

**POLÍTICA DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E DEMAIS
SITUAÇÕES ENVOLVENDO CONFLITOS DE INTERESSE DA TERRA SANTA
PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

POLÍTICA DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E DEMAIS SITUAÇÕES ENVOLVENDO CONFLITOS DE INTERESSE DA TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

1. OBJETIVO E FUNDAMENTO

- 1.1. A presente “*Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse*”, aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A., visa assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas relacionadas às transações com partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam conduzidas dentro de condições de mercado e equidade de tratamento com terceiros, prezando pelas melhores práticas de governança corporativa, revestidas da devida transparência.
- 1.2. Esta Política tem como fundamento: (i) as diretrizes de governança corporativa do Estatuto Social da Companhia; (ii) o Código de Ética e Conduta; (iii) a Lei das Sociedades por Ações; (iv) as normas aplicáveis emanadas pela CVM; (v) o Regulamento do Novo Mercado; e (vi) o Código Brasileiro de Governança Corporativa – Companhias Abertas, elaborado pelo Grupo de Trabalho Interagentes, coordenado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC).

2. DEFINIÇÕES

- 2.1. Os termos e expressões relacionados a seguir, quando utilizados nesta Política, terão os seguintes significados:
 - (i) **“B3”**: a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
 - (ii) **“Código de Ética e Conduta”**: o “*Código de Ética e Conduta*” aprovado em Reunião do Conselho de Administração da Companhia.
 - (iii) **“Companhia”**: Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.
 - (iv) **“Condições de Mercado”** aquelas em que, durante a negociação, observam-se os princípios da: (a) competitividade (preços e condições dos serviços compatíveis com os praticados no mercado); (b) conformidade (aderência dos serviços prestados aos termos e responsabilidades contratuais praticados pela Companhia, bem como aos controles adequados de segurança das informações); (c) transparência (reporte adequado das condições acordadas com a devida aplicação, bem como reflexos destas nas demonstrações financeiras da Companhia); e (d) equidade (estabelecimento de mecanismos que impeçam discriminação ou privilégios e de práticas que assegurem a não utilização de informações privilegiadas ou oportunidades de negócio em benefício individual ou de terceiros). A negociação entre Partes Relacionadas em condições de mercado significa que devem ser observados os mesmos princípios e procedimentos que norteiam negociações feitas pela Companhia com partes independentes.
 - (v) **“Conselho de Administração”**: o conselho de administração da Companhia.

- (vi) **"CVM"**: a Comissão de Valores Mobiliários.
- (vii) **"Diretoria"**: a diretoria da Companhia.
- (viii) **"Departamento de Relações com Investidores"**: o departamento de relações com investidores da Companhia, liderado pelo Diretor de Relações com Investidores da Companhia, que possui, dentre suas atribuições, o desempenho da função de *compliance*.
- (ix) **"Estatuto Social"**: o estatuto social da Companhia, conforme alterado.
- (x) **"Instrução CVM 480"**: a Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
- (xi) **"Lei das Sociedades por Ações"**: a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
- (xii) **"Membros Próximos da Família"**: são aqueles membros da família dos quais se pode esperar que exerçam influência ou sejam influenciados pela pessoa nos negócios desses membros com a entidade e incluem: (a) os filhos da pessoa, cônjuge ou companheiro(a); (b) os filhos do cônjuge da pessoa ou de companheiro(a); e (c) dependentes da pessoa, de seu cônjuge ou companheiro(a).
- (xiii) **"Partes Relacionadas"**: para fins desta Política, em observância ao disposto no Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovado pela CVM por meio da Deliberação nº 642, de 07 de outubro de 2010, conforme alterada ("Deliberação CVM 642"), nesta data, são consideradas "Partes Relacionadas" as pessoas físicas ou jurídicas que estão relacionadas com a Companhia.
 - (i) Uma pessoa ou um membro próximo de sua família está relacionada com a Companhia se:
 - (a) tiver o controle pleno ou compartilhado da Companhia;
 - (b) tiver influência significativa sobre a Companhia; ou
 - (c) for membro do Pessoal Chave da Administração (conforme definido abaixo) da Companhia ou de sua controladora.
 - (ii) Na definição de parte relacionada, uma coligada inclui controladas dessa coligada e uma entidade sob controle conjunto (*joint venture*) inclui controladas de entidade sob controle compartilhado (*joint venture*). Portanto, por exemplo, a controlada de uma coligada e o investidor que exerce influência significativa sobre a coligada são partes relacionadas um com o outro.
 - (iii) Uma entidade está relacionada com a Companhia se qualquer das condições abaixo for observada:

- (a) a entidade e a Companhia são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si);
 - (b) a entidade é coligada ou controlada em conjunto (*joint venture*) de outra entidade (ou coligada ou controlada em conjunto de entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade é membro);
 - (c) ambas as entidades estão sob o controle conjunto (*joint ventures*) de uma terceira entidade;
 - (d) uma entidade está sob o controle conjunto (*joint venture*) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade;
 - (e) a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados de ambas as entidades, a Companhia e a que está relacionada com a Companhia;
 - (f) a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada no item (xiii)(i) acima;
 - (g) uma pessoa identificada no item (xiii)(i)(a) acima tenha influência significativa sobre a entidade, ou for membro do Pessoal Chave da Administração da entidade ou de sua controladora;
 - (h) a entidade, ou qualquer membro de grupo do qual ela faz parte, fornece serviços de pessoal-chave da administração da entidade que reporta ou à controladora da entidade que reporta; ou
- (iv) Para os fins desta Política, não são consideradas Partes Relacionadas:
- (a) duas entidades simplesmente por terem administrador ou outro membro do Pessoal Chave da Administração em comum, ou porque um membro do Pessoal Chave da Administração da entidade exerce influência significativa sobre a outra entidade;
 - (b) dois empreendedores em conjunto simplesmente por compartilharem o controle conjunto sobre um empreendimento controlado em conjunto (*joint venture*);
 - (c) (i) entidades que proporcionam financiamentos; (ii) sindicatos; (iii) entidades prestadoras de serviços públicos; e (iv) departamentos e agências de Estado que não controlam, de modo pleno ou em conjunto, ou exercem influência significativa sobre a Companhia, simplesmente em virtude dos seus negócios normais com a entidade (mesmo que possam afetar a liberdade de ação da entidade ou participar no seu processo de tomada de decisões); e
 - (d) cliente, fornecedor, franqueador, concessionário, distribuidor ou agente geral com quem a entidade mantém volume significativo de

negócios, meramente em razão da resultante dependência econômica.

Para os fins desta Política, a definição de Partes Relacionadas estará automaticamente atualizada em decorrência de qualquer alteração das regras e normas aplicáveis, em especial a Deliberação CVM 642.

- (xiv) **"Pessoal Chave da Administração"**: as pessoas que têm autoridade e responsabilidade pelo planejamento, direção e controle das atividades da entidade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro) dessa entidade.
- (xv) **"Política"**: a presente *"Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse"*.
- (xvi) **"Política de Divulgação"**: a *"Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A."*
- (xvii) **"Regulamento do Novo Mercado"**: o Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3.
- (xviii) **"Transações com Partes Relacionadas"**: as operações nas quais haja a transferência de recursos, serviços ou obrigações entre Partes Relacionadas, independentemente de haver um valor alocado à transação. São exemplos de Transações com Partes Relacionadas (rol não exaustivo): (a) compra e venda de bens, propriedades e outros ativos, (b) prestação ou recebimento de serviços, (c) locações e arrendamentos, (d) transferências de bens, direitos e obrigações, (e) assunção e transferência de obrigações de natureza financeira, incluindo mútuos e contribuições de capital, (f) outorga de garantias, avais ou fianças, (g) assunção de compromissos, incluindo a celebração de contratos, (h) concessão de comodato de bens imóveis ou móveis de qualquer natureza, e (i) acordos de quitação de obrigações de qualquer natureza.

3. PRINCÍPIOS

3.1. Os seguintes princípios norteiam esta Política, sem prejuízo de outros previstos no decorrer desta Política:

- (i) os membros da administração têm o dever de agir no melhor interesse da Companhia, sobrepondo os interesses desta aos interesses particulares, independentemente de quem os tenham indicado para os respectivos cargos;
- (ii) os acionistas controladores, se houver, e a administração não podem votar nem intervir em assuntos em que tenham conflito de interesses com a Companhia;
- (iii) os acionistas controladores, se houver, têm o dever de agir no melhor interesse da Companhia como um todo, incluindo de todos os seus acionistas; e
- (iv) administração deve conduzir os negócios da Companhia e de suas subsidiárias com as devidas diligência e lealdade, em consonância com os deveres fiduciários previstos nos artigos 153 a 155 da Lei das Sociedades por Ações.

4. SITUAÇÕES ENVOLVENDO CONFLITO DE INTERESSE E IMPEDIMENTO DE VOTO

- 4.1. O conflito de interesses surge quando uma pessoa se encontra envolvida em processo decisório em que ela tenha o poder de influenciar o resultado final, assegurando uma vantagem para si, algum familiar ou terceiro com o qual esteja envolvido, ou ainda que possa interferir na sua capacidade de julgamento.
- 4.2. No caso da Companhia, os potenciais conflitos de interesse são aqueles nos quais os objetivos pessoais dos tomadores de decisão, por qualquer razão, possam não estar alinhados aos objetivos da Companhia em matérias específicas.
- 4.3. Tendo em vista o potencial conflito de interesses nestas situações, a Companhia busca assegurar que todas as decisões que possam conferir um benefício privado a qualquer de seus acionistas, Pessoal Chave da Administração, Membros Próximos da Família, entidades ou pessoas a eles relacionados, sejam tomadas com total lisura, respeitando o interesse da Companhia.
- 4.4. Quando identificado potencial conflito de interesse, a pessoa envolvida no processo decisório deverá alegar-se impedida e abster-se de participar de uma determinada negociação, de forma a garantir o exclusivo interesse da Companhia.
- 4.5. Além disso, a pessoa envolvida no processo de aprovação que tenha um potencial conflito de interesse com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverá declarar-se impedida, explicando seu envolvimento na transação e, se solicitado, fornecendo detalhes da transação e das partes envolvidas.
 - 4.5.1. O impedimento mencionado no caput deverá constar da ata da reunião do órgão social que deliberar sobre a transação, com indicação da natureza e extensão do interesse conflitante, e a referida pessoa deverá se afastar, inclusive fisicamente, das discussões e deliberações.
 - 4.5.2. Caso solicitado pelo órgão social que deliberar sobre a transação, tais pessoas impedidas poderão participar parcialmente da discussão, visando apenas proporcionar maiores informações sobre a operação e as partes envolvidas, devendo se ausentar da parte conclusiva da discussão, incluindo do processo de votação da matéria.
- 4.6. Caso alguma pessoa em situação potencial de conflito de interesses não manifeste a questão, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence que tenha conhecimento da situação poderá fazê-lo.
- 4.7. A ausência de manifestação voluntária de qualquer tomador de decisão será considerada violação aos princípios da boa governança corporativa e a esta Política, devendo tal comportamento ser levado ao imediato conhecimento do Conselho de Administração da Companhia para tomada de decisão acerca das medidas cabíveis no caso concreto.

5. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

- 5.1. Os acionistas da Companhia e o Pessoal Chave da Administração deverão informar ao

Departamento de Relações com Investidores sobre quaisquer transações entre elas (ou os respectivos Membros Próximos da Família) e a Companhia de que tenham ciência.

- 5.2. Caso a transação informada, conforme acima, constitua de fato uma Transação com Parte Relacionada, de acordo com julgamento a ser realizado pelo Departamento de Relações com Investidores, a referida transação será submetida aos procedimentos desta Política.
- 5.3. Quando assim solicitado pelo Departamento de Relações com Investidores, as transações informadas deverão vir instruídas com as informações necessárias à análise de seu enquadramento enquanto Transações com Partes Relacionadas.
- 5.4. Quando do recebimento de informações pelo Departamento de Relações com Investidores, caberá a ela informar a Diretoria ou o Conselho de Administração da Companhia, conforme o caso, nos termos desta Política, sobre a referida transação.

6. PROCEDIMENTOS PARA CELEBRAÇÃO DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

- 6.1. A Companhia, por meio de sua Diretoria e de seu Conselho de Administração, conforme o caso, atuará de forma a garantir que toda e qualquer Transação com Parte Relacionada realizada pela Companhia seja formalizada contratualmente, observando os seguintes critérios:
 - (i) a transação deve estar em Condições de Mercado ao tempo de sua aprovação, levando em consideração os interesses da Companhia, observando condições estritamente comutativas, negociadas de forma independente, mediante processo transparente, ético e em conformidade com a legislação vigente;
 - (ii) devem ser incluídos contratualmente os termos da transação e a finalidade do negócio, incluindo preços, quantidades, descontos, prazos, garantias, impostos e taxas, direitos e responsabilidades; e
 - (iii) as condições desta Política deverão ser integralmente observadas.

7. REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA TOMADA DE DECISÕES ENVOLVENDO PARTES RELACIONADAS OU OUTROS POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

- 7.1. O Departamento de Relações com Investidores deverá classificar as Transações com Partes Relacionadas em razão: (i) do montante envolvido; e (ii) de ser ou não operação no curso normal dos negócios, para determinar as instâncias competentes para sua análise e aprovação, na forma desta Política.
 - 7.1.1. Todas as Transações com Partes Relacionadas de valores até R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), excluídas aquelas fora do curso normal dos negócios, deverão ser previamente aprovadas pela Diretoria.
 - 7.1.2. Todas as Transações com Partes Relacionadas de valores superiores a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) ou fora do curso normal dos negócios, nesse caso independentemente do valor envolvido, deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho de Administração. Estão dispensadas de aprovação

prévia do Conselho de Administração, operações com critérios previamente estabelecidos em Ata de Reunião do Conselho de Administração, desde que dentro dos limites operacionais correlatos (limite de crédito, limite de endividamento etc.).

- 7.1.3. A aprovação referida nos itens 7.1.1 e 7.1.2 acima deverá se dar por meio de voto favorável da maioria dos membros da Diretoria e do Conselho de Administração, conforme o caso, excluídas eventuais Partes Relacionadas envolvidas, observado o Estatuto Social.
- 7.2. A Diretoria e o Conselho de Administração, conforme o caso, deverão ter acesso a todas as informações e os documentos relacionados às respectivas Transações com Partes Relacionadas, dentre elas: (a) o valor total dos negócios, quantidades, preços, prazos, descontos, negociações especiais e outras informações que julgue necessárias à total transparência do processo; e (b) evidências de que as condições das operações que estão sendo realizadas com Partes Relacionadas são as mesmas que estão sendo praticadas com outros clientes com as mesmas características.
 - 7.2.1. A Diretoria e o Conselho de Administração, conforme o caso, poderão definir o conteúdo e o formato das informações consideradas necessárias para sua deliberação a respeito de uma Transação com Parte Relacionada, incluindo as razões que justificam sua celebração pela Companhia, a duração do negócio e os potenciais benefícios econômicos (ou de outra natureza) da transação para a Companhia, acompanhados de *benchmarks* e premissas utilizados no cálculo de tais benefícios, conforme aplicável.
 - 7.2.2. Sempre que possível, também serão apresentadas alternativas de mercado à Transação com Parte Relacionada em questão, levando-se em consideração os fatores de risco envolvidos.
 - 7.2.3. Adicionalmente às informações mencionadas acima, poderá ser solicitado laudos de avaliação independentes, elaborados sem a participação de qualquer parte envolvida na Transação com Parte Relacionada (seja ela banco, advogado, empresa de consultoria especializada etc.), conforme entenda ser necessário para embasar a transação em questão.
 - 7.2.4. As informações e documentos mencionados neste item serão distribuídos, se aplicável, juntamente com a convocação da reunião em que a transação será submetida a análise, bem como arquivadas na sede da Companhia.
 - 7.3. Na análise de Transações com Partes Relacionadas, a Diretoria e o Conselho de Administração, conforme o caso, deverão verificar se tais transações serão realizadas em condições comutativas e em observação às Condições de Mercado. Em sua análise, poderão ainda considerar:
 - (i) se há motivos claros para que seja realizada a Transação com a Parte Relacionada;
 - (ii) se a Transação com a Parte Relacionada é realizada em termos ao menos igualmente favoráveis à Companhia do que aqueles geralmente disponíveis no mercado ou aqueles oferecidos a ou por um terceiro não-relacionado com a

Companhia, em circunstâncias equivalentes;

- (iii) os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver;
- (iv) se foi realizado ou não um processo competitivo para a referida contratação e o seu resultado;
- (v) a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas alternativas de precificação da Transação com a Parte Relacionada; e
- (vi) a observância aos princípios e regras desta Política.

7.4. A Diretoria e o Conselho de Administração da Companhia, conforme o caso, somente poderão aprovar a Transação com Parte Relacionada caso concluam ser equitativa, comutativa e realizada no melhor interesse da Companhia sendo facultado, a seu critério em observância a esta Política, condicionar a aprovação da Transação com Parte Relacionada às alterações que julgar necessárias.

8. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS VEDADAS

8.1. São vedadas as seguintes Transações com Partes Relacionadas:

- (i) realizadas em condições que não sejam as Condições de Mercado; e
- (ii) a concessão direta de empréstimos ou operações de mútuo ou prestação de garantia (aval/fiança):
 - (a) aos administradores e membros do conselho fiscal ou do Conselho de Administração ou comitês estatutários ou não e seus respectivos suplentes, bem como aos respectivos cônjuges, companheiros, descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros;
 - (b) aos parentes, até o 2º (segundo) grau, das pessoas mencionadas acima; e/ou
 - (c) aos acionistas, pessoas naturais ou jurídica, ou pessoas jurídicas de cujo capital participem com mais de 5% (cinco por cento), quaisquer administradores da Companhia e seus respectivos suplentes, bem como seus cônjuges, companheiros(as), descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros(as) e respectivos parentes até o 2º (segundo) grau.

8.2. É vedada, também, a participação de administradores e funcionários em negócios de natureza particular ou pessoal que interfiram ou conflitem com os interesses da Companhia ou que resultem da utilização de informações confidenciais em razão do exercício do cargo ou função que ocupem na Companhia.

9. OBRIGAÇÃO DE DIVULGAÇÃO

9.1. Nos termos do artigo 247, da Lei das Sociedades por Ações, do previsto na Instrução

CVM 480 e na Deliberação CVM 642, a Companhia é obrigada a divulgar ao mercado as Transações com Partes Relacionadas que realiza, sem prejuízo das regras que disciplinam a divulgação de informações relevantes.

9.2. A divulgação será feita: (i) observadas as exceções e condições previstas na legislação aplicável, na seção 16 do formulário de referência da Companhia; bem como (ii) em notas explicativas às demonstrações financeiras, respeitados os prazos e condições regulamentares, conforme aplicáveis.

9.3. Nos termos do Anexo 30-XXXIII da Instrução CVM 480, a celebração de Transações com Partes Relacionadas envolvendo montante que, em um único negócio ou em um conjunto de negócios realizados em 12 (doze) meses consecutivos, alcance valor superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou 1% (um por cento) do ativo total da Companhia, deverá ser comunicada à CVM em até 7 (sete) dias úteis, na forma indicada na Instrução CVM 480. Não obstante, caso se caracterize como fato relevante, a divulgação deverá obedecer aos termos da Política de Divulgação da Companhia.

9.3.1. O valor do ativo total deve ser apurado com base nas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas pela Companhia.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Esta Política aplica-se à Companhia e às suas controladas, devendo ser observada: (i) pelos acionistas da Companhia e de suas controladas; e (ii) pelo Pessoal Chave da Administração, bem como pelos seus respectivos Membros Próximos da Família.

10.2. A não observância das exigências citadas nesta Política que causem efetivamente conflito de interesses, poderão culminar com a anulação dos contratos ou relações firmadas, nos termos do artigo 156 da Lei das Sociedades por Ações.

10.3. As violações dos termos da presente Política serão examinadas pelo Conselho de Administração, que adotará as medidas cabíveis.

10.4. Os eventuais casos omissos desta Política serão decididos pelo Conselho de Administração.

10.5. O Conselho de Administração da Companhia irá atualizar a presente Política quando for necessário em razão de mudanças no Estatuto Social ou no Regulamento do Novo Mercado, ou ainda em qualquer lei, regulamento ou disposição, seja da CVM, da B3 ou qualquer outra entidade reguladora, que altere as disposições aqui listadas em relação à Companhia.

10.6. Esta Política entra em vigor na data de sua aprovação e somente poderá ser modificada por deliberação do Conselho de Administração da Companhia, podendo ser consultada em terrasantapa.com.br.