

PROGRAMA SUSTENTA SOL NO CAMPO

Plataforma de Infraestrutura de EnergyTech

MEMORANDO DO INVESTIDOR

Participação Patrimonial em Usinas Fotovoltaicas

PPU25 · PPU50 · PPU75 · PPU100

Versão 1.0 — CONFIDENCIAL

△ AVISO IMPORTANTE: Este Memorando tem caráter informativo e não substitui a leitura integral dos contratos, pareceres jurídicos e demais documentos que compõem o pacote de aquisição da PPU. Recomenda-se consulta a assessor jurídico, contábil, tributário e financeiro independente antes de qualquer decisão de aquisição. Este documento é confidencial e destinado exclusivamente ao destinatário identificado.

1. Apresentação

O Programa Sustenta Sol no Campo é uma plataforma de infraestrutura de EnergyTech desenvolvida para permitir que investidores participem da propriedade direta de ativos de infraestrutura energética fotovoltaica, por meio da aquisição de Participações Patrimoniais em Usinas Fotovoltaicas (PPUs).

O modelo foi estruturado para unir três elementos fundamentais: ativo real tangível, contrato de locação com renda mensal previsível e opção de recompra ao final do prazo — combinando segurança patrimonial, geração de renda e liquidez futura.

A PPU não é um produto financeiro, cota de fundo ou valor mobiliário. É a compra de participação patrimonial em bem real — usina fotovoltaica identificada — com contrato de locação associado. A renda mensal é aluguel contratual, não rendimento de aplicação financeira.

2. O Que é uma PPU?

PPU significa Participação Patrimonial em Usina. Ao adquirir uma PPU, o proprietário passa a deter participação patrimonial real em uma usina fotovoltaica específica, física e

identificada contratualmente — com todos os direitos inerentes à condição de proprietário proporcional, nos termos do Código Civil Brasileiro.

Modalidade	Participação	Valor à Vista	Aluguel/mês	Total 72 meses	Recompra (mês 72)
PPU25	25%	R\$ 80.000	R\$ 1.200	R\$ 86.400	R\$ 80.000
PPU50	50%	R\$ 160.000	R\$ 2.400	R\$ 172.800	R\$ 160.000
PPU75	75%	R\$ 240.000	R\$ 3.600	R\$ 259.200	R\$ 240.000
PPU100	100%	R\$ 320.000	R\$ 4.800	R\$ 345.600	R\$ 320.000

O aluguel mensal é reajustado anualmente pelo IPCA, garantindo proteção contra a inflação durante todo o prazo de 72 meses.

3. Estrutura Jurídica

A PPU é estruturada por três instrumentos contratuais autônomos e complementares:

Instrumento I — Contrato de Compra e Venda: transfere ao ADQUIRENTE, após o pagamento integral do preço de aquisição e formalização contratual aplicável, a propriedade patrimonial da participação adquirida na usina fotovoltaica identificada, com os direitos e obrigações inerentes à condição de proprietário proporcional, nos limites do contrato e, quando aplicável, dos arts. 1.314 a 1.330 do Código Civil.

Instrumento II — Contrato de Locação: o ADQUIRENTE, como LOCADOR, cede à SPE proprietária/vinculada à usina, como LOCATÁRIA, o uso do ativo pelo prazo de 72 meses, recebendo aluguel contratual mensal inicial, reajustado anualmente pelo IPCA, nos termos do contrato. O aluguel é obrigação contratual devida independentemente do resultado operacional da usina.

Instrumento III — Opção de Recompra: ao término dos 72 meses, o ADQUIRENTE tem a faculdade — mas não a obrigação — de vender sua participação de volta a SPE pelo valor original de aquisição, sem qualquer correção.

A renda mensal da PPU não é rendimento de aplicação financeira — é aluguel contratual. A SPE paga o aluguel porque é a locatária da participação adquirida. Essa obrigação independe de geração de energia, resultado operacional ou qualquer outro fator externo.

4. Sobre os Ativos

Cada PPU é vinculada a uma usina fotovoltaica real, física e identificada contratualmente. A identificação do ativo é parte essencial do contrato e inclui:

Elemento do Ativo	Descrição
Localização	Endereço completo, município, estado e coordenadas GPS
Capacidade Instalada	Potência em kWp (kilowatt-pico)
Equipamentos	Painéis e inversores com números de série identificados
Área Rural	Propriedade do Produtor Rural com contrato de locação vigente
Conexão à Rede	Distribuidora de energia elétrica registrada perante a ANEEL
Monitoramento	Acesso remoto via Portal do Proprietário
Seguro Patrimonial	Apólice vigente com ADQUIRENTE como cossegurado proporcional ou outra nomenclatura disponível pela seguradora
Manutenção	Preventiva e corretiva por conta exclusiva da LOCATÁRIA

O contrato de locação da área rural com o Produtor Rural tem prazo mínimo compatível com o prazo total do contrato PPU, garantindo a base física do ativo durante toda a vigência.

5. Fluxo Financeiro — Exemplo PPU25

A seguir, o fluxo financeiro completo de um investidor que adquire uma PPU25:

Evento	Prazo	Valor
Pagamento da PPU25	Dia 0 (à vista)	R\$ 80.000,00
Aluguel mensal inicial	Meses 1 a 72	R\$ 1.200,00/mês + IPCA anual
Total de aluguéis (base)	72 meses	R\$ 86.400,00 (sem reajuste)
Opção de Recompra (facultativa)	Após mês 72	R\$ 80.000,00 fixos
Total recebido (base, sem reajuste)	72 meses + recompra	R\$ 166.400,00

Os valores acima são a base contratual na data de assinatura. O reajuste anual pelo IPCA aumentará progressivamente o aluguel ao longo dos 72 meses, elevando o total recebido. A opção de recompra por R\$ 80.000,00 é facultativa — o proprietário pode optar por manter a usina e continuar recebendo aluguel em novo contrato.

6. Propriedade Real — O que o Proprietário Possui

A PPU não é um título financeiro. O ADQUIRENTE torna-se proprietário real de fração identificada da usina fotovoltaica, com todos os atributos da propriedade:

- Direito de uso, fruição e disposição proporcional ao percentual adquirido (art. 1.314, CC)
- Direito de vender ou ceder sua participação a terceiros, respeitado o direito de preferência do Programa
- Direito de visitar a usina para vistoria, mediante comunicação prévia
- Direito de ser comunicado sobre qualquer evento que afete o ativo
- Direito de receber indenização do seguro proporcional à participação em caso de sinistro
- Direito de exercer a opção de recompra ao final dos 72 meses

O ADQUIRENTE não opera a usina diretamente — delega essa função à SPE locatária, com gestão operacional pela SSC Energia, recebendo o aluguel mensal como contraprestação. Essa é exatamente a mesma lógica de quem compra um imóvel e o aluga — é proprietário, mas não precisa administrar o bem diariamente.

7. Seguro Patrimonial

A SPE locatária é obrigada a manter seguro patrimonial, diretamente ou por meio da SSC Energia, vigente sobre cada usina durante todo o prazo de locação, às suas próprias expensas. A cobertura inclui:

- Incêndio, raio e explosão
- Danos elétricos e curto-circuito
- Vendaval, granizo e queda de aeronaves
- Roubo e furto qualificado de equipamentos
- Responsabilidade civil operacional

O ADQUIRENTE é indicado como **cossegurado e beneficiário proporcional** à sua participação em todas as apólices. Em caso de sinistro com indenização, os recursos são destinados prioritariamente à reposição ou recuperação do ativo. Se a reposição for inviável, o ADQUIRENTE recebe a indenização proporcional diretamente.

8. Portal do Proprietário

Cada ADQUIRENTE tem acesso exclusivo ao Portal do Proprietário — plataforma digital do Programa Sustenta Sol no Campo — onde pode acompanhar:

- Extrato de aluguéis recebidos e histórico de pagamentos
- Dados de geração de energia da usina em tempo real
- Registros fotográficos e relatórios técnicos da usina
- Documentação contratual completa — contrato de compra e venda, contrato de locação, Aditivos
- Apólice de seguro vigente
- Status operacional e manutenções realizadas
- Informações sobre o Produtor Rural e contrato de área

9. Garantias Contratuais ao Proprietário

O contrato PPU estabelece as seguintes garantias formais ao ADQUIRENTE:

Garantia	Descrição
Aluguel mensal fixo	R\$ 1.200/mês (PPU25) — obrigação contratual devida independentemente do resultado operacional da usina
Reajuste IPCA anual	Proteção automática contra inflação ao longo dos 72 meses
Seguro patrimonial	Obrigatório e vigente durante toda a locação, com ADQUIRENTE como beneficiário proporcional
Manutenção do ativo	Preventiva e corretiva por conta exclusiva do Programa — sem custo adicional ao proprietário
Manutenção do contrato de área	O Programa garante o contrato com o Produtor Rural pelo prazo total
Opção de recompra	Facultativa ao proprietário — R\$ 80.000,00 fixos após mês 72, sem correção

Penalidades por inadimplência	Multa + juros em caso de atraso no pagamento do aluguel pelo Programa
Arbitragem CAM-CCBC	Resolução de conflitos por câmara especializada — sem dependência do Poder Judiciário

10. Principais Riscos

O ADQUIRENTE deve analisar cuidadosamente os riscos descritos abaixo antes de qualquer decisão. A aquisição de uma PPU envolve riscos inerentes à propriedade de bem real e ao contrato de locação associado. Recomenda-se consulta a assessor jurídico e financeiro independente.

Risco	Descrição	Mitigação Contratual
Inadimplência da SPE locatária	Risco da SPE não pagar o aluguel mensal	ADQUIRENTE é pago ANTES do Programa SSC.
Sinistro no ativo	Danos físicos à usina por eventos cobertos ou não cobertos pelo seguro	Seguro patrimonial obrigatório com ADQUIRENTE como beneficiário proporcional
Rescisão do contrato de área	Perda da base física da usina por problema com o Produtor Rural	Obrigação do Programa de recolocar o ativo em área alternativa em 60 dias
Baixa liquidez	Dificuldade de vender a participação antes do mês 72	Direito de cessão a terceiros; opção de recompra garantida ao mês 72
Risco regulatório setorial	Mudanças na regulação de energia elétrica que afetem a operação da usina	Diversificação de ativos em diferentes distribuidoras e estados
Insolvência do Programa SSC	Falência, recuperação judicial ou liquidação do Programa SSC	Os contratos com as usinas serão com a SPE, e o bem é do proprietário da PPU
Riscos climáticos	Eventos climáticos extremos que danifiquem o ativo	Seguro contra vendaval, granizo e outros eventos climáticos cobertos em apólice

11. Próximos Passos para a Aquisição

Para formalizar a aquisição de uma PPU, o interessado deve seguir as etapas abaixo:

1. Receber e ler integralmente o contrato PPU da modalidade de interesse (PPU25, PPU50, PPU75 ou PPU100)

2. Consultar assessor jurídico e financeiro independente de sua escolha para análise do contrato e dos documentos jurídicos
3. Completar o processo de KYC (Know Your Customer) com a documentação exigida pelo Programa
4. Assinar o contrato eletronicamente via plataforma certificada ou presencialmente
5. Efetuar o pagamento do valor de aquisição via TED ou PIX para a conta indicada no Anexo I do contrato
6. Receber o Certificado de Participação Patrimonial da PPU emitido pelo Programa em até 5 dias úteis
7. Acessar o Portal do Proprietário e acompanhar sua participação

12. Considerações Finais

O modelo PPU foi concebido para oferecer ao investidor acesso direto à propriedade de infraestrutura energética fotovoltaica, combinando ativo real tangível, renda mensal previsível com proteção inflacionária e opção de saída ao final do prazo.

A estrutura jurídica foi elaborada e revisada pelo Dr. Nasser Georges Kourani, OAB/PR 71.826, com foco em clareza, segurança jurídica e proteção dos direitos de ambas as partes.

Recomenda-se a leitura integral dos contratos, pareceres jurídicos e demais documentos disponibilizados pelo Programa Sustenta Sol no Campo antes da formalização de qualquer aquisição.

Este Memorando é informativo e não constitui oferta pública de valores mobiliários, instrumento financeiro ou produto de investimento regulado. A PPU é instrumento de natureza civil — compra e venda de bem real com contrato de locação. Decisões de aquisição devem ser tomadas com base na análise dos documentos contratuais completos e com orientação de assessores independentes.

Barueri/SP, junho de 2026

Programa Sustenta Sol no Campo

Plataforma de Infraestrutura de EnergyTech