ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA VIA CONSULTA FORMAL DO
TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº. 63.320.393/0001-30

INICIADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2026 E FINALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2026
(TERMO DE APURAÇÃO DE VOTOS)

1 **DATA E HORA**: No dia 26 de outubro de 2026, às 07h00, a **ID CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada para tanto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar, conjuntos 192 e 194, e 20º andar, conjunto 202, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021, na qualidade de instituição administradora do **TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.320.393/0001-30 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente).

2 **CONSULTA FORMAL**: Edital de consulta formal divulgado em 07 de outubro de 2026, devidamente enviado por correio eletrônico a cada um dos cotistas do Fundo ("Cotistas"), bem como disponibilizado no site da Administradora e da CVM, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), do artigo 76, § 5º, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e dos artigos 13 e 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Consulta Formal").

3. **QUÓRUM DE INSTALAÇÃO**: Cotistas representando 75,6% (setenta e cinco inteiros e seis décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única.

4. **OBJETO E RESULTADO**: A Administradora realizou o procedimento de Assembleia Geral de Cotistas por meio de consulta formal, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175, sobre as seguintes matérias constantes da Ordem do Dia:

Matérias objeto da Consulta Formal:

(i) Deliberar acerca da alteração do Regulamento do Fundo e do Anexo da Classe Única, com seus Apêndices, para alterar a Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B de 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI acrescida de spread de 6,0% a.a. (seis por cento ao ano) para 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI acrescida de spread de 7,0% a.a. (sete por cento ao ano), com a consequente alteração do item 1 dos Apêndices B e C e do item 1 dos Suplementos B e C, com vigência a partir da data de divulgação do termo de apuração de votos desta Consulta Formal;

(ii) Deliberar acerca da contratação da **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, com sede na Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar (parte), Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05401-400, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.445.176, como consultor especializado da Classe Única ("Consultor Especializado"), nos termos do Regulamento, com remuneração mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser suportada pela Classe Única como encargo, mediante a alteração do Artigo 17 do Anexo da Classe Única, e a celebração do respectivo contrato de prestação de serviços;

(iii) Deliberar acerca da aprovação da 1ª (primeira) emissão de Cotas Mezanino C, subclasse prevista no Artigo 30 e no Parágrafo 14º do Artigo 33 do Anexo da Classe Única e no Apêndice D, no montante de até R$ 15.500.000,00 (quinze milhões quinhentos mil reais), representada por até 15.500.000 (quinze milhões e quinhentas mil) Cotas Mezanino C, ao valor unitário de R$ 1,00 (um real), com Remuneração Alvo das Cotas Mezanino C correspondente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, acrescida de spread de 5% a.a. (cinco por cento ao ano), nos termos do item 1 do Apêndice D, a ser distribuída por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e destinada à integralização, mediante conferência à Classe Única, de 7.594.088 (sete milhões, quinhentas e noventa e quatro mil e oitenta e oito) quotas de emissão da **SPE 49 PAFIL NOVOS NEGOCIOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 45.879.421/0001-72 ("SPE 49"), de titularidade da **NEWEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 04.710.867/0001-91 ("Newen"), correspondentes a 91,17647% (noventa e um inteiros e dezessete mil, seiscentos e quarenta e sete cem-milésimos por cento) do capital social da SPE 49, por meio de instrumento privado operacionalizado por OTA, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 33 do Anexo da Classe Única, e a aquisição, pela Classe Única, das 734.912 (setecentas e trinta e quatro mil, novecentas e doze) quotas remanescentes, correspondentes a 8,82353% (oito inteiros e oitenta e dois mil, trezentos e cinquenta e três cem-milésimos por cento) do capital social da SPE 49, pelo preço de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), passando a Classe Única, após a integralização e a aquisição, a deter a totalidade do capital social da SPE 49, incluindo: (a) a aprovação do laudo de avaliação das quotas da SPE 49 objeto da integralização, elaborado pela Uhy Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77, com sede à Av. João Cabral de Mello Neto 850 East Tower 1302, que poderá ser consultado pelo seguinte endereço eletrônico: https://patagoniacapital.sharepoint.com/:f:/r/sites/CompartilhamentosExternosdeDocumentos/Documentos%20Partilhados/LAUDO%20CONSULTA%20FORMAL%20TRPL?d=wda5dbbaca1f647a99dfc14706bb7125c&csf=1&web=1, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 34 da Parte Geral do Regulamento; (b) a não aplicação do direito de preferência dos atuais Cotistas na subscrição das Cotas Mezanino C, nos termos da alínea (d) do Artigo 37 da Parte Geral do Regulamento, tendo em vista que a integralização se dará exclusivamente em ativos de titularidade da Newen; (c) a aprovação, para os fins do item (ix) do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento, do ingresso da SPE 49 na carteira da Classe Única com o imóvel de sua titularidade gravado com ônus real em favor de instituição financeira credora, até a respectiva liberação; e (d) a aprovação do Suplemento D ao Anexo da Classe Única, com os termos e condições da emissão, passando o atual Suplemento D, relativo à 1ª emissão de Cotas Juniores, a ser designado Suplemento E;

(iv) Deliberar acerca da contratação da **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim California, CEP 14026-040, na qualidade de gestora da Classe Única ("Gestora"), como coordenadora líder da oferta pública de distribuição das Cotas Mezanino C objeto da 1ª (primeira) emissão referida na matéria III acima ("Coordenadora Líder"), com remuneração fixa de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), líquida de impostos, a ser acrescida dos tributos incidentes (gross-up), a ser suportada pela Classe Única como Custo Vinculado à Distribuição, nos termos do Artigo 16 do Anexo da Classe Única, e a celebração do respectivo contrato de coordenação;

(v) Deliberar acerca da aprovação da cessão das 4.872.474 (quatro milhões, oitocentas e setenta e duas mil, quatrocentas e setenta e quatro) quotas de emissão da **SPE 27 – BEM VIVER CASAS BEBEDOURO EMPREENDIMENTOS LTDA**., sociedade empresária do tipo limitada unipessoal, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) nº 33.808.263/0001-80 e com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP com o NIRE 35231602994, com sede e foro na cidade de Ribeirão Preto/SP, Estado de São Paulo, na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Jardim Canadá, CEP 14.024-260 ("SPE 27"), de titularidade da Classe Única, para a **PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária do tipo limitada unipessoal, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) nº 27.865.522/0001-02 e com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP com o NIRE 35230481361, com sede e foro na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Jardim Canadá, CEP 14.024-260 ("Pafil"), pelo valor de R$ 2.740.908,59 (dois milhões, setecentos e quarenta mil, novecentos e oito reais e cinquenta e nove centavos), correspondente ao preço de aquisição de tais quotas pela Classe Única, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Quota e Outras Avenças celebrado com a Pafil em 2 de janeiro de 2026 ("Contrato SPE 27"), em contrapartida ao abatimento, em igual montante, do saldo do preço de aquisição devido pela Classe Única à Pafil relativo às quotas da **SPE 30 - BEM VIVER MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária do tipo limitada unipessoal, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) nº 35.676.189/0001-11 e com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP com o NIRE 35235740127, com sede e foro na cidade de Ribeirão Preto/SP, Estado de São Paulo, na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Jardim Canadá, CEP 14.024-260, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças relativo à SPE 30, celebrado em 31 de dezembro de 2025, conforme aditado, observado que o preço de aquisição previsto no Contrato SPE 27 já foi integralmente pago pela Classe Única à Pafil;

(vi) Deliberar acerca da aprovação prévia e, conforme o caso, da ratificação da prestação de fiança, aval, aceite ou coobrigação, sob qualquer forma, e da constituição de ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive por meio de suas sociedades investidas, em favor da Caixa Econômica Federal, no âmbito dos financiamentos dos empreendimentos vinculados às operações de permuta financeira celebradas em contratos tripartites entre a Caixa Econômica Federal, a Classe Única, na qualidade de terrenista, e a respectiva incorporadora ou adquirente, inclusive quanto à alavancagem decorrente de tais financiamentos, para os fins dos itens (viii) e (x) do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento;

(vii) Deliberar acerca da promoção dos ajustes de redação e das adaptações decorrentes das alterações acima, inclusive nos Apêndices e Suplementos;

(viii) Deliberar acerca da autorização para que a Administradora e a Gestora pratiquem todos os atos necessários à implementação das deliberações acima, incluindo a consolidação do Regulamento do Fundo e a formalização dos documentos da oferta;

5 **CÔMPUTO**: Após análise das respostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foi apurado o seguinte resultado, observadas as hipóteses de impedimento de voto previstas no artigo 78 da Resolução CVM 175 e no Regulamento:

(i) APROVAÇÃO de 75,6% (setenta e cinco inteiros e seis décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, sendo **suficiente** para aprovação da deliberação **(i)**, tendo em

vista que se trata de matéria aprovada pela maioria dos votos validamente manifestados pelos Cotistas, na forma do quórum previsto na Consulta Formal e no Regulamento;

(ii) APROVAÇÃO de 75,6% (setenta e cinco inteiros e seis décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única e de 100% (cem por cento) das Cotas Seniores emitidas, sendo **suficiente** para aprovação da deliberação **(ii)**, tendo em vista que se trata de matéria aprovada pela maioria dos votos validamente manifestados pelos Cotistas, representando os votos favoráveis, cumulativamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, na forma do quórum previsto na Consulta Formal, no item **(vi)** do Parágrafo 1º do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento e no parágrafo único do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como pela maioria absoluta das Cotas Seniores emitidas, apurada de forma segregada entre as manifestações de voto dos titulares de Cotas Seniores, nos termos do item **(xi)** do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento;

(iii) APROVAÇÃO de 75,6% (setenta e cinco inteiros e seis décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única e, quanto à alínea **(c)**, de 100% (cem por cento) das Cotas Seniores emitidas, sendo **suficiente** para aprovação da deliberação **(iii)**, tendo em vista que se trata de matéria aprovada pela maioria dos votos validamente manifestados pelos Cotistas, representando os votos favoráveis, cumulativamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, na forma do quórum previsto na Consulta Formal, no item **(iv)** do Parágrafo 1º do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento e no parágrafo único do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como, quanto à alínea **(c)**, pela maioria absoluta das Cotas Seniores emitidas, apurada de forma segregada entre as manifestações de voto dos titulares de Cotas Seniores, nos termos do item **(ix)** do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento;

(iv) APROVAÇÃO de 75,6% (setenta e cinco inteiros e seis décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, sendo **suficiente** para aprovação da deliberação **(iv)**, tendo em vista que se trata de matéria aprovada pela maioria dos votos validamente manifestados pelos Cotistas, representando os votos favoráveis, cumulativamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, na forma do quórum previsto na Consulta Formal, no item **(v)** do Parágrafo 1º do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento e no parágrafo único do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(v) APROVAÇÃO de 52,5% (cinquenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única e de 100% (cem por cento) das Cotas Seniores emitidas, sendo **suficiente** para aprovação da deliberação **(v)**, tendo em vista que se trata de matéria aprovada pela maioria dos votos validamente manifestados pelos Cotistas, representando os votos favoráveis, cumulativamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, na forma do quórum previsto na Consulta Formal, no item **(v)** do Parágrafo 1º do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento e no parágrafo único do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como pela maioria absoluta das Cotas Seniores emitidas, apurada de forma segregada entre as manifestações de voto dos titulares de Cotas Seniores, nos termos do item **(ii)** do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento, tendo havido abstenção de 23,1% (vinte e três inteiros e um décimo por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única;

(vi) APROVAÇÃO de 75,2% (setenta e cinco inteiros e dois décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única e de 100% (cem por cento) das Cotas Seniores emitidas, sendo **suficiente** para aprovação da deliberação **(vi)**, tendo em vista que se trata de matéria aprovada pela maioria dos votos validamente manifestados pelos Cotistas, na forma do quórum previsto na Consulta Formal e no Regulamento, bem como pela maioria absoluta

das Cotas Seniores emitidas, apurada de forma segregada entre as manifestações de voto dos titulares de Cotas Seniores, nos termos dos itens **(viii)** e **(x)** do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento, tendo havido abstenção de 0,4% (quatro décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única;

(vii) APROVAÇÃO de 75,6% (setenta e cinco inteiros e seis décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, sendo **suficiente** para aprovação da deliberação **(vii)**, tendo em vista que se trata de matéria aprovada pela maioria dos votos validamente manifestados pelos Cotistas, na forma do quórum previsto na Consulta Formal e no Regulamento; e

(viii) APROVAÇÃO de 75,6% (setenta e cinco inteiros e seis décimos por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, sendo **suficiente** para aprovação da deliberação **(viii)**, tendo em vista que se trata de matéria aprovada pela maioria dos votos validamente manifestados pelos Cotistas, na forma do quórum previsto na Consulta Formal e no Regulamento, tendo havido abstenção de 0,1% (um décimo por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única.

Diante do exposto, a Administradora declara que houve quórum para aprovação de todas as matérias constantes da Ordem do Dia, restando aprovadas, nos termos da Consulta Formal: **(a)** a alteração da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B, com a consequente alteração do Regulamento do Fundo e do Anexo da Classe Única, com seus Apêndices e Suplementos; **(b)** a contratação do Consultor Especializado e a alteração do Artigo 17 do Anexo da Classe Única; **(c)** a 1ª (primeira) emissão de Cotas Mezanino C e a realização da respectiva oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático da Resolução CVM 160, incluindo a aprovação do laudo de avaliação das quotas da SPE 49, a não aplicação do direito de preferência dos atuais Cotistas, o ingresso da SPE 49 na carteira da Classe Única com o ônus real ali referido e o Suplemento D; **(d)** a contratação da Gestora como Coordenadora Líder; **(e)** a cessão das quotas da SPE 27 à Pafil; **(f)** a aprovação prévia e, conforme o caso, a ratificação das garantias e dos ônus reais em favor da Caixa Econômica Federal; e **(g)** os ajustes de redação e as adaptações decorrentes, bem como autorizada a prática, pela Administradora e pela Gestora, de todos os atos necessários à implementação das deliberações, incluindo a consolidação do Regulamento do Fundo e a formalização dos documentos da oferta perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e a Comissão de Valores Mobiliários.

São Paulo, 26 de outubro de 2026.

Assinado eletronicamente por:
Jonatas Cardoso Benigno de Oliveira
CPF: ***.376.868-**
Data: 26/10/2026 17:42 -03:00

ZiSIGN

ID CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.