

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

Companhia Aberta  
CNPJ/MF 40.337.136/0001-06  
NIRE 35.300.562.917

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025**

1. **Data Hora e Local:** Realizada no dia 18 de dezembro de 2025, às 10:00 horas, de modo exclusivamente digital, por meio do sistema eletrônico Ten Meetings, nos termos do artigo 124, § 2º-A, da Lei nº 6.404/1976 (“Lei das S.A.”) e do artigo 5º, § 2º, inciso I, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 81, de 29 de março de 2022 (“Resolução CVM 81”), tendo sido considerada como realizada na sede social da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A., localizada na Praça General Gentil Falcão, nº 108, 3º andar, Cj. 32, Cidade Monções, CEP 04571-150, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Companhia”).
2. **Convocação:** Edital de Convocação publicado exclusivamente por meio do Sistema Empresas.NET, conforme previsto na Resolução CVM nº 166, de 1 de setembro 2022.
3. **Divulgações:** Os documentos pertinentes aos assuntos constantes da ordem do dia, incluindo a Proposta da Administração, foram colocados à disposição dos acionistas na sede da Companhia e divulgados nas páginas eletrônicas da Companhia, da CVM e da B3.
4. **Quórum.** Presentes acionistas titulares de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal representativas de 91,31% do capital social da Companhia, conforme registros do sistema eletrônico Ten Meetings e os boletins de voto a distância considerados válidos, na forma do artigo 47, incisos II e III, da Resolução CVM 81. Presente o Sr. Roberto Cesar Guindalini, membro do Conselho Fiscal da Companhia.
5. **Mesa:** Presidente: Fernanda Cirne Montorfano Gibson; Secretário: Cauê Rezende Myanaki, eleitos nos termos do artigo 11 do Estatuto Social.
6. **Ordem do Dia:**
  - (i) definir o número de membros que comporão o Conselho de Administração da Companhia;

(ii) deliberar acerca da independência dos candidatos para os cargos de membros independentes do Conselho de Administração da Companhia;

(iii) deliberar sobre a eleição do Conselho de Administração da Companhia 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) ratificar a contratação da 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, como empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, a valor contábil do patrimônio líquido da Fazenda São José S.A. (“São José”) a ser incorporado ao patrimônio da Companhia (“Laudo de Avaliação”);

(v) deliberar sobre o Laudo de Avaliação;

(vi) deliberar sobre o Protocolo e Justificação da Incorporação da São José pela Companhia e seus anexos, celebrado em 14 de novembro de 2025 pelas administrações da Companhia e da São José (“Protocolo e Justificação”);

(vii) deliberar sobre a incorporação da São José pela Companhia (“Incorporação”), nos termos e condições estabelecidos no Protocolo e Justificação;

(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) autorizar a administração da Companhia a praticar todos os atos pertinentes à execução das deliberações acima.

7. **Deliberações:** Nos termos do artigo 130, §1º, a presente ata é lavrada na forma de sumário. Foi autorizada sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas, nos termos do artigo 130, §2º, da Lei das S.A. O mapa de votação sintético consolidado foi colocado à disposição para consulta, não tendo sido requerida a sua leitura. Após as discussões relacionadas às matérias constantes da ordem do dia, foram tomadas as deliberações a seguir:

(i) Foi aprovada, por maioria dos votos proferidos, tendo sido computados 65.715.156 votos a favor, 22.125.662 votos contrários e 6.301 abstenções, a definição de que o Conselho de Administração da Companhia será composto de 6 (seis) membros.

(ii) Foi aprovada, por maioria dos votos proferidos, tendo sido computados 75.553.481 votos a favor, 411 votos contrários e 12.293.227 abstenções, a caracterização de Ricardo Baldin como candidato a membro independente do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 17 do regulamento do Novo Mercado da B3.

(iii) Foi aprovada, por maioria dos votos proferidos, tendo sido computados 75.553.481 votos a favor, 411 votos contrários e 12.293.227 abstenções, a caracterização de Patrícia Hervelha Quintas Calvoso como candidata a membro independente do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 17 do regulamento do Novo Mercado da B3.

(iv) Tendo em vista a apresentação de requerimento(s) para adoção do procedimento de voto múltiplo por acionistas representando no mínimo 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia, a Mesa forneceu aos acionistas as informações necessárias para deliberarem a respeito do assunto, incluindo o número mínimo de votos necessários para assegurar a eleição de um candidato ao Conselho de Administração.

Foram eleitos, por meio do procedimento de voto múltiplo, para 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, os seguintes candidatos:

- (a) **Silvio Tini de Araújo**, brasileiro, divorciado, bacharel em ciências jurídicas, portador da cédula de identidade RG nº 3.482.808, inscrito no CPF/MF sob o nº 064.065.488-68, com endereço profissional na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, nº 108, 8º andar, Cidade Monções, CEP 04571-150, sendo computados 75.297.639 votos a favor;
- (b) **Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 29.496.156-2, inscrito no CPF/MF sob o nº 293.525.618-21, com endereço profissional na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, nº 108, 8º andar, Cidade Monções, CEP 04571-150, sendo computados 75.297.639 votos a favor;

- (c) **Ricardo Baldin**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 10.055.532-66, inscrito no CPF/MF sob o nº 163.678.040-72, com endereço profissional na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, nº 108, Conjunto 81, Sala 04, 8º andar, Cidade Monções, CEP 04571-150, sendo computados 75.299.336 votos a favor;
- (d) **Patrícia Hervelha Quintas Calvoso**, brasileira, contadora, portador da cédula de identidade RG nº 16.837.675, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.819.408-65, com endereço profissional na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, nº 108, Conjunto 81, Sala 04, 8º andar, Cidade Monções, CEP 04571-150, sendo computados 94.656.102 votos a favor;
- (e) **Marcel Cecchi Vieira**, brasileiro, solteiro, engenheiro mecânico, portador da cédula de identidade RG nº 20.563.675, inscrito no CPF/MF sob o nº 143.917.738-48, com endereço profissional na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3970, 28º Andar, Pinheiros, CEP 05402-918, sendo computados 132.762.230 votos a favor; e
- (f) **Fernanda Helena Carvalho Gonçalves da Silva**, brasileira, casada, advogada e bacharel em ciências contábeis, portadora da cédula de identidade RG nº 22.860.724-8 DIC/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 109.794.457-36, com endereço na Rua Conde de Bonfim, nº 1325/101 B, CEP: 20530-001, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, sendo computados 73.731.839 votos a favor.

A Companhia foi informada que os conselheiros ora eleitos cumprem os requisitos de elegibilidade e que estão em condições de firmar termo de posse e prestar as declarações exigidas nos termos do Anexo K da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, e do artigo 147 da Lei das S.A.

(v) Foi aprovada, por maioria dos votos proferidos, tendo sido computados 53.428.255 votos a favor, 22.125.662 votos contrários e 12.293.202 abstenções, a ratificação da nomeação da Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. como empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação da Fazenda São José S.A., sociedade por ações com sede na Avenida José Aparecido Ribeiro, nº 1.899-S, Expansão Urbana, Cidade de Nova Mutum, Estado de Mato Grosso, inscrita no CNPJ sob o nº 42.786.946/0001-75, a ser incorporado ao patrimônio da Companhia.

(vi) Foi aprovado, por maioria dos votos proferidos, tendo sido computados 53.428.255 votos a favor, 22.125.662 votos contrários e 12.293.202 abstenções, o Laudo de Avaliação, constante do Anexo I a esta ata.

(vii) Foi aprovado, por maioria dos votos proferidos, tendo sido computados 53.428.255 votos a favor, 22.125.662 votos contrários e 12.293.202 abstenções, o Protocolo e Justificação, constante do Anexo II a esta ata.

(viii) Foi aprovado, por maioria dos votos proferidos, tendo sido computados 53.428.230 votos a favor, 22.125.662 votos contrários e 12.293.227 abstenções, a incorporação da São José pela Companhia, nos termos e condições do Protocolo e Justificação. Diante da aprovação da incorporação da Fazenda São José S.A. pela Companhia, fica a São José extinta, sendo sucedida pela Companhia em todos os seus direitos e obrigações. Tendo em vista que a Companhia já detinha a totalidade das ações da São José, a sua incorporação não resultará na emissão de ações da Companhia, mantendo-se inalterado o seu capital social.

(ix) Foi aprovado, por maioria dos votos proferidos, tendo sido computados 75.558.577 votos a favor, 301 votos contrários e 12.288.241 abstenções, a redução do capital da Companhia, no montante do saldo e para fins de absorção 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), sem alteração na quantidade de ações e sem restituição aos acionistas. Desta forma, fica o capital social da Companhia fica reduzido 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), 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.

Tendo em vista a aprovação da redução de capital, o *caput* do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia é alterado, passando a vigorar imediatamente com a seguinte redação:

“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.”

Tendo em vista a alteração do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, o Estatuto Social consolidado passará a vigorar na forma do Anexo III.

(x) Foi aprovado, por maioria dos votos proferidos, tendo sido computados 53.433.196 votos a favor, 22.125.662 votos contrários, e 12.288.261 abstenções, autorização à administração da Companhia para praticar todos os atos pertinentes à execução das deliberações acima.

10. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, suspendendo-se a assembleia para que se lavrasse a presente ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi aprovada e assinada pela Mesa. Nos termos do artigo 47, §§1º e 2º da Resolução CVM 81, foram considerados presentes à assembleia e signatários da ata os acionistas cujos boletins de voto a distância foram considerados válidos pela Companhia e os acionistas que registraram a sua presença no sistema eletrônico Ten Meetings. Foi recebida uma manifestação de acionista, que consta do Anexo IV a esta ata.

São Paulo, 18 de dezembro de 2025.

**Mesa:**

---

**Fernanda Cirne Montorfano Gibson**  
Presidente

---

**Cauê Rezende Myanaki**  
Secretário

**Acionistas presentes por meio do sistema eletrônico Ten Meetings:** SILVIO TINI DE ARAÚJO, VICTOR LOWENTHAL KIGNEL, MARK KAMINITZ, FERNANDA HELENA CARVALHO GONÇALVES DA SILVA, BERNARDO MASCARENHAS AZEVEDO FONTES, BRUNO SZWARC, EOS AMANPULO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR CRÉDITO PRIVADO, JOSÉ LUIZ GOMES JÚNIOR, GLAUCO BRONZ CAVALCANTI, PEDRO REZENDE MARINHO NUNES, CARLOS AUGUSTO REIS DE ATHAYDE FERNANDES, BONSUCEX HOLDING S.A., JOÃO BATISTA LEMES CRUVINEL, APOENA MACRO DÓLAR ADVANCED MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, BRADSEG GIF IV FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO, GÁVEA MACRO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO – CLASSE DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, APOENA MACRO ADVANCED MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO – CLASSE DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, GÁVEA MACRO PLUS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO - CLASSE DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, GÁVEA MACRO DÓLAR II MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO - CLASSE DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO –

RESPONSABILIDADE LIMITADA, ALPINE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, ALFREDO NUNES PINTO JUNIOR.

**Acionistas presentes por meio do envio do Boletim de Voto a Distância:** DEMETER II FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES INVESTIMENTO NO EXTERIOR, DEMETER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, PEDRO ROBERTO TISSIANI, EVOLUTION BR - FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, CEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, RICARDO VASSAO DOS SANTOS, PEDRO BERNARDINELLI JUNIOR, CELSO KATSUMI KONDO, BRUNO JORDAO INACIO, MATHEUS MORTEAN PUCCI, PAMELA FERREIRA LEITE BRUCHACSEK, EDMEA ANDRADE DE AZEVEDO OLIVEIRA, MARCO ANTONIO XAVIER DE FRANCA, ADRIANA DA SILVA ARRUDA, WINSTON JENNING CHEN, SERGIO FEIJAO FILHO, JEAN FABRICIO DE OLIVEIRA.

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

Companhia Aberta

CNPJ/MF 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025**

**ANEXO I**

Laudo de Avaliação da Fazenda São José S.A.

*[continua na próxima página]*



# LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-01145/25-01

Fazenda São José S.A.



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

### **1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

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

## **2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

## **3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

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

## **4. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR**

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

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

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

## 5. CONCLUSÃO

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

Rio de Janeiro, 7 de novembro de 2025.

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

**MIGUEL  
CORTES  
CARNEIRO  
MONTEIRO:105  
91829711**

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

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



## 6. RELAÇÃO DE ANEXOS

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

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that extends diagonally towards the center. A thin, dark grey line runs parallel to the hypotenuse of this triangle, starting from the left edge and extending towards the center. The text 'ANEXO 1' is positioned in the lower-right area of the page.

# ANEXO 1

Fazenda São José S.A.

Balanço Patrimonial em

30 de Setembro de 2025

Ativo	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	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
	4.842.002,54	13.987.750,70	Total do passivo circulante	4.011.723,58	2.751.474,86
Ativos não circulantes mantidos para venda		476.008,86			
Total do ativo circulante	4.842.002,54	14.463.759,56	Não circulante		
			Passivos relacionados a contratos com clientes	45.148.574,94	44.019.544,93
Não circulante			Imposto de renda e contribuição social diferidos	453.844,69	1.590.391,74
Antecipação de dividendos	49.194.995,83	20.650.840,62	Partes relacionadas		5.051.220,54
Partes relacionadas			Total do passivo não circulante	45.602.419,63	50.661.157,21
Propriedades para investimento	469.178.156,54	471.636.397,72	Total do passivo	49.614.143,21	53.412.632,07
Total do ativo não circulante	518.373.152,37	492.287.238,34			
			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 ativo	523.215.154,91	506.750.997,90	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	USUCAPÃO	150,00	Área no município de Nova Mutum/MT.	150,00	-	R\$ 2.173.248,56

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



## ANEXO 4

# GLOSSÁRIO

## A

### ABL

Área bruta locável.

### ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### Abordagem da renda

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

### Abordagem de ativos

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

### Abordagem de mercado

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

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

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

### Amortização

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

### Amostra

Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

### Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

### Aproveitamento eficiente

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

### Área Boma

Somatório de parte da área comum com a área útil.

### Área equivalente de construção

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

### Área homogeneizada

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

### Área privativa

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

### Área total de construção

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

### Área útil

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

### Arrendamento mercantil financeiro

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

### Arrendamento mercantil operacional

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

### Ativo

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

### Ativo imobilizado

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

### Ativo intangível

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

### Ativo tangível

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

### Ativos não operacionais

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

### Ativos operacionais

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

### Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

## B

### **BDI (Budget Difference Income)**

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

### **Bem**

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

### **Benefícios econômicos**

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

### **Beta**

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

### **Beta alavancado**

Valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

## C

### **Campo de arbítrio**

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

### **CAPEX (Capital Expenditure)**

Investimento em ativo permanente.

### **CAPM (Capital Asset Pricing Model)**

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

### **CFC**

Conselho Federal de Contabilidade.

### **Códigos alocados**

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

### **Combinação de negócios**

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

### **Controlada**

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

### **Controladora**

Entidade que possui uma ou mais controladas.

### **Controle**

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

### **CPC**

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

### **Custo**

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

### **Custo de capital**

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

### **Custo de reedição**

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

### **Custo de reprodução**

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

### **Custo de substituição**

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

### **Custo direto de produção**

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

### **Custo indireto de produção**

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

### **CVM**

Comissão de Valores Mobiliários.

## D

### **Dado de mercado**

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

### **Data-base**

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

### **Data de emissão**

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

### **DCF (Discounted Cash Flow)**

Fluxo de caixa descontado.

### **D&A**

Depreciação e Amortização.

### **Depreciação**

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

### **Dívida líquida**

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

### **Documentação de suporte**

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

## **E**

### **EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)**

Lucro antes de juros e impostos.

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

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

### **Empreendimento**

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

### **Empresa**

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

### **Enterprise value**

Valor econômico da empresa.

### **Equity value**

Valor econômico do patrimônio líquido.

### **Estado de conservação**

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

### **Estrutura de capital**

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

## **F**

### **Fator de comercialização**

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

### **FCFF (Free Cash Flow to Firm)**

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

### **Fluxo de caixa**

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

### **Fluxo de caixa do capital investido**

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

### **Fração ideal**

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

## **G**

### **Gleba urbanizável**

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

### **Goodwill**

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

## **H**

### **Homogeneização**

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

## **I**

### **IAS (International Accounting Standard)**

Normas Internacionais de Contabilidade.

### **IASB (International Accounting Standards Board)**

Junta Internacional de Normas Contábeis.

### **Idade aparente**

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

### **IFRS (International Financial Reporting Standard)**

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

### **Imóvel**

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

### **Imóvel de referência**

Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

### **Impairment**

Ver Perdas por desvalorização.

### **Inferência estatística**

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

### **Infraestrutura básica**

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

### **Instalações**

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

### **IVSC**

International Valuation Standards Council.

## **L**

### **Liquidação forçada**

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

### **Liquidez**

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

### **Loteamento**

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

### **Luvas**

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

## **M**

### **Metodologia de avaliação**

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

### **Modelo de regressão**

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

### **Múltiplo**

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

## **N**

### **Normas Internacionais de Contabilidade**

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

## **P**

### **Padrão construtivo**

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

### **Parecer técnico**

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

### **Passivo**

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

### **Patrimônio líquido a mercado**

Abordagem de ativos.

### **Perdas por desvalorização (impairment)**

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

### **Perícia**

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

### **Pesquisa de mercado**

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

### **Planta de valores**

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

### **Ponto comercial**

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

### **População**

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

## **Preço**

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

## **Prêmio de controle**

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

## **Profundidade equivalente**

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

## **Propriedade para investimento**

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

## **R**

### **Rd (Custo da Dívida)**

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

### **Re (Custo de Capital Próprio)**

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

### **Risco do negócio**

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

## **S**

### **Seguro**

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

### **Sinistro**

Evento que causa perda financeira.

## **T**

### **Taxa de desconto**

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

### **Taxa interna de retorno**

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

### **Testada**

Medida da frente de um imóvel.

## **Tratamento de dados**

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

## **U**

### **Unidade geradora de caixa**

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

## **V**

### **Valor atual**

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

### **Valor contábil**

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

### **Valor da perpetuidade**

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

### **Valor de dano elétrico**

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

### **Valor de investimento**

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

### **Valor de liquidação forçada**

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

### **Valor de liquidação imediata**

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

### **Valor depreciável**

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

### **Valor de reposição por novo**

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

**Valor de seguro**

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

**Valor de sucata**

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

**Valor em risco**

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

**Valor em uso**

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

**Valor (justo) de mercado**

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

**Valor justo menos despesa para vender**

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

**Valor máximo de seguro**

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

**Valor presente**

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

**Valor recuperável**

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

**Valor residual**

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

**Valor residual de ativo**

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

**Variáveis-chave**

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

**Variáveis independentes**

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

**Variáveis qualitativas**

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

**Variáveis quantitativas**

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

**Variável dependente**

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

**Variável dicotômica**

Variável que assume apenas dois valores.

**Vida remanescente**

Vida útil que resta a um bem.

**Vida útil econômica**

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

**Vistoria**

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

**Vocação do imóvel**

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

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

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

**WARA (Weighted Average Return on Assets)**

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



**Rio de Janeiro**

+55 21 2212-6850

apsis.rj@apsis.com.br

**São Paulo**

55 11 4550-2701

apsis.sp@apsis.com.br

**Minas Gerais**

+55 31 98299-6678

apsis.mg@apsis.com.br

apsis.com.br



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

Companhia Aberta

CNPJ/MF 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025**

**ANEXO II**

Protocolo e Justificação da Incorporação da Fazenda São José S.A.

*[continua na próxima página]*

## **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	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>495.668.447</b>	<b>100%</b>

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%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>96.226.962</b>	<b>100,0000%</b>

#### **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](http://www.terrasantapa.com.br)) bem como da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(assinaturas na próxima página)*

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

Incorporada:

  
*Mariana Dantas Mesquita*  
19993

**FAZENDA SÃO JOSE S.A.**

Representada por: Mariana Dantas Mesquita  
Cargo: Diretora

  
*LEILA RODRIGUES DE OLIVEIRA BARBOSA*  
28800

**FAZENDA SÃO JOSE S.A.**

Representada por: Leila R. Oliveira Barbosa  
Cargo: Diretora

Incorporadora:

  
*Mariana Dantas Mesquita*  
19993

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

Representada por: Mariana Dantas Mesquita  
Cargo: Diretora Presidente

  
*LEILA RODRIGUES DE OLIVEIRA BARBOSA*  
28800

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

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

Testemunhas:

  
*Maria Luisa Soares De Almeida*  
15738

1. \_\_\_\_\_

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

2. \_\_\_\_\_

Nome:  
Cargo:

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

**ANEXO I**

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

## Anexo IV - Protocolo e Justificação de Incorporação V2.docx

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



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

## Assinaturas



Maria Luisa Soares de Almeida  
Assinou Eletronicamente



Maria Luisa Soares De Almeida  
15738



MA  
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  
19993



MM  
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  
28800



LB  
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

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

Companhia Aberta

CNPJ/MF 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025**

**ANEXO III**

Estatuto Social Consolidado

*[continua na próxima página]*

## 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\$ 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 considerados 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 validas 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 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2025**

**ANEXO IV**

Manifestação de Voto

*[continua na próxima página]*

Assembleia Geral Extraordinária  
**TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.** ("Companhia")  
São Paulo, 18 de dezembro de 2025

Declaração de voto dos acionistas

- Bonsucess Holding S.A.
- Silvio Tini de Araújo
- João Batista Lemes Cruvinel
- Carlos Augusto Reis Athayde Fernandes

Ordem do dia itens (iv), (v), (vi), (vii)

**(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 São José "(Protocolo e Justificação")

**(vii)** deliberar sobre a incorporação da São José pela Companhia ("Incorporação")

Especificamente em relação aos itens acima, integrantes, entre outros, da Ordem do Dia apreciada e deliberada em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") da Companhia nesta data, os acionistas acima nomeados confirmam e ratificam seu voto favorável, consignando que tais matérias estão sendo submetidas a esta AGE com base em **DELIBERAÇÃO** dos Conselheiros de Administração da Companhia, nos termos de **ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO** eleito pelos acionistas da companhia<sup>1</sup> e realizada em 14 de novembro de 2025, que

---

<sup>1</sup> Incluindo, portanto, os Conselheiros eleitos pelos acionistas OCTACILIO COSTA NETO, MARK KAMINITZ, VLADIMIR JOELSAS TIMERMAN, APOENA MACRO ADVANCED MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, APOENA MACRO DÓLAR ADVANCED MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, BRADSEG GIF IV FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO- INVESTIMENTO NO EXTERIOR, GÁVEA MACRO DOLAR II MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, GÁVEA MACRO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, GÁVEA MACRO PLUS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, ESH THETA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, ALFREDO NUNES PINTO JUNIOR, ALPINE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, DEMÉTER II FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES INVESTIMENTO NO EXTERIOR, CEDRO FUNDO DE INVESTIMENTOS EM AÇÕES, DEMÉTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES,

aprovou de forma **UNÂNIME** a convocação desta AGE para apreciá-las e para deliberar sobre elas.


Por fim, considerando-se o recente encerramento de arbitragem em que a Companhia figurou como parte, bem como, diante da identificação no 3 TRI de 2023 do dispêndio de elevados valores para preservação de direitos frente às inúmeras notificações, ações judiciais e arbitrais e reclamações perante a B3 e a Comissão de Valores Mobiliários, incorridas para a defesa de seus interesses relativamente às matérias acima mencionadas em variadas disputas - fato, aliás, já objeto de várias menções por parte da Companhia - requer-se à sua Administração que, imbuída do seu dever fiduciário, adote todas as medidas necessárias para obter o seu respectivo ressarcimento.

Bonsucex Holding S.A.

Silvio Tini de Araújo

João Batista Lemes Cruvinel

Carlos Augusto Reis Athayde Fernandes



Domingos Fernando Refinetti – OAB/SP 46.095

---

EVOLUTION BR - FUNDO DE INVESTIMENTOS EM AÇÕES, PEDRO REZENDE MARINHO NUNES, GLAUCO BRONZ CAVALCANTI, JOSÉ LUIZ GOMES JÚNIOR, EOS AMANPULO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR CRÉDITO PRIVADO, BRUNO SZWARC (conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 24 de abril de 2025).