A tolerância de qualquer das Partes com relação à exigência de regular e tempestivo cumprimento das obrigações de outra Parte não constituirá desistência, alteração, modificação, ou novação de quaisquer dos direitos e obrigações estabelecidos por meio deste Instrumento, constituindo mera liberalidade, que não impedirá a Parte tolerante de exigir da outra o fiel e cabal cumprimento deste Instrumento, a qualquer tempo. Nenhuma renúncia a exercício de direito assegurado neste Instrumento será válida, exceto se formalizada por escrito pela Parte renunciante.

12.8. Responsabilidade Perante Terceiros. Em nenhuma hipótese a SOCIEDADE será responsabilizada por eventuais obrigações anteriores, firmadas entre Wellington Marques Oliveira e terceiros, que venham a ser descumpridas em virtude deste contrato, de modo que este se obriga a isentá-la de qualquer responsabilidade, bem como a ressarcir eventuais danos e despesas, incluindo custas judiciais e honorários com advogados.

12.9. Cessão de Direitos. Nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir direitos e obrigações oriundos do presente Instrumento sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, das outras Partes.

12.10. Efeito Vinculante. O presente instrumento vincula as Partes e seus sucessores, sendo vedada a cessão ou transferência a terceiros sem prévia autorização escrita das demais partes. Fica ressalvado, entretanto, que o direito à Opção de Compra prevista neste contrato é de natureza personalíssima, de modo que não se transfere aos sucessores.

12.11. Pagamento de Tributos. Cada uma das partes será proporcionalmente responsável pelo pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes em decorrência da execução deste Contrato.

12.12. Execução Específica. Sem prejuízo de outros recursos detidos pelas Partes, todas as disposições e obrigações assumidas neste Instrumento são passíveis de execução específica, nos termos do Código de Processo Civil, sem prejuízo de eventuais perdas e danos para satisfação adequada do direito das Partes, ficando desde já eleito o foro da Comarca de Blumenau/SC para quaisquer litígios judiciais.

12.13. Assinatura eletrônica. As Partes estão cientes e concordam com a assinatura eletrônica deste Instrumento e de todos os documentos que vierem a ser assinados no curso da relação, e reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, que a sua assinatura eletrônica deste Instrumento para todos os fins, é prova legítima e suficiente para a comprovação da sua identidade e da validade de sua concordância com este formato de contratação, nos termos do artigo 10º, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº. 2.200-2/2001.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Instrumento, de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Blumenau/SC, 02 de Maio de 2025

---

Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda

---

**Wellington Marques Oliveira**

## **ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO DESENVOLVIMENTO**

### **1. DESCRIÇÃO GERAL DO PROJETO.**

O projeto consiste no desenvolvimento completo do site/sistema da empresa Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda, com base no modelo já existente

### **1. DESCRIÇÃO GERAL DO PROJETO**

O projeto consiste no desenvolvimento completo do site/sistema da empresa Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda, com base no modelo já existente [www.zroo.com.br](http://www.zroo.com.br)

. A Zroo é um portal imobiliário completo que oferece funcionalidades integradas para as três principais personas do mercado imobiliário:

**Proprietários:** Interface completa para gestão de seus imóveis, acompanhamento de locações, controle financeiro, solicitações de manutenção, comunicação direta com a imobiliária, acesso a documentos e contratos, relatórios de desempenho dos imóveis e notificações em tempo real.

**Locatários/Compradores:** Ferramentas avançadas de busca e filtro de imóveis separados por modalidade, tipo e empreendimentos, agendamento de visitas, envio de documentação, assinatura digital de contratos, acompanhamento de processos de locação/compra, solicitações de manutenção e pagamentos online.

**Corretores:** Sistema completo de gestão de carteira de imóveis, agenda integrada, controle de visitas, captação de imóveis, gestão de clientes, relatórios de desempenho, ferramentas de marketing e comunicação direta com proprietários e interessados.

O usuário poderá selecionar o empreendimento e filtrar todos os imóveis disponíveis para venda ou locação. Um diferencial a ser incluído é a opção de reservar um horário com o corretor, baseado nos horários disponíveis, para que o usuário escolha qual dia e horário tem interesse em visitar o imóvel, considerando a disponibilidade do corretor.

O portal funcionará como um ecossistema completo onde as três personas interagem de forma integrada, com todas as funcionalidades necessárias para cada uma delas operando de maneira fluida e eficiente. Cada persona terá seu próprio dashboard personalizado, com acesso às ferramentas específicas para suas necessidades, garantindo uma experiência de usuário otimizada e processos imobiliários totalmente digitalizados.

O desenvolvimento será realizado em fases, garantindo que cada módulo seja entregue com todas as funcionalidades completas e operacionais, permitindo que proprietários, locatários/compradores e corretores possam utilizar o sistema de forma integral desde o início de sua implementação.

## **2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

### **2.1. Tecnologias Utilizadas:**

A programação será feita em linguagem HTML, PHP, JavaScript, JQuery, CSS

Banco de dados em MySQL

Desenvolvimento personalizado sem a utilização de qualquer CMS, como WordPress

Arquitetura totalmente personalizada

### **2.2. Integração:**

Os imóveis serão alimentados no site através da API disponibilizada pelo portal Imogestão, ou outro sistema adquirido futuramente, evitando assim a duplicidade de informações

### 2.3. Administração:

O site terá um administrador com acesso privado

As páginas de acesso privado terão restrição através de LOGIN e SENHA previamente cadastrados no sistema

### 2.4. Segurança:

O site e o sistema administrativo deverão ser seguros e livres de vulnerabilidades

Implementação seguindo os padrões mundiais e níveis de segurança recomendáveis

Proteção contra ataques comuns (SQL Injection, XSS, CSRF, etc.)

Criptografia de dados sensíveis

Implementação de HTTPS em todas as páginas

## **3. FASES DE DESENVOLVIMENTO**

### 3.1. Fase 1 - Jornada do Locatário:

Desenvolvimento completo do módulo que permite ao locatário realizar toda sua jornada de locação através da plataforma

Funcionalidades de busca e filtro de imóveis

Agendamento de visitas

Envio de documentação

Assinatura digital de contratos

Acompanhamento do processo de locação

### 3.2. Fase 2 - Módulo do Corretor:

Desenvolvimento completo do módulo do corretor de imóveis

Dashboard personalizado

Agenda vinculada aos imóveis

Agenda de viaturas

Sistema de captações

Gestão de contratos

Cadastro e gerenciamento de imóveis

### 3.3. Fase 3 - Módulo do Proprietário:

Desenvolvimento completo do módulo do proprietário

Acesso às informações de suas locações

Relatórios financeiros

Acompanhamento de manutenções

Comunicação com a imobiliária  
Visualização de contratos

#### **4. RESPONSABILIDADES DE MANUTENÇÃO**

##### **4.1. Disponibilidade:**

Responsabilidade de manter o site no ar  
Reestabelecer qualquer instabilidade e/ou funcionalidade que esteja fora do ar, com prazos estabelecidos não ultrapassando 6 horas

##### **4.2. Atualizações:**

Implementação de atualizações de segurança  
Correção de bugs e problemas identificados  
Melhorias de performance quando necessário

#### **5. ENTREGÁVEIS**

##### **5.1. Código-fonte:**

Todo o código-fonte desenvolvido  
Documentação técnica completa  
Manuais de usuário para cada módulo

##### **5.2. Aplicativo Móvel:**

Versão responsiva para dispositivos móveis  
Aplicativo nativo para as plataformas Android e iOS (se aplicável)

##### **5.3. Documentação:**

Documentação de API  
Manual de instalação e configuração  
Documentação de arquitetura  
Manuais de usuário

#### **6. CRONOGRAMA DE ENTREGAS**

O cronograma detalhado de entregas será definido em conjunto com os CEO da empresa Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda, respeitando os marcos temporais estabelecidos no contrato principal.

#### **7. PADRÕES DE QUALIDADE E TESTES**

##### **7.1. Testes de Qualidade:**

Testes unitários para validação de componentes individuais  
Testes de integração para validação da interação entre componentes  
Testes de carga para verificação de desempenho sob condições de uso intenso  
Testes de usabilidade para garantir experiência do usuário adequada

#### 7.2. Padrões de Codificação:

Adoção de padrões de codificação reconhecidos pela indústria  
Documentação de código seguindo padrões estabelecidos  
Utilização de práticas de código limpo (clean code)  
Implementação de design patterns apropriados

#### 7.3. Controle de Versão:

Utilização de sistema de controle de versão (Git)  
Estratégia de branches para desenvolvimento, homologação e produção  
Documentação de todas as alterações significativas

### **8. REQUISITOS DE DESEMPENHO**

#### 8.1. Tempo de Resposta:

Tempo máximo de carregamento de páginas: 3 segundos  
Tempo máximo de resposta para operações de banco de dados: 1 segundo  
Tempo máximo de processamento de operações complexas: 5 segundos

#### 8.2. Escalabilidade:

Capacidade para suportar até 1.000 usuários simultâneos  
Arquitetura que permita escalabilidade horizontal  
Otimização de consultas ao banco de dados

#### 8.3. Disponibilidade:

Disponibilidade mínima de 99,5% do tempo  
Tempo máximo de recuperação após falha: 6 horas  
Monitoramento contínuo de disponibilidade e desempenho

### **9. REQUISITOS DE BACKUP E RECUPERAÇÃO**

#### 9.1. Política de Backup:

Backup diário completo do banco de dados

Backup incremental a cada 6 horas  
Retenção de backups por 30 dias  
9.2. Procedimentos de Recuperação:

Documentação detalhada dos procedimentos de recuperação  
Testes periódicos de restauração de backup  
Plano de contingência para falhas críticas

## **10. REQUISITOS DE SEGURANÇA ESPECÍFICOS**

### 10.1. Autenticação e Autorização:

Implementação de autenticação multi-fator para acesso administrativo  
Controle granular de permissões baseado em perfis de usuário  
Registro detalhado (log) de todas as operações sensíveis

### 10.2. Proteção de Dados:

Criptografia de dados sensíveis em repouso e em trânsito  
Implementação de medidas de proteção contra vazamento de dados  
Conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)

### 10.3. Auditoria de Segurança:

Realização de testes de penetração antes do lançamento  
Análise de vulnerabilidades trimestrais  
Implementação de correções de segurança em caráter prioritário

## **11. REQUISITOS DE INTEGRAÇÃO**

### 11.1. APIs e Interfaces:

Documentação completa de todas as APIs desenvolvidas  
Implementação de mecanismos de autenticação para acesso às APIs  
Versionamento adequado de APIs

### 11.2. Integrações com Sistemas Externos:

Integração com o portal Imogestão ou sistema equivalente  
Integração com sistemas de pagamento (se aplicável)  
Integração com serviços de geolocalização

## **12. REQUISITOS DE USABILIDADE**

### 12.1. Interface de Usuário:

Design responsivo para adaptação a diferentes dispositivos  
Acessibilidade conforme padrões WCAG 2.1  
Interface intuitiva e de fácil navegação

### 12.2. Experiência do Usuário:

Fluxos de navegação otimizados para reduzir o número de cliques  
Feedback visual para ações do usuário  
Mensagens de erro claras e orientadas à solução

### 13. DOCUMENTAÇÃO FINAL

#### 13.1. Documentação Técnica:

Arquitetura do sistema

Modelo de dados

Diagramas de fluxo

Documentação de APIs

#### 13.2. Documentação de Usuário:

Manuais de usuário para cada perfil (locatário, corretor, proprietário, administrador)

Tutoriais em vídeo para principais funcionalidades

FAQ com respostas para dúvidas comuns

#### 13.3. Documentação de Operação:

Procedimentos de backup e recuperação

Procedimentos de monitoramento

Procedimentos de atualização e manutenção

### 14. TRANSFERÊNCIA DE CONHECIMENTO

#### 14.1. Treinamento:

Treinamento para equipe técnica da Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda

Treinamento para usuários administrativos

Treinamento para corretores

#### 14.2. Suporte Pós-Implementação:

Suporte técnico durante o período de garantia

Documentação de procedimentos de suporte

Canal de comunicação para reportar problemas

Este Anexo I é parte integrante e indissociável do Contrato de Opção de Compra de Participação Societária firmado entre as partes, e suas disposições têm o mesmo valor e eficácia das cláusulas constantes no corpo principal do Contrato.

### **Atualização Tecnológica**

15. Evolução Tecnológica. Wellington Marques Oliveira reconhece que a tecnologia está em constante evolução e compromete-se a manter o sistema tecnologicamente atualizado durante todo o período em que prestar serviços à SOCIEDADE, garantindo que o software não se torne obsoleto por defasagem tecnológica.

15.1 Adaptação a Novas Tecnologias. Caso surjam novas tecnologias, frameworks, bibliotecas, linguagens de programação ou práticas de desenvolvimento que se tornem padrão de mercado

e que possam trazer benefícios significativos ao sistema (como melhorias de segurança, desempenho, usabilidade ou funcionalidade), Wellington Marques Oliveira será responsável por propor e implementar as atualizações necessárias para incorporar tais avanços ao sistema.

15.2 Plano de Modernização. Wellington Marques Oliveira deverá apresentar anualmente um plano de modernização tecnológica, identificando componentes do sistema que possam se tornar obsoletos e propondo estratégias de atualização, sempre visando manter o sistema competitivo e alinhado com as melhores práticas do mercado.

15.3 Compatibilidade com Novos Dispositivos e Navegadores. Wellington Marques Oliveira compromete-se a garantir que o sistema permaneça compatível com novos dispositivos, sistemas operacionais e navegadores que surjam e se tornem relevantes no mercado durante o período de prestação de serviços.

15.4 Limites e Escopo. As atualizações tecnológicas previstas nesta cláusula referem-se a adaptações e evoluções do sistema existente, e não incluem o desenvolvimento de sistemas completamente novos ou reconstruções totais da plataforma, que deverão ser objeto de negociação específica entre as partes.

Esta cláusula estabelecerá claramente a responsabilidade de Wellington em manter o sistema tecnologicamente atualizado, evitando que ele se torne obsoleto com o avanço da tecnologia, e garantindo que a plataforma permaneça competitiva e funcional ao longo do tempo.

Blumenau/SC, 02 de Maio de 2025

---

Zroo Tecnologia Imobiliária Ltda

---

**Wellington Marques Oliveira**