



**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO DA
TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

**ASSEMBLEIA GERA EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025**

14 de novembro de 2025

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025**

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO	4
1. OBJETO	4
2. DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DOS ACIONISTAS	5
3. CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA	5
4. LOCAL DA ASSEMBLEIA	5
5. REGRAS PARA INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA	6
6. APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS OBJETO DA ORDEM DO DIA	6
7. ATA DA ASSEMBLEIA GERAL	6
8. ANÁLISE DAS MATÉRIAS A SEREM DELIBERADAS NA ASSEMBLEIA	7
8.1. <i>Definir o número de membros que comporão o Conselho de Administração da Companhia</i>	7
8.2. <i>Independência dos candidatos para os cargos de membros independentes do Conselho de Administração da Companhia</i>	7
8.3. <i>A eleição de membros do Conselho de Administração</i>	8
8.4. <i>Ratificação da nomeação e contratação da Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. para elaboração do Laudo de Avaliação</i>	9
8.5. <i>Laudo de Avaliação</i>	10
8.6. <i>Protocolo e Justificação</i>	10
8.7. <i>Incorporação</i>	11
8.8. <i>Redução de Capital da Companhia</i>	12
8.9. <i>Autorizar a administração da Companhia a praticar todos os atos pertinentes</i> ...	16
9. CONCLUSÃO	16
ANEXO I	17
ANEXO II	29

ANEXO II.1 – PROPOSTA DE TRABALHO E REMUNERAÇÃO APSIS	31
ANEXO III	32
ANEXO IV	33
ANEXO V	34
ANEXO VI	42
ANEXO VII	43
ANEXO VIII	44
ANEXO IX	46
ANEXO X	66

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em atenção ao disposto nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”), da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“RCVM 80”) e da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 (“RCVM 81”), a Administração da Companhia submete à apreciação de V.Sas. a proposta a seguir (“Proposta”), contendo as informações e documentos relacionados aos assuntos a serem deliberados na Assembleia, a ser realizada, em primeira convocação, no dia 18 de dezembro de 2025, às 10h00min.

1. OBJETO

O objeto desta Proposta é a análise das matérias que serão examinadas, discutidas e votadas na Assembleia, a saber:

- (i) definir o número de membros que comporão o Conselho de Administração da Companhia;
- (ii) deliberação acerca da independência dos candidatos para os cargos de membros independentes do Conselho de Administração da Companhia;
- (iii) deliberação sobre a eleição do Conselho de Administração da Terra Santa nos termos do artigo 141, §3º da Lei 6.404/76, em função do pedido de renúncia do membro do Conselho de Administração da Terra Santa, Sra. Ana Paula Malvestio;
- (iv) a ratificação da nomeação e contratação da Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. para elaboração do laudo de avaliação contábil do patrimônio líquido da São José (“Laudo de Avaliação”);
- (v) o Laudo de Avaliação;
- (vi) o Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Fazenda São José S.A. (“São José”) pela Companhia (“Protocolo e Justificação”);
- (vii) deliberar sobre a incorporação da São José pela Companhia (“Incorporação”);
- (viii) deliberar sobre a redução do capital social da Companhia, no montante do saldo dos prejuízos acumulados líquidos de 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), após a compensação da reserva estatutária e legal decorrentes de lei, sem alteração na quantidade de ações, com a consequente alteração do artigo 5º e consolidação do Estatuto Social da Companhia; e

(ix) a autorização para os administradores praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações anteriores, incluindo a efetivação da Incorporação.

2. DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DOS ACIONISTAS

Os documentos relativos às matérias a serem discutidas na Assembleia estão à disposição dos Senhores Acionistas na sede da Companhia, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, n.º 108, 8º andar, Sala 04, Cidade Monções, CEP 04571-150, bem como nas páginas eletrônicas da Companhia (www.terrasantapa.com.br), da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) (<http://www.gov.br/cvm>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (https://www.b3.com.br/pt_br/institucional) na rede mundial de computadores.

3. CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA

Nos termos do art. 124 da Lei nº 6.404/76 (“Lei das S.A.”) e da Resolução CVM nº 166/2022, a Companhia está dispensada da publicação dos anúncios de convocação em jornal de grande circulação, realizando-se a convocação exclusivamente por meio eletrônico, com a divulgação dos documentos pertinentes nas páginas da CVM, da B3 e da própria Companhia, nos termos da regulamentação aplicável.

A companhia disponibilizará o boletim de voto a distância em assembleia que tenham, na ordem do dia, matéria relativa à eleição de membros do conselho de administração necessária por vacância em conselho que tiver sido eleito por voto múltiplo, com a antecedência mínima disposta no artigo 26 da Resolução CVM 81, acompanhada da disponibilização simultânea dos documentos exigidos na regulamentação pertinente.

O prazo de antecedência da segunda convocação para a Assembleia, se necessária, é de 8 (oito) dias.

4. LOCAL DA ASSEMBLEIA

A Assembleia será realizada exclusivamente de modo digital, por meio do sistema eletrônico Ten Meetings, que possibilitará que os acionistas acompanhem e votem na Assembleia, considerando-se, portanto, realizada na sede social da Companhia, de acordo com os termos estabelecidos na RCVM 81.

Ressalta-se que não haverá a possibilidade de comparecer fisicamente à Assembleia, uma vez que será realizada exclusivamente de modo digital.

5. REGRAS PARA INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA

Como regra geral, nos termos do artigo 125 da Lei das Sociedades por Ações, as assembleias gerais instalam-se, em primeira convocação, com a presença de acionistas titulares de, no mínimo, 1/4 (um quarto) do total de votos conferidos pelas ações com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto.

Considerando que a ordem do dia da Assembleia contempla matérias que demandam a reforma do estatuto social, a Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, pelo menos, 2/3 (dois terços) do capital social votante da Companhia. Se não for possível instalar a Assembleia, conforme o caso, em primeira convocação, novos anúncios de convocação serão oportunamente publicados pela Companhia, sendo que, em segunda convocação, a Assembleia poderá ser instalada com a presença de acionistas titulares de qualquer número de ações com direito a voto.

6. APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS OBJETO DA ORDEM DO DIA

Nos termos do art. 129 da Lei das S.A., as deliberações das assembleias gerais de acionistas, ressalvadas as exceções previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos acionistas presentes, desconsideradas as abstenções.

Visto que as matérias a serem apreciadas no âmbito da Assembleia não estão sujeitas à aprovação por maioria qualificada, a aprovação das matérias objeto da ordem do dia da Assembleia dependerá do voto da maioria absoluta das ações com direito a voto presentes à Assembleia, desconsideradas as abstenções.

7. ATA DA ASSEMBLEIA GERAL

Os trabalhos das assembleias gerais são documentados por escrito em ata lavrada no “Livro de Atas das Assembleias Gerais”, que será assinada observando o disposto na RCM 81 com relação às formalidades das assembleias digitais.

É possível, desde que autorizado pela assembleia geral, lavrar a ata na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo apenas a transcrição das deliberações tomadas (art. 130, § 1º, da Lei das S.A.), assim como publicar a ata com omissão das assinaturas dos acionistas (artigo 130, § 2º, da Lei das S.A.). Nesse caso, as propostas ou documentos submetidos à Assembleia, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos na ata, serão numerados, autenticados pela mesa e por qualquer acionista que o solicitar, e arquivados na companhia. Adicionalmente, a mesa, a pedido de acionista interessado, autenticará exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Desse modo, a Administração propõe que a ata da Assembleia seja lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, observados os requisitos legais acima referidos, e sua publicação seja efetuada com a omissão das assinaturas dos acionistas.

Uma vez que a Assembleia será realizada de forma exclusivamente digital, nos termos do art. 47, § 2º, da RCV 81, o registro em ata dos acionistas que participarem da Assembleia por meio do sistema eletrônico de participação a distância será feito pelo presidente ou secretário da mesa.

Desse modo, a Administração propõe que a ata da Assembleia seja lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, observados os requisitos legais acima referidos, e sua publicação seja efetuada com a omissão das assinaturas dos acionistas.

Em conformidade com as orientações da CVM, todas as declarações de voto, de dissidências e de protesto entregues à mesa serão digitalizadas e enviadas eletronicamente para a CVM juntamente com a ata da Assembleia.

8. ANÁLISE DAS MATÉRIAS A SEREM DELIBERADAS NA ASSEMBLEIA

O objetivo desta seção é analisar as matérias submetidas à apreciação de V. Sas na Assembleia, permitindo, assim, a formação de convicção e a tomada de decisão informada e refletida por parte dos acionistas.

8.1. Definir o número de membros que comporão o Conselho de Administração da Companhia

O estatuto social da Companhia dispõe que o Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 11 (onze) membros, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Considerando se tratar de eleição decorrente de vacância em eleição realizada por meio de voto múltiplo, a Administração propõe que o Conselho de Administração, em caso de eleição pelo voto majoritário ou mediante a adoção do procedimento de voto múltiplo, continue composto por 6 (seis) membros.

8.2. Independência dos candidatos para os cargos de membros independentes do Conselho de Administração da Companhia

Nos termos do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado, a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como membros independentes deve ser objeto de deliberação pela Assembleia Geral da Companhia.

Os candidatos a conselheiros independentes são: Ricardo Baldin e Patrícia Havelha Quintas Calvoso. Para maiores informações sobre os candidatos a conselheiros independentes, vide documento constante do Anexo I desta Proposta, que contém as informações relativas aos itens 7.3 a 7.6 do Formulário de Referência. Nos termos do artigo 17, I, do Regulamento do Novo Mercado, a Companhia obteve a declaração dos candidatos indicados acima, na qual atestaram o seu enquadramento nos critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado. Além disso, o Conselho de Administração da Companhia manifestou-se favoravelmente ao enquadramento dos candidatos listados acima nos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado.

Considerando o exposto acima, a Administração propõe aos acionistas que aprovem, no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária, o enquadramento de Ricardo Baldin e Patrícia Havelha Quintas Calvoso como candidatos a membros independentes do Conselho de Administração.

8.3. A eleição de membros do Conselho de Administração

A Administração propõe os nomes a seguir para compor o Conselho de Administração, com prazo de mandato unificado, que se encerrará na data de realização da assembleia geral ordinária em que os acionistas da Companhia deliberarem acerca das demonstrações financeiras do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025.

- Silvio Tini de Araújo
- Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes
- Ricardo Baldin (membro independente)
- Patrícia Havelha Quintas Calvoso (membro independente)
- Marcel Cecchi Vieira
- Fernanda Helena Carvalho Gonçalves da Silva

Em cumprimento à RCVM 81, o **Anexo I** contém as informações previstas nos itens 7.3 a 7.6 do Formulário de Referência, conforme Anexo C à RCVM 80, com relação aos candidatos indicados ao Conselho de Administração.

O Conselho de Administração se manifestou favoravelmente quanto ao enquadramento de cada candidato ao cargo de membro do Conselho de Administração à Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Comitês e Diretoria Estatutária da Companhia.

A votação dos candidatos acima propostos será feita de forma individual, pelo voto majoritário dos

Acionistas. Os acionistas da Companhia poderão propor nomes adicionais para votação, nos termos da regulamentação aplicável.

Os Acionistas representando, no mínimo, 5% do capital social, poderão requerer por escrito à Companhia a adoção do processo de voto múltiplo, nos termos artigo 3º da Resolução CVM nº 70/22 e do artigo 141 da Lei 6.404/76.

Se validamente requerida a adoção de procedimento de voto múltiplo, a votação será feita de forma individual, e serão atribuídos a cada ação tantos votos quantos forem os cargos a serem preenchidos no Conselho de Administração da Companhia, sendo permitido ao Acionista o direito de acumular votos em um só candidato ou distribuí-los entre vários candidatos.

Os Acionistas que pretendam requerer a adoção do processo de voto múltiplo deverão fazê-lo por escrito à Companhia, até às 10h00 horas do dia 16 de dezembro de 2025, por meio do endereço de e-mail ri@terrasantapa.com.br (assunto: “Voto Múltiplo AGE 2025”) ou mediante correspondência entregue na sede da Companhia localizada na Praça General Gentil Falcão, 108 – 8º andar – cj 81, sala 4, CEP 04571-150, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, aos cuidados de “Mariana Dantas Mesquita– Diretoria de Relação com Investidores”.

8.4. Ratificação da nomeação e contratação da Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. para elaboração do Laudo de Avaliação

A operação de incorporação somente pode ser realizada se o patrimônio líquido a ser incorporado for avaliado, e o laudo elaborado determinar que o valor a ser vertido para a formação de capital social é, ao menos, igual ao montante do capital a integralizar (art. 226, *caput*, da Lei das S.A.).

Assim, a Companhia contratou, nos termos e para fins do art. 226 da Lei das S.A., a Apsis Consultoria e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.681.365/0001- 30, com registro no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o n.º 005112/O-9 e com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, 62, 6º andar, Centro (“Avaliador”) para elaborar o Laudo de Avaliação.

Em atendimento ao disposto no artigo 25 da RCVM 81, as informações relativas ao Avaliador estão disponíveis no **Anexo II**.

Propõe-se à Assembleia a aprovação da ratificação da contratação e nomeação do Avaliador para elaborar o Laudo de Avaliação.

8.5. *Laudo de Avaliação*

O Laudo de Avaliação, além de estar anexo ao Protocolo e Justificação, está disponível na sede e no website de Relações com Investidores da Companhia (www.terrasantapa.com.br), e foi enviado à CVM (www.cvm.gov.br) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br).

Como indicado no item 8.4 acima, a Lei das S.A. requer, para operações de incorporação, a avaliação do patrimônio líquido a ser incorporado. Nesse contexto, o Avaliador elaborou o Laudo de Avaliação.

Nos termos do art. 224, III, da Lei das S.A., estabeleceu-se no Protocolo e Justificação o critério contábil para a avaliação do patrimônio líquido da São José, e o dia 30 de setembro de 2025 como data base para a avaliação (“Data-Base”), tendo-se determinado, ainda, que as variações patrimoniais relativas aos patrimônios líquidos da São José que ocorrerem entre a Data-Base e a data da efetiva realização da operação serão absorvidas pela Companhia.

O Avaliador apresentou os resultados da avaliação contábil do patrimônio da São José a ser incorporado pela Companhia, por meio do Laudo de Avaliação, conforme o qual concluiu que o valor contábil do patrimônio líquido da São José na Data-Base corresponde a R\$ 473.601.011,70 (quatrocentos e setenta e três milhões, seiscentos e um mil, onze reais e setenta centavos).

A administração da Companhia propõe a aprovação do Laudo de Avaliação que constitui o **Anexo III** desta Proposta, preparado pelo Avaliador na Data-Base para fins da Incorporação

8.6. *Protocolo e Justificação*

O Protocolo e Justificação, contendo todos os termos, cláusulas, condições e justificação da Incorporação e constante no **Anexo IV** da presente Proposta, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 14 de novembro de 2025 e celebrado pelas administrações da Companhia e da São José em 14 de novembro de 2025.

Cópia do Protocolo e Justificação com os principais termos e condições da incorporação da São José pela Terra Santa também está à disposição dos acionistas na sede e no website de Relações com Investidores da Companhia (www.terrasantapa.com.br), e foi enviado à CVM (www.cvm.gov.br) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br).

A Incorporação está inserida no contexto da reorganização societária da Companhia e da São José em que se busca a maior racionalização da estrutura societária e das atividades do grupo empresarial.

Atualmente a Companhia é titular da totalidade das ações de emissão da São José de forma que a Companhia é detentora direta de 100% (cem por cento) do capital social da São José.

Com a conclusão da Incorporação, a São José será extinta de pleno direito e para todos os fins, e a Companhia sucederá a São José, a título universal e sem solução de continuidade, em todos os direitos e obrigações.

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.

Tendo em vista que a Companhia é titular direta da totalidade do capital social da São José, as administrações das partes entendem que a Incorporação não aumenta a exposição de risco da Companhia e da São José, e não impacta o risco dos acionistas, dos investidores e dos terceiros interessados da Companhia.

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

Observados os termos e condições do Protocolo e Justificação, e considerando-se os benefícios esperados, os riscos envolvidos e as estimativas de custos relacionados, a administração da Companhia entende que a Incorporação é plenamente justificável e alinhada aos interesses da Companhia.

Dessa forma, a administração propõe a aprovação do Protocolo e Justificação.

8.7. Incorporação

Segundo o disposto no artigo 227 da Lei das S.A., a incorporação é a operação por meio da qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra. Por consequência, de um lado, se extingue a pessoa jurídica incorporada e, de outro, há a sucessão, pela incorporadora, em todas as posições jurídicas, direitos e obrigações de titularidade das sociedades incorporadas.

Conforme descrito no item 8.6 desta Proposta e nos termos do Protocolo e Justificação, a administração acredita que a efetivação da Incorporação trará benefícios à Companhia, de ordem

administrativa, econômica e financeira, permitindo a racionalização e simplificação da estrutura societária, e, conseqüentemente, permitirá economia e simplificação no registro imobiliário.

De acordo com o descrito no item 8.6 acima, a Incorporação será realizada sem relação de substituição das ações de emissão da São José e não implicará aumento de capital social da Companhia nem emissão de novas ações.

Visto que a Companhia é a única acionista da São José, a aprovação da Incorporação na assembleia geral extraordinária da São José dependerá do voto afirmativo da única acionista. Desse modo, inexistirá acionista dissidente da deliberação da assembleia geral extraordinária da São José, nos termos do artigo 137 e do artigo 230 da Lei das S.A.

Nos termos do artigo 136 e do artigo 137 da Lei das S.A., os atuais acionistas da Companhia não farão jus a direito de retirada decorrente da aprovação da Incorporação pela Assembleia.

Considerando o exposto acima, propõe-se a aprovação da Incorporação da São José pela Companhia, nos termos e condições previstos no Protocolo e Justificação.

O **Anexo V** contém as informações acerca da Incorporação, em atendimento ao disposto no artigo 22 da RCM 81.

8.8. *Redução de Capital da Companhia.*

8.8.1. Origem e Apuração dos Prejuízos Acumulados a Serem Absorvidos pela Redução de Capital

A origem e a apuração dos prejuízos acumulados foi esclarecida nos Fatos Relevantes publicados pela Companhia em 29 de agosto de 2025 e 14 de novembro de 2025, da seguinte maneira:

“no contexto do processo de regularização da documentação de parte das suas terras, concluiu-se que a área total de 4.066,92 hectares das matrículas de determinados imóveis integrantes do ativo imobilizado da Companhia não corresponde a áreas existentes de fato. A Companhia está avaliando os possíveis impactos em seus registros contábeis, que provavelmente requererão a baixa contábil dessas áreas (4.066,92 hectares). É importante esclarecer que a ausência de tais áreas não impacta a receita da Companhia, já que não são objeto de contratos de arrendamento. Além disso, sua ausência também não impacta a avaliação anual das terras da Companhia, uma vez que tais áreas não são objeto do laudo de avaliação do valor de mercado divulgado anualmente”.

“em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 29 de agosto de 2025, que concluiu a avaliação dos impactos da baixa de imóveis num total de 4.066,92 hectares, integrantes do ativo da Companhia, que não correspondem a áreas existentes de fato. Após a finalização dos procedimentos de regularização e análises adicionais, este valor foi atualizado pela inclusão de uma área adicional de 138,44 hectares que, na avaliação da Companhia, também deve seguir o mesmo tratamento. Assim, a área total a ser baixada passa a ser de 4.205,36 hectares.

Ainda no contexto do processo de regularização da documentação de suas terras, concluiu-se que uma área total de 365 hectares do ativo imobilizado da Fazenda Iporanga S.A. (“Iporanga”), subsidiária integral da Companhia, sobre a qual não há exercício da posse por parte da Companhia, em razão da impossibilidade de sua localização geográfica, deveria seguir o mesmo tratamento das áreas supra mencionadas.

Neste sentido, a Companhia divulgou, nesta data, suas demonstrações financeiras, referentes ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, incluindo uma nota de reapresentação dos saldos contábeis dos períodos comparativos, refletindo tais efeitos.

(...)”

8.8.2. Motivação da Redução de Capital

A redução do capital social para absorção de prejuízos acumulados apurados em demonstrações financeiras, inclusive as demonstrações financeiras trimestrais, é expressamente autorizada pelo artigo 173 da Lei 6.404/76. Além disso, neste caso, cumpre o papel de dar transparência em relação ao capital efetivamente existente e contribuído pelos acionistas à sociedade e de ajustar esse patrimônio ao valor contábil das terras efetivamente recebidas pela Companhia, como resultado da incorporação de suas subsidiárias, já pelo valor líquido das matrículas inexistentes.

Nesse sentido, vale observar que, em 2020, a Companhia recebeu a propriedade indireta das terras, em aumento de seu capital social, pelo valor contábil. Em essência, portanto, para a Companhia, tal valor decorre de transação de capital. Entretanto, por falta de autorização legal expressa para outra forma de registro, e em atendimento às normas legais e contábeis aplicáveis, a contrapartida da baixa contábil das terras foi realizada em conta de prejuízos acumulados.

Dessa sorte, o capital social da Companhia deve ser reduzido para absorver o prejuízo acumulado decorrente da baixa e inexistência das matrículas.

A Companhia decidiu adotar as demonstrações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2025 para suportar a redução de capital, pois foram as primeiras demonstrações financeiras após o fato

relevante ser conhecido e publicado, as primeiras nas quais o prejuízo acumulado foi apurado, e as últimas demonstrações financeiras publicadas antes da incorporação da subsidiária São José, antiga proprietária da maior parte das matrículas inexistentes. Assim, a Companhia receberá as matrículas da São José, com o inventário já ajustado para a baixa das matrículas inexistentes, e deseja prontamente corrigir seu estoque de capital para o valor que entende mais apropriado, refletindo essa baixa.

8.8.3. Valor e Forma da Redução de Capital

A redação atual do artigo 5 do Estatuto Social é a seguinte:

“Artigo 5º - O capital social 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), totalmente subscrito e integralizado, 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.”

O prejuízo acumulado bruto reconhecido no balanço de abertura do último período disponível, qual seja, o exercício de 2024, em razão da regularização de inventário de terras é de R\$ 63.330.118,70. Nos termos dos artigos 173 e 189, parágrafo único, da Lei 6.404/76, bem como do CPC 23, tal montante deve ser (i) reconhecido em conta de prejuízos acumulados, sem transitar por resultado; e (ii) absorvido, em primeiro lugar e mandatoriamente, pelos lucros acumulados, reservas de lucros e reserva legal, nessa ordem, constantes das demonstrações financeiras de encerramento do mesmo exercício. Com isso, o saldo líquido dos prejuízos acumulados registrado no encerramento do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, foi, portanto, de 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), conforme indicado nas demonstrações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2025.

De acordo com as normas contábeis e com o artigo 201 da Lei 6.404/76, os dividendos distribuídos em assembleia geral ordinária realizada em 24 de abril de 2025 foram apurados, deliberados e pagos em boa-fé, em conformidade com as demonstrações financeiras auditadas do período e, portanto, não serão passíveis de restituição. Conforme as demonstrações financeiras referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, tal montante pago foi reconhecido em conta de resultados em formação do exercício corrente, sem transitar por resultado.

Nessa medida, a administração da Companhia propõe a redução de capital, sem alteração da quantidade de ações e sem a restituição de quaisquer valores aos acionistas, no montante do saldo de prejuízos acumulados reconhecido no balanço de encerramento do exercício de 2024,

correspondente a 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). Diante da inexistência de restituição aos acionistas, a redução de capital, se aprovada, será eficaz imediatamente, não se aplicando a necessidade de notificação prévia para oposição de credores.

8.8.4. Consequências da Redução de Capital

A Companhia acredita que a redução de capital no saldo remanescente de prejuízos acumulados reconhecidos no balanço de fechamento do exercício de 2024 cumpre o único objetivo de saneamento e regularização contábil do saldo de capital, na maior medida permitida em lei, haja vista a divergência de áreas e a inexistência dos ativos recebidos originalmente em aumento de capital. A Companhia acredita que referida redução de capital em nada impacta credores, já que não haverá restituição de valores aos acionistas. Conforme foi explicado nos fatos relevantes: *“a ausência de tais áreas não impacta a receita da Companhia, já que não são objeto de contratos de arrendamento incidentes sobre a área efetivamente passível de exploração econômica. Além disso, sua ausência também não impacta a avaliação anual das terras da Companhia, uma vez que tais áreas não são objeto do laudo de avaliação do valor de mercado divulgado anualmente.”*

Nessa medida, além do indicado anteriormente, a Companhia não enxerga consequências adicionais da redução de capital que possam afetar seus acionistas ou credores.

8.8.5. Proposta da Administração para Absorção de Prejuízos Acumulados contra Reserva de Lucros e Redução de Capital

Considerando o exposto acima, propõe-se a redução de capital social no montante de 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), equivalente ao saldo remanescente de prejuízos acumulados reconhecidos no balanço de fechamento do exercício de 2024 e registrados nas demonstrações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2025, após a absorção obrigatória de lucros e reservas de lucros, com a consequente alteração do artigo 5 do Estatuto Social da Companhia e consolidação do Estatuto Social com referido artigo alterado, como segue:

“Artigo 5º - O capital social é de R\$ 650.596.576,33 (Seiscentos e cinquenta milhões, quinhentos e noventa e seis mil, quinhentos e setenta e seis reais e trinta e três centavos), totalmente subscrito e integralizado, 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.

O parecer do Conselho Fiscal consta no **Anexo VII**.

No **Anexo VIII**, consta o quadro comparativo detalhando a origem e a justificativa das alterações propostas e analisando seus efeitos, bem como no **Anexo IX** consta uma cópia do Estatuto Social a ser consolidado, contendo, em destaque, a alteração proposta.

No **Anexo X** constam as informações sobre a proposta de redução de capital da Companhia, conforme exigido pelo art. 17 e Anexo E da RCVM 81, sendo tais esclarecimentos substancialmente equivalentes aos já conferidos neste item 8.8. da Proposta da Administração.

8.9. *Autorizar a administração da Companhia a praticar todos os atos pertinentes*

Propõe-se que seja dada autorização para os administradores da Companhia praticarem todos os atos necessários à efetivação das matérias que forem aprovadas.

9. CONCLUSÃO

Pelos motivos acima, a Administração da Companhia submete a presente Proposta à apreciação dos Senhores Acionistas e recomenda a sua integral aprovação.

Mariana Dantas Mesquita,

Diretora Presidente e de Relação com Investidores

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO I

INFORMAÇÕES SOBRE OS INDICADOS PARA O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

(CONFORME ITENS 7.3 A 7.6 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA – RCVM 80)

As informações abaixo são referentes aos item 7.3. e 7.4. do formulário de referência:

1)

Nome:	Silvio Tini de Araújo
CPF:	064.065.488-68
Data de Nascimento:	02/07/1946
Profissão:	Empresário
Cargo eletivo ocupado:	Presidente do Conselho de Administração
Data de eleição atual/preendida:	18/12/2025
Data da posse atual/preendida:	Até 30 dias após eleição
Prazo do mandato atual/preendida:	Assembleia Geral Ordinária de 2026
Indicação se foi eleito pelo controlador ou não :	Não aplicável
Data de início dos Mandatos Consecutivos:	10/05/2021
Outros cargos e funções exercidas no emissor:	Não Aplicável

(a) Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, incluindo Empresas, cargo e funções inerentes:

Paulista e empresário, lidera a Bonsucex Holding desde sua fundação, em 1982. Bacharel em Ciências Jurídicas e Econômicas é graduado e pós-graduado em Direito Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP, com extensão em Macroeconomia pela New York Institute of Finance – NYIF. É presidente do Conselho de Administração da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. e membro do Conselho de Administração da Alpargatas S.A. É Membro do Fórum do IBGC Exclusivo dos Presidentes de Conselho de Administração de Empresas Listadas (desde 2017). É membro do Comitê Financeiro e de Investimentos do IRB-Brasil Resseguros S.A., membro do Comitê de Finanças da Alpargatas S.A, membro coordenador do Comitê Estratégico Financeiro da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. Conselheiro do Museu de Arte de São Paulo (MASP),

e, fundador e vice-presidente de honra do Museu Brasileiro de Escultura (MUBE). Além disso, é conselheiro da Sociedade Hípica Paulista (SHP) e fundador da Associação Brasileira de Criadores do Cavalo Andaluz-Brasileiro (ABCAB). É Conselheiro da Fundação Arnaldo Vieira de Carvalho (mantenedora da Faculdade de Ciências Médicas da Santa Casa de São Paulo). Foi Conselheiro do São Paulo Golf Clube (SPGC), e, é presidente e fundador do Pôr do Sol Golf Clube. É sócio remido e benfeitor do Sport Club Corinthians Paulista (SCCP).

(b) Cargos de administração que exerce ou exerceu em companhias abertas:

- Presidente da Bonsucex Holding S.A.
- Presidente do Conselho de Administração da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.
- Membro do Conselho de Administração da Alpargatas S.A.
- **Qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado, com indicação do estágio em que se encontra o processo:**

Não existe qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado.

- **Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas, mesmo que não transitada em julgado, indicando se o processo correspondente está em recurso no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional:**

Sim - processo extinto, que culminou com a aplicação de multa já quitada.

Há um processo com condenação em multa pecuniária em fase de recurso administrativo ao Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (PAS CVM 19957.002306/2023-24)

- **Qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer:**

A condenação administrativa de inabilitação por 5 anos imposta pela CVM (PAS CVM 19951.001830/2021-16) foi suspensa por ordem da MM. Juíza da 14ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo, Capital, no processo nº 5003075-96.2025.4.03.6100.

- **Declaração quanto a ser ou não considerado pessoa exposta politicamente (conforme definido na regulamentação aplicável), descrevendo os motivos para tal caracterização**

Não é considerado pessoa exposta politicamente.

- **Crítérios de membro independente:**

O membro não é considerado independente.

2)

Nome:	Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes
CPF:	293.525.618-21
Data de Nascimento:	23/07/1980
Profissão:	Advogado

Cargo eletivo ocupado:	Membro do Conselho de Administração
Data de eleição atual/pretendida:	18/12/2025
Data da posse atual/pretendida:	Até 30 dias após eleição
Prazo do mandato atual/pretendida:	Assembleia Geral Ordinária de 2026
Indicação se foi eleito pelo controlador ou não	Não aplicável.
Data de início dos Mandatos Consecutivos	10/05/2021
Outros cargos e funções exercidas no emissor:	Membro do Comitê de Assuntos Jurídicos

(a) Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, incluindo Empresas, cargo e funções inerentes:

Advogado. Bacharel em Direito pela Fundação Armando Álvares Penteado - FAAP. cursou LLM em Direito Societário pelo Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa. Realizou os Cursos de Conselho Fiscal na Prática e Secretaria de Governança Corporativa pelo IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa. Foi estagiário e advogado em escritórios de advocacia de renome. Membro da Ordem dos Advogados do Brasil, seção de São Paulo. Membro da Ordem dos Advogados de Portugal, Conselho Regional do Porto. Associado da Associação dos Advogados de São Paulo (AASP). É membro do Conselho de Administração e do Comitê de Assuntos Jurídicos da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. É membro do Comitê de Auditoria da Alpargatas S.A. É coordenador do Comitê Jurídico da Rossi Residencial S.A. É membro suplente do Conselho de Administração da Paranapanema S.A. e do Conselho Fiscal da Bombril S.A. Ocupa o cargo de Diretor Jurídico da Bonsucex Holding S.A. Foi membro efetivo do Conselho Fiscal da Alpargatas S.A., dos Comitês de Inovação, de Gente e de Auditoria da Terra Santa Agro S.A. Foi membro do Conselho de Administração da Azevedo e Travassos S.A. Foi membro Suplente do Conselho Fiscal da Companhia Paranapanema S.A.

(b) Cargos de administração que exerce ou exerceu em companhias abertas:

- Membro do Conselho de Administração da Azevedo & Travassos S.A.
- Membro do Conselho de Administração da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.
- Membro do Comitê Jurídico da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.
- Membro do Conselho Fiscal da Alpargatas S.A.
- Membro do Comitê de Auditoria da Alpargatas S.A.
- Membro do Comitê de Auditoria da Terra Santa Agro S.A.
- Membro do Comitê de Gente da Terra Santa Agro S.A.

- Membro do Comitê de Inovação da Terra Santa Agro S.A.
- Membro do Comitê de Governança e de Assuntos Jurídicos da Terra Santa Agro S.A.
- Coordenador do Comitê Jurídico da Rossi Residencial S.A.

(c) Qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado, com indicação do estágio em que se encontra o processo:

Não existe qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado.

(d) Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas, mesmo que não transitada em julgado, indicando se o processo correspondente está em recurso no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional:

Não existe qualquer condenação em processo administrativo da CVM, mesmo que não transitada e julgada.

(e) Qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer:

Não existe qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

(f) Declaração quanto a ser ou não considerado pessoa exposta politicamente (conforme definido na regulamentação aplicável), descrevendo os motivos para tal caracterização:

Não é considerado pessoa exposta politicamente.

(g) Critérios de membro independente:

Não é considerado membro independente.

3)

Nome:	Ricardo Baldin
CPF:	163.678.040-72
Data de Nascimento:	14/07/1954
Profissão:	Contador
Cargo eletivo ocupado:	Membro Independente do Conselho de Administração
Data de eleição atual/preendida:	18/12/2025
Data da posse atual/preendida:	Até 30 dias após eleição
Prazo do mandato atual/preendida:	Assembleia Geral Ordinária de 2026
Indicação se foi eleito pelo controlador ou não:	Não aplicável
Data de início dos Mandatos Consecutivos:	21/12/2021

Outros cargos e funções exercidas no emissor:	Não aplicável.
---	-----------------------

(a) Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, incluindo Empresas, cargo e funções inerentes:

Bacharel em ciências contábeis. É membro independente e especialista financeiro do Comitê de Auditoria no Grupo Itaú Unibanco desde 2021. Ocupou diversos cargos no Grupo Itaú Unibanco, incluindo o de Diretor Executivo de Auditoria Interna no Itaú Unibanco S.A. (2009 a 2015). É Coordenador do Comitê de Auditoria da Alpargatas S.A. desde 2018 e da Eneva S.A. desde 2019; membro do Conselho Fiscal da Metalúrgica Gerdau S.A. desde 2020; membro da Comissão de Governança de Instituições Financeiras do IBGC desde 2021 e é Consultor de Empresas na RMB Assessoria e Consultoria Empresarial e Contábil EIRELI. Atuou como membro do Conselho de Administração e membro do Comitê de Auditoria da XP Investimentos S.A. (2020 a 2021); membro do Comitê de Auditoria da Totvs S.A. (2020); membro do Conselho de Administração e Coordenador do Comitê de Auditoria da Ecorodovias (2018 a 2020); membro do Conselho Fiscal do Fundo Garantidor de Crédito (FGC) (2018 a 2019); membro do Comitê de Auditoria da Câmara Interbancária de Pagamentos (CIP) (2014) e da Tecnologia Bancária (TECBAN) (2015) e Coordenador do Comitê de Auditoria da Redecard S.A. (2013 a 2014). Foi Diretor de Controladoria, Tecnologia e Controles Internos e Riscos no Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) (2016 a 2017). Atuou por 31 anos como auditor independente e ex-sócio da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes e foi também sócio responsável do Grupo de Instituições Financeiras da PwC na América do Sul, tendo coordenado diversos trabalhos na região.

(b) Cargos de administração que exerce ou exerceu em companhias abertas:

- Membro do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria da XP Investimentos
- Membro do Conselho de Administração na Ecorodovias
- Membro do Comitê de Auditoria do Grupo Itaú Unibanco
- Coordenador do Comitê de Auditoria da Alpargatas S.A.
- Coordenador do Comitê de Auditoria da Eneva S.A.
- Membro do Conselho Fiscal da Metalúrgica Gerdau S.A.
- Membro do Comitê de Auditoria da Totvs S.A.
- Membro do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria da Ecorodovias Infraestrutura e Logística S.A.

(c) Qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado, com indicação do estágio em que se encontra o processo:

Não existe qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado.

(d) Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas, mesmo que não transitada em julgado, indicando se o processo correspondente está em recurso no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional:

Não existe qualquer condenação em processo administrativo da CVM, mesmo que não transitada e julgada.

(e) Qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer:

Não existe qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

(f) Declaração quanto a ser ou não considerado pessoa exposta politicamente (conforme definido na regulamentação aplicável), descrevendo os motivos para tal caracterização:

Não é considerado pessoa exposta politicamente.

(g) Critérios de membro independente:

A Companhia utiliza como base de seus critérios de eleição de seus Conselheiros Independentes, o disposto no §2º do Art. 16 do Regulamento do Novo Mercado instituído pela B3, o qual determina que “Conselheiro Independente” caracteriza-se por: (i) não é afim até segundo grau do acionista controlador, de administrador da companhia ou de administrador do acionista controlador; (ii) não foi, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor de sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum; (iii) não tem relações comerciais com a companhia, o seu acionista controlador ou sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum; e (iv) não ocupa cargo em sociedade ou entidade que tenha relações comerciais com a companhia ou com o seu acionista controlador que tenha poder decisório na condução das atividades da referida sociedade ou entidade; (v) não recebe outra remuneração da companhia, de seu acionista controlador, sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum além daquela relativa à atuação como membro do conselho de administração ou de comitês da companhia, de seu acionista controlador, de suas sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum, exceto proventos em dinheiro decorrentes de participação no capital social da companhia e benefícios advindos de planos de previdência complementar”.

4)

Nome:	Patrícia Havelha Quintas Calvoso
CPF:	077.819.408-65
Data de Nascimento:	26/06/1965
Profissão:	Contadora
Cargo eletivo ocupado:	Membro Independente do Conselho de Administração
Data de eleição atual/pretendida:	18/12/2025
Data da posse atual/pretendida:	Até 30 dias após eleição
Prazo do mandato atual/pretendida:	Assembleia Geral Ordinária de 2026

Indicação se foi eleito pelo controlador ou não:	Não aplicável
Data de início dos Mandatos Consecutivos:	Não aplicável
Outros cargos e funções exercidas no emissor:	Não aplicável

(a) Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, incluindo Empresas, cargo e funções inerentes:

Graduada em ciências contábeis, profissional com mais de 36 anos de experiência em tributação, previdência e legislação trabalhista, sendo 16 anos como Sócia-Líder de Global Mobility Services (GMS) - KPMG. Reconhecida por liderança em equipes de alta performance, representação do Brasil em fóruns internacionais e assessoria a clientes estratégicos em planejamento tributário, mitigação de riscos e retenção de talentos. Atualmente, atua como consultora independente para clientes VIPs e grandes fortunas, desenvolvendo estratégias de planejamento tributário seguro e aderente à legislação brasileira, com integração às práticas internacionais.

(b) Cargos de administração que exerce ou exerceu em companhias abertas:

Não aplicável

(c) Qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado, com indicação do estágio em que se encontra o processo:

Não existe qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado.

(d) Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas, mesmo que não transitada em julgado, indicando se o processo correspondente está em recurso no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional:

Não existe qualquer condenação em processo administrativo da CVM, mesmo que não transitada e julgada.

(e) Qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer:

Não existe qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

(f) Declaração quanto a ser ou não considerado pessoa exposta politicamente (conforme definido na regulamentação aplicável), descrevendo os motivos para tal caracterização:

Não é considerado pessoa exposta politicamente.

(g) Critérios de membro independente:

A Companhia utiliza como base de seus critérios de eleição de seus Conselheiros Independentes, o disposto no §2º do Art. 16 do Regulamento do Novo Mercado instituído pela B3, o qual determina que "Conselheiro Independente" caracteriza-se por: (i) não é afim até segundo grau do acionista

controlador, de administrador da companhia ou de administrador do acionista controlador; (ii) não foi, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor de sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum; (iii) não tem relações comerciais com a companhia, o seu acionista controlador ou sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum; e (iv) não ocupa cargo em sociedade ou entidade que tenha relações comerciais com a companhia ou com o seu acionista controlador que tenha poder decisório na condução das atividades da referida sociedade ou entidade; (v) não recebe outra remuneração da companhia, de seu acionista controlador, sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum além daquela relativa à atuação como membro do conselho de administração ou de comitês da companhia, de seu acionista controlador, de suas sociedades coligadas, controladas ou sob controle comum, exceto proventos em dinheiro decorrentes de participação no capital social da companhia e benefícios advindos de planos de previdência complementar”.

5)

Nome:	Marcel Cecchi Vieira
CPF:	143.917.738-48
Data de Nascimento:	27/04/1974
Profissão:	Engenheiro Mecânico
Cargo eletivo ocupado:	Membro do Conselho de Administração
Data de eleição atual/pretendida:	18/12/2025
Data da posse atual/pretendida:	Até 30 dias após eleição
Prazo do mandato atual/pretendida:	Assembleia Geral Ordinária de 2026
Indicação se foi eleito pelo controlador ou não:	Não aplicável
Data de início dos Mandatos Consecutivos:	22/10/2024
Outros cargos e funções exercidas no emissor:	Não aplicável.

(a) Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, incluindo Empresas, cargo e funções inerentes:

O Sr. Marcel Cecchi Vieira, CFA é sócio da Latache Capital, uma gestora de investimentos. Anteriormente, foi diretor Financeiro do Grupo CB entre 2014 e 2021, membro Conselho de Administração do Grupo Casas Bahia (2019-2023), do Comitê de Auditoria do Grupo Casas Bahia (2018-2023) e do Conselho Fiscal da Terra Santa Agro, foi também professor da educação executiva do Insper. De 2014 a 2018 foi membro do Conselho Fiscal da Via Varejo. Antes, entre 2011 e 2018 foi sócio da Laplace Finanças, gestora de recursos e empresa de assessoria financeira, e em parte desse período foi Diretor Financeiro da Usinas Itamarati. Entre 2009 e 2011 foi Diretor da Andrade Gutierrez

Telecomunicações, responsável pela supervisão dos investimentos do grupo em novos negócios, incluindo Oi S.A. e Contax S.A., tendo sido do Conselho de Administração das duas companhias. Foi sócio da Angra Partners, empresa de assessoria financeira e gestão de participações de 2004 a 2009, nesse período esteve no Conselho de Administração do Metrô do Rio de Janeiro e no Conselho Fiscal da Brasil Telecom Participações. Antes, foi consultor e gerente da Accenture do Brasil. Formado em Engenharia Mecânica pela Escola de Engenharia de São Carlos, USP. Possui MBA pela Tuck School of Business at Dartmouth, onde se formou como Edward Tuck Scholar por desempenho acadêmico. Possui a designação CFA desde 2008.

(b) Cargos de administração que exerce ou exerceu em companhias abertas:

- Membro do Conselho de Administração do Grupo Casas Bahia S.A. (antiga Via Varejo)
- Membro do Comitê de Auditoria do Grupo Casas Bahia S.A. (antiga Via Varejo)
- Membro do Conselho Fiscal da Terra Santa Agro S.A.
- Membro do Conselho de Administração da Oi S.A.
- Membro do Conselho Fiscal da Brasil Telecom Participações S.A.
- Membro do Conselho de Administração do Metrô Rio S.A.

(c) Qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado, com indicação do estágio em que se encontra o processo:

Não existe qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado.

(d) Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas, mesmo que não transitada em julgado, indicando se o processo correspondente está em recurso no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional:

Não existe qualquer condenação em processo administrativo da CVM, mesmo que não transitada e julgada.

(e) Qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer:

Não existe qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

(f) Declaração quanto a ser ou não considerado pessoa exposta politicamente (conforme definido na regulamentação aplicável), descrevendo os motivos para tal caracterização

Não é considerado pessoa exposta politicamente.

(g) Critérios de membro independente:

Não é considerado membro independente.

6)

Nome:	Fernanda Helena Carvalho Gonçalves da Silva
CPF:	109.794.457-36

Data de Nascimento:	27/02/1987
Profissão:	Advogada e Contadora
Cargo eletivo ocupado:	Membro do Conselho de Administração
Data de eleição atual/pretendida:	18/12/2025
Data da posse atual/pretendida:	Até 30 dias após eleição
Prazo do mandato atual/pretendida:	Assembleia Geral Ordinária de 2026
Indicação se foi eleito pelo controlador ou não:	Não aplicável
Data de início dos Mandatos Consecutivos:	Não aplicável
Outros cargos e funções exercidas no emissor:	Não aplicável.

(a) Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, incluindo Empresas, cargo e funções inerentes:

Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e Bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro (UERJ), concluiu estudos avançados em Direito Internacional, Empresarial e Integração Econômica Internacional na Universidade de Coruña (Espanha) e especialização em Direito Tributário.

Possui formação complementar em Normas Internacionais de Auditoria Financeira pela Controladoria-Geral da União (CGU), Formação e Desenvolvimento de Conselheiro pela Fundação Dom Cabral (FDC) e pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC), Administração e Negócios pela London School of Economics and Political Science (LSE), Skills for Green Transition – University of Cambridge Judge Business School (CJBS), Governança Corporativa pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e atuação em Conselhos Fiscais em Cooperativa de Crédito pelo Banco Central do Brasil.

Com vasta experiência nas áreas de direito societário (Mercado de Capitais), empresarial e registral atua como consultora em sustentabilidade, compliance, análise horizontal de riscos financeiros e regulatórios, due diligence em setores altamente regulados e estruturas financeiras (operações com derivativos). Possui experiência em conselho de empresas de capital aberto e fechado.

Atualmente é Conselheira de Administração da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A., Presidente do Conselho Fiscal da Westwing Comércio Varejista S.A., Presidente do Conselho Fiscal da Milênio Holding S.A., Conselheira Fiscal da Aeris Indústria e Comércio de Equipamentos para Geração de Energia S.A. e Conselheira Fiscal da Metalúrgica Riosulense S.A.

Integra as Comissões de Mercado de Capitais da OAB/RJ e do CRC/RJ, a Comissão de Mediação e Arbitragem do CRC/RJ e o Comitê Técnico de Assuntos de Sustentabilidade do ICBR.

Cargos de administração que exerce ou exerceu em companhias abertas:

Membro titular do Conselho Fiscal da D1000 Varejo Farma Participações S.A.

(b) Qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado, com indicação do estágio em que se encontra o processo:

Não existe qualquer condenação criminal, mesmo que não transitada em julgado.

(c) Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas, mesmo que não transitada em julgado, indicando se o processo correspondente está em recurso no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional:

Não existe qualquer condenação em processo administrativo da CVM, mesmo que não transitada em julgado.

(d) Qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer:

Não existe qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer.

(e) Declaração quanto a ser ou não considerado pessoa exposta politicamente (conforme definido na regulamentação aplicável), descrevendo os motivos para tal caracterização:

Não é considerado pessoa exposta politicamente.

(f) Critérios de membro independente:

Não é considerado membro independente.

7.5. Informar a existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau entre:

a. administradores do emissor

b. (i) administradores do emissor e (ii) administradores de controladas, diretas ou indiretas, do emissor

c. (i) administradores do emissor ou de suas controladas, diretas ou indiretas e (ii) controladores diretos ou indiretos do emissor

d. (i) administradores do emissor e (ii) administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas do emissor

Não há relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau entre (i) os candidatos ao Conselho de Administração da Companhia; (ii) os candidatos ao Conselho de Administração da Companhia e administradores de controladas diretas ou indiretas da Companhia; (iii) a os candidatos ao Conselho de Administração da Companhia ou de suas controladas, diretas ou indiretas e controladores diretos ou indiretos da Companhia; e (iv) os candidatos ao Conselho de Administração da Companhia e administradores das sociedades controladas diretas ou indiretas da Companhia.

7.6 Informar sobre relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores do emissor e:

- a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, participação igual ou superior a 99% (noventa e nove por cento) do capital social**
- b. controlador direto ou indireto do emissor**
- c. caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas**

Não há relação de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores do emissor.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO II

INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIADOR

(CONFORME ANEXO L À RCVM 81)

Seguindo o artigo 25 da Resolução CVM nº 81/22 (“ICVM 81”), a Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. (“Terra Santa” ou “Companhia”) apresenta aos acionistas as seguintes informações em preparação à Assembleia Geral Extraordinária de 18 de dezembro de 2025 que deliberará sobre a Incorporação da Fazenda São José S.A. (“São José”), pela Terra Santa (“Incorporação”):

1. Listar os avaliadores recomendados pela administração

A administração contratou a Apsis Consultoria e Avaliações Ltda., com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 08.681.365/0001-30, para, em observância ao disposto nos artigos 224, 226 e 227 da Lei das S.A., elaborar o laudo de avaliação do valor contábil do patrimônio líquido da São José a ser incorporado pela Terra Santa, que está disponível para acesso no site da CVM (www.cvm.gov.br), bem como no website da Companhia (www.terrasantapa.com.br).

2. Descrever a capacitação dos avaliadores recomendados

A Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. possui inscrição no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro que lhe confere habilitação para atuar como perito avaliador da Incorporação. Mais informações sobre a qualificação dos avaliadores estão disponíveis no sítio eletrônico: <https://www.apsis.com.br/>.

3. Fornecer cópia das propostas de trabalho e remuneração dos avaliadores recomendados

A proposta de trabalho e remuneração da Apsis, constante do **Anexo II.1**, está também disponível para acesso no site da CVM (www.cvm.gov.br), bem como no website da Companhia (www.terrasantapa.com.br).

4. Descrever qualquer relação relevante existente nos últimos 3 (três) anos entre os avaliadores recomendados e partes relacionadas à companhia, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto

A Companhia contratou a Apsis para a prestação de serviços relativos à avaliação da São José por oportunidade do aumento de capital realizado em novembro de 2022.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO II.1 – PROPOSTA DE TRABALHO E REMUNERAÇÃO APSIS

(Restante da página intencionalmente deixada em branco.

Proposta de trabalho e remuneração da Apsis segue na próxima página)

**Proposta para Prestação de Serviços
Terra Santa Propriedades Agrícolas SA**

CNPJ: 40.337.136/0001-06

16 de setembro de 2025

A/C: Katia Paiva

katia.paiva@terrasantapa.com.br



Contato Comercial

Amanda Sobral

amanda.sobral@apsis.com.br

AP-01145/25



Tax and Accounting Advisory

Consultoria Contábil e Fiscal

▶ APRESENTAÇÃO DO SERVIÇO

- Entendimento da Situação
- Escopo
- Documentação Necessária
- Entrega e Prazo
- Honorários

▶ CASES

▶ CONDIÇÕES DO PROJETO

- Validade da Proposta e Confidencialidade
- Descrição do Projeto
- Informações Adicionais
- Condições Gerais

▶ SOBRE NÓS

Apresentação do Serviço

Entendimento da Situação

Conforme entendimentos mantidos, a empresa TERRA SANTA PROPIEDADES AGRICOLAS S.A. (“TERRA SANTA”, “Entidade” ou “Contratante”) procurou a Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. (“APSYS” ou “Contratada”) para elaboração de uma Proposta para Prestação de Serviços, para emissão de laudo contábil de acordo com os artigos 226, 227 e 252 da Lei nº 6.404/76 ou de acordo com os artigos 1.116 e 1.117 do Código Civil (incorporação), referente às informações contábeis da FAZENDA SÃO JOSÉ S.A. (“Empresa Objeto”), relacionada a operação societária a ser realizada. A referida operação societária, conforme informado pela Entidade, consiste na incorporação da Empresa Objeto por TERRA SANTA.

Com base na Lei nº 6.404/76 (empresas do tipo sociedade anônima) ou Código Civil (empresas limitadas), conforme aplicável, a seguinte operação societária demanda a emissão de laudos contábeis:

- Operação de incorporação: operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações. Para esse tipo de operação é requerida a emissão de laudo com base nos artigos 226, 227 e 252 da Lei nº 6.404/76 ou artigos 1.116 e 1.117 do Código Civil, onde o valor do patrimônio líquido a ser incorporado é avaliado pelo seu valor contábil na data-base.

Escopo

A partir do entendimento acima descrito, será emitido um laudo a valor contábil referente a esta incorporação para a data-base de 30 de junho de 2025.

Apresentação do Serviço

Documentação Necessária

A seguir apresentamos uma lista não exaustiva das documentações iniciais necessárias da Empresa Objeto. A lista completa com as análises necessárias será encaminhada oportunamente (após aprovação da referida proposta), naquilo que for aplicável à situação da Empresa Objeto dos nossos trabalhos.

Para cada data-base selecionada pela Contratante - (Documentação a ser fornecida da Empresa Objeto):

- Balancete analítico da Empresa Objeto;
- Balanço assinado pela Empresa Objeto (em Reais, com as casas decimais);
- Estatuto/contrato social e atos societários;
- “De para” do balancete analítico para o quadro de Balanço Patrimonial;
- Carta de representação a ser assinada por representantes da Empresa Objeto (modelo a ser disponibilizado pela APSIS, em data próxima a emissão do laudo, e assinado pelo CEO, CFO e contador da Empresa Objeto);
- Políticas contábeis adotadas;
- Listagem dos imóveis próprios, contemplando informações como matrícula, registro em cartório, metragem, valor de aquisição, entre outras informações;
- Extrato de contas correntes e aplicações financeiras;

Apresentação do Serviço

Documentação Necessária

Para cada data-base selecionada pela Contratante - (Documentação a ser fornecida da Empresa Objeto) - Continuação:

- Composição analítica das propriedades para investimento, incluindo a identificação do bem, data de entrada, vida útil, custo e depreciação acumulada;
- Laudo de avaliação de valor justos das propriedades para investimento, se aplicável; e
- Memória de cálculo do ajuste a valor justo das propriedades para investimento, se aplicável.

Caso a documentação e/ou as informações necessárias para o desenvolvimento do trabalho não sejam fornecidas pela Contratante e a obtenção delas resulte em horas adicionais de trabalho da equipe APSIS envolvida no projeto, as referidas horas serão apuradas e cobradas conforme tabela de valor hora/homem vigente apresentadas nesta proposta. Isso também ocorrerá quando a documentação ou as informações forem substituídas após o início da execução do projeto.

Apresentação do Serviço

Entrega

O laudo final será apresentado sob a forma digital, ou seja, documento eletrônico em *Portable Document Format (PDF)*, e ficará disponível em ambiente exclusivo em nossa extranet pelo prazo de 90 (noventa) dias. O laudo contábil será assinado eletronicamente pela Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. Caso a contratante solicite, a APSIS poderá disponibilizar a via física do laudo, sem custo, em até 05 (cinco) dias úteis, em documento impresso em via única.

Prazo

A APSIS estima apresentar a minuta do laudo no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, considerando que a Administração da Entidade e/ou os envolvidos disponibilizará/ão, no início dos trabalhos, todas as informações necessárias à realização do trabalho, conforme evidenciado nessa proposta.

Ao receber a minuta do laudo, a Contratante terá o prazo de até 20 (vinte) dias para solicitar esclarecimentos e aprovar a emissão final do documento. Após a aprovação da minuta, a APSIS terá o prazo de 02 (dois) dias úteis para a emissão do laudo final. Decorrido o referido tempo, a APSIS poderá considerar o trabalho encerrado e estará autorizada a emitir a fatura final, independentemente da emissão do laudo final, além de poder emitir a minuta do laudo mais recente disponibilizada em forma final.

O início dos serviços se dará com o aceite expresso da presente proposta, o faturamento no aceite (vide tópico “Honorários”) e o recebimento da documentação integral necessária ao desenvolvimento do trabalho, listada nesta proposta.

Alterações solicitadas após a entrega do laudo digital estarão sujeitas a novo orçamento.

Apresentação do Serviço

Honorários

Os honorários profissionais para a execução dos serviços correspondem a **R\$ 18.600,00** líquido de impostos (R\$ 20.361,25 bruto de impostos, que abrangem os tributos PIS, COFINS e ISS com base nas alíquotas vigentes na data desta proposta, que representam 8,65%, e caso ocorra alguma alteração na carga tributária em data anterior ao faturamento de nossos honorários, informaremos prontamente e refletiremos o aumento ou redução sobre os honorários a serem faturados), a serem faturados em duas parcelas, sendo a primeira no aceite da presente proposta e a seguinte em 30 (trinta) dias corridos.

Resaltamos que caso seja requerida a emissão de laudos em inglês serão cobrados honorários adicionais no valor de **R\$ 4.000,00** líquidos de impostos por laudo (correspondentes a R\$ 4.378,76 bruto de impostos). Adicionalmente, caso seja de interesse da Contratante no posterior auxílio na contabilização da reestruturação societária referente ao laudo contábil que será emitido, suportado por memorando técnico, serão cobrados honorários adicionais no valor de **R\$ 12.500,00** (R\$ 13.683,63 bruto de impostos).

Para cada etapa mencionada anteriormente, o vencimento da fatura correspondente ocorrerá em 15 (quinze) dias contados a partir de cada evento que deu origem à cobrança. Após o vencimento, serão cobrados juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor líquido da nota fiscal, mais 10% (dez por cento) de multa sobre o valor da fatura pelo inadimplemento. A multa indicada será majorada para 20% (vinte por cento) caso seja necessário o ajuizamento de ação/medida judicial para a cobrança do débito.

Os serviços que extrapolarem o escopo previsto serão informados ao cliente e cobrados mediante emissão de relatório de atividades pela APSIS, contendo data, descrição dos trabalhos e tempo utilizado. Caso haja necessidade de alteração da data-base do laudo, ou do balancete da data-base, ou do acervo líquido inicialmente definido, após início dos trabalhos, serão discutidos honorários adicionais a serem aplicados.

Apresentação do Serviço

Honorários

Considerando informações limitadas recebidas para preparação desta proposta técnica, foi adotada como premissa para mensuração do prazo e dos honorários apresentados, o fato de que os saldos contábeis da Empresa Objeto na data-base do laudo não devem apresentar variações relevantes (superiores a 15%) daqueles apresentados em 30 de junho de 2025 (conforme balancete disponibilizado da Empresa Objeto).

A emissão do laudo final está condicionada ao recebimento da primeira parcela dos honorários e à não existência de faturas vencidas.

Dadas as informações recebidas para preparação desta proposta, o escopo ora proposta considera que os trabalhos a serem executados não serão superiores a seis meses, a contar da data de aceite da proposta. Caso o prazo de execução ultrapasse o prazo previsto, por razões que não possam ser atribuídas ao time APSIS, um aditivo de honorários será discutido para que possa ocorrer a continuidade dos trabalhos.

Cases



SUZANO

A Apsis foi contratada para realizar os **laudos contábeis** para determinação do patrimônio líquido contábil para atendimento da **Lei das S.A.**, Art. 226 e 227 e para realizar serviços de **due diligence contábil, tributária, trabalhista e previdenciária**.

MULTIÉLOG

A Apsis prestou serviço de **consultoria contábil e fiscal/tributária** com orientação quanto ao tratamento contábil de evento financeiro e impactos fiscais e tributários decorrentes.

TEGRA
INCORPORADORA

A Apsis foi contratada para a realização de um projeto de **consultoria** para o **diagnóstico** de potenciais melhorias para o processo de fechamento contábil. As melhorias foram focadas tanto no processo como nas ferramentas e planilhas utilizadas, buscando trazer mais eficiência, padronização e velocidade ao processo.



S C A L A
DATA CENTERS

A Apsis realizou procedimentos de **revisão e due diligence**, previamente acordados, abrangendo aspectos **contábeis, financeiros, tributários, trabalhistas e previdenciários**.

Condições do Projeto

Validade da Proposta

A presente proposta é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de sua apresentação.

Confidencialidade

A APSIS responsabiliza-se pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações confidenciais que venha a conhecer por ocasião da execução dos seus serviços. Para efeitos desta proposta, será considerada confidencial toda e qualquer informação a que a APSIS venha a ter acesso, direta ou indiretamente, em função dos serviços a serem prestados.

As informações confidenciais incluem todo tipo de documentação oral, escrita, gravada e computadorizada divulgada pelo cliente por meio de qualquer forma ou obtida em observações, entrevistas ou análises, abarcando, apropriadamente e sem limitações, todos os maquinários, composições, equipamentos, registros, relatórios, esboços, uso de patentes e documentos, assim como todos os dados, compilações, especificações, estratégias, projeções, processos, procedimentos, técnicas, modelos e incorporações tangíveis e intangíveis de qualquer natureza.

A APSIS, seus consultores e colaboradores não têm interesse, direto ou indireto, na(s) empresa(s) envolvida(s) ou na operação descrita nesta proposta.

Condições do Projeto

Informações Adicionais

O laudo contábil será conduzido com observância e diretrizes estabelecidas pelas Normas Brasileiras de Contabilidade. A emissão de laudo de avaliação ao valor contábil pressupõe, como requisito mandatório, o exame dos valores dos bens, direitos e obrigações, que compõem o patrimônio líquido ou acervo líquido da Empresa Objeto de avaliação.

Será de responsabilidade profissional da APSIS a emissão de laudo contábil para fins de reorganização societária, cabendo à Administração da Entidade a responsabilidade pelo levantamento do balanço patrimonial, bem como por todas as afirmações relevantes para sua preparação, na data base selecionada. A responsabilidade pela reorganização societária é exclusiva da Entidade e de seus assessores legais. Não é parte do escopo ora proposto a emissão de nenhum tipo de opinião sobre o processo de reorganização societária, limitando à APSIS apenas a avaliação dos valores contábeis da Empresa Objeto. A presente proposta considera que as informações, os registros e os documentos necessários para a revisão estarão à nossa disposição tempestivamente.

Nossos trabalhos serão exclusivamente baseados nas informações disponibilizadas pela Entidade, acerca da Empresa Objeto, sendo que a disponibilização das informações será realizada através de plataforma digital fornecida pela Entidade ou por e-mail.

Será emitido laudo de acordo com o CTG 2002 - Laudo de Avaliação Emitido por Contador, de 22 de novembro de 2019, conforme aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CTG 2002”), e com a Lei 6.404/76, que dispõe sobre as sociedades por ações ou de acordo com o Código Civil que dispõe sobre empresas limitadas, em reais e no idioma português por se tratar de documentação regulatória nacional.

Condições do Projeto

Informações Adicionais

A execução dos procedimentos descritos nesta proposta não pode ser tomada como garantia da inexistência de erros (incorrekções não intencionais) ou irregularidades ou fraudes (incorrekções intencionais).

Com base no que dispõe o CTG 2002, a Contratante tem responsabilidades que compreendem (i) elaboração de informações contábeis em conformidade com as práticas contábeis brasileiras e de acordo com orientações de órgãos específicos, (ii) manutenção de controles internos que permitam a elaboração de informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, (iii) fornecimento das informações contábeis, como registros e documentação para a realização dos trabalhos, (iv) proteção ao patrimônio e prevenção e detecção de fraudes, e (v) escrituração fidedigna das transações por meio de registros que suportam informações contábeis. A Contratante deve fornecer representação formal à APSIS no sentido de que essas responsabilidades foram observadas.

A Contratante tem ciência de que um laudo a ser emitido pode conter parágrafos de ênfase relacionados a incertezas e parágrafos explicativos quando ajustes mensuráveis forem identificados na execução dos trabalhos. Eventuais ajustes identificados devem ser confirmados pela Contratante na representação formal a ser emitida antes da emissão do laudo contábil. Adicionalmente, a Contratante tem ciência de que a APSIS pode se abster de emitir um laudo contábil caso sejam constatadas restrições ou limitações ao alcance dos trabalhos que impeçam a emissão de um laudo conclusivo, como por exemplo a identificação de potenciais ajustes que não sejam passíveis de mensuração na data-base e/ou ausência de documentação comprobatória dos saldos contábeis da Empresa Objeto. No caso da APSIS se abster de emitir um laudo, uma comunicação formal será enviada para a Contratante com as justificativas para a referida impossibilidade de emissão do laudo e os honorários serão devidos na extensão dos trabalhos realizados até aquela data.

Condições do Projeto

Informações Adicionais

Ainda, considerando que um laudo contábil deve seguir os preceitos do CTG 2002, a conclusão do referido laudo deve refletir o valor histórico na data-base do objeto do laudo, com eventuais ajustes identificados ao longo das diligências. Nesse contexto, é importante ressaltar não é passível de divulgação de informações pro forma no laudo contábil e, caso ocorram eventos subsequentes ocorridos entre a data-base e a data de emissão do referido laudo, pode ser divulgado parágrafo específico sobre o fato, a depender da relevância do tema, em seção específica do laudo, em atendimento às normas vigentes.

Não é parte do escopo dos serviços ora propostos nesta proposta:

- Execução de trabalhos fora do âmbito desta proposta;
- Revisão, emissão de opinião ou manifesto sobre a reorganização societária proposta;
- Avaliação se a operação atende aspectos e justificativas econômicas plausíveis para ser concretizado;
- Realização de lançamentos contábeis ou qualquer modificação em relatórios gerenciais, dos quais são da responsabilidade da Contratante ou das entidades envolvidas na reorganização societária, exceto quando detalhado como parte desta proposta;
- Avaliação acerca da competência das pessoas da Contratante e Empresa Objeto, em suas funções atuais e/ou futuras;
- Emissão de relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras, informações trimestrais e informações financeiras pro forma;
- Emissão de opinião contábil ou legal;
- Saneamento das bases de dados;
- Extração diretamente dos sistemas da Entidade ou da Empresa Objeto das bases de dados necessárias para execução dos trabalhos propostos;

Condições do Projeto

Informações Adicionais

Não é parte do escopo dos serviços ora propostos nesta proposta (continuação):

- Planejamento ou melhoria fiscal/tributária;
- Revisões e/ou definição de planejamento estratégico;
- Alterações e/ou elaboração de manuais de normas e procedimentos;
- Elaboração de políticas e/ou documentação de práticas contábeis adotadas;
- Mensuração de impactos de adoção de normas contábeis; e
- Elaboração/implementação de processos e controles.

Qualquer trabalho não descrito no escopo da presente proposta que venha a ser realizado por solicitação da Contratante, direta ou indiretamente relacionado com a presente proposição, será cobrado como horas adicionais de trabalho da equipe APSIS envolvida no projeto ou, caso solicitado, poderá ser objeto de nova proposta. As referidas horas serão apuradas e cobradas conforme a tabela de valor hora/homem vigente, conforme abaixo:

Categoria profissional	Valor por hora sem impostos	Valor por hora com impostos*
Sócio/Diretor	R\$ 1.050,53	R\$ 1.150,00
Gerente	R\$ 867,83	R\$ 950,00
Consultor Sênior	R\$ 612,05	R\$ 670,00
Consultor Pleno e Júnior	R\$ 438,48	R\$ 480,00
Estagiário	R\$ 155,30	R\$ 170,00

* Os honorários acima indicados como honorários brutos abrangem os tributos PIS, COFINS e ISS com base nas alíquotas vigentes na data desta proposta, que representam 8,65%. Caso ocorra alguma alteração na carga tributária em data anterior ao faturamento de nossos honorários, informaremos prontamente e refletiremos o aumento ou redução sobre os honorários a serem faturados.

Condições do Projeto

Condições Gerais

Os parâmetros básicos pertinentes ao escopo do serviço serão definidos imediatamente após o aceite desta proposta, para permitir o planejamento dos trabalhos a serem executados.

Quaisquer alterações nos dados referenciados na seção “Entendimento da Situação” desta proposta poderão resultar em análise posterior da Consultoria e, por sua vez, compor objeto de proposta complementar.

Se durante o desenvolvimento dos trabalhos a Entidade decidir interromper/cancelar a operação de reestruturação, a execução dos nossos serviços será suspensa imediatamente, as parcelas pagas já liquidadas não serão passíveis de devolução/restituição e a Contratante deverá efetuar o pagamento à APSIS dos honorários referentes aos trabalhos já realizados e não faturados, caso aplicável. Caso a minuta do laudo tenha sido apresentada à Administração, o trabalho será considerado concluído e a totalidade dos honorários deverá ser paga.

Se após o aceite da proposta for identificada necessidade de alteração ou ampliação do escopo do projeto previsto inicialmente, de modo tal que seja necessário ampliar o prazo de execução do trabalho, a situação será prontamente comunicada à Entidade, analisados os impactos de trabalho adicional e novo prazo de forma conjunta, assim como a necessidade de faturamento de honorários adicionais aos originalmente propostos.

Em caso de força maior, nenhuma das partes será responsável pelo não cumprimento ou demoras derivadas de circunstâncias que, razoavelmente, possam demonstrar que estão fora de controle. Assim que esta circunstância seja produzida, a parte afetada deverá informar a outra, sobre a forma e duração em que possa afetar o projeto.

Condições do Projeto

Condições Gerais

A partir desta notificação, as datas comprometidas de execução serão suspensas pelo término da duração dessa força maior. Ao se concluir a força maior, as partes deverão acordar os ajustes correspondentes ao plano de trabalho e as condições econômicas a aplicar, se estas forem afetadas.

O não cumprimento de qualquer item desta proposta, durante a execução dos serviços, por parte da Contratante, implicará a paralisação dos trabalhos, até que se satisfaçam as exigências do item não cumprido, sendo que o prazo de execução será acrescido de tantos quantos forem os dias de paralisação, mais eventual prazo necessário para nova mobilização da equipe APSIS.

Qualquer eventualidade sob responsabilidade da Contratante que provoque a interrupção dos serviços, atrasando o cronograma preestabelecido, poderá ocasionar em honorários adicionais que serão repassados à Contratante, através de aditivo a esta proposta.

Nossos trabalhos não representam uma auditoria ou revisão ou assecuração das demonstrações financeiras realizadas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, de revisão e de assecuração. Consequentemente, nosso trabalho não pode ser considerado como uma opinião ou conclusão ou assecuração no que tange tal aspecto.

A presente proposta poderá ser rescindida, desde que em comum acordo entre as Partes. Nesse caso, a Contratante deverá efetuar o pagamento à APSIS dos honorários, referentes aos trabalhos já realizados, caso estes sejam superiores à parcela faturada na aceitação da proposta.

Fica eleito o foro a Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer eventual dúvida durante a efetivação da presente proposta, bem como todos os casos não previstos neste instrumento.

Condições do Projeto

Condições Gerais

A emissão do laudo contábil ocorrerá, mandatoriamente, em data posterior ao recebimento da documentação integral necessária para execução dos procedimentos de diligência, incluindo recebimento da carta de representação assinada pelos representantes legais da Empresa Objeto e seus contadores (que deve ser assinada com defasagem de até dois dias da data da emissão do laudo) e, ainda após a conclusão dos testes a serem executados pelo time APSIS, em atendimento ao que dita o CTG 2002.

Esta proposta foi elaborada antes da finalização, por parte da APSIS, da aplicação dos seus procedimentos internos de aceitação de serviços e de verificação de conflitos de interesse e independência. Desta forma, a APSIS se reserva o direito de interrupção deste contrato caso não haja a adoção completa de tais procedimentos ou na situação em que os resultados dos referidos procedimentos indicarem a necessidade de declínio. A Contratante aqui reconhece tal direito e isenta a APSIS de qualquer responsabilidade e despesas que estamos relacionadas ao exercício deste direito.

Uma vez aceita, a proposta deverá ser subscrita pelo representante legal da empresa solicitante e restituída à empresa contratada, acompanhada de toda a documentação necessária para o início dos trabalhos. Restituída à contratada, a presente proposta adquire forma de contrato, nos moldes da legislação civil em vigor.

E, por estarem justos e acertados, os representantes legais das empresas assinam a presente proposta, que será automaticamente convertida em contrato de prestação de serviços, em 02 (duas) vias.

Atenciosamente,


LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente Técnico

Testemunha 1:
CPF:


ANGELA MAGALHÃES
Diretora

Testemunha 2:
CPF:

Representante Legal
(Local/Data)
CNPJ da empresa contratante

Sobre Nós

A Apsis se destaca no mercado como uma empresa de consultoria independente especializada em avaliações e em geração de valor para seus clientes.

A credibilidade e a imparcialidade da Apsis fazem com que suas entregas sejam eleitas como referência para a tomada de decisão de grandes empresas.

Somos líderes em Transactions Services - Valuation pela Leaders League.



Padrões Nacionais e Internacionais



Nossas Soluções



Ativos Fixos

- Gestão e Avaliação do Ativo Imobilizado
- Consultoria e Avaliação Imobiliária
- Inventário de Estoque
- Consultoria Pericial/Assistência Técnica



Business Valuation

- Avaliações de Negócios
- Consultoria Pericial/Assistência Técnica
- M&A (fusões e aquisições)



Consultoria Estratégica

- Descoberta, Melhoria e Conformidade de Processos
- Formulação, Desdobramento e Execução de Estratégias
- Integração Pós-Fusão/Aquisição (PMI)



Tax and Accounting Advisory

- Consultoria Contábil
- Consultoria Fiscal/Tributária
- Asseguração de Procedimentos Previamente Acordados
- Due Diligence



Sustentabilidade

- Crédito de Carbono
- Trilha de Descarbonização
- Trilha ESG
- Serviços Ambientais

apsis CARBON



Governança, Risco e Compliance

- Gerenciamento de Riscos
- Continuidade de Negócios (BCP)
- Controles Internos
- Compliance Regulatório/Anticorrupção
- Segurança da Informação
- Auditoria Interna
- Secretaria de Governança
- Governança e Responsabilidade

Nossos Números

Mais de **R\$ 600 bilhões** em ativos avaliados nos últimos 3 anos

Nos últimos 2 anos, identificamos e avaliamos mais de **R\$ 40 bilhões** em processo de alocação de preço de compra

Mais de **R\$ 65 bilhões** em imóveis avaliados nos últimos 5 anos

Mais de **23 milhões** de ativos inventariados e conciliados nos últimos 3 anos

Mais de **500 laudos** registrados na CVM

2.000 clientes, sendo 80% empresas de grande porte

Mais de **20.000 laudos** emitidos

Nosso Agradecimento

Agradecemos a confiança no nosso trabalho. É nosso compromisso manter um rigoroso padrão de qualidade e um atendimento ágil e personalizado. A grande experiência nos diversos setores da economia nos ajuda a identificar com clareza as necessidades de sua empresa e a propor soluções inteligentes que atendam ao seu negócio. Esperamos que o seu aceite resulte em uma profícua parceria.



**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO III

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-01145/25-01

Fazenda São José S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-01145/25-01

DATA-BASE: 30 de setembro de 2025

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.

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

**MIGUEL
CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:105
91829711**

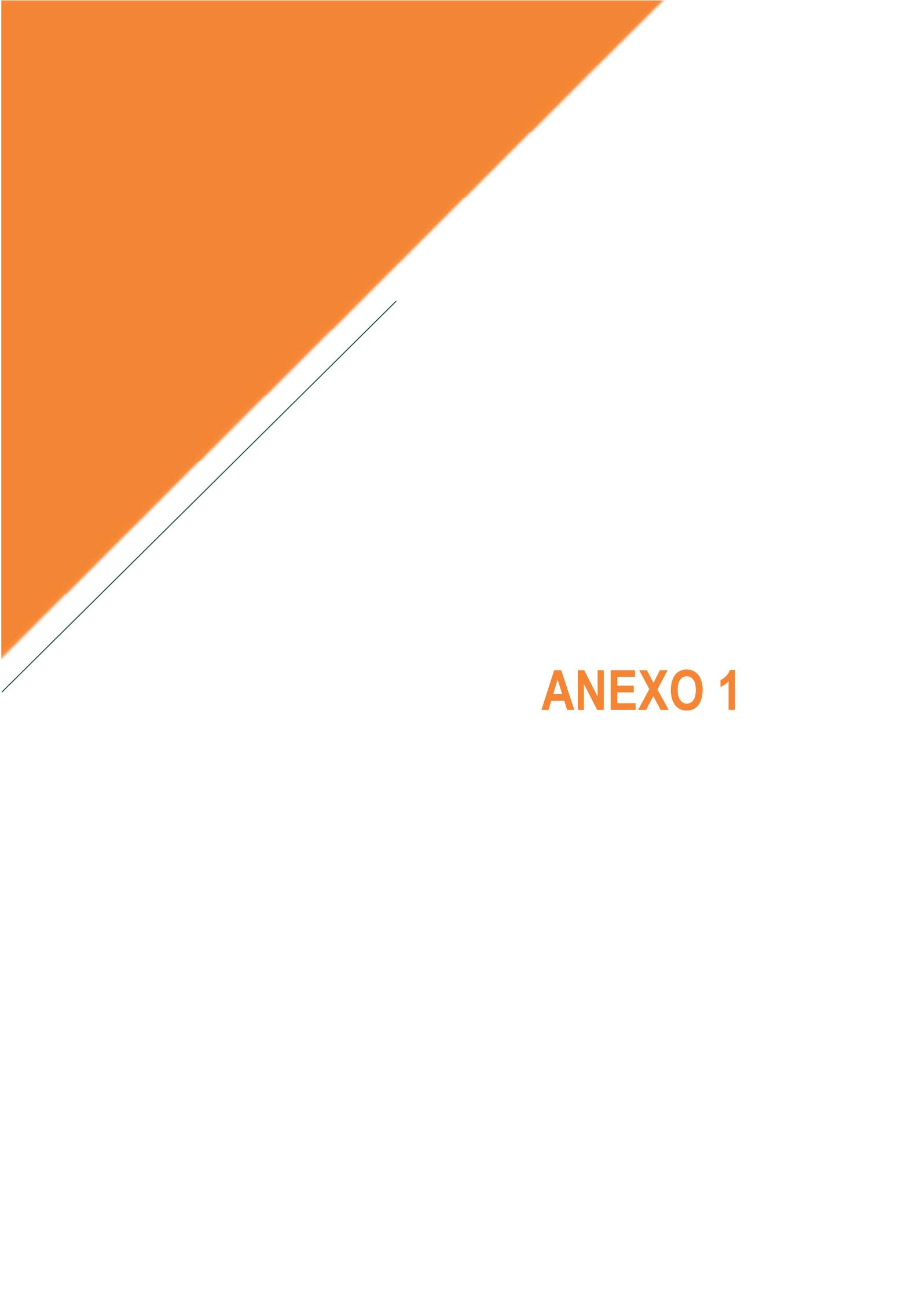
Assinado de forma
digital por MIGUEL
CORTES CARNEIRO
MONTEIRO:105918297
11
Dados: 2025.11.07
13:55:41 -03'00'

MIGUEL CÔRTE S 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 page features a large orange triangle in the top-left corner, with a thin black diagonal line extending from its bottom-left vertex towards the center of the page. The rest of the page is white.

ANEXO 1

Fazenda São José S.A.

Balanco 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	
Ativos não circulantes mantidos para venda		
	4.842.002,54	13.987.750,70
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	469.178.156,54	471.636.397,72
Propriedades para investimento		
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		
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
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



ANEXO 2

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR FAZENDA SÃO JOSÉ

Caixa e equivalentes de caixa

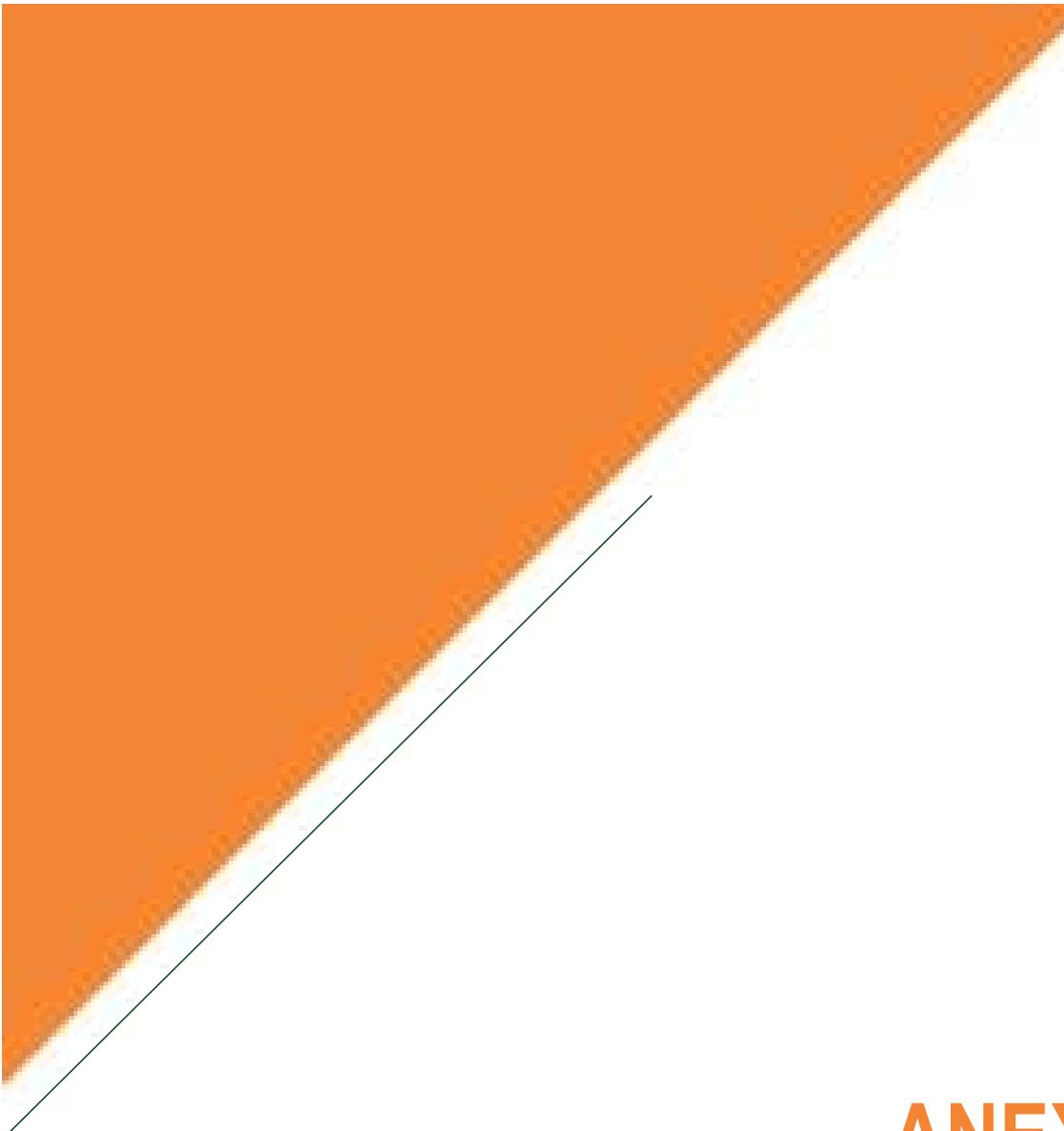
Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos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



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	USUCAPÍÃO	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.



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.

Lucas

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



**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO IV

PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO

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
1. 15738

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

Maria Luisa Soares De Almeida **MA**
15738 15738

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

Mariana Dantas Mesquita **MM**
19993 19993

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

LEILA RODRIGUES DE OLIVEIRA BARBOSA **LB**
28800 28800

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: AP-01145/25-01

DATA-BASE: 30 de setembro de 2025

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.

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

**MIGUEL
CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:105
91829711**

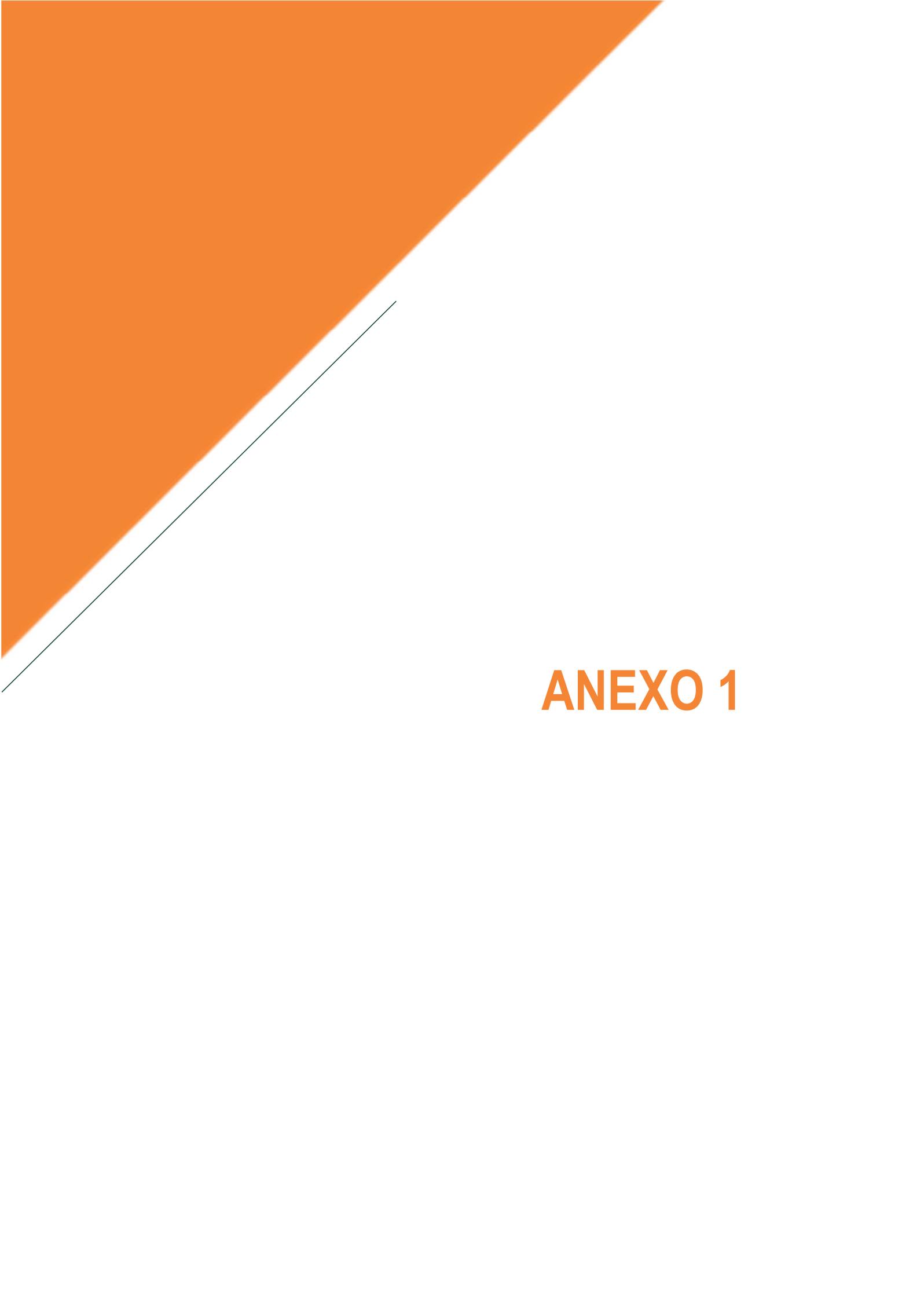
Assinado de forma
digital por MIGUEL
CORTES CARNEIRO
MONTEIRO:105918297
11
Dados: 2025.11.07
13:55:41 -03'00'

MIGUEL CÔRTE S 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 page features a large orange triangle in the top-left corner, with a thin black diagonal line extending from its bottom-left vertex towards the center of the page. The rest of the page is white.

ANEXO 1

Fazenda São José S.A.

Balanco Patrimonial em

30 de Setembro de 2025

Ativo	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	Passivo e patrimônio líquido	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	390.117,88	7.527,19	Passivos relacionados a contratos com clientes	2.266.873,87	2.129.977,86
Contas a receber de clientes	4.171.366,61	13.979.004,51	Titulos a pagar	15.979,54	76.052,70
Tributos a recuperar	73.633,68	1.219,00	Tributos sobre o lucro a recolher	951.083,34	30.341,49
Outros ativos	206.884,37		Outros tributos a recolher	777.786,83	515.102,81
Ativos não circulantes mantidos para venda			Total do passivo circulante	4.011.723,58	2.751.474,86
Total do ativo circulante	4.842.002,54	14.463.759,56	Não circulante		
Não circulante			Passivos relacionados a contratos com clientes	45.148.574,94	44.019.544,93
Antecipação de dividendos	49.194.995,83	20.650.840,62	Imposto de renda e contribuição social diferidos	453.844,69	1.590.391,74
Partes relacionadas			Partes relacionadas		5.051.220,54
Propriedades para investimento	469.178.156,54	471.636.397,72	Total do passivo não circulante	45.602.419,63	50.661.157,21
Total do ativo não circulante	518.373.152,37	492.287.238,34	Total do passivo	49.614.143,21	53.412.632,07
Total do ativo	523.215.154,91	506.750.997,90	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



ANEXO 2

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR FAZENDA SÃO JOSÉ

Caixa e equivalentes de caixa

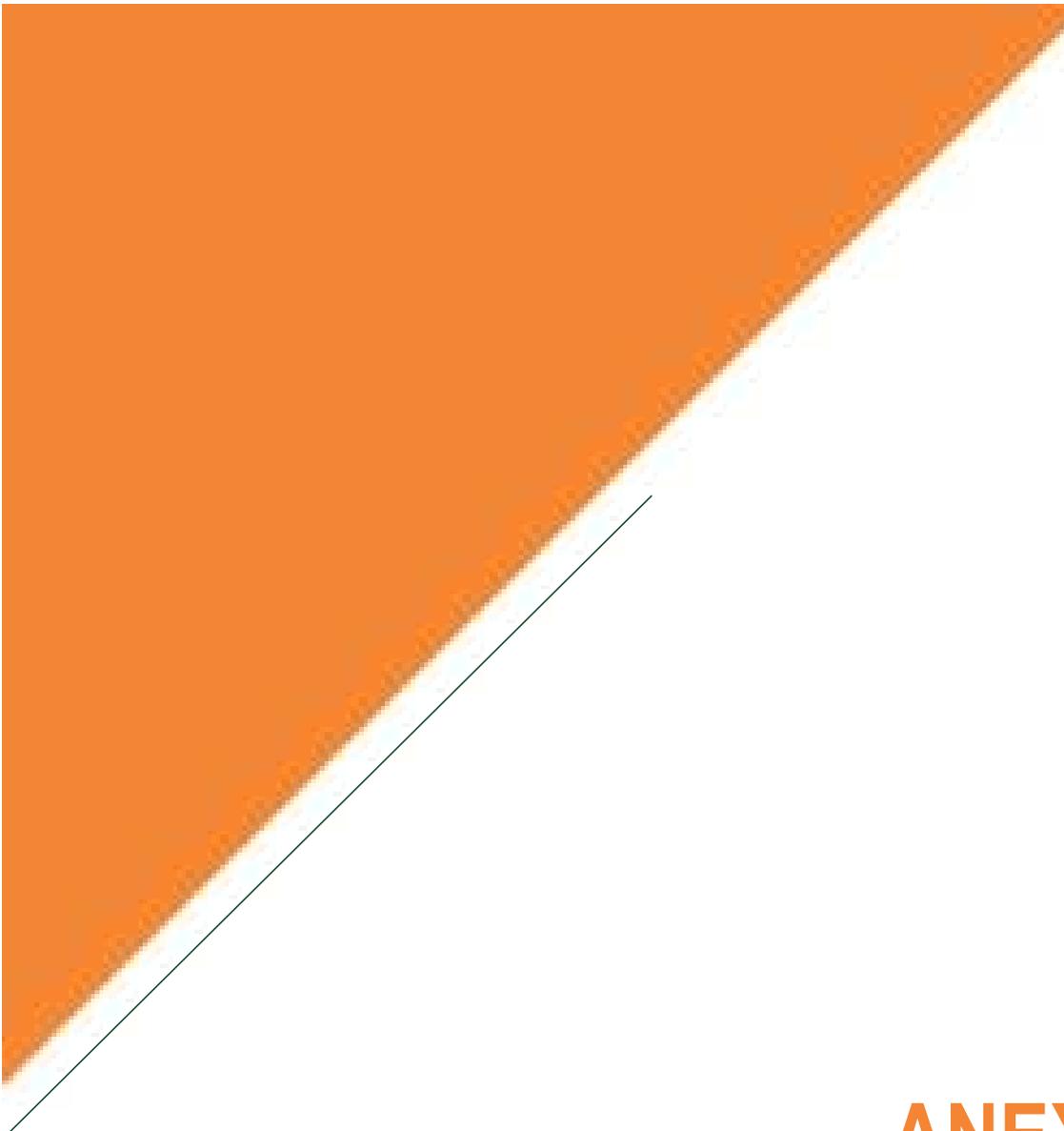
Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos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



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	USUCAPÍÃO	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.



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.

Lucas

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



**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO V

**OPERAÇÕES DE FUSÃO, CISÃO, INCORPORAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE
AÇÕES**

(CONFORME ANEXO I À RCVM 81)

Seguindo o artigo 22 da Resolução CVM nº 81/22 (“RCVM 81”), a Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. (“Terra Santa” ou “Companhia”) disponibiliza aos acionistas as seguintes informações em preparação à Assembleia Geral Extraordinária de 18 de dezembro de 2025 que deliberará sobre a Incorporação da Fazenda São José S.A. (“São José”), pela Terra Santa (“Incorporação”):

1. Protocolo e Justificação da Operação, nos termos dos Artigos 224 e 225 da Lei das Sociedades por Ações

O Protocolo e Justificação de Incorporação da São José pela Terra Santa (“Protocolo e Justificação”) encontra-se disponível para acesso no site da CVM (www.cvm.gov.br), bem como no website da Companhia (www.terrasantapa.com.br).

2. Demais acordos, contratos e pré-contratos regulando o exercício do direito de voto ou a transferência de ações de emissão das sociedades subsistentes ou resultantes da operação, arquivados na sede da companhia ou dos quais o controlador da companhia seja parte

A Companhia não possui arquivados em sua sede quaisquer acordos, contratos ou pré-contratos que vinculem o exercício do direito de voto ou a transferência de ações da Terra Santa, entidade subsistente da Incorporação.

3. Descrição da operação, incluindo:

a. Termos e condições

Nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei 6.404/76, trata-se da Incorporação, pela Companhia, da São José, que é uma subsidiária integral da Companhia e será extinta, sendo a Terra Santa sucessora universal da São José.

Os principais Ativos São José que serão incorporados à Terra Santa são: Fazenda Mãe Margarida, Fazenda Ribeiro do Céu e Fazenda São José.

A Incorporação: (i) foi analisada pela administração da São José e da Terra Santa que houveram por bem recomendar a Incorporação nos termos do Protocolo e Justificação firmado pelas empresas; (ii) o Conselho de Administração da Terra Santa em reunião de 14 de novembro de 2025 decidiu propor a Incorporação para deliberação assemblear, por intermédio do Edital de Convocação da Assembleia Geral Extraordinária e da Proposta da Administração, nos termos de referido Protocolo e Justificação; (iii) será deliberada em Assembleia Geral Extraordinária de 18 de dezembro de 2025 ocasião em que; (iv) a Assembleia também deliberará sobre autorizar os administradores da Terra Santa a praticarem todos os atos e providências necessários à implementação da Incorporação.

Nessa linha, em sede de Assembleia Geral Extraordinária os acionistas deliberarão sobre (i) a ratificação da contratação da Apsis Avaliações para elaboração do Laudo de Avaliação da São José; (ii) o Laudo de Avaliação; (iii) o Protocolo e Justificação; (iv) a Incorporação; (v) a autorização para os administradores da Terra Santa a praticarem todos os atos necessários à Incorporação; (vi) a alteração no artigo 5 e consolidação do Estatuto Social em virtude da Incorporação e do ajuste reflexo no capital social da Companhia.

Com a Incorporação a São José será extinta e a Terra Santa sucederá todos os direitos e obrigações da São José e dará continuidade às atividades. Os Ativos da São José passarão a ser detidos pela Terra Santa.

Os acionistas da Terra Santa não possuem direito de retirada da Companhia (recesso). Nos termos dos artigos 136, IV e 137 da Lei 6.404/76 apenas eventuais terceiros acionistas da São José, se houvessem, teriam direito de retirada. Não há outros acionistas que se aproveitem desse direito.

b. Obrigações de indenizar:

(i) Os administradores de qualquer das companhias envolvidas;

Não há obrigação específica de indenizar os administradores das companhias envolvidas em relação a esta Incorporação. A Companhia, contudo, tem por prática manter seus administradores indenidos de todos e quaisquer atos que praticarem no exercício de suas funções administrativas de boa-fé e sem excesso de poderes.

(ii) Caso a operação não se concretize.

Não aplicável.

c. Tabela comparativa dos direitos, vantagens e restrições das ações das sociedades envolvidas ou resultantes, antes e depois da operação.

Não haverá alteração da quantidade ou tipo de ação ou de direitos dos acionistas da Companhia. As ações da São José serão extintas por incorporação. Vide item 9 para a alteração proposta no artigo 5 do Estatuto Social.

d. Eventual necessidade de aprovação por debenturistas ou outros credores.

Não há debêntures. Demais anuências serão obtidas até a data da deliberação.

e. Elementos ativos e passivos que formarão cada parcela do patrimônio, em caso de cisão.

Não aplicável. Não há cisão.

f. Intenção das companhias resultantes de obter registro de emissor de valores mobiliários.

Não aplicável. A Terra Santa já é uma Companhia de capital aberto com ações negociadas na B3.

4. Planos para condução dos negócios sociais, notadamente no que se refere a eventos societários específicos que se pretenda promover.

A Terra Santa não tem planos que envolvam alterações estatutárias subsequentes à Incorporação.

5. Análise dos seguintes aspectos da operação:

a. Descrição dos principais benefícios esperados, incluindo: (i) Sinergias, (ii) Benefícios fiscais; e (iii) Vantagens estratégicas.

A São José atualmente é titular de propriedades agrícolas, dentre outros ativos e passivos (“Ativos São José”). A proposta de Incorporação ora submetida aos acionistas da Companhia visa incorporar esses ativos ao patrimônio da Terra Santa, pelo valor contábil. Isso permitirá economia e simplificação de registros imobiliários.

b. Custos.

A Companhia estima os custos de implantação da Incorporação em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), sendo estimadamente R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) relativos a assessores legais, contábeis e financeiros e R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), para publicações e outros custos.

c. Fatores de risco.

O valor contábil das propriedades para investimento e imobilizado passará a ser detida diretamente pela Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A., pelo valor contábil líquido da reserva especial de ajuste patrimonial. A dedutibilidade fiscal desse valor dependerá da ocorrência da baixa dos ativos nas hipóteses previstas na legislação aplicável, estando sujeita a alteração de lei ou da sua interpretação.

d. Caso se trate de transação com parte relacionada, eventuais alternativas que poderiam ter sido utilizadas para atingir os mesmos objetivos, indicando as razões pelas quais essas alternativas foram descartadas.

A administração da Terra Santa não enxerga outras operações alternativas à Incorporação que atinjam os mesmos objetivos.

e. Relação de substituição.

A Terra Santa é titular da totalidade das ações de emissão da São José que serão canceladas pela extinção da São José por incorporação. Não haverá aumento de capital, emissão de ações ou relação de substituição.

f. Nas operações envolvendo sociedades controladoras, controladas ou sociedades sob controle comum:

(i) Relação de substituição de ações calculada de acordo com o art. 264 da Lei nº 6.404, de 1976.

Não aplicável.

Vide item (e).

(ii) Descrição detalhada do processo de negociação da relação de substituição e demais termos e condições da operação.

Não aplicável.

Vide item (e)

(iii) Caso a operação tenha sido precedida, nos últimos 12 (doze) meses, de uma aquisição de controle ou de aquisição de participação em bloco de controle: (a) Análise comparativa da relação de substituição e do preço pago na aquisição de controle; e (b) Razões que justificam eventuais diferenças de avaliação nas diferentes operações.

Não aplicável.

(iv) Justificativa de porque a relação de substituição é comutativa, com a descrição dos procedimentos e critérios adotados para garantir a comutatividade da operação ou, caso a

relação de substituição não seja comutativa, detalhamento do pagamento ou medidas equivalentes adotadas para assegurar compensação adequada.

Não aplicável.

Vide item (e)

6. Cópia das atas de todas as reuniões do Conselho de Administração, conselho fiscal e comitês especiais em que a operação foi discutida, incluindo eventuais votos dissidentes.

A Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 14 de novembro de 2025 deliberou sobre a Incorporação e a convocação da Assembleia Geral Extraordinária. A ata encontra-se no **Anexo VI** desta Proposta.

7. Cópia de estudos, apresentações, relatórios, opiniões, pareceres ou laudos de avaliação das envolvidas na operação postos à disposição do acionista controlador em qualquer etapa da operação.

Não aplicável, visto que a Companhia não possui acionista controlador, nem grupo de controle, conforme relatado em seu Formulário de Referência.

8. Identificação de eventuais conflitos de interesse entre as instituições financeiras, empresas e os profissionais que tenham elaborado os documentos mencionados no item 7 e as sociedades envolvidas na operação.

O Avaliador declarou não possuir qualquer conflito de interesses que prejudique a independência necessária à realização dos seus trabalhos em relação à Companhia ou à São José.

9. Projetos de estatuto ou alterações estatutárias das sociedades resultantes da operação.

A Incorporação resultará na alteração do artigo 5 do Estatuto Social para refletir a absorção dos prejuízos acumulados refletidos por equivalência patrimonial na Companhia, em grande medida resultantes da São José, e portanto a absorção dos ativos da São José pelo valor contábil líquido da baixa de matrículas inexistentes.

A redação atual do artigo 5 do Estatuto Social é a seguinte:

“Artigo 5º - O capital social 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), totalmente subscrito e integralizado, 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.”

Após a incorporação e a absorção de prejuízos, o artigo 5 do Estatuto Social será o seguinte:

“Artigo 5º - O capital social é de R\$ 650.596.576,33 (Seiscentos e cinquenta milhões, quinhentos

e noventa e seis mil, quinhentos e setenta e seis reais e trinta e três centavo), totalmente subscrito e integralizado, 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.

10. Demonstrações financeiras usadas para os fins da operação, nos termos da norma específica.

A Incorporação será realizada considerando-se o valor contábil do patrimônio líquido da São José, conforme refletido no seu balanço patrimonial na data base de 30 de setembro de 2025, em conformidade com o Laudo de Avaliação da São José.

Os resultados subsequentes serão registrados na São José conforme aplicável em cumprimento do disposto no artigo 20 da Lei 9.249/95 e transferidos à Terra Santa.

11. Demonstrações financeiras pró-forma elaboradas para os fins da operação, nos termos da norma específica.

Tratando-se de incorporação de subsidiária integral, não haverá aumento de capital, emissão de ações ou diluição de base acionária e as alterações contábeis e societárias para a Companhia não são relevantes sendo dispensada a elaboração de balanços pró-forma nos termos da RCVM 78/22, artigo 16.

12. Documentos contendo informações sobre as sociedades diretamente envolvidas que não sejam companhias abertas, incluindo:

a. Fatores de risco, nos termos dos itens 4.1 a 4.3 do formulário de referência.

Não aplicável.

b. Descrição das principais alterações nos fatores de risco ocorridas no exercício anterior e expectativas em relação à redução ou aumento na exposição a riscos como resultado da operação

Não aplicável.

c. Descrição de suas atividades, nos termos dos itens 1.2 a 1.5 do formulário de referência

O objeto social da São José é, em linhas gerais: desenvolvimento de 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.

d. Descrição do grupo econômico, nos termos do item 6 do formulário de referência

A Terra Santa detém a integralidade das ações da Fazenda São José S.A. e por sua vez tem como principais acionistas o Sr. Silvio Tini de Araújo de forma direta (29,10%) e de forma indireta, por meio da Bonsucex Holding S.A. (19,92%), a Laplace Investimentos (23,00%), Gávea Investimentos (6,85%) Mark Kaminitz (5,32%) e EOS Amanpulo Fundo de Investimento, representado pela gestora EOS Investimentos Ltda. (5,01%) sendo a participação residual detida por demais acionistas minoritários da Companhia.

e. Descrição do capital social, nos termos do item 12.1 do formulário de referência

A Fazenda São José é uma sociedade anônima de capital fechado, cujo capital social, 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 e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas de titularidade da Terra Santa. O valor total do patrimônio líquido em 30 de setembro de 2025 é, conforme laudo de avaliação, de R\$ 473.601.011,70.

A Terra Santa é uma sociedade por ações de capital aberto, cujo capital social, 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, nominativas, escriturais e sem valor nominal, integralmente subscritas e integralizadas.

13. Descrição da estrutura de capital e controle depois da operação, nos termos do item 6 do Formulário de Referência.

Não haverá alteração na estrutura de capital ou de controle da Terra Santa em razão da Incorporação da São José.

14. Número, classe, espécie e tipo dos valores mobiliários de cada sociedade envolvida na operação detidos por quaisquer outras sociedades envolvidas na operação, ou por pessoas vinculadas a essas sociedades, conforme definidas pelas normas que tratam de oferta pública para aquisição de ações.

A integralidade das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da São José informada no item 12 é detida pela Terra Santa.

15. Exposição de qualquer das sociedades envolvidas na operação, ou de pessoas a elas vinculadas, conforme definidas pelas normas que tratam de oferta pública para aquisição de ações, em derivativos referenciados em valores mobiliários emitidos pelas demais sociedades envolvidas na operação.

Não aplicável.

16. Relatório abrangendo todos os negócios realizados nos últimos 6 (seis) meses pelas pessoas abaixo indicadas com valores mobiliários de emissão das sociedades envolvidas na operação:

a. Sociedades envolvidas na operação:

Não houve operações de compra ou venda privada e nem de compra ou venda em mercados organizados regulados das ações da Companhia. A empresa São José é empresa de capital fechado e no período não houve negociação com suas ações.

Em 02 de agosto de 2021 deu-se início à negociação de ações da Companhia na B3 em razão da eficácia da redução de capital da Terra Santa Agro no bojo da combinação de negócios e incorporação de ações pela SLC.

b. Partes relacionadas a sociedades envolvidas na operação:

Não aplicável, uma vez que (i) não houve operações de compra ou venda privada e nem de compra ou venda em mercados organizados regulados das ações da Companhia; e (ii) a empresa São José é empresa de capital fechado e no período não houve negociação com suas ações.

17. Documento por meio do qual o Comitê Especial Independente submeteu suas recomendações ao Conselho de Administração, caso a operação tenha sido negociada nos termos do Parecer de Orientação nº 35, de 2008.

Não aplicável.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO VI

ATA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

CNPJ/MF 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917

COMPANHIA ABERTA

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 14 DE
NOVEMBRO DE 2025.**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 14 de novembro de 2025, às 10h00, nos termos do artigo 16, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. (“Companhia”), por videoconferência, sendo considerada realizada na sede da Companhia, a Praça General Gentil Falcão, nº 108, 3º andar, Conj. 32, Bairro Cidade Monções, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04571-150.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Tendo a convocação sido efetuada na forma do artigo 16, parágrafo primeiro, do Estatuto Social da Companhia, reuniram-se virtualmente: **(i)** os Membros do Conselho de Administração, Srs. Silvio Tini de Araújo, Ricardo Baldin, Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes, Marcel Cecchi Vieira, e as Sras. Patricia Havelha Quintas Calvoso e Fernanda Helena Carvalho Gonçalves da Silva; **(ii)** como Membros da Diretoria Executiva da Companhia, a Sra. Mariana Dantas Mesquita, Diretora Presidente e de Relação com Investidores, e a Sra. Leila Rodrigues de Oliveira Barbosa, Diretora Jurídica e Administrativa; **(iii)** a Sra. Samanta Webber, Coordenadora de Controladoria e Tesouraria, e o Sr. José Lucas da Cruz Garcia, *Controller*; e **(iv)** a Sra. Maria Cristina Monoli Cescon, Secretária do Conselho de Administração.
- 3. MESA:** A Reunião foi presidida pelo Presidente do Conselho, Sr. Silvio Tini de Araújo e secretariada pela Sra. Maria Cristina Monoli Cescon.
- 4. ORDEM DO DIA:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração para deliberar a respeito da seguinte ordem do dia: **(i)** a alteração do endereço da sede da Companhia; **(ii)** a celebração do “*Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Fazenda São José S.A., pela Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.*” (“Protocolo e Justificação”) pela administração da Companhia; **(iii)** a proposta, a ser submetida à Assembleia Geral Extraordinária da Companhia a ser oportunamente realizada (“AGE”) para deliberar sobre: (a) o número de membros que compõem o Conselho de Administração da Companhia, (b) a independência dos candidatos para os cargos de membros independentes do Conselho de Administração da Companhia, (c) a eleição do Conselho de Administração da Terra Santa nos termos do artigo 141, §3º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades Anônimas”), até o encerramento do mandato em curso, em função do pedido de renúncia da Sra. Ana Paula Malvestio; (d) a ratificação da celebração do Protocolo e Justificação; (e) a ratificação da nomeação e contratação da Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. (“Avaliador”) para elaboração do laudo de avaliação contábil do patrimônio líquido da Fazenda São José S.A. (“São José” e “Laudo de Avaliação”); (f) o Laudo de Avaliação; (g) a incorporação da São José pela Companhia

("Incorporação"); (h) a redução de capital da Companhia para absorção dos prejuízos, conforme apurados nas informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2025, com a consequente alteração do artigo 5º e consolidação do Estatuto Social da Companhia; e (i) a autorização para os administradores da Companhia praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações da AGE, incluindo a efetivação da incorporação; e **(iii)** a convocação da AGE, em conformidade com a proposta da administração elaborada nos termos da Resolução da CVM nº 81, de 22 de março de 2022, conforme alterada ("Proposta da Administração").

5. DELIBERAÇÕES TOMADAS PELOS PRESENTES: Os membros do Conselho de Administração, após as discussões das matérias constantes da ordem do dia, trataram dos seguintes assuntos:

5.1. Aprovar, por unanimidade, a alteração do endereço da sede da Companhia, que passará da Praça General Gentil Falcão, nº 108, 8º andar, conjunto 81, Cidade Monções, CEP 04571-150, para a Praça General Gentil Falcão, nº 108, 3º andar, conjunto 32, Cidade Monções, CEP 04571-150. Os Conselheiros Sr. Silvio Tini de Araújo e Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes declararam possível conflito de interesse e abstiveram do voto.

5.2. Aprovar, por unanimidade, a celebração do Protocolo e Justificação, o qual consubstancia os termos, cláusulas e condições da Incorporação, conforme instrumento que fica arquivado na sede da Companhia, e que será oportunamente divulgado ao mercado, nos termos da regulamentação aplicável.

5.3. Aprovar, por unanimidade, a Proposta da Administração, a ser submetida à AGE, para deliberar sobre: **(i)** o número de membros que comporão o Conselho de Administração da Companhia; **(ii)** a independência dos candidatos para os cargos de membros independentes do Conselho de Administração da Companhia; **(iii)** a eleição do Conselho de Administração da Terra Santa nos termos do artigo 141, §3º da Lei das Sociedades Anônimas até o encerramento do mandato em curso, em função do pedido de renúncia da Sra. Ana Paula Malvestio; **(iv)** a ratificação do Protocolo e Justificação; **(v)** a ratificação da nomeação e contratação do Avaliador para a elaboração do Laudo de Avaliação; **(vi)** o Laudo de Avaliação; **(vii)** a Incorporação; **(viii)** a redução do capital social da Companhia, no montante do saldo dos prejuízos acumulados líquidos de 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), após a compensação da reserva estatutária e legal decorrentes de lei, sem alteração na quantidade de ações, com a consequente alteração do artigo 5º e consolidação do Estatuto Social da Companhia; **(ix)** a autorização para os administradores praticarem os atos necessários à efetivação das deliberações da AGE, incluindo a efetivação da Incorporação, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.

5.4. Aprovar, por unanimidade, a convocação da AGE para apreciar e deliberar as matérias constantes das propostas tratadas no item 5.3 acima.

5.4.1. Consignar que, nos termos e prazos da legislação e regulamentação pertinentes, as informações e os documentos relacionados à AGE serão oportunamente

divulgados aos acionistas.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual lavrou-se a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada pelos Conselheiros presentes.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas na página a seguir)

Página de assinaturas 1/1 da ata da Reunião do Conselho de Administração da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A., realizada em 14 de novembro de 2025.

Mesa:


Silvio Tini De Araújo
17636

Silvio Tini de Araújo

Presidente da Mesa e Membro do Conselho de Administração


Maria Cristina Monoli Cescon
46420

Maria Cristina Monoli Cescon

Secretária da Mesa

Membros do Conselho de Administração Presentes:


CARLOS AUGUSTO REIS DE ATHAYDE FERNANDES
17638

**Carlos Augusto Reis de Athayde
Fernandes**


Marcel Cecchi Vieira
18283

Marcel Cecchi Vieira


Ricardo Baldin
17640

Ricardo Baldin


Fernanda Helena Carvalho Gonçalves Da Silva
38125

**Fernanda Helena Carvalho
Gonçalves
da Silva**


Patricia Havelha Quintas Calvoso
46941

Patricia Havelha Quintas Calvoso

Terra Santa - Ata RCA - Convocação AGE (v. 14.11.2025_16h).docx

Valide a autenticidade do documento clicando ou escaneando o QR Code ao lado ou acesse o [verificador de autenticidade](#) e insira o código: 71C80-D276F-FF4A0



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

Assinaturas



CARLOS AUGUSTO REIS DE ATHAYDE FERNANDES

Assinou Eletronicamente



CARLOS AUGUSTO REIS DE ATHAYDE FERNANDES

17638



CF

17638

Assinou em: 14 de novembro de 2025, 17:59:16 | E-mail: car*****@bo***** | Endereço de IP: 200.232.255.85 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Atlas App (3.2.7), iOS | Celular: (**) *****-1765



Silvio Tini de Araújo

Assinou Eletronicamente



Silvio Tini De Araújo

17636



SA

17636

Assinou em: 14 de novembro de 2025, 18:00:33 | E-mail: sil***@bo***** | Endereço de IP: 200.232.255.85 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Atlas App (3.2.7), iOS | Celular: (**) *****-9968



Ricardo Baldin

Assinou Eletronicamente



Ricardo Baldin

17640



RB

17640

Assinou em: 14 de novembro de 2025, 18:01:13 | E-mail: ric*****@ou***** | Endereço de IP: 2804:14c:4e:826f:a8ca:599b:3801:4b9d | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Microsoft Edge 142.0.3595.66, iOS 18.6.2 | Celular: (**) *****-5195



Fernanda Helena Carvalho Gonçalves da Silva
Assinou Eletronicamente



Fernanda Helena Carvalho Gonçalves Da Silva
38125



Assinou em: 14 de novembro de 2025, 18:02:44 | E-mail: fer*****@ho***** | Endereço de IP: 2804:14d:5cdf:7054:655e:281:bc60:fb50 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Atlas App (3.2.7) | Celular: (**) *****-8897



Marcel Cecchi Vieira
Assinou Eletronicamente



Marcel Cecchi Vieira
19293



Assinou em: 14 de novembro de 2025, 18:08:29 | E-mail: mar*****@gm***** | Endereço de IP: 177.103.202.16 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 142.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-4050



Patricia Havelha Quintas Calvoso
Assinou Eletronicamente



Patricia Havelha Quintas Calvoso
46941



Assinou em: 14 de novembro de 2025, 18:56:39 | E-mail: pqu****@uo***** | Endereço de IP: 2804:14c:25:85ac::17fd | Segundo Fator de Autenticação: Whatsapp | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 142.0.0.0, Mac 10.15.7 | Celular: (**) *****-2606



Maria Cristina Monoli Cescon
Assinou Eletronicamente



Maria Cristina Monoli Cescon
46420



Assinou em: 14 de novembro de 2025, 19:25:07 | E-mail: cri*****@ce***** | Endereço de IP: 189.29.142.54 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Microsoft Edge 142.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-5864

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO VII

ATA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL
REALIZADA EM 14 DE NOVEMBRO DE 2025**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 14 de novembro de 2025, às 15h00, na sede social da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A., situada na Praça General Gentil Falcão, nº 108, 8º andar, conjunto 81, sala 4, Cidade Monções, CEP 04571-150, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Companhia").
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Todos previamente convocados, deu-se início à reunião do Conselho Fiscal. Presentes, por videoconferência, os membros efetivos do Conselho Fiscal, Srs. Roberto Cesar Guindalini, Maria Elvira Lopes Gimenez e Fernando Dal-Ri Murcia.
- 3. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Roberto Cesar Guindalini e secretariada pela Sra. Maria Luisa Soares de Almeida.
- 4. ORDEM DO DIA:** Reuniram-se os membros do Conselho Fiscal da Companhia para: (i) analisar e opinar sobre a proposta da administração para a incorporação pela Companhia, de sua subsidiária integral, Fazenda São José S.A. (CNPJ/MF n.º 42.786.946/0001-75) ("Incorporação"), nos termos dos artigos 224 e 225 da Lei 6.404/76 ("Lei das S.A.") e do "Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Fazenda São José S.A. pela Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A." ("Protocolo e Justificação"); (ii) emitir parecer sobre a Incorporação; e (iii) emitir parecer sobre a redução no capital social da Companhia.
- 5. DELIBERAÇÕES:** Após a discussão das matérias constantes na ordem do dia, os membros do Conselho Fiscal presentes deliberaram o quanto segue:
 - 5.1.** Opinar, por unanimidade, favoravelmente à Incorporação, nos termos Proposta da Administração e seus anexos, incluindo: (a) o Protocolo e Justificação; e (b) o Laudo de Avaliação, a valor contábil, do patrimônio líquido da Fazenda São José S.A. a ser incorporado pela Companhia, na forma da lei ("Laudo de Avaliação").
 - 5.2.** Aprovar, por unanimidade, a emissão de parecer a respeito da Incorporação e a redução do capital social, nos termos do **Anexo I** à presente ata.
- 6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas na página a seguir)

Página de assinaturas 1/1 da ata da Reunião do Conselho Fiscal da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A., realizada em 14 de novembro de 2025.

Mesa:


Roberto Cesar Guindalini

Roberto Cesar Guindalini
Presidente


Maria Luisa Soares De Almeida
15738

Maria Luisa Soares de Almeida
Secretária

Membros do Conselho Fiscal presentes:


Fernando Dal-Ri Murcia
12046

Fernando Dal-Ri Murcia


Maria Elvira Lopes Gimenez
9912

Maria Elvira Lopes Gimenez

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL
REALIZADA EM 13 DE NOVEMBRO DE 2025**

Anexo I

Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.** (“Companhia”), em reunião realizada em 13 de novembro de 2025, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, procedeu com o exame das propostas da administração da Companhia para o “*Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Fazenda São José S.A. pela Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. (“Protocolo e Justificação”)*”, bem como seus respectivos anexos, incluindo o laudo de avaliação contábil do patrimônio líquido da Fazenda São José S.A. (CNPJ/MF n.º 42.786.946/0001-75) (“São José”), elaborados pela Apsis Consultoria e Avaliações Ltda., conforme documentos apresentados e arquivados na sede da Companhia.

Com base nos documentos analisados e nas informações e esclarecimentos recebidos da administração da Companhia, os membros do Conselho Fiscal opinam favoravelmente à incorporação da São José pela Companhia, nos termos e condições previstos no Protocolo e Justificação e os membros do Conselho Fiscal opinam favoravelmente à absorção dos prejuízos acumulados de 30 de dezembro de 2024, conforme apurados nas informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2025, no montante líquido de 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), após a absorção da reserva estatutária e legal decorrente de lei; com a consequente alteração do artigo 5 do Estatuto Social da Companhia conforme proposta da administração. As deliberações serão apreciadas e votadas pelos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Extraordinária convocada para o dia 18 de dezembro de 2025.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.


Roberto Cesar Guindalini

Roberto Cesar Guindalini


Maria Elvira Lopes Gimenez
9912

Maria Elvira Lopes Gimenez


Fernando Dal-Ri Murcia
12046

Fernando Dal-Ri Murcia

Anexo VII - Ata do Conselho Fiscal.docx

Valide a autenticidade do documento clicando ou escaneando o QR Code ao lado ou acesse o [verificador de autenticidade](#) e insira o código: C2EF1-85BEB-154E4



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

Assinaturas



Maria Luisa Soares de Almeida
Assinou Eletronicamente



Maria Luisa Soares De Almeida



MA

15738

15738

Assinou em: 14 de novembro de 2025, 14:01:57 | 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



Fernando Dal-Ri Murcia
Assinou Eletronicamente



Fernando Dal-Ri Murcia



FM

12046

12046

Assinou em: 14 de novembro de 2025, 14:04:02 | E-mail: mur***@us*** | Endereço de IP: 191.205.216.26 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 142.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-1144



Maria Elvira Lopes Gimenez
Assinou Eletronicamente



Maria Elvira Lopes Gimenez



MG

9912

9912

Assinou em: 14 de novembro de 2025, 17:07:27 | E-mail: con****@el***** | Endereço de IP: 2804:4024:3000:71e1:2d4c:5adf:fe65:47be | Segundo Fator de Autenticação: Whatsapp | Dispositivo/Aplicativo: Microsoft Edge 142.0.0.0, Windows 10 | Celular: *****8805



Roberto Cesar Guindalini
Assinou Eletronicamente



Roberto Cesar Guindalini
20755



20755

Assinou em: 14 de novembro de 2025, 18:19:53 | E-mail: gui*****@gm***** | Endereço de IP:
187.111.27.162 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 142.0.0.0,
Windows 10 | Celular: (**) *****-4512

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO VIII

REDUÇÃO DE CAPITAL (CONFORME ANEXO E À RCVM 81)

1. QUADRO COMPARATIVO DETALHANDO A ORIGEM, JUSTIFICATIVA E EFEITOS DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

Redação atual	Proposta de Alteração	Origem, justificativa das alterações propostas e efeitos
<p>Artigo 5º - O capital social 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), totalmente subscrito e integralizado, 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.</p>	<p>Artigo 5º - O capital social 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) R\$ 650.596.576,33 (Seiscentos e cinquenta milhões, quinhentos e noventa e seis mil, quinhentos e setenta e seis reais e trinta e três centavo), totalmente subscrito e integralizado, 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.</p>	<p>A alteração tem origem na proposta feita à AGE de 18/12/2025 para redução de capital no montante de 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). A redução de capital visa absorver o saldo de prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2024, conforme demonstrado nas demonstrações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2025, com respaldo no artigo 173 da Lei 6.404/76. Não haverá valor a restituir aos acionistas, e nem pelos acionistas, e não haverá diminuição do valor das entradas devidas pelas ações dado a inexistência de capital</p>

		<p>não integralizado. Não haverá redução na quantidade de ações. A redução terá efeito imediato, não se aplicando a notificação para oposição de credores nos termos do artigo 174 da Lei 6.404/76. Para mais detalhes, vide Anexo X e o item 8.8. da Proposta da Administração.</p>
--	--	--

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO IX

ESTATUTO SOCIAL A SER CONSOLIDADO COM DESTAQUE DA ALTERAÇÃO PROPOSTA NO ARTIGO 5

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO SOCIAL E PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º - A **TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima que se rege pelo presente Estatuto, pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente) e pela legislação que lhe seja pertinente, incluindo a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo Primeiro - Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3, sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores, membros de órgãos estatutários e/ou consultivos, bem como membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Segundo – Em caso de conflito entre as regras deste Estatuto Social e as regras do Regulamento do Novo Mercado, prevalecerão as disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, podendo, mediante decisão da Diretoria, instalar ou extinguir filiais, escritórios ou outros estabelecimentos, em qualquer outro ponto do território nacional ou no exterior, obedecidas as formalidades da legislação aplicável.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social:

- (i) a participação em outras pessoas jurídicas ou sociedades de qualquer espécie na qualidade de sócia ou acionista;
- (ii) atividades agropecuárias;
- (iii) manejo florestal e extração de madeira em florestas nativas;

- (iv) participação em empreendimentos rurais;
- (v) exploração de parcerias rurais e agrícolas;
- (vi) exploração de comércio e exportação de produtos agrícolas; e
- (vii) todas as atividades ligadas à comercialização de grãos e outros produtos primários e/ou industrializados, no mercado interno ou externo.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O capital social 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)~~ R\$ 650.596.576,33 (Seiscentos e cinquenta milhões, quinhentos e noventa e seis mil, quinhentos e setenta e seis reais e trinta e três centavos), totalmente subscrito e integralizado, 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.

Artigo 6º - As ações de emissão da Companhia são exclusivamente ordinárias e têm a forma nominativa, escritural e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro - Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo Segundo - Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com a qual a Companhia mantenha contrato de escrituração em vigor, sem a emissão de certificados. O custo do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, sendo respeitados os limites impostos pela legislação vigente.

Parágrafo Terceiro - As ações ordinárias são indivisíveis perante a Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Artigo 7º - É vedado à Companhia emitir ações preferenciais e partes beneficiárias.

Artigo 8º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as

próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO III DO ACORDO DE ACIONISTAS

Artigo 9º - Os acordos de acionistas que estabeleçam, dentre outras previsões, as condições de compra e venda de ações de emissão da Companhia, ou do direito de preferência na compra das mesmas ou

o exercício do direito de voto serão sempre observados pela Companhia, desde que os mesmos tenham sido arquivados na sua sede social, devendo a Diretoria abster-se de lançar transferências de ações e o Presidente da Assembleia Geral abster-se de computar votos contrários aos seus termos, nos termos do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Único - A Companhia deverá providenciar e completar, dentro de trinta (30) dias de pedido de acionista, os atos de arquivo de acordos de acionistas na sede da Companhia e de averbação de suas obrigações ou ônus nos livros de registros da Companhia.

CAPÍTULO IV DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Companhia, com a competência prevista em lei; reúne-se ordinariamente dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre as matérias do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

Artigo 11 - A Assembleia Geral será convocada pelo Conselho de Administração ou, se for o caso, na forma do artigo 123, parágrafo único, da Lei das Sociedades por Ações, sendo seus trabalhos instalados e dirigidos por mesa composta por um presidente e um secretário, sendo o presidente da mesa o Presidente do Conselho de Administração, e o secretário um dos acionistas presentes por ele indicado ou um advogado, com expertise profissional em direito societário. Nas ausências, independentemente de justificativa, ou impedimentos temporários do Presidente do Conselho, os acionistas presentes, por maioria de votos, escolherão o presidente e o secretário da mesa.

Parágrafo Primeiro - Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas nos termos da lei e normas aplicáveis.

Parágrafo Segundo - As Assembleias Gerais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) das ações emitidas com direito

a voto, e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas presentes, nos termos do artigo 125 da Lei das Sociedades por Ações, e respeitadas, no caso do art. 39, parágrafo único, deste Estatuto Social, as disposições específicas do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Terceiro - A Assembleia Geral que tiver por objeto a reforma deste Estatuto se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 do capital social com direito a voto, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número de presentes.

Parágrafo Quarto – A Assembleia Geral somente poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, sendo vedada a aprovação de matérias sob a rubrica genérica.

Parágrafo Quinto – Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Artigo 12 - As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e no Regulamento do Novo Mercado, serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

Parágrafo Único - Além das atribuições previstas na legislação aplicável, as seguintes deliberações serão de competência privativa da Assembleia Geral:

- (i) alteração e/ou reforma do Estatuto Social da Companhia;
- (ii) eleição ou destituição, a qualquer tempo, dos membros do Conselho de Administração;
- (iii) instalação do Conselho Fiscal da Companhia e eleição ou destituição, a qualquer tempo, dos seus membros;
- (iv) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- (v) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício;
- (vi) emissão de debêntures conversíveis em ações, bônus de subscrição ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em ações;
- (vii) o aumento do capital social, por subscrição em dinheiro, bens ou créditos, com ou sem direito de preferência;
- (viii) deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;

- (ix) a redução do capital social;
- (x) bonificações em ações, grupamentos ou desdobramentos de ações;
- (xi) as operações de incorporação (inclusive incorporação de ações), fusão, cisão e transformação envolvendo a Companhia;
- (xii) a dissolução, liquidação ou cessação do estado de liquidação da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação;
- (xiii) a declaração de autofalência ou o requerimento de processo de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia ou qualquer de suas controladas;
- (xiv) fixação do limite global anual da remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal; observado que, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração e da Diretoria;
- (xv) aprovação ou modificação de planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações ou instrumentos similares que envolvam a emissão de ações de emissão da Companhia ou das controladas ou a entrega de ações em tesouraria, em favor de administradores e empregados da Companhia ou de qualquer de suas controladas;
- (xvi) o cancelamento do registro de companhia aberta e, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado, a dispensa de realização de oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) para saída do Novo Mercado;
- (xvii) aprovação de atos acima do limite de alçada do Conselho de Administração e/ou que não estejam previstos como de competência do referido órgão.

CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO SEÇÃO I - PARTE GERAL

Artigo 13 - A administração da Companhia incumbe ao Conselho de Administração e à Diretoria, sendo os membros do Conselho de Administração e da Diretoria eleitos para um mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos por iguais períodos.

Parágrafo Primeiro - O prazo máximo para investidura dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria nos seus respectivos cargos será de 30 (trinta) dias contados da data da eleição, e se dará mediante a assinatura de termo de posse lavrado no Livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração ou no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria, conforme o caso, que deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 40 deste Estatuto. O prazo de gestão estender-se-á até a investidura dos novos administradores eleitos.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração são dispensados da

prestação de garantia de gestão. A Sociedade poderá estabelecer, mediante deliberação do Conselho de Administração, a prestação de garantia de gestão pelos diretores eleitos.

Parágrafo Terceiro - Compete à Assembleia Geral fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria. A remuneração será votada em verba global anual, cabendo, então, ao Conselho de Administração, deliberar sobre a sua distribuição individual aos Conselheiros e Diretores.

Parágrafo Quarto— Sem prejuízo do disposto no art. 18 deste Estatuto Social, o Conselho de Administração pode criar comitês de assessoramento adicionais, com objetos restritos e específicos e com prazo de duração determinado, devendo indicar os respectivos membros dentre os administradores da Companhia e/ou dentre quaisquer outras pessoas relacionadas, seja direta ou indiretamente, à Companhia.

Parágrafo Quinto - As normas sobre requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades dos administradores aplicam-se aos membros do Comitê de Auditoria e a eventuais comitês de assessoramento que venham a ser criados por meio de reforma deste Estatuto ou por deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO II - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14 - O Conselho de Administração, órgão de deliberação colegiada, será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 11 (onze) membros pessoas naturais, residentes ou não no país, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro - Em qualquer caso de vacância definitiva nos cargos do Conselho de Administração, incluindo o de Presidente do órgão, poderá ser preenchido pelo próprio Conselho de Administração, até a primeira Assembleia Geral que deliberar sobre o preenchimento da vaga, cujo substituto completará o mandato do substituído.

Parágrafo Segundo - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo Terceiro - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número

inteiro imediatamente superior.

Artigo 15 - O Conselho de Administração terá um Presidente, que será eleito, em sua primeira reunião, pelo próprio Conselho de Administração. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor-Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do disposto em regimento interno do Conselho de Administração, compete ao Presidente do Conselho de Administração: (i) representar o Conselho de Administração nas convocações da Assembleia Geral de acionistas; (ii) presidir a Assembleia Geral de acionistas e indicar o seu secretário, observado o disposto no artigo 11; (iii) convocar e presidir as reuniões de Conselho de Administração; e (iv) eleger o secretário do Conselho de Administração, dentre um de seus membros, e que terá suas atribuições definidas em seu regimento interno.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Artigo 16 - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 4 (quatro) vezes por cada exercício financeiro e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente ou qualquer Conselheiro.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com antecedência de 5 (cinco) dias úteis, contados da expedição de comunicação escrita ou eletrônica (e-mail) que designará local, data e ordem do dia, salvo nos casos de manifesta urgência, quando o prazo de antecedência poderá ser reduzido até 2 (dois) dias úteis, considerando-se regular a reunião a que compareçam todos os membros titulares, independentemente de quaisquer formalidades preliminares.

Parágrafo Segundo - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria de seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número de membros presentes.

Parágrafo Terceiro - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação que possam assegurar a identificação dos conselheiros e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião serão

considerados presentes à reunião. Os votos proferidos pelos membros que participarem remotamente da reunião poderão ser (i) gravados em mídia compatível com o meio de comunicação escolhido e arquivados na sede da Companhia; ou (ii) confirmados, por escrito, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Artigo 17 - Compete ao Conselho de Administração, além dos poderes previstos em lei, as seguintes atribuições:

- (i) estabelecimento das diretrizes estratégicas gerais da Companhia, ressalvado, contudo, que a Diretoria será responsável por todas as decisões a respeito das atividades diárias da Companhia;
- (ii) eleger, dentre seus membros, o Presidente do órgão;
- (iii) aprovação do plano de negócios, do orçamento anual, planejamento comercial e operacional anual da Companhia, bem como as diretrizes de gestão operacional da Companhia, conforme preparados e recomendados pela Diretoria, e suas modificações relevantes;
- (iv) aprovação de distribuição de dividendos intermediários, intercalares e/ou juros sobre capital próprio pela Companhia, ad referendum da Assembleia Geral;
- (v) convocação da Assembleia Geral da Companhia, nos casos previstos na Lei da Sociedade por Ações, neste Estatuto Social e sempre que julgar conveniente e oportuno;
- (vi) eleição e destituição dos Diretores da Companhia, fixando-lhes suas atribuições, observado o que a respeito dispuser o regimento interno do Conselho de Administração;
- (vii) fiscalização da gestão dos Diretores da Companhia, podendo, para tanto, a qualquer tempo, examinar os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos da Companhia;
- (viii) manifestar-se sobre o relatório da Administração, as demonstrações financeiras da Companhia, os resultados trimestrais das operações da Companhia, as contas da Diretoria, bem como deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral; além disso, a apresentação de propostas para destinação dos lucros da Companhia e para alteração deste Estatuto Social para apreciação da Assembleia Geral;
- (ix) distribuir, dentro dos limites estabelecidos anualmente pela Assembleia Geral, a remuneração dos Administradores, Comitê de Auditoria da Companhia, da área de Auditoria Interna e de eventuais outros Comitês que sejam constituídos pelo Conselho de Administração, observado o disposto no presente Estatuto;

- (x) aprovação de assunção de qualquer obrigação de não concorrência que vincule a Companhia;
- (xi) aprovação de outorga de opções para aquisição de ações da Companhia (stock option) ou a entrega de ações da Companhia a qualquer administrador, empregado ou prestador de serviço da Companhia ou de suas controladas, observados os termos e condições previstos nos respectivos planos aprovados pela Assembleia Geral, conforme o caso, podendo delegar a administração de tais planos e programas a um de seus comitês de assessoramento;
- (xii) escolha ou substituição da empresa de auditoria independente que será escolhida entre empresas de auditoria devidamente cadastradas perante a CVM;
- (xiii) aprovação de quaisquer operações de natureza financeira, que, embora de competência da Diretoria, deverão ser submetidos à prévia aprovação do Conselho de Administração, tais como empréstimos, financiamentos, linhas de crédito, bem como eventuais modificações de tais operações que resultem em maior endividamento ou que as tornem mais onerosas para a Companhia, em qualquer caso cuja operação ultrapasse o montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos de mesma natureza e realizados num mesmo exercício social), exceto se previsto no Orçamento Anual da Companhia, as quais serão consideradas previamente aprovadas;
- (xiv) outorga de garantias de qualquer natureza a terceiros, que, embora de competência da Diretoria, deverão ser submetidos à prévia aprovação do Conselho de Administração, incluindo a concessão, pela Companhia, de avais, fiança ou outras garantias cujo valor ultrapasse o montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos de mesma natureza e realizados num mesmo exercício social), exceto se previsto no Orçamento Anual da Companhia, as quais serão consideradas previamente aprovadas;
- (xv) realização pela Companhia de qualquer investimento (com exceção da compra e venda de propriedades rurais que deverá observar o item (xxiii) abaixo), cujo valor ultrapasse o montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos de mesma natureza realizados num mesmo exercício social), desenvolvimento de novos projetos pela Companhia em novos negócios e novas linhas de atividade e compra e venda de bens integrantes do ativo cuja aprovação do Conselho de Administração, em virtude do seu valor, seja determinada prévia e anualmente pela Assembleia Geral da Companhia (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos de mesma natureza realizados num mesmo exercício social), exceto se previsto no Orçamento Anual da Companhia, os quais serão consideradas previamente aprovados;
- (xvi) aprovar operação ou conjunto de operações celebrados com partes relacionadas da

- Companhia envolvendo valores superiores a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) ou que estejam ou fora do curso normal dos negócios da Companhia;
- (xvii) deliberação sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações;
 - (xviii) manifestação a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias contados da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (a) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações;
(b) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (c) as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; e
(d) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis;
 - (xix) aprovação das políticas, regimentos e códigos obrigatórios nos termos das normas editadas pela CVM, do Regulamento do Novo Mercado e da legislação aplicável à Companhia;
 - (xx) aprovação do orçamento do Comitê de Auditoria da Companhia, da área de auditoria interna e de eventuais outros comitês que sejam constituídos pelo Conselho de Administração;
 - (xxi) aprovação das atribuições do prestador de serviços de auditoria interna a ser contratado; e
 - (xxii) aprovação, pela Companhia, de toda e qualquer compra e/ou venda que envolva propriedades rurais até o limite de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Parágrafo Primeiro - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante voto favorável da maioria absoluta dos membros presentes na reunião, tendo o Presidente o voto de qualidade, se necessário.

Parágrafo Segundo - As deliberações do Conselho de Administração serão, sob a forma de resoluções, lançadas no Livro de Atas do órgão, as quais se tornarão efetivas com a assinatura de tantos membros presentes quantos bastem para constituir a maioria requerida para a deliberação.

Parágrafo Terceiro - O Presidente e o Secretário do Conselho de Administração terão poderes para emitir certidões, extratos e atestar, perante quaisquer terceiros, para os devidos fins, a autenticidade e validade das deliberações tomadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Quarto - Além do disposto neste Estatuto Social, o funcionamento do Conselho de Administração também deverá observar o disposto em seu Regimento Interno, o qual deverá estar disponível a qualquer acionista da Companhia em sua sede e em seu website.

SEÇÃO III – COMITÊ DE AUDITORIA

Artigo 18 - O Conselho de Administração será assessorado pelo Comitê de Auditoria, constituído na forma prevista neste Estatuto e nas normas da CVM aplicáveis, com o objetivo de conduzir ou determinar a realização de consultas, avaliações e investigações dentro do escopo de suas atividades, inclusive com a contratação e utilização de especialistas externos independentes.

Parágrafo Primeiro - As recomendações emitidas pelo Comitê de Auditoria não vinculam o Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo - O Comitê de Auditoria, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, terá autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrir despesas com seu funcionamento.

Artigo 19 - As normas sobre requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades dos administradores aplicam-se aos membros do Comitê de Auditoria.

Artigo 20 - O Comitê de Auditoria será composto por, no mínimo, 3 (três) membros, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo que ao menos 1 (um) deve ser membro independente do Conselho de Administração, ao menos 1 (um) deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

Parágrafo Primeiro - O mesmo membro do Comitê de Auditoria pode acumular ambas as características referidas no caput.

Parágrafo Segundo - O Comitê de Auditoria terá um coordenador, cujas atividades serão definidas no Regimento Interno do Comitê de Auditoria, aprovado pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Terceiro - O Comitê de Auditoria exercerá suas funções em conformidade com o seu Regimento Interno. Adicionalmente às disposições deste Estatuto e do seu Regimento Interno, o Comitê de Auditoria observará todos os termos, requisitos, atribuições e composição prevista na Instrução CVM 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada (“ICVM 308/99”) ou norma superveniente, qualificando-se como um comitê de auditoria estatutário (CAE), nos termos ali previstos.

Parágrafo Quarto - É vedada a participação, como membro do Comitê de Auditoria, dos acionistas controladores, de diretores da Companhia, ou de sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum, diretas ou indiretas, ou, ainda, de pessoas que possuam qualquer vínculo de subordinação com aquelas anteriormente mencionadas.

Artigo 21 – Além das atribuições previstas na ICVM 308 e no Regulamento do Novo Mercado, compete ao Comitê de Auditoria, entre outras matérias:

- (i) opinar sobre a contratação e destituição do auditor independente;
- (ii) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- (iii) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- (iv) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- (v) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; e
- (vi) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Parágrafo Segundo – O Comitê de Auditoria deverá se reunir sempre que necessário, mas no mínimo bimestralmente, de forma que as informações contábeis sejam sempre apreciadas antes de sua divulgação.

Parágrafo Terceiro – O Regimento Interno do Comitê de Auditoria conterá previsão de suas funções, bem como de seus procedimentos operacionais.

SEÇÃO IV – DIRETORIA

Artigo 22 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, pessoas naturais, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de no máximo 1 (um) ano, autorizada a reeleição. O Conselho de Administração designará, dentre os membros da Diretoria, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com os Investidores, e até 5 (cinco) Diretores sem Designação Específica.

Parágrafo Primeiro - Nos casos de vacância por falecimento, renúncia ou impedimento por tempo prolongado ou definitivo de qualquer membro da Diretoria, seu substituto será nomeado em Reunião do Conselho de Administração a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias após o evento que der causa a tal vacância, com objetivo de eleger o novo Diretor, que completará o prazo do mandato em curso.

Parágrafo Segundo - Um diretor poderá acumular mais de uma função, desde que observado o número mínimo de diretores previsto na Lei de Sociedades por Ações.

Parágrafo Terceiro - Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Artigo 23 - A Diretoria é o órgão executivo da Administração, cabendo-lhe, dentro das normas deste Estatuto, assegurar o funcionamento regular da Companhia, tocando-lhe poderes para praticar todos e quaisquer atos e contratos relativos ao objeto social, exceto aqueles que, por lei ou por este Estatuto, sejam de atribuição ou dependentes de autorização de outro órgão da Companhia.

Artigo 24 - Compete à Diretoria, sem prejuízo do disposto no artigo 23 acima e neste Estatuto:

- (i) representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, podendo receber citações;
- (ii) cumprir e fazer cumprir o presente Estatuto, as diretrizes do Conselho de Administração e a legislação em vigor;
- (iii) assinar contratos e documentos que constituam obrigações, ativas e passivas para a Companhia, observados os requisitos deste Estatuto;
- (iv) administrar a Companhia, provendo todo o necessário para realização do seu objeto social;
- (v) elaborar, anualmente, o relatório de administração, as Demonstrações Financeiras, as Contas da Diretoria e as demais informações periódicas e eventuais a serem prestadas conforme regulamentação da CVM e da B3, bem como submeter, após a manifestação do Conselho de Administração e o parecer do Conselho Fiscal, caso este último esteja instalado, a proposta para a destinação dos resultados do exercício; e
- (vi) executar os trabalhos que lhe forem determinados pelo Conselho de Administração.

Artigo 26 - É vedada à Diretoria a prática, em nome da Companhia, de atos de qualquer natureza relativos a negócios ou operações estranhas ao objeto social.

Artigo 27 - Os Diretores da Companhia que possuírem atribuições específicas fixadas no presente Estatuto, somente poderão ter suas atribuições alteradas pela Assembleia Geral, devendo o Conselho de Administração apresentar manifestação sobre a proposta.

Parágrafo Primeiro – Compete ao Diretor Presidente: (i) representar a Companhia ativa e passivamente em juízo ou fora dele, observado o disposto no artigo 28 abaixo; (ii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e (iii) submeter ao Conselho de Administração as demonstrações financeiras previstas em lei e balancetes, bem como toda e qualquer matéria que depender de sua apreciação ou deliberação.

Parágrafo Segundo – Compete ao Diretor de Relações com os Investidores: (i) representar a sociedade ativa e passivamente em juízo ou fora dele, observado o disposto no artigo 28 abaixo; (ii) representar a sociedade ativa e passivamente perante a CVM, Bolsa de Valores e demais integrantes do mercado de capitais; (iii) prestar informações aos investidores, à CVM e às Bolsas de Valores nas quais a Companhia seja registrada; e (iv) manter atualizado o registro da Companhia na CVM e nas Bolsas de Valores.

Parágrafo Terceiro – As atribuições de cada Diretor Sem Designação Específica serão definidas no momento de sua eleição pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Quarto - Os Diretores, dentro de suas atribuições específicas, deverão observar as disposições contidas no presente Estatuto, bem como praticar os atos de gerência das áreas conforme as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 28 - Ressalvadas as exceções previstas neste Estatuto e observada a eventual necessidade de aprovação prévia por parte de outro órgão da Companhia, qualquer ato ou contrato que implique na assunção de responsabilidade ou obrigação por parte da Companhia deverá ser praticado, sob pena de não produzir efeitos contra a Companhia: (i) por 2 (dois) Diretores; ou (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, com poderes especiais e específicos para o ato por instrumento de mandato assinado por 2 (dois) outros Diretores, nos termos do artigo 29 abaixo.

Parágrafo Primeiro - Em casos especiais, a critério do Conselho de Administração, poderá a Companhia ser representada isoladamente por qualquer de seus Diretores ou por um Procurador, nomeado nos termos do artigo 29 abaixo, desde que haja deliberação expressa e específica do Conselho de Administração nesse sentido.

Parágrafo Segundo - A Companhia poderá ser representada por 1 (um) Diretor ou 1 (um) Procurador com poderes especiais, nomeado nos termos do artigo 29 abaixo:

- (i) nos atos de administração perante repartições públicas federais, estaduais, municipais, autarquias, empresas públicas ou mistas;
- (ii) ao firmar correspondência e atos de simples rotina; e
- (iii) ao endossar títulos para efeito de cobrança ou depósito em nome da Companhia em instituições financeiras.

Artigo 29 - A nomeação de procuradores far-se-á por instrumento assinado por 2 (dois) Diretores. O mandato deverá conter poderes específicos, os limites de competência do mandatário e ser outorgado por prazo determinado e, com exceção dos que sejam concedidos para fins judiciais, jamais expirarão após o dia 30 de abril do ano subsequente.

Artigo 30 - A Diretoria se reúne validamente com a presença de 2 (dois) Diretores, sendo um deles sempre o Presidente, e delibera pelo voto da maioria dos presentes, sendo atribuído ao Presidente o voto de qualidade no caso de empate da votação.

Parágrafo Primeiro - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada pelo Presidente ou pela maioria de seus membros. As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação e a comunicação simultânea entre os Diretores e todas as demais pessoas presentes à reunião.

Parágrafo Segundo - As convocações para as reuniões serão feitas mediante comunicado escrito ou eletrônico (e-mail) entregue com antecedência mínima de 1 (um) dia útil, das quais deverá constar a ordem do dia, data, hora e o local da reunião.

Parágrafo Terceiro - Das reuniões da Diretoria serão lavradas atas em livro próprio e assinadas pelos Diretores presentes.

Parágrafo Quarto - Independentemente de convocação, serão válidas as reuniões da Diretoria às quais estiverem presentes todos os seus membros.

SEÇÃO V – DO CONSELHO FISCAL

Artigo 31 - A Companhia terá um Conselho Fiscal que só funcionará nos exercícios sociais em que for instalado, a pedido dos acionistas, na forma da lei.

Artigo 32 - O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por 3 (três) membros, e por igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no país, sendo admitida a reeleição, em caso

de reinstalação, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, que lhes fixará a remuneração, obedecido o mínimo legal.

Parágrafo Primeiro - A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, lavrado em livro próprio, que deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no Artigo 41 deste Estatuto.

Parágrafo Segundo - Ocorrendo vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral que aprovar a instalação do órgão e seus mandatos terminarão sempre na Assembleia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

CAPÍTULO VI DO EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 33 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e termina no dia 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 34 - Ao final de cada exercício social, a Diretoria elaborará as demonstrações financeiras previstas em lei, observadas as normas então vigentes.

Parágrafo Primeiro - As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Segundo - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Terceiro - A Companhia e os Administradores deverão, em até 5 (cinco) dias úteis após a divulgação de resultados trimestrais ou das demonstrações financeiras, realizar apresentação pública sobre as informações divulgadas, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 35 - Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, e da provisão para pagamento do Imposto de Renda, o lucro líquido do exercício terá a destinação que for determinada pela Assembleia Geral, observando-se o seguinte:

- (i) 5% serão aplicados na constituição de Reserva Legal, a qual não excederá 20% do capital social da Companhia. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- (ii) 25% do lucro líquido de cada exercício financeiro serão distribuídos como dividendos obrigatórios, nos termos do que determina o artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à constituição de reserva estatutária, conforme o parágrafo terceiro abaixo e o artigo 194 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (iv) o saldo, se houver, terá a destinação aprovada pela Assembleia Geral com base na proposta da administração.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral poderá, nos termos da legislação vigente, deliberar sobre o pagamento de juros aos acionistas a título de remuneração do capital próprio.

Parágrafo Segundo - O valor dos juros pagos ou creditados aos acionistas, a título de remuneração de capital próprio, poderá, nos termos da legislação e regulamentos pertinentes, ser imputado ao valor do dividendo mínimo obrigatório, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Companhia para todos os efeitos legais.

Parágrafo Terceiro – A reserva estatutária referida no artigo 35, (iii) acima tem as seguintes características:

- (i) a reserva estatutária terá como finalidades a preservação da integridade do patrimônio social da Companhia e de suas controladas, a realização de futuras distribuições aos acionistas, a absorção de prejuízos e a incorporação ao capital social;
- (ii) em cada exercício, uma parcela ou a totalidade do lucro líquido após a constituição da reserva legal e o pagamento do dividendo mínimo obrigatório poderá ser destinada à reserva estatutária, conforme proposta da administração submetida à Assembleia Geral;
- (iii) o saldo acumulado da reserva estatutária, juntamente com o saldo das demais reservas previstas no artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, não poderá ultrapassar o capital social da Companhia. Caso o limite seja atingido, a Assembleia Geral deliberará sobre a destinação do excedente para aumento do capital social ou para distribuição aos acionistas;

- (iv) a proposta da administração para destinar parte do lucro líquido do exercício para a reserva estatutária deverá estabelecer a finalidade da reserva, a justificativa para a sua formação e o valor a ser destinado.
- (v) a administração da Companhia poderá propor à Assembleia Geral da Companhia que os valores da reserva estatutária sejam revertidos, integral ou parcialmente, para aumento de capital ou distribuição aos acionistas da Companhia.

Artigo 36 - A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

- (i) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;
- (ii) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e
- (iii) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Artigo 37 - Os dividendos serão pagos, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral, em até 60 (sessenta) dias da data em que forem declarados e, em qualquer caso, dentro do exercício social.

CAPÍTULO VII ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 38 - A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente de controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar o tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Artigo 39 - Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a B3, em razão do descumprimento, pela Companhia, de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado, determinar que os valores mobiliários emitidos pela Companhia tenham a sua negociação suspensa

no Novo Mercado, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar, em até 2 (dois) dias da determinação, computados apenas os dias em que houver circulação dos jornais habitualmente utilizados pela Companhia, uma Assembleia Geral Extraordinária para substituição de todo o Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro - Caso a referida Assembleia Geral Extraordinária referida no caput deste artigo não seja convocada pelo Presidente do Conselho de Administração no prazo estabelecido, a mesma poderá ser convocada por acionista da Companhia.

Parágrafo Segundo - O novo Conselho de Administração eleito na Assembleia Geral Extraordinária referida no caput e no parágrafo primeiro deste artigo deverá sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado no menor prazo possível ou em novo prazo concedido pela B3 para esse fim, o que for menor.

Artigo 40 - Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de oferta pública de aquisição de ações que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: **(i)** o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** acionistas titulares de mais de 1/3 das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Parágrafo Único - A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de oferta pública mencionada neste Artigo, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO VIII RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 41 - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal e do Comitê de Auditoria, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, conforme alteradas, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da

B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO IX LIQUIDAÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42 - A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, pelo modo que for estabelecido pela Assembleia Geral e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal para o período da liquidação, elegendo os seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

Parágrafo Único - O Conselho de Administração será mantido no período de liquidação, competindo-lhe nomear o liquidante, na forma do disposto no artigo 208, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 43 - Em tudo o que for omissivo o presente Estatuto, serão aplicadas as disposições legais pertinentes, respeitado o Regulamento do Novo Mercado.

*_*_*

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917 | Código CVM 26000

ANEXO X

INFORMAÇÕES SOBRE A PROPOSTA DE REDUÇÃO DE CAPITAL DA COMPANHIA EXIGIDAS PELO ANEXO E DA RCVM 81

1. Informar o valor da redução e do novo capital social

O valor da redução do capital social da Companhia proposta é de 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), sem o cancelamento de ações e restituição aos acionistas. Por consequência, o capital social da Companhia, caso aprovada a Operação, será alterado **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) **para** R\$ 650.596.576,33 (Seiscentos e cinquenta milhões, quinhentos e noventa e seis mil, quinhentos e setenta e seis reais e trinta e três centavos).

2. Explicar, pormenorizadamente, as razões, a forma e as consequências da redução

A redução do capital social da Companhia terá como objetivo a absorção de prejuízos acumulados referentes ao exercício encerrado em 2024, apurados em demonstrações financeiras trimestrais, expressamente autorizada pelo artigo 173 da Lei 6.404/76. A origem e a apuração dos prejuízos acumulados foi esclarecida nos Fatos Relevantes publicados pela Companhia em 29 de agosto de 2025 e 14 de novembro de 2025, da seguinte maneira:

“no contexto do processo de regularização da documentação de parte das suas terras, concluiu-se que a área total de 4.066,92 hectares das matrículas de determinados imóveis integrantes do ativo imobilizado da Companhia não corresponde a áreas existentes de fato. A Companhia está avaliando os possíveis impactos em seus registros contábeis, que provavelmente requererão a baixa contábil dessas áreas (4.066,92 hectares). É importante esclarecer que a ausência de tais áreas não impacta a receita da Companhia, já que não são objeto de contratos de arrendamento. Além disso, sua ausência também não impacta a avaliação anual das terras da Companhia, uma vez que tais áreas não são objeto do laudo de avaliação do valor de mercado divulgado anualmente”

“em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 29 de agosto de 2025, que concluiu a avaliação dos impactos da baixa de imóveis num total de 4.066,92 hectares, integrantes do ativo da Companhia, que não correspondem a áreas existentes de fato. Após a finalização dos procedimentos de regularização e análises adicionais, este valor foi atualizado pela inclusão de uma área adicional de 138,44 hectares que, na avaliação da Companhia, também deve seguir o mesmo tratamento. Assim, a área total a ser baixada passa a ser de 4.205,36 hectares.

Ainda no contexto do processo de regularização da documentação de suas terras, concluiu-se que uma área total de 365 hectares do ativo imobilizado da Fazenda Iporanga S.A. (“Iporanga”), subsidiária integral da Companhia, sobre a qual não há exercício da posse por parte da Companhia, em razão da impossibilidade de sua localização geográfica, deveria seguir o mesmo tratamento das áreas supra mencionadas.

Neste sentido, a Companhia divulgou, nesta data, suas demonstrações financeiras, referentes ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025, incluindo uma nota de reapresentação dos saldos contábeis dos períodos comparativos, refletindo tais efeitos.

(...)”

A Companhia decidiu adotar as demonstrações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2025 pois foram as primeiras demonstrações financeiras após o fato relevante ser divulgado, as primeiras nas quais o prejuízo acumulado foi apurado, e as últimas demonstrações financeiras publicadas antes da incorporação da subsidiária São José, antiga proprietária da maior parte das matrículas inexistentes. Assim, a Companhia receberá as matrículas da São José, com o inventário já ajustado para a baixa das matrículas inexistentes, e deseja prontamente corrigir seu estoque de capital para o valor que entende mais apropriado, refletindo essa baixa.

A Companhia acredita que a redução de capital cumpre o único objetivo de saneamento e regularização contábil do saldo de capital, haja vista a divergência de áreas e a inexistência dos ativos recebidos originalmente em aumento de capital. Entretanto, a Companhia acredita que referida redução de capital em nada impacta credores, já que não haverá restituição de valores aos acionistas. Conforme foi explicado nos fatos relevantes: *“a ausência de tais áreas não impacta a receita da Companhia, já que não são objeto de contratos de arrendamento incidentes sobre a área efetivamente passível de exploração econômica. Além disso, sua ausência também não impacta a avaliação anual das terras da Companhia, uma vez que tais áreas não são objeto do laudo de avaliação do valor de mercado divulgado anualmente.”*

O prejuízo acumulado bruto reconhecido no balanço de abertura do último período disponível, qual seja, o exercício de 2024, em razão da regularização de inventário de terras é de R\$ 63.330.118,70. Nos termos dos artigos 173 e 189, parágrafo único, da Lei 6.404/76, bem como do CPC 23, tal montante deve ser (i) reconhecido em conta de prejuízos acumulados, sem transitar por resultado; e (ii) absorvido, em primeiro lugar e mandatoriamente, pelos lucros acumulados, reservas de lucros e reserva legal, nessa ordem, constantes das demonstrações financeiras de encerramento do mesmo exercício. Com isso, o saldo líquido dos prejuízos acumulados registrado no encerramento do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, foi, portanto, de 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), conforme indicado nas demonstrações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2025.

De acordo com as normas contábeis e com o artigo 201 da Lei 6.404/76, os dividendos distribuídos em assembleia geral ordinária realizada em 24 de abril de 2025 foram apurados, deliberados e pagos em boa-fé, em conformidade com as demonstrações financeiras auditadas do período e, portanto, não serão passíveis de restituição. Conforme as demonstrações financeiras referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, tal montante pago foi reconhecido em conta de resultados em formação do exercício corrente, sem transitar por resultado.

Considerando o exposto acima, propõe-se a redução de capital social no montante de 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), equivalente ao saldo remanescente de prejuízos acumulados reconhecidos no balanço de fechamento do exercício de 2024 e registrados nas demonstrações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2025, após a absorção obrigatória de lucros e reservas de lucros, com a consequente alteração do artigo 5 do Estatuto Social da Companhia e consolidação do Estatuto Social, conforme já demonstrado no Quadro Comparativo do Anexo VIII e no Estatuto Social Consolidado do Anexo IX.

3. Fornecer cópia do parecer do conselho fiscal, caso esteja em funcionamento, quando a proposta de redução do capital social for de iniciativa dos administradores

O parecer do Conselho Fiscal encontra-se no **Anexo VII** desta Proposta da Administração.