

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA FAZENDA SAO JOSE S.A. PELA TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo:

- (a) **FAZENDA SÃO JOSE S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Nova Mutum, Estado do Mato Grosso, na Avenida José Aparecido Ribeiro, nº 1899-S, Sala 3, bairro Expansão Urbana – CEP 78450-000 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.786.946/0001-75, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“São José” ou “Incorporada”); e
- (b) **TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, nº 108, 8º andar, Sala 04, Cidade Monções, CEP 04571-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.337.136/0001-06, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Terra Santa” ou “Incorporadora”).

Incorporada e Incorporadora, em conjunto, doravante designadas simplesmente “Partes” e, individualmente, “Parte”.

CONSIDERANDO QUE

- (i) a Incorporadora é uma companhia aberta categoria “A” com ações negociadas no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) sob o código de negociação (*ticker*) “LAND3”;
- (ii) a Terra Santa desenvolve atividades agropecuárias, manejo florestal e extração de madeira em florestas nativas, exploração de parcerias rurais e agrícolas, exploração de comércio e exportação de produtos agrícolas, participação em empreendimentos rurais, todas as atividades ligadas à comercialização de grãos e outros produtos primários e/ou industrializados, no mercado interno ou externo e participação em outras pessoas jurídicas ou sociedades de qualquer espécie na qualidade de sócia ou acionista, nos termos de seu objeto social;
- (iii) nesta data, a Terra Santa é titular da totalidade das ações de emissão da São José;
- (iv) a São José desenvolve atividades de desenvolvimento e exploração de floresta e madeira, parceria agrícola de terras para a exploração agrícola e da pecuária, investimento, desenvolvimento, gestão, compra e venda de ativos e bens de uso rural e a participação em outras pessoas jurídicas ou sociedades de qualquer espécie na qualidade de sócia ou acionista;
- (v) subordinado a determinados termos e condições, a Terra Santa pretende incorporar a São José, e a São José pretende ser incorporada pela Terra Santa; e
- (vi) as administrações das Partes acreditam que a incorporação da São José pela Terra Santa beneficiará as Partes, otimizando sua estrutura de capital e de gestão, e permitindo a economia e simplificação de registros imobiliários.

RESOLVEM, de comum acordo, celebrar o presente Protocolo e Justificação de Incorporação da São José com incorporação, a valor contábil, do patrimônio líquido na Terra Santa, nos termos dos artigos 224, 225, 226 e 227 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”), e das normas constantes da Resolução CVM n.º 78, de 29 de março de 2022 (“RCVM 78”), observados os termos, cláusulas e condições adiante consubstanciados (“Protocolo e Justificação”):

CLÁUSULA 1ª

INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

- 1.1. Interpretação. Os títulos e cabeçalhos deste Protocolo e Justificação servem meramente para referência e não devem limitar ou afetar o significado atribuído à Cláusula a que fazem referência.
- 1.1.1 Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”.
- 1.1.2 Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Protocolo e Justificação aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa.
- 1.1.3 Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo expressamente disposto de forma diferente.
- 1.1.4 Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas na data deste Protocolo e Justificação.
- 1.2. Definições. Os termos iniciados com letras maiúsculas constantes deste Protocolo e Justificação terão os significados a eles atribuídos neste instrumento.

CLÁUSULA 2ª

DO OBJETO

- 2.1. Operação. Este Protocolo e Justificação tem por objeto consubstanciar as justificativas, os termos, cláusulas e condições da incorporação da São José pela Terra Santa, de modo que, com a implementação da Operação, a São José será extinta e a Terra Santa sucederá a São José, a título universal, em todos os direitos, pretensões, faculdades, poderes, imunidades, ações, exceções, deveres, dívidas, obrigações, sujeições, ônus e responsabilidades de titularidade da Vicenza, no termos do artigo 227 da Lei das S.A. (“Operação”).

CLÁUSULA 3ª

OS MOTIVOS E FINS DA OPERAÇÃO, BENEFÍCIOS, FATORES DE RISCOS E CUSTOS

- 3.1. Motivos e fins da Operação. A administração de cada uma das sociedades acredita que a Incorporação trará considerável benefício às Partes, de ordem administrativa, econômica e

financeira, devido a economia e simplificação documental identificadas em manter o registro imobiliário de certas propriedades rurais em nome da Companhia.

3.2. Fatores de risco. Tendo em vista que a Incorporadora é titular da totalidade do capital social da Incorporada, as Partes entendem que a Operação não aumenta a exposição de risco das Partes e não impacta o risco dos acionistas, dos investidores e dos terceiros interessados da Incorporadora.

3.3. Custos. A Incorporadora arcará com os custos relacionados à contratação do Avaliador que elaborou o Laudo de Avaliação e com os demais custos da Operação, incluindo assessores legais, contábeis e financeiros e publicações.

3.4. Opinião dos administradores. Os administradores das Partes entendem que a Operação trará maior racionalização das atividades do grupo empresarial a que as empresas pertencem, o que justifica plenamente a Operação.

CLÁUSULA 4ª **DO CAPITAL SOCIAL DAS PARTES ANTES DA OPERAÇÃO**

4.1. Composição do capital social da São José antes da Operação. O capital social da São José nesta data, é de R\$ 495.668.447,30 (quatrocentos e noventa e cinco milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e trinta centavos), dividido 495.668.447 (quatrocentos e noventa e cinco milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e quarenta sete) ações, nominativas e sem valor nominal, todas de titularidade da Incorporadora, conforme abaixo indicado:

Acionista	CNPJ/MF	Ações Ordinárias	% Total
Terra Santa	40.337.136/0001-06	495.668.447	100%
Outros	-	-	-
Ações em tesouraria	-	-	-
Total	-	495.668.447	100%

4.1.1. O patrimônio líquido da São José em 30 de setembro de 2025 é de R\$ 473.601.011,70.

4.2. Composição do capital social da Terra Santa antes da Operação. O capital social da Terra Santa, nesta data, é de R\$ 673.588.731,91, (seiscentos e setenta e três milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, setecentos e trinta e um reais e noventa e um centavos) dividido em 96.226.962 (noventa e seis milhões, duzentas e vinte e seis mil, novecentas e sessenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas da Incorporadora da seguinte forma:

Acionista	CNPJ/MF / CPF	Ações Ordinárias	% Total
Bonsucex Holding S.A.	52.839.420/0001-60	19.170.913	19,923000%

Gavea Investimentos	05.669.128/0001-66	6.598.869	6,858000%
Laplace Investimentos Gestão de Recursos Ltda.	11.401.701/0001-59	22.137.237	23,005000%
Mark Kaminitz	157.599.938-28	5.124.000	5,325000%
Silvio Tini de Araújo	064.065.488-68	28.059.852	29,16000%
Bruno Szwarc	000.490.177-05	896.400	0,932000%
EOS Amanpulo Fim le Credito Privado	10.237.153/0001-00	3.924.270	4,078000%
Outros	-	10.295.534	10,699000%
Ações em tesouraria	-	19.887	0,021000%
Total	-	96.226.962	100,0000%

CLÁUSULA 5ª

DA COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DAS PARTES APÓS A OPERAÇÃO

5.1. Composição do Capital Social da São José depois da Operação. Como a Operação acarretará a extinção da São José, serão canceladas todas 495.668.447 (quatrocentos e noventa e cinco milhões, seiscentas e sessenta e oito mil e quatrocentas e quarenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

5.2. Composição do capital social da Terra Santa depois da Operação. O capital social da Incorporadora não será alterado em razão da Operação em si, entretanto, será alterado caso a Assembleia da Terra Santa aprove a deliberação de redução do capital social em R\$ R\$ 22.992.155,58 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e dois mil, cento e cinquenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos), em razão da absorção de prejuízos acumulados decorrentes do ajuste de inventário de terras, realizados em parte pela São José e refletidos no balanço objeto do laudo de avaliação da Operação.

5.3. A Terra Santa não cancelará ações e não emitirá novas ações em substituição às ações da São José, pois a São José já é subsidiária integral da Terra Santa. Não haverá qualquer alteração na quantidade ou distribuição das ações entre os acionistas da Terra Santa em decorrência da Operação.

CLÁUSULA 6ª

AÇÕES ATRIBUÍDAS AOS TITULARES DE AÇÕES PREFERENCIAIS E MODIFICAÇÃO DAS PREFERÊNCIAS E VANTAGENS

6.1. Ações Preferenciais da Incorporada antes da Operação. Não existem ações preferenciais de emissão da São José antes da Operação.

6.2. Ações Preferenciais da Incorporadora antes da Operação. Não existem ações preferenciais de emissão da Terra Santa antes da Operação.

6.3. Direitos, votos e dividendos dos acionistas da Incorporadora. Não haverá alteração nos direitos de voto, dividendos ou quaisquer outros direitos políticos ou patrimoniais conferidos aos atuais acionistas da Terra Santa, comparativamente às vantagens políticas e patrimoniais das ações existentes antes da Operação.

CLÁUSULA 7ª

DIREITO DE RETIRADA (RECESSO) E VALOR DE REEMBOLSO

7.1. Direito de Retirada dos Acionistas da Incorporada. Visto que a Incorporadora é a única acionista da Incorporada, a aprovação da Operação na assembleia geral extraordinária da Incorporada dependerá do voto afirmativo da única acionista. Desse modo, não existirá acionista dissidente da deliberação da assembleia geral extraordinária da Incorporada, nos termos do artigo 137 e do artigo 230 da Lei das S.A.

7.2. Direito de Retirada dos Acionistas da Incorporadora. Os acionistas da Incorporadora, não possuem direito de recesso. A Terra Santa é a única acionista da Incorporada, razão pela qual nenhum acionista da São José exercerá o recesso e não haverá reembolso de ações.

CLÁUSULA 8ª

RELAÇÕES DE SUBSTITUIÇÃO E NÚMERO DE AÇÕES

8.1. Inexistência de relações de substituição. A Operação será realizada sem relação de substituição das ações de emissão da São José por ações da Terra Santa, tendo em vista que (i) a Incorporadora é titular da totalidade das ações de emissão da Incorporada; (ii) a Operação não acarretará aumento de capital social na Incorporadora; (iii) a Operação não implicará emissão de novas ações pela Incorporadora; e (iv) não haverá migração de qualquer acionista da Incorporada para o capital social da Incorporadora.

8.2. Extinção de Ações da Incorporada. A Operação acarretará a extinção da Incorporada e, por consequência, a extinção de todas as ações de emissão da Incorporada.

8.3. Inexistência de Emissão de Novas Ações pela Incorporadora. A Operação será realizada sem a emissão de novas ações pela Incorporadora.

8.4. Frações de Ações da Incorporadora. Como a Operação será realizada sem a emissão de novas ações pela Incorporadora, não haverá frações de ações a serem consolidadas.

CLÁUSULA 9ª

CÁLCULO DA RELAÇÃO DE SUBSTITUIÇÃO PARA FINS COMPARATIVOS

9.1. Inexigibilidade da Relação de Substituição para Fins Comparativos. Não é aplicável à Operação as avaliações dos patrimônios líquidos das Partes para fins da relação de substituição comparativa prevista no artigo 264 da Lei das S.A., tendo em vista que (i) a Incorporadora é titular da totalidade das ações de emissão da Incorporada; e (ii) a Operação será realizada sem relação de substituição.

CLÁUSULA 10ª

DA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

10.1. Empresa Avaliadora. As Companhias nomearam a **Apsis Consultoria e Avaliações Ltda.** com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-30 ("Avaliador"), para elaborar o laudo de avaliação do valor contábil do patrimônio líquido da São José a ser incorporado pela Terra Santa, conforme o disposto nos artigos 226 e 227 da Lei das S.A.

10.2. Ratificação da Contratação do Avaliador. A escolha do Avaliador para elaboração do Laudo de Avaliação deverá ser ratificada pela assembleia geral extraordinária da Terra Santa.

10.3. Critério de avaliação. O critério adotado na avaliação do acervo a ser incorporado pela Terra Santa é o valor contábil do patrimônio líquido a ser incorporado, apurado de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e a legislação societária aplicável, conforme demonstrado nos livros e registros contábeis da São José e refletido no Balanço Base.

10.4. Data Base das Avaliações. Adotou-se como data-base para avaliação do patrimônio líquido da Incorporada 30 de setembro de 2025 ("Data-Base").

10.5. Balanço Base. O patrimônio líquido da São José incorporado pela Terra Santa é avaliado pelo seu valor patrimonial contábil apurado em balancete levantado em 30 de setembro de 2025 que constitui o balanço base da incorporação ("Balanço Base").

10.6. Acervo líquido objeto da Incorporação: o patrimônio líquido da São José a ser vertido para a Terra Santa, por força da incorporação, consubstancia-se no acervo líquido representado pelos ativos e passivos descritos no Laudo de Avaliação, com valor contábil do acervo líquido avaliado em R\$ 473.601.011,70 (quatrocentos e setenta e três milhões, seiscentos e um mil, onze reais e setenta centavos), valor esse que foi atribuído à São José para efeito da incorporação.

10.7. Laudo de Avaliação e Valor Atribuído. O Avaliador elaborou o Laudo de Avaliação que integra o presente Protocolo e Justificação como Anexo I confirmando o valor patrimonial contábil do acervo líquido da São José a ser incorporado em R\$ 473.601.011,70 (quatrocentos e setenta e três milhões, seiscentos e um mil, onze reais e setenta centavos) ("Laudo de Avaliação").

10.8. Inexistência de Conflito do Avaliador. O Avaliador declarou que (i) não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflitos de interesse, (ii) os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório, (iii) no melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos, (iv) assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que suas fontes estão contidas e citadas no referido relatório, (v) o presente relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pelos órgãos competentes, e (vi) o controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou

possam ter comprometido a disponibilidade, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas nos laudos preparados por ela.

10.9. Variações Patrimoniais Subsequentes. As variações patrimoniais ocorridas na São José entre a Data-Base e a data em que se efetivar a Operação serão registradas na São José conforme aplicável em cumprimento ao disposto no artigo 21 da Lei 9.249/95 e refletidos na Terra Santa em decorrência da aplicação do método de equivalência patrimonial.

10.10. Ausência de Avaliação do Patrimônio Líquido da Incorporadora e de Informações Financeiras Pró-Forma. Conforme determinado nos artigos 7º e 16 da Resolução CVM 78, tratando-se de incorporação de subsidiária integral e considerando que não haverá também diluição dos acionistas da Terra Santa, ficam dispensados os balanços pró-forma. Inexistindo emissão de ações na incorporação e relação de substituição de ações, os administradores das Partes entendem, em conformidade com a posição do Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários, no Processo CVM nº 19957.011351/2017-21, que não há obrigação de avaliação simultânea dos patrimônios líquidos objeto do art. 264 da Lei das S.A.

CLÁUSULA 11ª

MODIFICAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

11.1. Inexistência de aumento do capital social da Incorporadora. A Operação não resultará no aumento do capital social da Incorporadora, uma vez que: (i) com a efetivação da Operação, o investimento da Incorporadora na Incorporada será cancelado e substituído pelos ativos e passivos que compõem o patrimônio da Incorporada, que será absorvido pela Incorporadora; e (ii) a Operação não implicará qualquer incremento do patrimônio líquido da Incorporadora.

CLÁUSULA 12ª

DA EXTINÇÃO DA INCORPORADA E SUCESSÃO

12.1. Extinção da Incorporada. Com a efetivação da Operação, a Incorporada será extinta de pleno direito e para todos os fins, sem a necessidade de procedimento de liquidação.

12.2. Sucessão em Bens, Direitos e Obrigações da São José. A Incorporadora sucederá a Incorporada, a título universal e sem solução de continuidade, em todos os bens, direitos, pretensões, faculdades, poderes, imunidades, ações, exceções, deveres, obrigações, sujeições, ônus e responsabilidades de titularidade da Incorporada, patrimoniais ou não patrimoniais.

12.3. Averbação da Sucessão da São José. Nos termos do artigo 234 da Lei das S.A., a certidão da incorporação passada pela competente Junta Comercial será documento hábil para a averbação, nos registros públicos e privados competentes, da sucessão universal pela Incorporadora em todos os bens, direitos, pretensões, faculdades, poderes, imunidades, ações, exceções, deveres, obrigações, sujeições, ônus e responsabilidades da Incorporada.

CLÁUSULA 13ª
DIREITO DOS CREDORES

13.1. Impugnação da Operação. O credor das Partes anterior à aprovação da Operação, conforme o caso, e prejudicado pela sua realização poderá demandar judicialmente a anulação da Operação, nos prazos estabelecidos na legislação aplicável, após o que ficará extinto por decadência o direito de impugnar a Operação. A Incorporada não possui dívidas financeiras junto a credores, apenas contas a pagar decorrentes de suas próprias atividades que serão sucedidas pela Incorporadora.

13.2. Prazo de Anulação. Nos termos do artigo 232 da Lei 6.404/76, a anulação da Operação deverá ser demandada no prazo de até 60 (sessenta) dias depois a publicação dos atos societários da Incorporada e da Incorporadora nos jornais habitualmente utilizados pelas sociedades.

CLÁUSULA 14ª.
ATOS SOCIETÁRIOS E REFORMA ESTATUTÁRIA

14.1. Assembleia Geral Extraordinária da São José. Deverá ser realizada uma assembleia geral extraordinária da São José para deliberar e aprovar, dentre outras matérias: (i) o Protocolo e Justificação; (ii) a ratificação da nomeação e contratação do Avaliador; (iii) a aprovação do Laudo de Avaliação; (iv) a aprovação da extinção da São José, com sua consequente extinção, cancelamento de ações, e sucessão universal de suas atividades pela Terra Santa; e (v) a autorização para que os administradores da São José pratiquem todos os atos necessários à consumação da Operação.

14.1.1 Como a Operação será realizada com a extinção da Incorporada, não haverá qualquer modificação no estatuto social da Incorporada, que, inclusive, deixará de existir do momento da extinção da Incorporada.

14.2. Assembleia Geral Extraordinária da Terra Santa. Deverá ser realizada assembleia geral extraordinária da Terra Santa para deliberar e aprovar, dentre outras matérias: (i) o Protocolo e Justificação; (ii) a ratificação da nomeação do Avaliador para elaboração do Laudo de Avaliação; (iii) o Laudo de Avaliação; (iv) a ratificação da inexistência de alteração no Estatuto Social pelos acionistas da Terra Santa em razão unicamente da incorporação; e (v) a autorização para que os administradores da Terra Santa pratiquem todos os atos necessários à consumação da Operação.

14.2.1 Como a Operação será realizada sem aumento de capital, não haverá qualquer modificação no estatuto social da Incorporadora em decorrência das Operação.

14.3. Data da Incorporação: A data de incorporação será a data em que a incorporação objeto deste Protocolo for aprovada pelos acionistas da São José e Terra Santa, o que acontecer por último, nos termos das cláusulas 14.1 e 14.2, acima.

14.4. Negócios Dependentes. Os eventos descritos neste Protocolo, bem como as demais matérias a serem submetidas à apreciação dos acionistas das Sociedades nas Assembleias Gerais Extraordinárias que deliberarem sobre a Incorporação, são negócios jurídicos reciprocamente dependentes, sendo a intenção das Partes que um negócio não tenha eficácia sem que os demais também a tenham.

CLÁUSULA 15ª

DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Demonstrações financeiras e demonstrações financeiras pro forma. Nos termos do art. 16 da RCVM 78, não é aplicável a divulgação das demonstrações financeiras para fins da operação e das demonstrações financeiras pro forma, nos termos do capítulo III da RCVM 78, uma vez que: (i) a Incorporadora é detentora da totalidade das ações de emissão da Incorporada; e (ii) a Operação não implica aumento de capital social nem emissão de novas ações pela Incorporadora, e, portanto, não representa diluição.

15.2. Divulgação de Documentos. Todos os documentos mencionados neste Protocolo estarão à disposição na sede social da Incorporadora a partir da data de convocação da Assembleia Geral Extraordinária citada na cláusula 14.2. e no sítio eletrônico da TERRA SANTA (www.terrasantapa.com.br) bem como da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

15.3. Aprovações. Este instrumento de Protocolo e Justificação contém as condições exigidas pela Lei das S.A. e pela regulamentação aplicável da CVM para a proposta de incorporação da Incorporada pela Incorporadora, e deverá ser submetido à apreciação e aprovação das assembleias gerais extraordinárias da Terra Santa e da São José, conforme disposto na Cláusula 14ª.

15.4. Sobrevivência de cláusulas. Caso alguma cláusula, disposição, termo ou condição deste instrumento de Protocolo e Justificação venha ser considerada inválida ou inexecutável, as demais cláusulas, disposições, termos e condições não afetados permanecerão válidas e em pleno vigor.

15.5. Renúncia e não Exercício. O não exercício, ou o atraso no exercício, por qualquer das Partes, dos direitos a elas respectivamente conferidos nos termos deste Protocolo e Justificação, não será interpretado como renúncia em relação a tal direito. Toda e qualquer renúncia aos direitos estabelecidos neste Protocolo e Justificação somente será válida quando entregue por escrito e assinada pela Parte renunciante.

15.6. Cessão. É vedada a cessão de quaisquer dos direitos e obrigações pactuados no presente Protocolo e Justificação sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, de cada uma das Partes.

15.7. Título Executivo. O presente Protocolo e Justificação, assinado juntamente com 2 (duas) testemunhas, servirá como título executivo extrajudicial na forma da legislação processual civil, para todos os efeitos legais, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de

quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste instrumento estão sujeitas à execução específica, nos termos da legislação processual civil.

15.8. Lei Aplicável. Este Protocolo e Justificação será regido por e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

15.9. Arbitragem. Todas as reivindicações ou controvérsias decorrentes ou relacionadas a este Protocolo e Justificação, envolvendo quaisquer das Partes, incluindo qualquer reivindicação ou controvérsia a respeito de sua existência, validade, rescisão ou cumprimento serão resolvidas definitivamente por arbitragem, nos termos do Regulamento de Arbitragem (“Regulamento de Arbitragem”) da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Câmara”).

15.9.1 A arbitragem terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

15.9.2 Para eventuais medidas cautelares ou de urgência requeridas antes de instituída a arbitragem, bem como processos de execução ou de cumprimento da sentença arbitral, quando aplicáveis, ou qualquer outra medida judicial permitida pela Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (“Lei nº 9.307/96”), fica eleito exclusivamente o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. O requerimento de qualquer medida judicial permitida pela Lei nº 9.307/96 não será considerado como renúncia à esta cláusula arbitral ou à arbitragem como o mecanismo de solução de conflitos relacionados a este Protocolo e Justificação.

15.10. Assinatura Digital. Para todos os fins legais e probatórios, as Partes concordam e convencionam que a celebração deste Protocolo: (i) ocorrerá de forma digital, nos termos e para os fins da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, mediante a aposição de assinatura eletrônica, que será aceita e admitida mediante a utilização da plataforma DocuSign; e (ii) ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Protocolo e Justificação em local diverso, o local de celebração deste Protocolo e Justificação é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, conforme abaixo indicado. Será considerada a data de assinatura deste Protocolo e Justificação, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTOS E CONTRATADOS, as Partes celebram o presente Protocolo e Justificação, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(assinaturas na próxima página)

(Página de assinaturas é parte integrante do Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Fazenda São Jose S.A. pela Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A., celebrado em 14 de novembro de 2025)

Incorporada:


Mariana Dantas Mesquita
19993

FAZENDA SÃO JOSE S.A.

Representada por: Mariana Dantas Mesquita
Cargo: Diretora


LEILA RODRIGUES DE OLIVEIRA BARBOSA
28800

FAZENDA SÃO JOSE S.A.

Representada por: Leila R. Oliveira Barbosa
Cargo: Diretora

Incorporadora:


Mariana Dantas Mesquita
19993

**TERRA SANTA PROPRIEDADES
AGRÍCOLAS S.A.**

Representada por: Mariana Dantas Mesquita
Cargo: Diretora Presidente


LEILA RODRIGUES DE OLIVEIRA BARBOSA
28800

**TERRA SANTA PROPRIEDADES
AGRÍCOLAS S.A.**

Representada por: Leila R. Oliveira Barbosa
Cargo: Diretora Jurídico Administrativo

Testemunhas:


Maria Luisa Soares De Almeida
15738

1. _____

Nome: Maria Luisa S. Almeida
Cargo: Gerente de Governança e RI

2. _____

Nome:
Cargo:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA
FAZENDA SAO JOSE S.A. PELA TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR CONTÁBIL DO PATRIMÔNIO
LÍQUIDO DA FAZENDA SÃO JOSE S.A.

Anexo IV - Protocolo e Justificação de Incorporação V2.docx

Valide a autenticidade do documento clicando ou escaneando o QR Code ao lado ou acesse o [verificador de autenticidade](#) e insira o código: A569F-67997-D8470



Solicitação de assinatura iniciada por: Maria L. S. d. A. em 14/11/2025

Assinaturas



Maria Luisa Soares de Almeida
Assinou Eletronicamente



Assinou em: 14 de novembro de 2025, 14:02:29 | E-mail: lui*****@te***** | Endereço de IP: 187.32.134.241 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 141.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-7523



Mariana Dantas Mesquita
Assinou Eletronicamente



Assinou em: 14 de novembro de 2025, 14:11:36 | E-mail: mar*****@te***** | Endereço de IP: 187.32.134.241 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Microsoft Edge 142.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-0263



LEILA RODRIGUES DE OLIVEIRA BARBOSA
Assinou Eletronicamente



Assinou em: 14 de novembro de 2025, 16:16:38 | E-mail: lei*****@te***** | Endereço de IP: 187.32.134.241 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Microsoft Edge 142.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-5527



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-01145/25-01

Fazenda São José S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE FAZENDA SÃO JOSÉ S.A., APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS

1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade estabelecida na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, representada por seu sócio infra-assinado, MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO, contador, portador do documento de identidade nº 25.647.900-7 (DETRAN/RJ), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 105.918.297-11 e no Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo sob o nº CRC/SP-344323/O-6, residente e domiciliado na Cidade e no Estado de São Paulo, com escritório na Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22, Cerqueira César, foi nomeada pela administração de TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A., doravante denominada TERRA SANTA, com sede na Praça General Gentil Falcão, nº 108, 8º andar, Conjunto 81, Sala 04, Cidade Monções, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 40.337.136/0001-06, para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil de FAZENDA SÃO JOSÉ S.A., doravante denominada FAZENDA SÃO JOSÉ ou Companhia, com sede na Avenida José Aparecido Ribeiro, nº 1.899-S, Expansão Urbana, Cidade de Nova Mutum, Estado de Mato Grosso, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 42.786.946/0001-75, em 30 de setembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis brasileiras – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) –, e apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do patrimônio líquido contábil de FAZENDA SÃO JOSÉ na data-base, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76, tem por objetivo a incorporação da empresa por TERRA SANTA.

3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de FAZENDA SÃO JOSÉ é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pelo CFC –, assim como pelos controles internos relevantes que ela definiu como necessários para permitir que tal processo seja livre de distorção significativa, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no Anexo 2 do Laudo de Avaliação.

4. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é apresentar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido de FAZENDA SÃO JOSÉ na data-base, segundo os trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo CFC, o qual prevê o exame do balanço patrimonial para emissão de laudo de avaliação. Assim, examinamos o balancete da Companhia conforme as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contador, bem como um planejamento e uma execução com o objetivo de obter segurança razoável de que o objeto esteja livre de distorção relevante.

A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Essa ação depende do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção significativa no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Em tal análise, o contador considera os controles internos pertinentes à elaboração do balanço patrimonial da empresa para planejar os processos apropriados às circunstâncias, mas não com vistas a expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos.

O trabalho abarca, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração da Companhia. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e adequada para fundamentar nossa conclusão.

5. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 473.601.011,70 (quatrocentos e setenta e três milhões, seiscentos e um mil, onze reais e setenta centavos), conforme constava no balanço patrimonial de FAZENDA SÃO JOSÉ na data-base, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo 1, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da Companhia, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

Rio de Janeiro, 7 de novembro de 2025.

APSYS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.
CRC/RJ-005112/O-9

MIGUEL
CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:105
91829711

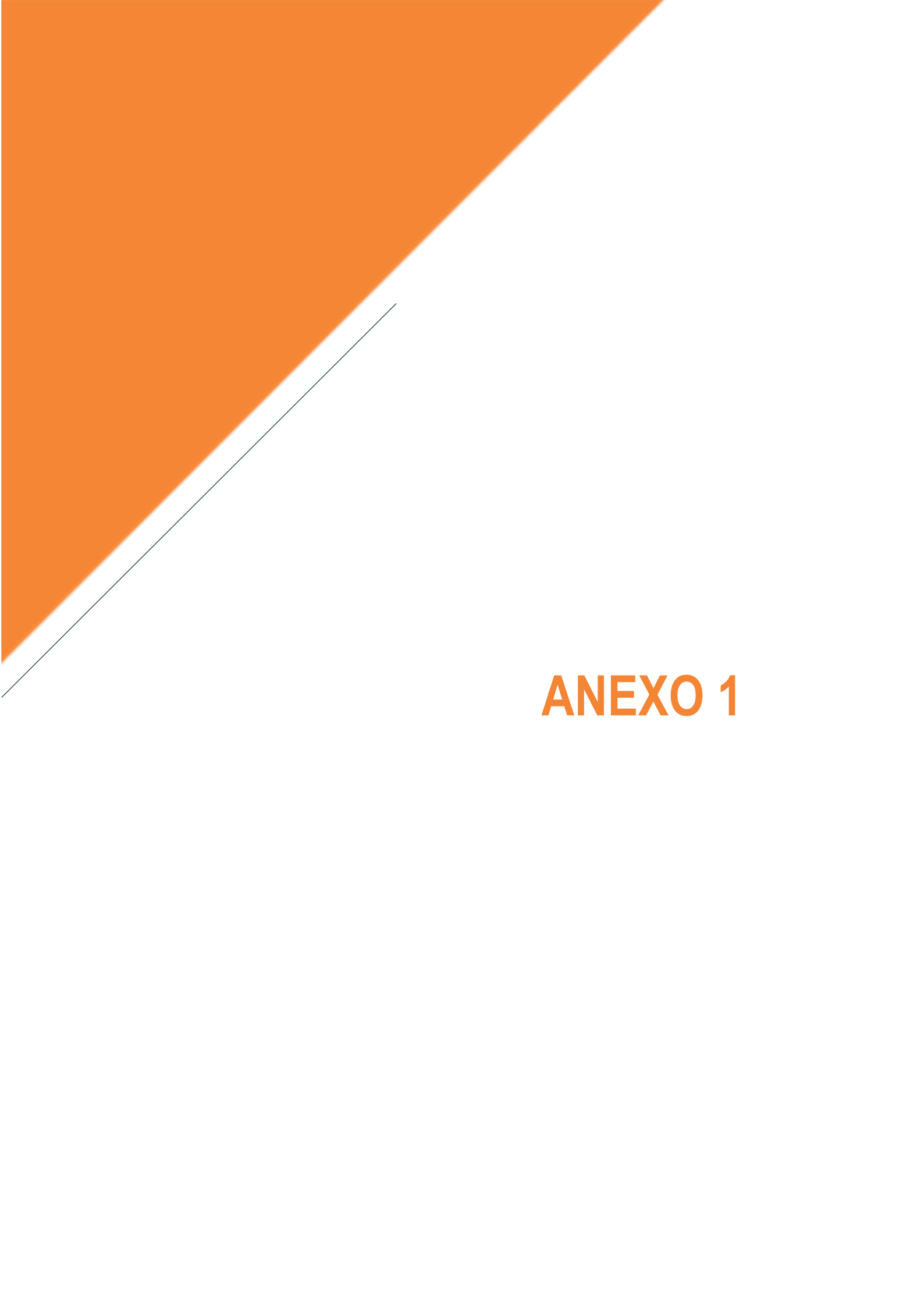
Assinado de forma
digital por MIGUEL
CORTES CARNEIRO
MONTEIRO:105918297
11
Dados: 2025.11.07
13:55:41 -03'00'

MIGUEL CÔRTES CARNEIRO MONTEIRO
Diretor
Contador (CRC/SP-344323/O-6)



6. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Documentação de suporte
2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas por FAZENDA SÃO JOSÉ
3. Detalhamento dos terrenos/imóveis que compõem a conta de propriedade para investimentos
4. Glossário

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that extends diagonally towards the center. A thin, dark grey line runs parallel to the hypotenuse of this triangle, starting from the left edge and extending towards the center.

ANEXO 1

Fazenda São José S.A.

Balanço Patrimonial em

30 de Setembro de 2025

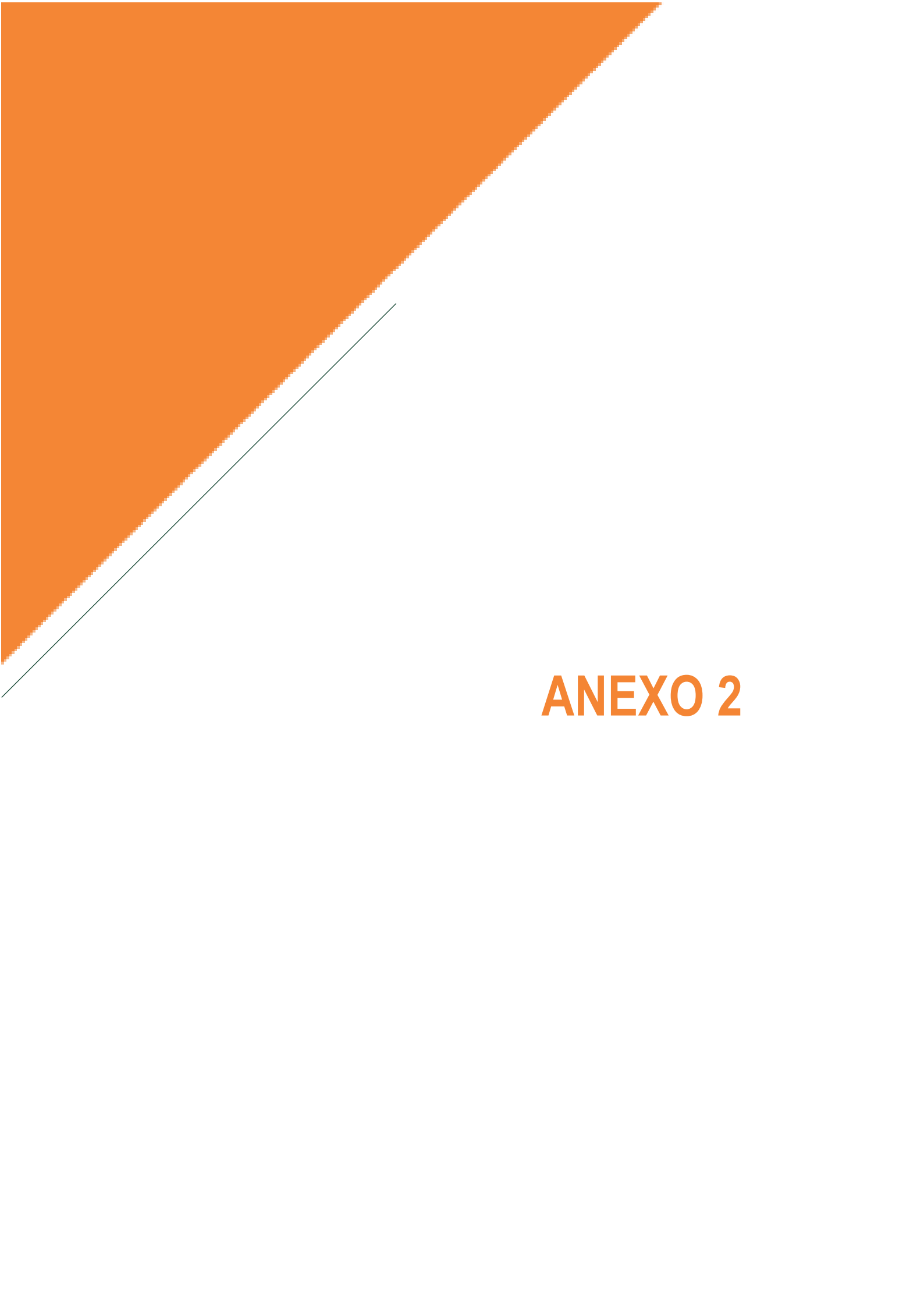
Ativo	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	390.117,88	7.527,19
Contas a receber de clientes	4.171.366,61	13.979.004,51
Tributos a recuperar	73.633,68	1.219,00
Outros ativos	206.884,37	
	4.842.002,54	13.987.750,70
Ativos não circulantes mantidos para venda		476.008,86
Total do ativo circulante	4.842.002,54	14.463.759,56
Não circulante		
Antecipação de dividendos	49.194.995,83	20.650.840,62
Partes relacionadas		
Propriedades para investimento	469.178.156,54	471.636.397,72
Total do ativo não circulante	518.373.152,37	492.287.238,34
Total do ativo	523.215.154,91	506.750.997,90

Passivo e patrimônio líquido	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Circulante		
Passivos relacionados a contratos com clientes	2.266.873,87	2.129.977,86
Titulos a pagar	15.979,54	76.052,70
Tributos sobre o lucro a recolher	951.083,34	30.341,49
Outros tributos a recolher	777.786,83	515.102,81
Total do passivo circulante	4.011.723,58	2.751.474,86
Não circulante		
Passivos relacionados a contratos com clientes	45.148.574,94	44.019.544,93
Imposto de renda e contribuição social diferidos	453.844,69	1.590.391,74
Partes relacionadas		5.051.220,54
Total do passivo não circulante	45.602.419,63	50.661.157,21
Total do passivo	49.614.143,21	53.412.632,07
Patrimônio líquido		
Capital social	495.668.447,30	495.668.447,30
Ajuste de avaliação patrimonial	2.638.236,59	(3.651.103,12)
Prejuízos acumulados	(60.928.103,79)	(60.928.103,79)
Reserva de Lucros		22.249.125,44
Lucros do Período	36.222.431,60	
Total do patrimônio líquido	473.601.011,70	453.338.365,83
Total do passivo e do patrimônio líquido	523.215.154,91	506.750.997,90

JOSE LUCAS DA CRUZ
GARCIA:33323492870

Assinado de forma digital por
JOSE LUCAS DA CRUZ
GARCIA:33323492870
Dados: 2025.11.06 21:29:44 -03'00'

José Lucas da Cruz Garcia
Corporate Controller
CRC SP 1SP329704/O-8

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that points towards the top-right. A thin, dark grey diagonal line starts from the bottom-left edge of the orange triangle and extends towards the center of the page.

ANEXO 2

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR FAZENDA SÃO JOSÉ

Caixa e equivalentes de caixa

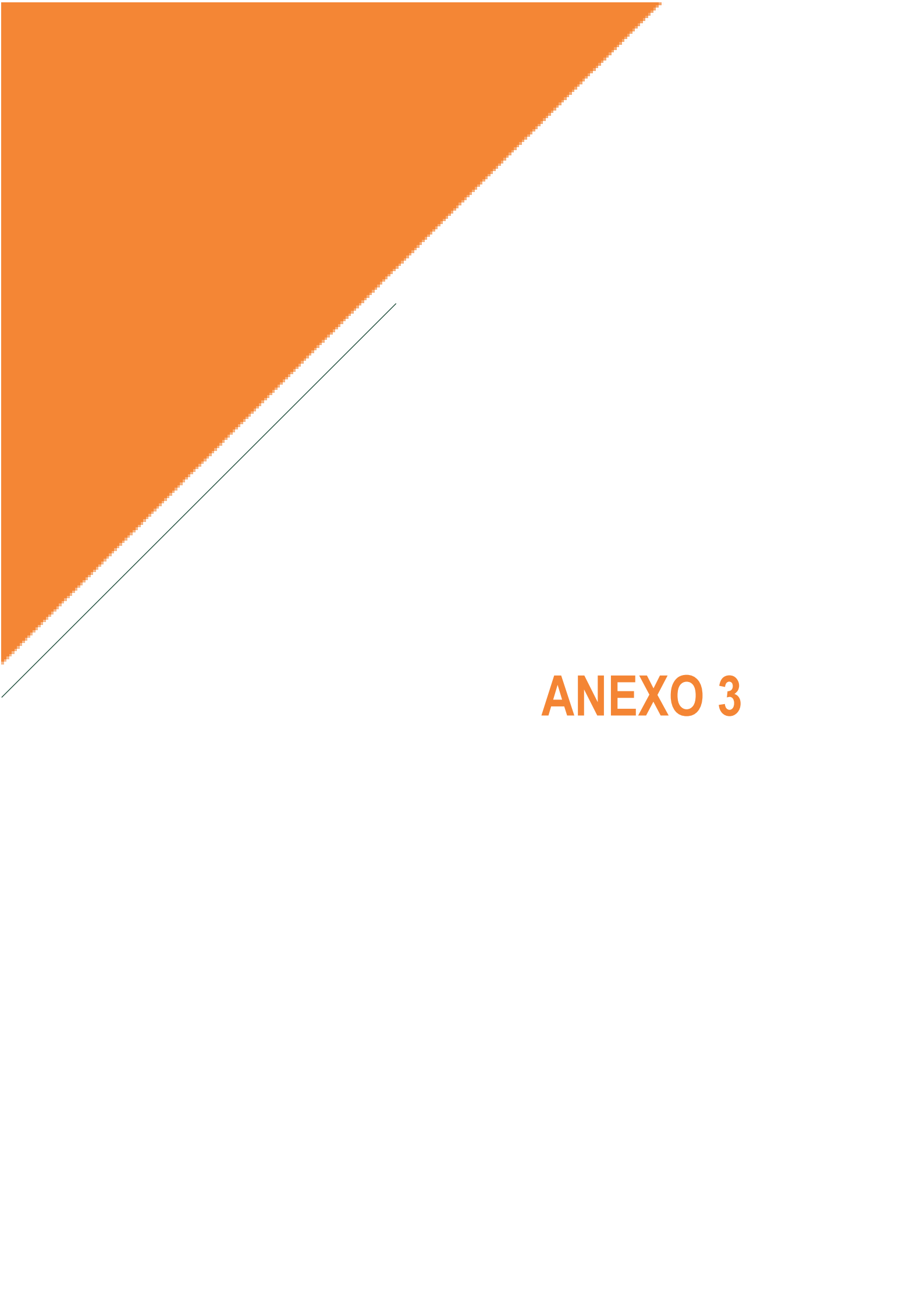
Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa.

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com contratos de arrendamento e mensuradas ao custo histórico dos ativos adquiridos ou integralizados por sua controladora. A mensuração inclui o montante do custo atribuído às propriedades da Companhia.

A depreciação, quando aplicável, é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada e os métodos de depreciação são revisados no final de cada exercício.

As receitas geradas encontram-se reconhecidas no resultado, dentro de cada competência. Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes da baixa do imóvel (calculados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) são reconhecidos no resultado do exercício em que o ativo é baixado.

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that points towards the top-right. A thin, dark grey diagonal line starts from the bottom-left edge of the orange triangle and extends towards the center of the page.

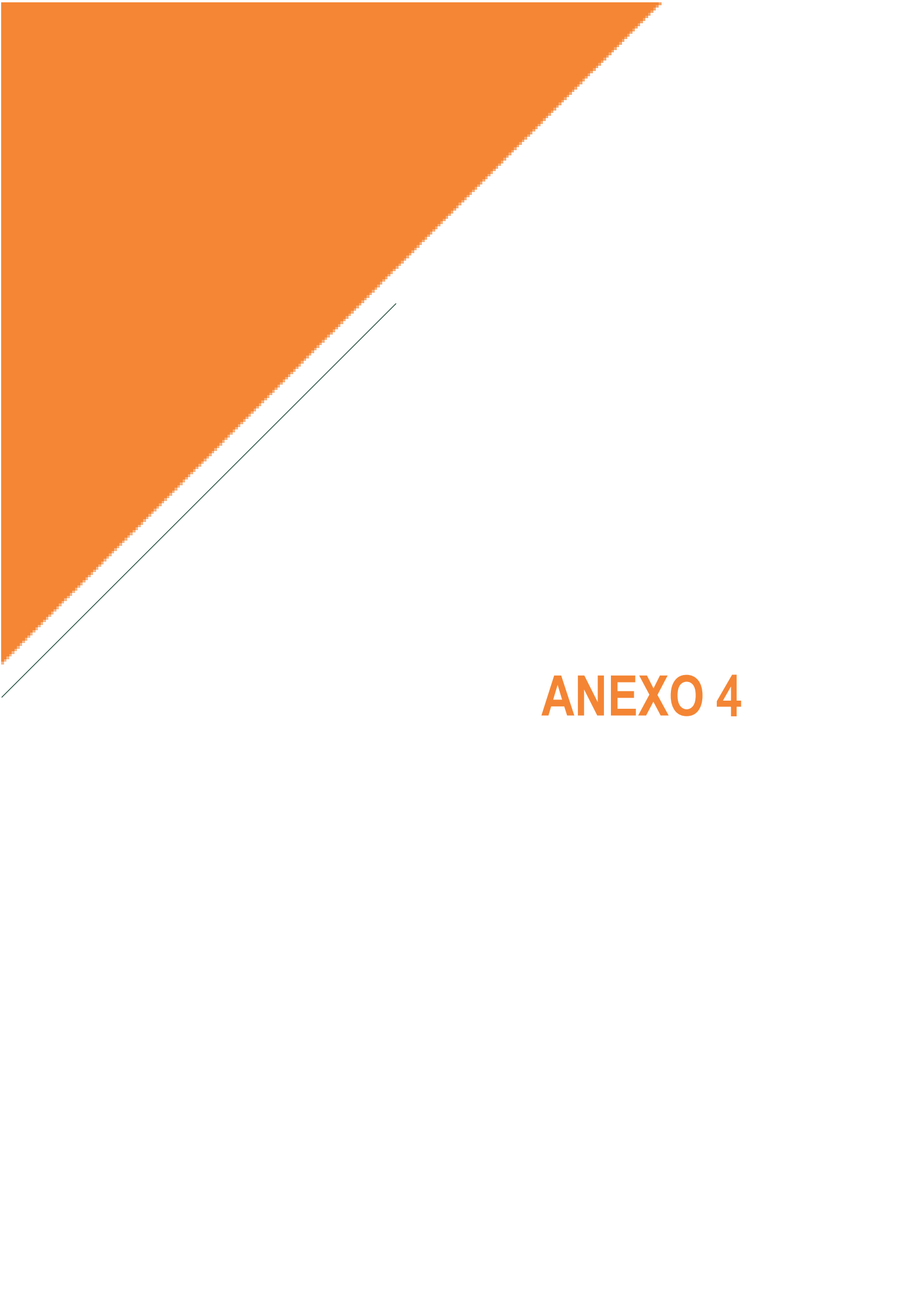
ANEXO 3

DETALHAMENTO DOS IMÓVEIS A SEREM CINDIDOS

DETALHAMENTO DOS IMÓVEIS/TERRENOS QUE COMPÕEM A CONTA DE PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS CONFORME INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELA COMPANHIA

#	Nº DE MATRÍCULA	ÁREA DA MATRÍCULA (HA)	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL IMÓVEL (MATRÍCULA)	ÁREA DE GEO	VALOR
1	236	3006,17	Imóvel rural com área de 3.006,1689ha., denominado Fazenda Santa Rita, situado na Gleba Lago Azul, no município de Santa Rita do Trivelato/MT.	3006,17	2951,72	R\$ 43.554.366,66
2	375	456,33	Imóvel rural com área de 456.3334ha., situado na Gleba denominada Brasília Land, no município de Santa Rita do Trivelato/MT.	456,33	421,58	R\$ 6.611.457,62
3	376	802,00	Um imóvel rural com área de 802,00ha., situado na gleba denominada Brasília Land, no município de Santa Rita do Trivelato/MT.	802,00	768,88	R\$ 11.619.636,00
4	422	472,00	Uma porção de terras com área de 427,00ha, desmembrado da área maior, denominada Fazenda Ribeiro do Céu, situado no município de Nova Mutum/MT.	472,00	473,32	R\$ 7.084.311,83
5	424	499,85	Um lote de terras rurais com a área de 499,8524 ha, desmembrado da área maior, que passa a denominar-se Fazenda Santa Thereza, situado no município de Nova Mutum/MT.	499,85	500,13	R\$ 7.502.316,64
6	425	857,14	Um lote de terras rurais com a área de 857,14ha, desmembrado da área maior, que passa a denominar-se Fazenda Ribeiro do Céu, situado no município de Nova Mutum/MT.	857,14	858,94	R\$ 12.864.929,95
7	426	1300,00	Imóvel rural com área de 1.300,00 ha., denominado "Desdobro-01", situado na Gleba Brasília Land, no município de Santa Rita do Trivelato/MT.	1300,00	1097,06	R\$ 18.834.822,71
8	427	1075,00	Imóvel rural com área de 1.075,00 ha., denominado "Desdobro-03", situado na Gleba Brasília Land, no município de Santa Rita do Trivelato/MT.	1075,00	1259,08	R\$ 15.574.949,30
9	428	857,15	Um lote de terras rurais, com área de 857,15ha, desmembrado de área maior, que passa a denominar-se Fazenda Ribeiro do Céu, situado no município de Nova Mutum/MT.	857,15	851,56	R\$ 12.864.941,23
10	440	400,00	Imóvel rural caracterizado como Lote No 59, com área de 400,00 ha., situado no Projeto de Colonização Pacoval, no município de Nova Mutum/MT.	400,00	400,64	R\$ 5.795.330,25
11	883	400,00	Imóvel rural caracterizado como Lote nº58, com área de 400ha., situado no município de Santa Rita do Trivelato/MT.	400,00	403,19	R\$ 5.795.330,27
12	1.936	131,00	Um lote de terras rurais com área de 131,00ha, da Fazenda Reunidas Campina Verde, situado no município de Nova Mutum/MT.	131,00	115,35	R\$ 1.966.330,38
13	2.831	1693,36	Imóvel Rural denominado Fazenda São Francisco I, com área de 1.693,3639ha, situado no município de Nobres/MT.	1693,36	1693,36	R\$ 25.508.062,10
14	3.507	200,00	Imóvel rural parte do N° 62, com área de 200ha., situado no Projeto de Colonização Pacoval, no município de Santa Rita do Trivelato/MT.	200,00	285,72	R\$ 2.897.665,11
15	3.523	200,00	Imóvel rural parte do N° 62, com área de 200ha., situado no Projeto de Colonização Pacoval, no município de Santa Rita do Trivelato/MT.	200,00	324,64	R\$ 2.897.665,11
16	3.524	50,00	Imóvel rural com área de 50,00ha., remanescente do Lote nº61 do Projeto de Colonização Pacoval, situado no município de Nova Mutum/MT.	50,00	63,79	R\$ 724.416,56
17	3.701	1692,04	Imóvel Rural denominado Fazenda São Francisco II, com área de 1692,039ha, situado no município de Nobres/MT, com perímetro de 22.725m.	1692,04	1692,04	R\$ 25.515.530,17
18	3.918	5574,95	Um lote de terras rurais "Área A", com área de 5.574,9494 ha, denominado Fazenda São José, situado no município Campo Novo do Parecis/MT.	5574,95	5574,95	R\$ 40.897.046,46
19	3.919	640,56	Um lote de terras rurais "Área B", com área de 640,5557 ha, denominado Fazenda São José, situado no município Campo Novo do Parecis/MT.	640,56	640,56	R\$ 3.558.830,71
20	3.920	2488,99	Um lote de terras rurais com área de 2.448,9882ha, denominado Fazenda São José, situado no município Campo Novo do Parecis/MT.	2488,99	2488,99	R\$ 15.728.960,46
21	3.921	1846,74	Um lote de terras rurais com área de 1.846,7426ha, denominado Fazenda São José, situado no município Campo Novo do Parecis/MT.	1846,74	1846,74	R\$ 15.254.190,94
22	3.922	2448,08	Um lote de terras rurais com área de 2.448,0763ha, denominado Fazenda São José, situado no município Campo Novo do Parecis/MT.	2448,08	2448,08	R\$ 15.755.411,01
23	3.937	3457,58	Um lote de terras rurais com área de 3.457,5787ha, denominado Fazenda Sarandi, situado no município Campo Novo do Parecis/MT.	3457,58	3457,58	R\$ 31.331.085,39
24	10.162	677,30	Uma área de terras rurais medindo 677,3016ha, denominada Fazenda Pôr do Sol, situada no município Campo Novo do Parecis/MT.	677,30	677,30	R\$ 2.357.435,41
25	14.138	9,95	Imóvel rural, com área de 9,9517ha, situado no limite da Fazenda Ribeiro Velho e divisa da propriedade de mesmo nome, no município de Nova Mutum/MT.	9,95	9,95	R\$ 134.313,57
26	14.139	949,09	Imóvel rural, com área de 949,0934ha., denominado Fazenda Ribeiro Velho, situado no município de Nova Mutum/MT.	949,09	949,09	R\$ 14.243.774,49
27	14.143	12,03	Imóvel rural com área de 12,0322ha., situado limite da Fazenda Capão Redondo e divisa da Fazenda Ribeiro Velho, no município de Nova Mutum/MT.	12,03	12,03	R\$ 179.108,73
28	14.144	836,86	Um imóvel rural, com área de 836,8555ha., denominado Fazenda Água Limpa, situado no município de Nova Mutum/MT.	836,86	834,53	R\$ 13.401.201,53
29	14.145	712,75	Imóvel rural com área de 712,7494ha., denominado Fazenda Reunidas Campina Verde, situado no município de Nova Mutum/MT.	712,75	712,75	R\$ 11.314.477,21
30	14.146	11,82	Imóvel rural, com área de 11,8225ha, denominado Fazenda Ribeiro do Céu, situado no município de Nova Mutum/MT.	11,82	-	R\$ 174.217,50
31	17.131	2643,30	Imóvel rural com área de 2.643,2996has., denominado Fazenda Ribeiro do Céu, situado no Município de Nova Mutum/MT.	2643,30	2655,16	R\$ 39.337.068,26
32	22.789	648,96	Imóvel rural, com área de 648,9574ha., denominado Fazenda Ribeiro Velho – Gleba A, situado no município de Nova Mutum/MT.	648,96	648,96	R\$ 10.055.702,37
33	22.790	104,36	Imóvel rural com área de 104,3579ha., com perímetro de 6.311,08m, denominado Fazenda Ribeiro Velho – Gleba B, situado no município de Nova Mutum/MT.	104,36	104,36	R\$ 1.175.284,98
34	POSSE	128,00	Imóvel rural parte do N° 62, com área de 200ha., situado no Projeto de Colonização Pacoval, no município de Santa Rita do Trivelato/MT.	128,00	-	R\$ 1.854.505,25
35	USUCAPÃO	150,00	Área no município de Nova Mutum/MT.	150,00	-	R\$ 2.173.248,56

Vale ressaltar que não foram efetuados procedimentos de conferência acerca das informações indicadas acima.

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that points towards the top-right. A thin, dark grey diagonal line starts from the bottom-left edge of the orange triangle and extends towards the center of the page.

ANEXO 4

GLOSSÁRIO

A

ABL

Área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Abordagem da renda

Método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

Método de avaliação de empresas em que todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

Método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área Boma

Somatório de parte da área comum com a área útil.

Área equivalente de construção

Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

Área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e *hall* de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

Área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e por outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

O que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

O que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativo tangível

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Ativos não operacionais

Aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e as despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

Benefícios como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

Medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

Valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

Investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

Modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

Códigos alocados

Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

União de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

Entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

Poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

Taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Data-base

Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

Fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Dívida líquida

Caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e apagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

Documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

Valor econômico da empresa.

Equity value

Valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

Fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

Fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

Percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

G

Gleba urbanizável

Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

H

Homogeneização

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

Ver Perdas por desvalorização.

Inferência estatística

Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

IVSC

International Valuation Standards Council.

L

Liquidação forçada

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

Capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

P

Padrão construtivo

Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

Obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

Valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

Representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

População

Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

Quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

Valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

Imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

Medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

Grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

S

Seguro

Transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

Evento que causa perda financeira.

T

Taxa de desconto

Qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

Taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

Medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V

Valor atual

Valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

Valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

Estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

Valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação forçada

Valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de liquidação imediata

Igual ao Valor de Liquidação Forçada, mas com percentual de liquidação mais agressivo.

Valor depreciável

Custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor de reposição por novo

Valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

Valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor em risco

Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

Valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

Valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

Valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

Estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

Valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

Valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis-chave

Variáveis que, *a priori* e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variáveis independentes

Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variável dependente

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

Variável que assume apenas dois valores.

Vida remanescente

Vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W**WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

Modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

WARA (Weighted Average Return on Assets)

Taxa média ponderada de retorno esperado para os ativos e passivos que compõem a companhia objeto de análise, incluindo o *goodwill*.



Rio de Janeiro

+55 21 2212-6850

apsis.rj@apsis.com.br

São Paulo

55 11 4550-2701

apsis.sp@apsis.com.br

Minas Gerais

+55 31 98299-6678

apsis.mg@apsis.com.br

apsis.com.br

