

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

SADOKIN ELETROELETRÔNICA LTDA (em recuperação judicial)

Autos nº 1001348-61.2025.8.26.0260

São Paulo, 30 de setembro de 2025.

SADOKIN ELETROELETRÔNICA LTDA (em recuperação judicial), inscrita no CNPJ sob nº 49.039.936/0001-15, com sede e principal estabelecimento na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Avenida Chiyo Yamamoto, 353, Nova Bonsucesso, vem respeitosamente, por seus advogados, nos autos do processo de recuperação judicial autuado sob o nº 1001348-61.2025.8.26.0260, em trâmite perante a 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados a Arbitragem do Estado de São Paulo, apresentar o seu Plano de Recuperação Judicial, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei nº 11.101/2005 (“LFRE”).

1. INTRODUÇÃO

1.1. Histórico da Recuperanda Sadokin e Razões da Crise

2. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

2.1. Definições

2.2. Cláusulas e Anexos

2.3. Títulos

2.4. Termos

2.5. Referências

2.6. Disposições Legais

2.7. Prazos

3. VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3.1. Objetivo do Plano

3.2. Reestruturação dos Créditos

4. REESTRUTURAÇÃO E PAGAMENTO DAS DÍVIDAS

4.1. Meios de Recuperação Judicial

4.2. Pagamento dos Credores Trabalhistas

4.3. Pagamento dos Credores com Garantia Real

4.4. Pagamento dos Credores Quirografários

4.5. Pagamento dos Credores ME e EPP

4.6. Pagamento dos Credores Retardatários

4.7. *DIP Financing*

4.8. Equalização do Passivo Fiscal

4.9. Inexistência de recurso ao qual tenha sido atribuído efeito suspensivo

4.10. Forma de Pagamento dos Créditos

4.11. Contas Bancárias dos Credores

4.12. Alteração do Valor dos Créditos

4.13. Direito de Compensação

5. EFEITOS DO PLANO

5.1. Vinculação ao Plano

5.2. Novação

5.3. Reconstituição de Direitos

5.4. Ratificação de Atos

5.5. Extinção de Ações

5.6. Quitação

5.7. Formalização de Documentos e Outras Providências

5.8. Descumprimento do Plano

5.9. Aditamentos, Alterações ou Modificações do Plano

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Contratos Existentes e Conflitos

6.2. Data do Pagamento

6.3. Encargos Financeiros

6.4. Créditos em Moeda Estrangeira

6.5. Divisibilidade das Previsões do Plano

6.6. Manutenção do Direito de Petição, Voz e Voto em Assembleia

6.7. Tratamento Diferenciado a Credores

6.8. Lei Aplicável

6.9. Eleição de Foro

7. ANEXOS AO PLANO

ANEXO 1 - LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

ANEXO 2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

ANEXO 3 – LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – COMPLEXO INDUSTRIAL SADOKIN

1. INTRODUÇÃO

1.1. Histórico da Recuperanda Sadokin e Razões da Crise

A Recuperanda é uma indústria brasileira de produtos eletroeletrônicos, notadamente de lâmpadas especiais, luminárias e reatores elétricos.

Fundada em 1957 pelo Senhor Katsuzo Yamamoto, um imigrante japonês cuja história é marcada pela superação de desafios, desde a chegada ao Brasil, no início da década de 1950, até o enfrentamento dos momentos mais sombrios da nossa história, como a discriminação e perseguição aos imigrantes japoneses durante e depois da Segunda Guerra Mundial, a Sadokin simboliza o espírito empreendedor e a garra de seu fundador e dos que o sucederam.

De acordo com registros escritos, a Sadokin empregou mais de 7.500 (sete mil e quinhentas) pessoas ao longo de sua história, tendo contribuído significativamente para a geração de renda e o desenvolvimento econômico-social do país em especialmente, da cidade de Guarulhos, onde a Recuperanda se encontra instalada desde meados da década de 1950.

Desde o início, a missão da Sadokin consistia em nacionalizar a produção de lâmpadas especiais, especialmente de lâmpadas decorativas, como lâmpadas natalinas, um produto até então importado, ao qual poucas pessoas tinham acesso.

O parque fabril da Recuperanda, inaugurado em 1958, resultava de uma *joint-venture* com a empresa japonesa Sadoshima Kinzoku. A Sadokin foi, assim, pioneira na indústria brasileira de iluminação, tendo sido a primeira empresa nacional a fabricar lâmpadas, no bairro de Bonsucesso, na cidade de Guarulhos, local em que até hoje funciona sua sede e principal estabelecimento (imóvel objeto da matrícula nº 83.756 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos).

A presença da Recuperanda em Guarulhos foi tão marcante que o bairro Bonsucesso, onde ela se encontra instalada desde meados da década de

1950, passou a ser conhecido como “Vila Sadokin”, um testemunho da contribuição da Sadokin para o desenvolvimento socioeconômico da cidade de Guarulhos.

Graças ao alto padrão de qualidade de seus produtos e processos produtivos e à constante busca por inovação, impulsionada pela colaboração com gigantes japonesas como Toshiba Lighting e Hitachi, a Sadokin consolidava-se, já no início da década de 1960, como líder na fabricação de lâmpadas especiais, superando renomadas multinacionais, como Philips, Osram, Sylvania e GE.

Em 1964, atendendo ao chamado do então embaixador do Japão no Brasil, Senhor Keiichi Tatsuke, a Sadokin dedicou-se à expansão de suas atividades na região Nordeste do Brasil.

Assim, em 1969, iniciou a produção de lâmpadas na cidade do Recife, em parceria com a Hitachi e a Sumitomo Shoji, cumprindo o compromisso de expandir e diversificar sua atuação no mercado brasileiro de iluminação e de produtos eletroeletrônicos.

Na década de 1970, a Recuperanda passou a integrar o seletto grupo da ABILUX, que reunia as cinco fabricantes de lâmpadas do Brasil: Philips, Osram, GE e Sylvania, sendo a Sadokin a única empresa de capital 100% nacional nesse importante setor.

Ao longo dos anos, as demais empresas que formavam a ABILUX encerraram suas operações industriais no Brasil, mantendo apenas escritórios comerciais para a importação e distribuição de seus produtos e a remessa de lucros às matrizes estrangeiras, gerando pouquíssimos benefícios sociais ao Brasil, ao contrário da Sadokin, que permanece até hoje fabricando no país os produtos que vende.

Na década de 1980, a Recuperanda consolidou-se como importante agente no mercado brasileiro de iluminação, tendo faturado, em 1984, o equivalente a aproximadamente US\$ 21.600.000,00 (Cr\$ 28.317.600.000,00), contribuindo com cerca de US\$ 6.480.000,00 em impostos arrecadados

(Cr\$ 8.493.280.000,00), segundo consta das anotações pessoais de um dos sócios (a documentação fiscal e contábil daquela época foi quase toda perdida em um incêndio ocorrido em 1993 na unidade fabril de Guarulhos).

No auge de sua produção, a Sadokin chegou a empregar 1.100 (uma mil e cem) pessoas, que se revezavam em três turnos diários, 24h por dia.

No entanto, na década de 1990, a Recuperanda passou a enfrentar um cenário extremamente desafiador, marcado pela ausência de políticas industriais estruturadas e pela concorrência de produtos importados de países onde o custo de produção (principalmente insumos e mão-de-obra) era, e continua sendo, significativa inferior.

Apesar do cenário adverso, a Sadokin foi capaz de expandir suas operações, introduzindo novos produtos em seu portfólio, como luminárias, reatores eletrônicos e lâmpadas especiais.

Assim, em 1992, a Recuperanda inaugurou três novas unidades fabris, gerando centenas de empregos. Com a inauguração das novas fábricas, a unidade de Guarulhos tornou-se o centro de distribuição e logística da empresa.

Em 1995, no entanto, o faturamento da Sadokin caiu 57,7% em relação ao do ano anterior, tendo sido arrecadados R\$ 2.106.000,00 em tributos naquele exercício.

De modo geral, as dificuldades impostas por sucessivas crises econômicas ao longo das décadas de 1980 e 90 e pelos crescentes custos de produção estão na origem da atual crise econômico-financeira em que se encontra a Sadokin.

Desde meados da década de 1980, a empresa vem sofrendo progressivamente os efeitos da ausência de uma política industrial bem estruturada e coordenada, testemunhando o desmonte da indústria nacional ao longo das décadas.

A empresa, que se orgulhava por proporcionar geração de renda e arrecadação de tributos, viu-se obrigada a retrain, colocando em prática um plano audacioso de redução de custos e despesas.

Ao longo dos anos 2000, a retração continuou, com uma queda de 20,6% em relação a 1995. O faturamento atingiu R\$ 15.564.485,91 e a contribuição em tributos foi de R\$ 4.761.871,13.

Já em 2023, uma queda de 92,7% no faturamento, em comparação com 2006, refletia o agravamento da crise econômico-financeira pela qual a empresa vem passando. Naquele ano, a empresa faturou R\$ 2.570.112,81, contribuiu com a arrecadação de R\$ 930.094,25 em tributos.

Atualmente, a Sadokin opera um modelo de gestão enxuta, mantendo uma única fábrica de lâmpadas em Minas Gerais e centro administrativo e logístico nesta cidade de Guarulhos.

Como mencionado, a concorrência desleal representada por produtos importados de países onde o custo de produção é consideravelmente inferior e a ausência de políticas públicas voltadas ao fortalecimento da produção industrial nacional são fatores de agravamento da crise econômico-financeira enfrentada pela Sadokin.

Conforme os balanços e as demonstração financeiras referentes aos exercícios de 2024, 2023 e 2022, a Recuperanda vem sofrendo redução da receita operacional líquida e perda da capacidade de geração de caixa.

A crise econômico-financeira enfrentada pela Recuperanda foi agravada durante a pandemia de COVID-19, quando as despesas e os custos aumentaram drasticamente, ao mesmo tempo em que as receitas caíram significativamente.

A recuperação judicial representa, neste contexto, a única ferramenta jurídico-econômica capaz de proporcionar à Recuperanda uma chance de reestruturação empresarial e de superação do atual estado de crise econômico-financeira, com vistas não apenas à preservação da fonte produtora de emprego

e renda, mas também à promoção de bem-estar social, buscando dar concretude ao princípio da função social da empresa.

A recuperação judicial representa, neste contexto, a única ferramenta jurídico-econômica capaz de proporcionar à Recuperanda uma chance de reestruturação empresarial e de superação do atual estado de crise econômico-financeira, com vistas não apenas à preservação da fonte produtora de emprego e renda, mas também à promoção de bem-estar social, buscando dar concretude ao princípio da função social da empresa, de acordo com os princípios consagrados no artigo 47 da Lei de Recuperação de Empresas¹.

A tutela cautelar antecedente da Sadokin foi requerida em 19 de maio de 2025, sendo que o pedido de deferimento de processamento da ação foi protocolado em 25 de julho de 2025, tendo sido deferido o processamento da recuperação judicial em 4 de agosto de 2025, sendo, portanto, tempestiva a apresentação do presente plano, protocolado no dia 30 de setembro de 2025.

2. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

2.1. Definições

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Os termos definidos serão utilizados, de forma indistinta e de acordo com as regras da língua portuguesa, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que isso retire o significado atribuído abaixo.

2.1.1. “Administrador Judicial”: GATEKEEPER ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 36.162.777/0001-08, na pessoa da sua representante legal, Dra. Flávia Botta, com endereço à Avenida São Gabriel, 477, cj. 41, Jardim Paulista, São Paulo, Estado de São Paulo.

¹ Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

- 2.1.2.** “Aprovação do Plano”: Aprovação deste Plano de Recuperação Judicial e/ou aditivos e/ou modificativos ao Plano, por Credores reunidos em Assembleia Geral de Credores.
- 2.1.3.** “Assembleia Geral de Credores” ou “AGC”: Toda e qualquer Assembleia Geral de Credores realizada durante a presente Recuperação Judicial.
- 2.1.4.** “Créditos”: Créditos e obrigações existentes na Data do Pedido.
- 2.1.5.** “Créditos Concursais”: Créditos, existentes na data do Pedido, ainda que não vencidos, e que não se enquadrem como Créditos Extraconcursais.
- 2.1.6.** “Créditos Extraconcursais”: Créditos que não se sujeitam à Recuperação Judicial, assim reconhecidos por decisão judicial transitada em julgado ou de natureza fiscal.
- 2.1.7.** “Créditos Trabalhistas”: Créditos de titularidade dos Credores Trabalhistas.
- 2.1.8.** “Créditos com Garantia Real”: Créditos assegurados por direitos de garantia real, até o limite do valor do bem da respectiva garantia.
- 2.1.9.** “Créditos Quirografários”: Créditos Concursais sem qualquer garantia, que estejam arrolados na Classe III e/ou que não sejam de titularidade de Credores Trabalhistas e Credores Microempresas e Empresa de Pequeno Porte.
- 2.1.10.** “Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: Créditos de titularidade de Credores Concursais que sejam, nos termos da lei, enquadrados como microempresa ou empresas de pequeno porte.
- 2.1.11.** “Créditos Retardatários”: Créditos incluídos na Relação de Credores após o decurso do prazo de 15 dias previsto no art. 7º, § 1º, da LFRE, através de habilitação, de impugnação de crédito ou qualquer outro meio.
- 2.1.12.** “Créditos Tributários”: Créditos de natureza tributária.

- 2.1.13.** “Credores”: São todos os Credores titulares de Créditos Concurais, portanto titulares de Créditos, independentemente de sua classificação na Relação de Credores, sujeitos aos efeitos do Pedido de Recuperação Judicial.
- 2.1.14.** “Credores Extraconcurais”: São os Credores titulares de Créditos Extraconcurais, portanto titulares de Créditos que não se sujeitam aos efeitos do Pedido de Recuperação Judicial.
- 2.1.15.** “Credor Parceiro Instituição Financeira”: Os Credores que concederem crédito à Recuperanda para a reestruturação e recuperação de suas atividades.
- 2.1.16.** “Credor Colaborador Fornecedor ou Prestador de Serviços”: Credores Concurais que são titulares de Créditos decorrentes de operações comerciais, de fornecimento de bens ou serviços essenciais para a manutenção da atividade empresarial da Recuperanda.
- 2.1.17.** “Credores Retardatários”: Credores Concurais titulares de Créditos Retardatários.
- 2.1.18.** “Data de Homologação Judicial do Plano”: A data em que ocorrer a publicação da decisão judicial de Homologação Judicial do Plano no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo.
- 2.1.19.** “Data do Pedido”: Dia 19 de maio de 2025.
- 2.1.20.** “Data do Deferimento do Processamento”: Dia 4 de agosto de 2025.
- 2.1.21.** “Dia Corrido”: Dia considerado na contagem de prazos, sem interrupção ou suspensão.
- 2.1.22.** “Dia Útil”: Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado municipal na cidade de Guarulhos/SP, estadual no Estado de São Paulo ou Nacional, ou que, por qualquer motivo, qualquer dia em que não tenha havido expediente bancário na cidade de Guarulhos/SP.

- 2.1.23.** “Homologação Judicial do Plano”: Decisão judicial proferida pelo D. Juízo da Recuperação que homologar o Plano de Recuperação Judicial e concede a Recuperação Judicial.
- 2.1.24.** “Juízo da Recuperação”: 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados a Arbitragem, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- 2.1.25.** “Laudos”: Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira, Laudo de Avaliação de Bens e Ativos e Laudo de Avaliação Imobiliária – Complexo Industrial Sadokin, que integram os Anexos a este Plano.
- 2.1.26.** “LFRE” ou “LRE”: Lei de Recuperação de Empresas, a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
- 2.1.27.** “Passivo Fiscal”: São os créditos e obrigações de natureza tributária devidos pela Recuperanda.
- 2.1.28.** “Plano”: O presente Plano de Recuperação Judicial, bem como aditamentos, modificativos ou alterações que eventualmente ocorrerem durante a Recuperação Judicial.
- 2.1.29.** “Recuperação Judicial”: Processo autuado sob nº 1001348-61.2025.8.26.0260, em trâmite perante a 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados a Arbitragem do Estado de São Paulo, perante o Excelentíssimo Dr. Ralphe Waldo de Barros Monteiro Filho.
- 2.1.30.** “Recuperanda” ou “Sadokin”: Sociedade empresária que integra o polo ativo da Recuperação Judicial, a saber: SADOKIN ELETROELETRÔNICA LTDA (em recuperação judicial), inscrita no CNPJ sob nº 49.039.936/0001-15.
- 2.1.31.** “Relação de Credores”: Relação que contém os Credores Concursais.
- 2.1.32.** “TR”: Taxa Referencial, calculada e corrigida pelo Banco Central do Brasil.

2.2. Cláusulas e Anexos

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e Anexos mencionados neste Plano referem-se às cláusulas e Anexos do presente Plano.

Da mesma forma, referências às cláusulas ou itens deste Plano incluem as respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

2.3. Títulos

Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

2.4. Termos

Os termos “incluem”, “incluindo” e termos similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”.

2.5. Referências

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma estiver expressamente previsto.

2.6. Disposições Legais

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

2.7. Prazos

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou Dias Corridos), cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

3. VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3.1. Objetivo do Plano

O presente Plano visa permitir que a Recuperanda (i) adote as medidas necessárias para a reestruturação de seu passivo e readequação de sua estrutura de capital; (ii) preserve empregos, diretos e indiretos, e os direitos de seus Credores, sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da transitória situação de crise econômico-financeira, e (iii) continue a operar no mercado com excelência, gerando empregos, tributos e renda, **como tem feito desde o início de sua história em 1966.**

3.2. Reestruturação dos Créditos

Para que a Recuperanda possa alcançar o seu almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos jungidos ou não ao presente procedimento, que ocorrerá essencialmente por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento das suas obrigações, vencidas e vincendas, com a equalização dos encargos financeiros, nos termos dos Capítulos 4 e seguintes deste Plano.

4. REESTRUTURAÇÃO E PAGAMENTO DAS DÍVIDAS

4.1. Meios de Recuperação Judicial

Além da concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações, a seguir pormenorizadamente especificados, a Recuperanda Sadokin poderá utilizar todo e qualquer meio de recuperação previsto no artigo 50 da LFRE, além de outros que não estejam lá previstos.

Desse modo, a Recuperanda instrui o presente plano de recuperação judicial com laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos, na forma do artigo 53 da LFRE.

Corroborando o exposto acima, a Recuperanda está implementando diversas medidas administrativas, financeiras e estratégicas com o objetivo de superar em definitivo a transitória situação de crise econômico-financeira.

Dentre as medidas implementadas, destacam-se:

- a) Renegociação do passivo concursal;
- b) Renegociação do passivo extraconcursal;
- c) Renegociação do passivo com os credores fornecedores mediante a continuidade no fornecimento e/ou prestação de serviços;
- d) Controle rigoroso de custos e despesas;
- e) Transação individual junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional para equalização do passivo fiscal;
- f) Medidas estratégicas para elevação da receita e melhoria da margem operacional
- g) Alienação de ativo imobiliário de maior valor (Complexo Industrial Sadokin), com duas avaliações anexas ao presente PRJ, uma no valor de R\$ 82.331.000,00 (oitenta e dois milhões e trezentos e trinta e um mil reais) e outra no valor de R\$ 83.155.000,00 (oitenta e três milhões e cento e cinquenta e cinco mil reais).

O presente plano de plano de recuperação judicial estabelece, também como meio de recuperação, a proposta de pagamento do passivo concursal de acordo com as classes de credores abaixo discriminadas, na forma do artigo 41 da LFRE², cujas obrigações serão novadas na Data de Homologação Judicial do Plano, nos termos do artigo 59 da LFRE.

4.2. Pagamento dos Credores Trabalhistas

4.2.1. O valor correspondente a até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos dos créditos de Credores Trabalhistas e dos créditos decorrentes de acidente de trabalho, devidamente habilitados na Classe I, será pago sem deságio em até 1 (um) ano a contar da Data de Homologação Judicial do Plano, na forma do artigo 54 da LFRE. Qualquer valor que exceder a 150 (cento e cinquenta) salários-

² Art. 41. A assembleia-geral será composta pelas seguintes classes de credores:

I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

II – titulares de créditos com garantia real;

III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

mínimos será considerado crédito quirografário e pago conforme a Cláusula 4.4, abaixo.

4.2.2. Os créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias a contar da Data de Homologação Judicial do Plano, na forma do § 1º, do artigo 54 da LFRE.

4.2.3. Os Credores Trabalhistas que tiverem a inclusão ou a majoração de créditos trabalhistas posteriormente à data da realização da AGC devem ser habilitados nos autos como retardatários, nos termos do artigo 10 da LFRE, e serão pagos a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que majorar ou incluir o respectivo crédito na recuperação judicial.

4.3. Pagamento dos Credores com Garantia Real

4.3.1. Embora não tenha sido verificada a existência de Credores com Garantia Real até a data da apresentação deste Plano, caso venha a ser reconhecida a existência de credor que se enquadre nessa Classe, este receberá o seu crédito na mesma forma de pagamento dos Credores Quirografários, nos termos da Clausula 4.4.1, abaixo.

4.4. Pagamento dos Credores Quirografários

4.4.1. Os Credores Quirografários receberão o pagamento dos Créditos Quirografários com deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do crédito atualizado até a Data do Pedido, sendo o saldo remanescente (após a aplicação do deságio) pago em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais. A primeira parcela será paga após 20 (vinte) meses da Data de Homologação Judicial do Plano, da seguinte forma:

- (i) **Deságio:** 85% (oitenta e cinco por cento);
- (ii) **Carência:** 20 (vinte) meses a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;
- (iii) **Atualização Monetária e Juros:** TR + 1% (um por cento) ao ano a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;

(iv) **Amortização:** após a aplicação do deságio estipulado no item (i) acima, o saldo remanescente será pago em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iniciando-se o pagamento após o término do período de carência estipulado no item (ii) acima.

4.5. Pagamento dos Credores ME e EPP

4.5.1. Credores Microempresas e Empresa de Pequeno Porte receberão o pagamento dos Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte com deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do crédito atualizado até a Data do Pedido, sendo o saldo remanescente (após a aplicação do deságio) pago em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais. A primeira parcela será paga após 18 (meses) meses da Data de Homologação Judicial do Plano, da seguinte forma:

- (i) **Deságio:** 85% (oitenta e cinco por cento);
- (ii) **Carência:** 18 (dezoito) meses a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;
- (iii) **Correção Monetária e Juros:** TR + 1% (um por cento) ao ano a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;
- (iv) **Amortização:** após a aplicação do deságio estipulado no item (i) acima, o saldo remanescente será pago em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iniciando-se o pagamento após o término do período de carência estipulado no item (ii) acima.

4.6. Pagamento dos Credores Retardatários

Os Credores Retardatários terão seus créditos pagos da mesma forma estipulada nas cláusulas 4.2, 4.3, 4.4 e 4.5, acima, a depender da natureza do Crédito Retardatário, sendo que a carência terá início na data da certidão de trânsito em julgado da decisão judicial que o reconhecer.

4.7. DIP Financing

A Recuperanda poderá utilizar o *DIP Financing* para fomentar as atividades produtivas como meio de recuperação, nos termos dos artigos 47, 69-A, 66 e 67 da LFRE, condicionado a autorização do Juízo da Recuperação Judicial.

4.8. Equalização do Passivo Fiscal

A Recuperanda atualmente possui passivo tributário, notadamente em âmbito federal, parte já inscrito em dívida ativa da União e parte ainda no âmbito da Receita Federal do Brasil.

Ciente da necessidade de regularização fiscal como condição à homologação do Plano a ser aprovado, a Recuperanda já iniciou as tratativas para obtenção da transação tributária individual com o objetivo de equalizar o passivo fiscal.

A transação individual contemplará as dívidas tributárias atualmente exigíveis, valendo-se a Recuperanda dos mecanismos de auxílio e contrapartidas ofertadas pelo Fisco e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como ferramentas legais atualmente à disposição dos contribuintes, tais como, mas não se limitando, a obtenção de descontos do valor correspondente a obrigações acessórias da dívida, utilização de créditos oriundos de prejuízos fiscais acumulados e demais créditos detidos pela Recuperanda.

A proposta de transação, a despeito de configurar procedimento extrajudicial, será devidamente comunicada ao Juízo da Recuperação e ao Administrador Judicial.

A Recuperanda pretende concretizar a alienação de seu ativo imobiliário de maior valor, com duas avaliações anexas ao presente PRJ, uma no valor de R\$ 82.331.000,00 (oitenta e dois milhões e trezentos e trinta e um mil reais) e outra no valor de R\$ 83.155.000,00 (oitenta e três milhões e cento e cinquenta e cinco mil reais), para venda em condições normais de mercado, e, para venda forçada, no valor de R\$ 60.863.247,00 (sessenta milhões e oitocentos e sessenta e três mil e duzentos e quarenta e sete reais), como meio de recuperação judicial previsto no inciso IX do artigo 50 da LFRE, com o objetivo de equalizar o passivo fiscal e demais obrigações extraconcursais.

A alienação do ativo imobiliário poderá ser realizada pela plataforma de vendas da PGFN - COMPREI, para efeito de celebração da transação tributária, atualmente em curso.

O excedente entre o valor devido à União, para efeito de pagamento da dívida transacionada, e o valor da alienação do ativo imobiliário deverá ser imediatamente disponibilizado para a Recuperanda, para efeito de composição de seu caixa e liquidação das demais obrigações concursais e extraconcursais.

4.9. Inexistência de Recurso ao qual tenha sido Atribuído Efeito Suspensivo

O pagamento dos Créditos está condicionado à inexistência de recurso judicial contra a Homologação Judicial do Plano, ao qual tenha sido atribuído efeito suspensivo.

4.10. Forma de Pagamento dos Créditos

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de transferência eletrônica disponível (TED) ou PIX.

O comprovante de depósito do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

A Recuperanda poderá amortizar ou quitar antecipadamente o saldo devedor de um ou mais Créditos, podendo ser negociados, nessa hipótese, descontos adicionais aos já previstos no presente PRJ.

4.11. Contas Bancárias dos Credores

Os Credores deverão informar as suas respectivas contas bancárias para pagamento das obrigações assumidas neste Plano mediante comunicação nos autos do processo de recuperação ou por e-mail para o departamento financeiro da Recuperanda ao endereço financeiro@sadokin.com.br.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de omissão do Credor em informar seus dados bancários não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano.

Os valores para pagamento a Credores que não tiverem informado suas contas bancárias ficarão provisionados em conta da Recuperanda.

Não haverá incidência de juros, multas ou quaisquer encargos moratórios, nem de honorários contratuais ou sucumbenciais ao Credor caso qualquer pagamento deixe de ser realizado em razão de sua omissão em informar tempestivamente seus dados bancários.

4.12. Alteração do Valor dos Créditos

Caso seja verificada eventual alteração no valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes.

Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração de acordo entre as partes.

4.13. Direito de Compensação

Antes de realizar o pagamento de um Crédito, a Recuperanda fica autorizada a compensar eventuais créditos que detenham contra o Credor, de modo a pagar-lhe apenas o eventual saldo do Crédito existente após a compensação realizada com o valor atualizado do crédito detido pela Recuperanda.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1. Vinculação ao Plano

As disposições do Plano vinculam a Recuperanda e os Credores, assim como seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Homologação Judicial do Plano, nos termos do artigo 59 da LFRE.

5.2. Novação

Este Plano implica novação dos Créditos, que serão pagos na forma estabelecida neste Plano. Por força da referida novação, todas as obrigações, convênios, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixarão de ser aplicáveis, sendo substituídas pelas previsões contidas neste Plano, de modo que todo o crédito existente até a data do pedido da presente recuperação judicial será inexigível da forma originalmente contratada, prevalecendo as obrigações de pagamentos previstas no Plano de Recuperação Judicial.

5.3. Reconstituição de Direitos

Na hipótese de convalidação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61 da LFRE, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos art. 61, § 2º, e 74 da LFRE.

5.4. Ratificação de Atos

A Aprovação do Plano representará a concordância e ratificação da Recuperanda e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive para o disposto nos artigos 66, 74 e 131 da LFRE.

5.5. Extinção de Ações

Com a Homologação Judicial do Plano, os Credores não mais poderão: (i) ajuizar ou prosseguir com qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito Concursal de valor líquido contra a Recuperanda; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concursal contra a Recuperanda; (iii) penhorar quaisquer bens

ou direitos da Recuperanda para satisfazer seus Créditos ou praticar qualquer outro ato construtivo e expropriatório contra tais bens e direitos; (iv) cobrar e/ou executar qualquer garantia sobre bens e direitos da Recuperanda; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à Recuperanda; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios.

Imediatamente após a homologação do plano de recuperação judicial, deverão ser extintas todas as ações em curso contra a Recuperanda, relacionadas a Crédito Concursal de valor líquido de qualquer natureza; as penhoras e constrições eventualmente existentes deverão ser liberadas.

Com o objetivo de fomentar as atividades produtivas da Recuperanda, os depósitos judiciais realizados por elas e/ou existentes em processos judiciais relativos a créditos concursais deverão ser disponibilizados em favor delas.

5.6. Quitação

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano implicarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado integralmente todos e quaisquer Créditos.

5.7. Formalização de Documentos e Outras Providências

A Recuperanda obriga-se a realizar todos os atos e firmar todos os instrumentos e documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados ao cumprimento e implementação deste Plano e obrigações correlatas.

5.8. Descumprimento do Plano

Para fins deste Plano, estará efetivamente caracterizado seu descumprimento caso a Recuperanda, após o recebimento de notificação enviada pela parte prejudicada em decorrência de descumprimento de alguma obrigação do Plano,

não sanem referido descumprimento no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contado do recebimento da notificação.

No caso de não saneamento, a Recuperanda deverá requerer ao Juízo a convocação de Assembleia de Credores com a finalidade de deliberar acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento, em consonância ao disposto na LFRE e a jurisprudência sedimentada no Recurso Especial nº 1.830.550-SP³.

5.9. Aditamentos, Alterações ou Modificações do Plano

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo pela Recuperanda durante o Processo de Recuperação Judicial, inclusive após a Homologação Judicial do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pela Recuperanda e aprovadas pela Assembleia de Credores, nos termos da LFRE.

Aditamentos ao Plano, desde que aprovados nos termos da LFRE, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Contratos Existentes e Conflitos

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas em instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura do presente Plano, o Plano prevalecerá.

6.2. Data do Pagamento

Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil, o referido

³ REsp nº 1830550 / SP (STJ, Ministro Antônio Carlos Ferreira, de 30/04/2024).

pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

6.3. Encargos Financeiros

Salvo nos casos expressamente previstos no Plano, não incidirão correção monetária nem juros sobre o valor dos Créditos desde a Data do Pedido, sendo que sua incidência se iniciará a partir da Data de Homologação Judicial do Plano.

6.4. Créditos em Moeda Estrangeira

Os Créditos denominados em moeda estrangeira serão mantidos na moeda original para todos os fins de direito, nos termos do artigo 50, § 2º, da LFRE, e serão liquidados em conformidade com as disposições deste Plano.

Os Créditos denominados em moeda estrangeira serão convertidos com base na cotação de fechamento da taxa de venda de câmbio de reais pela respectiva moeda estrangeira na data que seja 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anterior à data em que cada parcela do pagamento for devida.

6.5. Divisibilidade das Previsões do Plano

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, os demais termos e disposições deste Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério exclusivo da Recuperanda, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que a Recuperanda poderá requerer a convocação de Assembleia de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou Aditivo.

6.6. Manutenção do Direito de Petição, Voz e Voto em Assembleia

Para fins deste Plano, e enquanto não verificado o encerramento da Recuperação Judicial, os Credores preservarão o exercício do direito de petição, voz e voto referente ao Crédito remanescente em toda e qualquer Assembleia de Credores posterior à Homologação Judicial do Plano.

6.7. Tratamento Diferenciado a Credores

O plano de recuperação judicial poderá prever tratamento diferenciado aos créditos sujeitos à recuperação judicial pertencentes a fornecedores de bens ou serviços que mantiverem a relação comercial após o pedido de recuperação judicial, desde que tais bens ou serviços sejam necessários para a manutenção das atividades e que o tratamento diferenciado seja adequado e razoável no que concerne à relação comercial futura, respeitando, sempre, o princípio da isonomia entre os Credores.

6.8. Lei Aplicável

Todos os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

6.9. Eleição de Foro

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

7. ANEXOS AO PLANO

Os Anexos a este Plano integram-no e a ele se incorporam para todos os efeitos de direito. No entanto, se houver alguma inconsistência em qualquer anexo ou contradição entre ele e o Plano, o Plano prevalecerá em relação ao anexo.

Encontram-se anexados ao Plano os seguintes documentos:

ANEXO 1 - LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

ANEXO 2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

ANEXO 3 – LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – COMPLEXO INDUSTRIAL SADOKIN

São Paulo, 30 de setembro de 2025.

SADOKIN ELETROELETRÔNICA LTDA (em recuperação judicial)

JOAO KIYOSHI

AKIZUKI:52076466800

Assinado de forma digital por
JOAO KIYOSHI

AKIZUKI:52076466800

Dados: 2025.09.30 16:26:30 -03'00'



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

SADOKIN ELETROELETRÔNICA LTDA

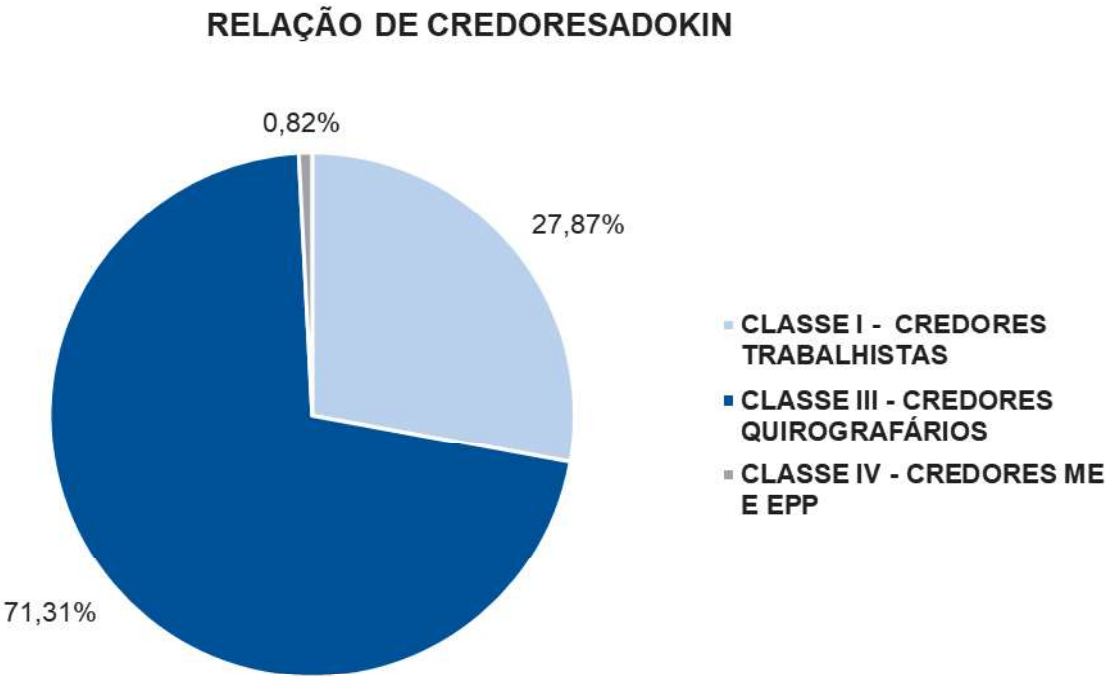
“Em Recuperação Judicial”

Autos nº 1001348-61.2025.8.26.0260

São Paulo, 30 de setembro de 2025.

1. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

c	%	valor
CLASSE I - CREDITORES TRABALHISTAS	27,87% R\$	724.385,57
CLASSE III - CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS	71,31% R\$	1.853.253,17
CLASSE IV - CREDITORES ME E EPP	0,82% R\$	21.300,00
TOTAL	100,00% R\$	2.598.938,74



Conforme relação de credores apresentada pela Recuperanda, nos termos do artigo 52, §1º, inciso II, da LFRE, a composição dos credores está dividida em Credores Trabalhistas - Classe I, Credores Quirografários - Classe III, e Credores Micro e Pequenas Empresas - Classe IV.

O endividamento da Recuperanda na ocasião da apresentação da relação de credores é de R\$ 2.598.938,74 (dois milhões e quinhentos e noventa e oito mil e novecentos e trinta e oito reais e setenta e quatro centavos).

A Recuperanda tem um passivo fiscal apurado na ordem de R\$ 142.433.333,84 (cento e quarenta e dois milhões e quatrocentos e trinta e três mil e trezentos e trinta e três reais e oitenta e quatro centavos).

2. PROJEÇÕES DE DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

SADOKIN		FLUXO DE CAIXA PROJETADO	
Estrutura para o Plano de Recuperação Judicial		Valores em milhares de Reais	
	Ano 1	TOTAL	
RECEITA BRUTA	5.585	5.585	100%
Faturamento Bruto	5.585	5.585	100%
TRIBUTOS/CUSTOS FINANCEIROS	944	944	17%
RECEITA LÍQUIDA	4.641	4.641	83%
CUSTOS VARIÁVEIS	2.189	2.189	39%
RECEITA LÍQUIDA	2.452	2.452	44%
CUSTOS FIXOS	2.072	2.072	37%
Despesas Administrativas e Gerais	2.072	2.072	37%
RESULTADO OPERACIONAL	380	380	7%
VENDA FORÇADA IMÓVEL	60.863	60.863	
INVESTIMENTO NA REORGANIZAÇÃO	9.850	9.850	
PARCELAMENTO IMPOSTOS	49.992	49.992	
PAGAMENTO DO PLANO	1.190	1.190	
Classe I - Trabalhista	724	724	
Classe III - Quirografário	463	463	
Classe IV - MPE	3	3	
SALDO FINAL	211	211	
SALDO ACUMULADO	211		

3. PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A projeção do fluxo de caixa não contempla efeitos inflacionários (base zero), pois a premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será incorporado ao preço das mercadorias vendidas, mantendo-se a rentabilidade projetada, bem como a geração de caixa e a capacidade de pagamento dele resultante.

O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes à data da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Todas as projeções foram elaboradas considerando um cenário realista e conservador, quer sob o aspecto interno da Recuperanda, bem como do mercado nacional.

3.1. Projeção de Faturamento e Recebimento

- Para a projeção do volume de receita bruta, foi considerado o período de 1 (um) ano, com subsídio do atual planejamento comercial e operacional, além do referencial histórico da Recuperanda.
- A projeção de receitas partiu das seguintes premissas:
 - Crescimento médio do faturamento nos últimos anos; e
 - Checagem das perspectivas de crescimento do mercado a curto prazo.
- Na dedução de receita consideraram-se os Sistemas Tributários da categoria e do setor, considerando as alíquotas de cada tributo incidente sobre o faturamento bruto.
- O volume projetado de receitas está de acordo com a capacidade operacional da Recuperanda.

3.2. Projeção de Custos e Despesas

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de custos e despesas:

- O custo dos produtos vendidos foi elaborado a partir da realidade do mercado, através uma revisão minuciosa e criteriosa no balanceamento das compras, processamento e estoques.
- As despesas gerais e administrativas foram projetadas de acordo com as atuais despesas, já considerando as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação Judicial.

3.3. Projeção de Resultados

Foram utilizados os Sistemas Tributários do seguimento, sendo consideradas assim as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados.

A sobra de caixa projetada em cada ano da projeção será destinada ao reinvestimento no negócio, garantindo assim a sua perpetuidade, assim como ao pagamento de passivos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial e à recomposição do capital de giro próprio, visando à diminuição do custo financeiro.

A Recuperanda tem como estratégia a venda do seu imóvel em Guarulhos com a estimativa de venda forçada pelo valor de aproximadamente **R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais)**, valor este que deverá ser utilizado para equalização do passivo fiscal por meio de transação individual já iniciada junto Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e para pagamento dos demais credores, inclusive dos extraconcursais.

Com os resultados demonstrados, fica assegurada a viabilidade de superação da crise econômico-financeira da Recuperanda, permitindo, assim, que seja mantida a fonte geradora de negócios e os interesses dos credores, promovendo a preservação e perpetuação da Recuperanda com reinvestimentos no processo de melhoria contínua da operação do negócio.

4. Pagamento dos Credores Trabalhistas

O valor correspondente a até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos dos créditos de Credores Trabalhistas e dos créditos decorrentes de acidente de trabalho, devidamente habilitados na Classe I, será pago sem deságio em até 1 (um) ano a contar da Data de Homologação Judicial do Plano, na forma do artigo 54 da LFRE,

prazo este que poderá ser estendido na forma do § 2º do mesmo dispositivo legal. Qualquer valor que exceder a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será considerado crédito quirografário e pago conforme a Cláusula 4.4 do Plano.

Os créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias a contar da Data de Homologação Judicial do Plano, na forma do § 1º, do artigo 54 da LFRE.

Os Credores Trabalhistas que tiverem a inclusão ou a majoração de créditos trabalhistas posteriormente à data da realização da AGC devem ser habilitados nos autos como retardatários, nos termos do artigo 10 da LFRE, e serão pagos a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que majorar ou incluir o respectivo crédito na recuperação judicial.

5. Pagamento dos Credores com Garantia Real

Embora não tenha sido verificada a existência de Credores com Garantia Real até a data da apresentação deste Plano, caso venha a ser reconhecida a existência de credor que se enquadre nessa Classe, este receberá o seu crédito na mesma forma de pagamento dos Credores Quirografários, nos termos do item 6, a seguir.

6. Pagamento dos Credores Quirografários

Os Credores Quirografários receberão o pagamento dos Créditos Quirografários com deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do crédito atualizado até a Data do Pedido, sendo o saldo remanescente (após a aplicação do deságio) pago em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais. A primeira parcela será paga após 20 (vinte) meses da Data de Homologação Judicial do Plano, da seguinte forma:

- (i) **Deságio:** 85% (oitenta e cinco por cento);
- (ii) **Carência:** 20 (vinte) meses a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;

(iii) **Atualização Monetária e Juros:** TR + 1% (um por cento) ao ano a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;

(iv) **Amortização:** após a aplicação do deságio estipulado no item (i) acima, o saldo remanescente será pago em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iniciando-se o pagamento após o término do período de carência estipulado no item (ii) acima.

7. Pagamento dos Credores ME e EPP

Credores Microempresas e Empresa de Pequeno Porte receberão o pagamento dos Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte com deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do crédito atualizado até a Data do Pedido, sendo o saldo remanescente (após a aplicação do deságio) pago em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais. A primeira parcela será paga após 18 (meses) meses da Data de Homologação Judicial do Plano, da seguinte forma:

(i) **Deságio:** 85% (oitenta e cinco por cento);

(ii) **Carência:** 18 (dezoito) meses a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;

(iii) **Correção Monetária e Juros:** TR + 1% (um por cento) ao ano a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;

(iv) **Amortização:** após a aplicação do deságio estipulado no item (i) acima, o saldo remanescente será pago em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iniciando-se o pagamento após o término do período de carência estipulado no item (ii) acima.

8 - PAGAMENTO DOS CREDITORES RETARDATÁRIOS

Os Credores Retardatários terão seus créditos pagos da mesma forma estipulada nas cláusulas 4, 5, 6 e 7, acima, a depender da natureza do Crédito Retardatário, sendo

que a carência terá início na data da certidão de trânsito em julgado da decisão judicial que o reconhecer.

9 - PASSIVO FISCAL

A Recuperanda atualmente possui passivo tributário, notadamente em âmbito federal, parte já inscrito em dívida ativa da União e parte ainda no âmbito da Receita Federal do Brasil.

Ciente da necessidade de regularização fiscal como condição à homologação do Plano a ser aprovado, a Recuperanda já iniciou as tratativas para obtenção da transação tributária individual com o objetivo de equalizar o passivo fiscal federal.

A transação individual contemplará as dívidas tributárias atualmente exigíveis, valendo-se a Recuperanda dos mecanismos de auxílio e contrapartidas ofertadas pelo Fisco e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como ferramentas legais atualmente à disposição dos contribuintes, tais como, mas não se limitando, a obtenção de descontos do valor correspondente a obrigações acessórias da dívida, utilização de créditos oriundos de prejuízos fiscais acumulados e demais créditos detidos pela Recuperanda.

A proposta de transação, a despeito de configurar procedimento extrajudicial, será devidamente comunicada ao Juízo da Recuperação e ao Administrador Judicial.

10 - DIP FINANCING

A Recuperanda poderá utilizar o DIP Financing para fomentar as atividades produtivas como meio de recuperação, nos termos dos artigos 47, 69-A, 66 e 67 da LFRE, condicionado a autorização do Juízo da Recuperação Judicial.

11 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira atende ao princípio do conservadorismo, partindo de premissas conservadoras para assegurar meios

factíveis de recuperação econômico-financeira da **SADOKIN ELETROELETRÔNICA LTDA “Em Recuperação Judicial”**.

Salienta-se, ainda, que o Plano de Recuperação Judicial demonstra a viabilidade econômico-financeira da Recuperanda por meio de projeções realistas e conservadoras, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores da Recuperação Judicial sejam aceitas.

Portanto, sendo favoráveis as projeções apresentadas pela Recuperanda, combinadas com o conjunto de medidas propostas no Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrada a efetiva possibilidade do pagamento dos débitos vencidos e vincendos e, portanto, a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial.

São Paulo, 30 de setembro de 2025

**CAETANO
MESSIAS
FILHO:00950129
828**

Assinado digitalmente por CAETANO
MESSIAS FILHO:00950129828
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI
Multipla v5, OU=19842184000165, OU=
Videoconferencia, OU=Certificado PF A1, CN=
CAETANO MESSIAS FILHO:00950129828
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.09.30 15:57:58-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

CAETANO MESSIAS FILHO

CRC 1SP133867/O-4

Membro do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil IBRACON



SADOKIN ELETROELETRÔNICA LTDA
“Em Recuperação Judicial”

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

30 de setembro de 2025

1- CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este Laudo de Avaliação de Bens e Ativos foi desenvolvido única e exclusivamente como subsídio visando atender e compor o Plano de Recuperação Judicial – PRJ da Recuperanda e não se confunde, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ. Ademais, não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pela Recuperanda e seus representantes, bem como por credores ou quaisquer terceiros interessados.

2- LIMITAÇÕES

Para atingir o objetivo do trabalho, foram aplicados procedimentos sempre com base em dados coletados no mercado, além de informações fornecidas pela Recuperanda. Os valores aqui apresentados são resultantes da análise desses dados, sujeitos às seguintes premissas:

- A.** Este trabalho foi feito com base em informações disponibilizadas considerando-as verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo deste trabalho qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria.
- B.** Os valores dos bens imóveis valorizados a valor de mercado com venda forçada e dos bens móveis valorizados a valores contábeis, portanto, em ambos os casos podem ser considerados como indicativos ou representativos dos efetivos valores de transação com terceiros, onde o interesse de cada parte envolvida na negociação pode diferir de seus valores.

Este Relatório, suas premissas, assunções e valores, assim como as conclusões apresentadas são de uso exclusivo da Recuperanda.

3- PROJETO

3.1 - Contextualização

Conforme solicitação da Recuperanda, a este Laudo contém a avaliação dos seus bens e ativos, **na data base de 31 de agosto de 2025**, única e exclusivamente como material complementar ao Plano de Recuperação Judicial da Recuperanda, atendendo ao disposto no inciso III do art. 53 da Lei nº 11.101/05, não devendo ser fragmentado ou utilizado em partes por credores das empresas ou quaisquer partes interessadas. A referida Lei trata sobre a recuperação judicial, extrajudicial e a falência de empresas. O enfoque sobre o Plano de Recuperação Judicial visa permitir que a empresa supere sua crise econômico-financeira, bem como atenda aos interesses e preserve os direitos dos credores.

O art. 53 da Lei no 11.101/05, em seu inciso III, indica que o Plano de Recuperação deve conter “laudo econômico-financeiro e laudo de avaliação dos bens e ativos” do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada”, isto é, a legislação indica duas abordagens de avaliações de forma a posicionar os credores sobre o valor da Recuperanda nos contextos de continuidade operacional ou de uma eventual liquidação dos ativos, da empresa **SADOKIN ELETROELETRÔNICA LTDA “em Recuperação Judicial”**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 49.039.936/0001-15, com sede e principal estabelecimento na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, à Avenida Chiyo Yamamoto, 353, Nova Bonsucesso, CEP 07176-040.

3.2 Escopo do Trabalho

O escopo do trabalho contempla os ativos conforme as classes descritas a seguir:

- Bens imóveis:

- Propriedades Urbanas;
 - Edificações e Benfeitorias.
- Bens móveis:
 - Máquinas e Equipamentos;

Em conformidade ao acordado com a Recuperanda, foram igualmente consideradas, no tocante ao levantamento dos ativos, as informações existentes no sistema da Administração, uma vez que são realizados inventários rotativos frequentes.

Considera-se que as documentações fornecidas pela Recuperanda, para a elaboração deste laudo, são boas e válidas. Vale ressaltar que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito nas documentações fornecidas.

Dessa forma, ressaltamos que não fez parte do nosso escopo de serviços:

- A realização de vistorias em campo dos bens imóveis de propriedade da Recuperanda para realização de medições *in loco*, para comprovação da área adotada para os devidos cálculos, sendo utilizados os documentos, matrículas, informações, e características destes, fornecidas pela Recuperanda;
- A realização de inventário físico de bens, sua conciliação com os registros contábeis e tampouco a verificação de funcionamento dos ativos e suas características físicas; e

- A verificação de dívidas e passivos ambientais que recaiam sobre os ativos analisados.

3.3 Avaliação dos Bens Imóveis e Móveis

Com base no portfólio de ativos identificados, classificamos os bens em grupos e subgrupos com base em suas características funcionais. Essas classificações foram estabelecidas com a finalidade de facilitar o agrupamento de ativos similares e auxiliar na realização da avaliação. As classificações foram determinadas com o único propósito da avaliação e foram baseadas ou modificadas de acordo com as classes implementadas pela Recuperanda no registro de controle e contábil do seu ativo imobilizado.

Este laudo de avaliação tem como base as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 – Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais, Parte 2 Imóveis Urbanos, além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

A primeira etapa da análise dos imóveis e móveis começou com os procedimentos de coleta de dados. Trabalhamos em conjunto com a Administração para determinar quais informações seriam relevantes ao sucesso da conclusão das análises e para determinar quais informações estariam previamente disponíveis.

Ao término dessa etapa foi disponibilizado pela Administração a cópia eletrônica da lista do ativo na data-base da avaliação. Nessa listagem inicial foram disponibilizadas através da abertura analítica bem-a-bem, as seguintes principais informações, mas não se limitando a estas:

- Descrição do grupo
- Data de Aquisição dos ativos

- Valor de Aquisição

Além das informações supracitadas, a Administração disponibilizou mais quatro documentos que foram igualmente considerados em nossas análises, os quais foram utilizados para corroborar as informações contábeis e são descritas abaixo:

- Balanços sintéticos;
- Documentos dos veículos;
- Matrículas dos Imóveis;
- Controles e informações descritivas sobre os ativos móveis.

Para a presente avaliação, os valores dos bens imóveis neste laudo foram apurados com base no valor de mercado com venda forçada.

O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

Em relação aos imóveis a consideração é de que o imóvel está regularizado, quanto às devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Para a presente avaliação, os valores dos bens móveis neste laudo foram apurados com base no valor contábil.

3.4 Resultados da Avaliação

Com base em nossas análises, os resultados da avaliação estão demonstrados na tabela a seguir em função da categoria dos ativos, referenciando-se **na data base de 31 de agosto de 2025**, estabelecida como base para a realização do presente trabalho.

Informações complementares sobre os resultados podem ser observados através da consulta aos apêndices de resultados.

SADOKIN		
DESCRIÇÃO	VALOR RESIDUAL	VALOR DE VENDA FORÇADA
BENS IMÓVEIS		R\$ 60.863.247,00
Imóvel		R\$ 60.863.247,00
BENS MÓVEIS	R\$ 362.995,68	
Máquinas e Equipamentos	R\$ 362.995,68	
TOTAL DE BENS	R\$ 362.995,68	R\$ 60.863.247,00

Conforme detalhado no quadro acima, o valor dos Bens Imóveis a valor de venda forçada é **R\$ 60.863.247,00 (sessenta milhões, oitocentos e sessenta e três mil, duzentos e quarenta reais)**, e dos Bens Móveis a valor residual contábil é de **R\$ 362.995,68 (trezentos e sessenta e dois mil, novecentos e noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos)**.

4- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na data-base que referência este trabalho de avaliação e com base nos parâmetros e premissas mencionados anteriormente, a avaliação dos Bens e Ativos da **SADOKIN ELETROELETRÔNICA LTDA “em Recuperação Judicial”** monta o valor total de **R\$ 61.226.242,68 (sessenta e um milhões, duzentos e vinte e seis mil, duzentos e**

quarenta e dois reais e sessenta e oito centavos), sendo de Bens Imóveis a valor de venda forçada é **R\$ 60.863.247,00 (sessenta milhões, oitocentos e sessenta e três mil, duzentos e quarenta reais)**, e dos Bens Móveis a valor residual contábil é de **R\$ 362.995,68 (trezentos e sessenta e dois mil, novecentos e noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos)**.

A abertura analítica do valor dos Bens Imóveis e dos Bens Móveis está detalhada nos Anexos I e II deste relatório.

São Paulo, 30 de setembro de 2025.

**CAETANO
MESSIAS
FILHO:0095012
9828**

Assinado digitalmente por CAETANO
MESSIAS FILHO:00950129828
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI
Multipla v5, OU=19842184000165, OU=
Videoconferencia, OU=Certificado PF A1,
CN=CAETANO MESSIAS
FILHO:00950129828
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.09.30 15:59:18-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

CAETANO MESSIAS FILHO

CRC 1SP133867/O-4

Membro do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil IBRACON

ANEXO I

IMÓVEL COMPLEXO INDUSTRIAL

AV. CHIYO YAMAMOTO, 389

VILA NOVA BONSUCESSO – GUARULHOS/SP

Resumo da Avaliação

DESCRIÇÃO	MUNICÍPIO	ESTADO	ÁREA/M²	R\$/M²	VALOR DE MERCADO	FATOR VENDA FORÇADA	VALOR VENDA FORÇADA
COMPLEXO INDUSTRIAL TERRENO	GUARULHOS	SP	66.524,00	R\$ 1.250,00	R\$ 83.155.000,00	0,70	58.208.500,00
TOTAL TERRENO					R\$ 83.155.000,00		R\$ 58.208.500,00

DESCRIÇÃO	MUNICÍPIO	ESTADO	ÁREA/M²	R\$/M²	VALOR DE DEPRECIADO	FATOR VENDA FORÇADA	VALOR VENDA FORÇADA
COMPLEXO INDUSTRIAL ÁREA CONSTRUÍDA	GUARULHOS	SP	4.750,61	R\$ 662,22	R\$ 3.145.949,00	0,70	2.202.164,00
COMPLEXO INDUSTRIAL ÁREA DE COBERTURA	GUARULHOS	SP	2.146,50	R\$ 301,21	R\$ 646.547,00	0,70	452.583,00
TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA					R\$ 3.792.496,00		R\$ 2.654.747,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL					R\$ 86.947.496,00		R\$ 60.863.247,00
-----------------------	--	--	--	--	-------------------	--	-------------------

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente laudo, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução.

Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento do trabalho.

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos

nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

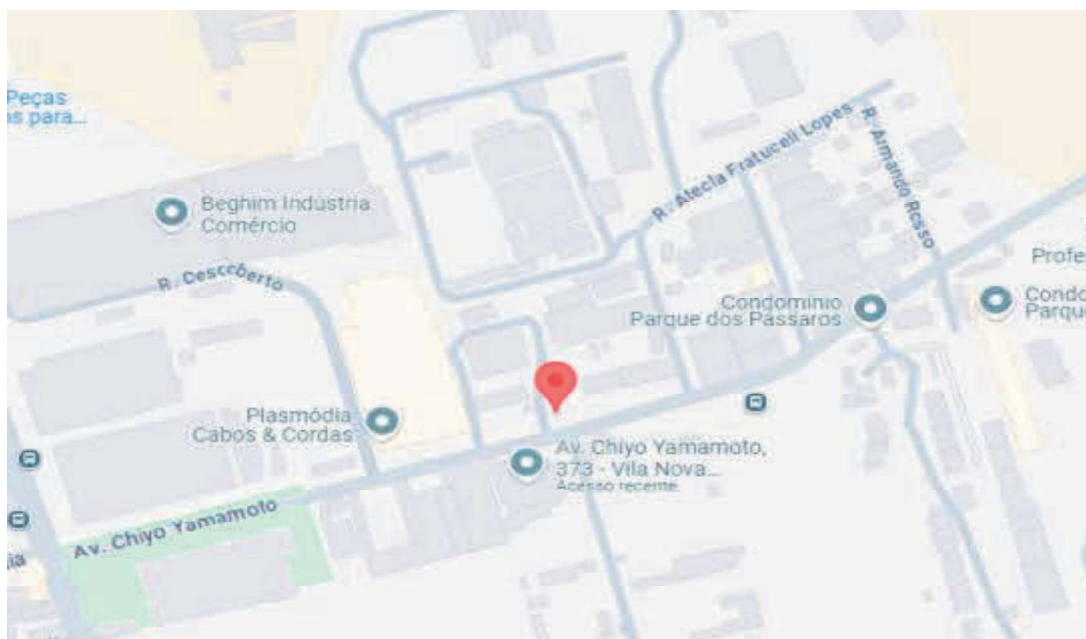
O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário etc.

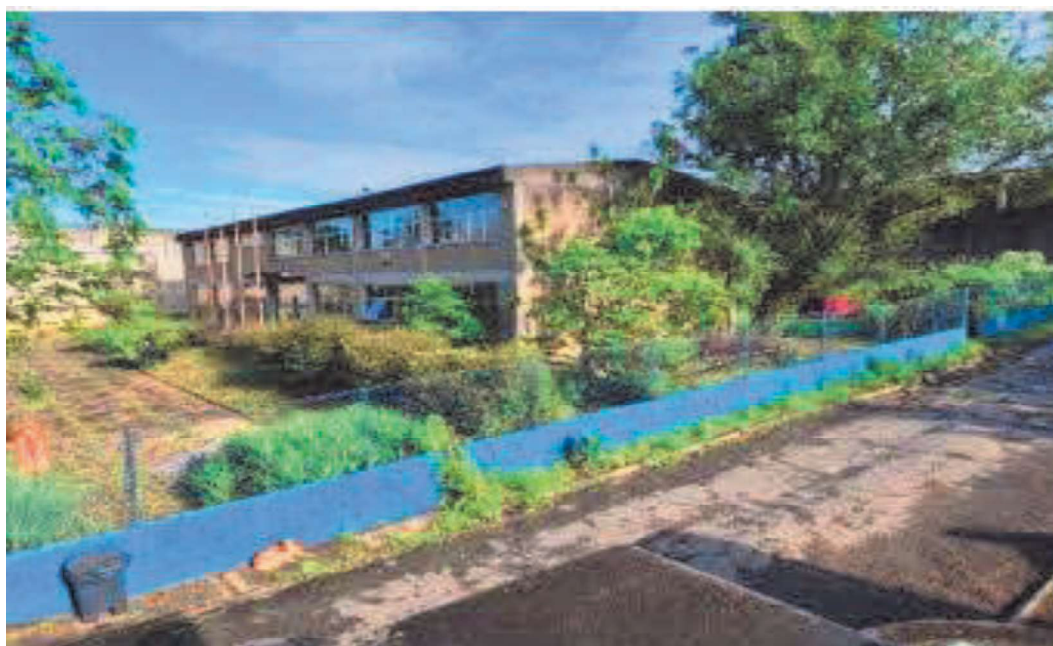
Segundo NBR 14.653, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

Localização do imóvel





Fotos do imóvel







ANEXO II

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Máquinas e Equipamentos		
Descrição	Quantidade	Valor Residual
Linha de montagem I		
Maquina de mounting nº14	1	10.238,40
Maquina de mounting reserva nº20	1	12.893,40
Maquina de selagem nº2	1	9.007,20
Maquina de evacuação nº3	1	6.933,60
Maquina de basyng nº4	1	2.203,20
Maquina de ciment-filler nº5	1	2.502,72
Solda elétrica	1	911,52
bomba de vacuo edwards nº13,nº14,nº18,nº19,nº43,nº51	6	2.376,00
bomba de vacuo toshiba nº23	1	396,00
bomba de vacuo shimadzu nº01 ,nº52	2	792,00
Linha de montagem II		
Maquina de mounting nº6	1	10.238,40
Maquina de selagem nº7	1	9.007,20
Maquina de evacuação nº8	1	6.933,60
Maquina de basyng nº9	1	2.203,20
Forno com esteira	1	3.042,00
Solda elétrica(solda arco)	1	1.620,00
bomba de vacuo selovac nº9., nº08 ,nº17,nº30	4	1.584,00
bomba de vacuo edwards nº04,nº25,nº44	3	1.188,00
bomba de vacuo toshiba nº02	1	396,00
bomba de vacuo shimadzu ,nº32	1	396,00
Linha de montagem III		
Maquina de mounting nº10	1	12.893,40
Maquina de selagem nº11	1	9.007,20
Maquina de evacuação nº12	1	6.933,60
Maquina de basyng nº13	1	2.203,20
Solda elétrica	1	1.620,00
bomba de vacuo selovac nº33,	1	396,00
bomba de vacuo shimadzu nº39	1	396,00
bomba de vacuo edwards nº11,nº26,nº27,nº20,nº34,nº10,nº33	7	2.772,00
Linha de montagem IV		
Maquina de mounting nº15	1	10.238,40
Maquina de selagem nº16	1	9.007,20
Maquina de evacuação nº17	1	6.933,60
Maquina de basyng nº18	1	2.203,20
Maquina de ciment-filler nº19	1	2.502,72
Solda elétrica	1	1.620,00
bomba de vacuo shimadzu nº21,nº65	2	792,00
bomba de vacuo edwards nº14, nº15,nº69, nº63, nº45,nº23 nº36 ,nº40,nº64	9	3.564,00
bomba de vacuo toshiba nº3 nº39	2	792,00

Máquinas e Equipamentos		
Descrição	Quantidade	Valor Residual
Linha de montagem V		
Maquina de mounting nº70	1	10.238,40
Maquina de selagem nº72	1	9.007,20
Maquina de evacuação nº73	1	6.933,60
Maquina de evacuação nº74	1	6.933,60
Maquina de basyng nº75	1	2.203,20
bomba de vacuo edwards nº53 , nº37,nº12	3	1.188,00
bomba de vacuo selovac nº38,nº75,nº76	3	1.188,00
bomba de vacuo shimadzu nº02,nº05nº30,	3	1.188,00
Setor Haste		
Maquina de fabricação de haste H1 nº27	1	2.502,00
Maquina de fabricação de haste H2 nº26	1	2.502,00
Maquina de fabricação de haste H3 nº22	1	2.502,00
Maquina de fabricação de haste H4 nº24	1	2.502,00
Maquina de fabricação de haste H5 nº28	1	2.502,00
Maquina de fabricação de haste H6 nº23	1	2.502,00
Maquina de fabricação de haste H7 nº25	1	2.502,00
Maquina de corte de bastão nº30	1	1.620,00
Maquina de corte de exaustor nº29	1	792,00
Setor Blowing		
Maquina de fabricação de bulbo blowing b1 nº76	1	11.629,80
Maquina de fabricação de bulbo blowing b2 nº77	1	3.247,20
Maquina de fabricação de bulbo blowing b3 nº78	1	11.629,80
Maquina de fabricação de bulbo blowing b4 nº79	1	3.247,20
Maquina de fabricação de bulbo blowing b6 nº80	1	3.247,20
bomba de vacuo shimadzu nº54	1	396,00
Setor Flange		
Maquina de fabricação de flange F1 nº32	1	2.807,28
Maquina de fabricação de flange F2 nº33	1	2.807,28
Maquina de fabricação de flange F3 nº34	1	2.807,28
Maquina de fabricação de flange F4 nº35	1	2.807,28
Maquina de fabricação de flange F5 nº36	1	2.807,28
Maquina de fabricação de flange F6 nº37	1	2.807,28
Maquina de fabricação de flange F7 nº38	1	2.807,28
Maquina de fabricação de bulbo miniatura	1	2.880,00
Maquina de corte de tubo Harada nº39,nº40	1	1.620,00
Setor Pintura		
Maquina de pintura externa nº42	1	9.244,80
Maquina de pintura interna nº41	1	6.116,40
Maquina de pintura interna nº42	1	6.116,40
Maquina de limpeza de pescoço nº43	1	707,40
Maquina de limpeza de pescoço nº44	1	707,40
Maquina de limpeza de pescoço nº45	1	707,40
Setor Espelhamento		
Maquina de metalização nº50	1	2.372,04
Maquina de lavagem de bulbo nº49	1	5.532,48
Maquina de corte de bulbo nº47	1	2.830,68
bomba de vacuo nº35,nº06	2	792,00

Máquinas e Equipamentos		
Descrição	Quantidade	Valor Residual
setor eletrodo		
maquina de eletrodo n°64	1	1.391,40
maquina de eletrodo n°66	1	1.391,40
maquina de eletrodo n°67	1	1.391,40
setor ciment-filler		
maquina de base E14 n°62	1	6.933,00
maquina de base E27 n°69	1	2.495,88
maquina de ciment-filler n°61	1	2.115,00
maquina de ciment-filler n°63	1	2.115,00
setor de mecanica		
maquina de torno	1	4.521,60
maquina de fresa	1	2.356,20
maquina furadeira de bancada c/motor 1/2hp	1	1.391,40
maquina de solda	1	714,96
maquina de solda	1	714,96
Setor expedição		
Maquina de plastificação	1	1.388,16
Setor Controle de Qualidade		
Esfera integradora Fotometro Standard	1	11.649,60
Compressores de ar comprimido		
COMPRESSOR WAYNE W900	1	1.674,00
COMPRESSOR WAYNE W900	1	1.674,00
COMPRESSOR ATLASCOPICO GA 307	1	1.540,80
SOPRADORES DE AR		
SOPRADOR HOFFAMAN 50CV	1	640,80
SOPRADOR ROOTS 15CV	1	640,80
SOPRADOR DE AR AEROMACK 7.5 CV	1	640,80
SOPRADOR DE AR AEROMACK 3.5 CV	1	640,80
SOPRADOR DE AR 3.5 CV	1	640,80
SOPRADOR ASTEM 0.75	1	640,80
BOMBAS D'AGUA		
BOMBA D'AGUA MARK 3CV	1	532,80
BOMBA D'AGUA MARK 5CV	1	532,80
BOMBA D'AGUA MARK 5CV	1	532,80
BOMBA D'AGUA MARK SCV (RESERVA)	1	532,80
Bombas de vácuo reserva		
bomba de vacuo edwards n°28	1	671,40
bomba de vacuo edwards n°48	1	671,40
Total Máquinas e Equipamentos		362.995,68

Fotos









LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

COMPLEXO INDUSTRIAL SADOKIN

R-368-25

08 DE ABRIL DE 2025

SUMÁRIO

<i>Introdução</i>	3
Finalidade	4
Objeto	4
Áreas	4
Datas	4
<i>Localização</i>	4
<i>Documentação do Imóvel</i>	6
<i>Questões Ambientais</i>	6
<i>Economia Global</i>	6
<i>Economia Doméstica</i>	7
<i>Setor Imobiliário</i>	15
<i>Avaliação</i>	18
Metodologia Empregada	18
Cálculo do Valor do Imóvel	18
<i>Anexo I – Especificação da Avaliação</i>	23
<i>Anexo II – Relatório Fotográfico</i>	24
<i>Anexo III – Custo Unitário Básico de Construção (CUB)</i>	25
<i>Anexo IV – Disclaimers</i>	26
<i>Anexo V - Informações sobre o avaliador</i>	27

Rio de Janeiro, 08 de abril de 2025.

Aos cuidados dos administradores do

Sadokin Eletro Eletrônica Ltda (“Sadokin Eletro Eletrônica”, “Contratante” ou “Cliente”)

Prezados Senhores,

Em atendimento à proposta de prestação de serviços, encaminhamos o laudo de avaliação para determinar o valor de mercado para venda do complexo industrial, localizado na Av. Chiyo Yamamoto, nº 389, Vila Nova Bonsucesso, cidade Guarulhos, estado de São Paulo, considerando-o na situação em que se encontra (“Imóvel Avaliado”).

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da Contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da **UHY Bendoraytes**, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Colocamo-nos a disposição de V.Sas. para dirimir qualquer dúvida com relação a presente proposta e agradecemos a oportunidade que nos está sendo concedida de participar do presente processo.

Atenciosamente,

Marcelo Bendoraytes, AssocRICS

Real Estate Specialist

CRC 1RJ 130322/O-0

CRECI/RJ: 74.838 – CNAI:26470

Carlos Bernardo Gonçalves

Corporate Finance Partner

Corecon/RJ: 26.532

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	08 de abril de 2025.
DATA DA VISTORIA	04 de abril de 2025
OBJETO	Complexo industrial, localizado na Av. Chiyo Yamamoto, nº 389, Vila Nova Bonsucesso, cidade Guarulhos, estado de São Paulo.
FINALIDADE	Determinar o Valor de Mercado para Venda.
METODOLOGIA(S)	Método Evolutivo.
	A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do <i>RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors</i> e do <i>IVSC – International Valuation Standards Council</i> .
	Além disso, o presente laudo leva em consideração os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Suplemento H da Instrução nº 175/22, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
ÁREA IMÓVEL	Área Terreno: 66.524,00 m²; Área Construída: 4.750,61 m² e Área Cobertura: 2.146,50 m².
AVALIAÇÃO	Valor de Mercado para Venda: R\$ 82.331.000,00 (Oitenta e dois milhões, trezentos e trinta e um mil reais).

Introdução

A **UHY Bendoraytes** apresenta ao **Sadokin Eletro Eletrônica** as conclusões referentes ao Imóvel Avaliado. Todos os estudos foram baseados em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais foram devidamente tratadas em bases estatísticas do mercado local.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book (edição 2019) do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council.

Cabe salientamos que o laudo segue os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Suplemento H da Instrução nº 175/22, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM

Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com a Instrução, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo que a melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Na impossibilidade de se aplicar tal conceito, a instituição administradora deve usar outras informações, contidas no devida Instrução.

SUPLEMENTO H DA INSTRUÇÃO Nº 175/22, DA CVM

Como Elementos de Identificação, serão considerados (i) a identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, (ii) a identificação dos imóveis objetos da avaliação, (iii) a identificação do FII e de seu administrador, e (iv) as datas de referência da presente e da última avaliação realizada dos imóveis.

Já para os Elementos de Avaliação, serão considerados os itens citados no devido documento, até que se atinja a indicação do valor final proposto de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

Todos os Elementos de Responsabilidade, desfecho do devido anexo, também serão observados no Laudo de Avaliação.

É importante mencionar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à **UHY Bendoraytes**. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Finalidade

A finalidade do presente Relatório é mensurar o valor de mercado para venda do imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do Mercado Imobiliário.

Tal conceito traduz a quantia pela qual um ativo seria negociado, de forma voluntária e consciente, em determinada data considerando às condições macro e microeconômicas vigentes.

Objeto

Complexo industrial, localizado na Av. Chiyo Yamamoto, nº 389, Vila Nova Bonsucesso, cidade Guarulhos, estado de São Paulo.

Áreas

Área Terreno	66.524,00 m ²
Área Construída	4.750,61 m ²
Área Cobertura	2.146,50 m ²

Datas

O imóvel em estudo tem como base a data de referência de 08 de abril de 2025 e foi vistoriado no dia 04 de abril de 2025.

Localização

Guarulhos é uma das cidades mais importantes do estado de São Paulo, tanto pelo tamanho da sua população quanto pela relevância econômica e logística. Está situada na região metropolitana de São Paulo, a cerca de 20 quilômetros do centro da capital, e tem uma população de aproximadamente 1,4 milhão de habitantes. Essa proximidade com a capital paulista, somada à presença do Aeroporto Internacional de São Paulo (GRU Airport), faz da cidade um verdadeiro polo de conexão nacional e internacional.

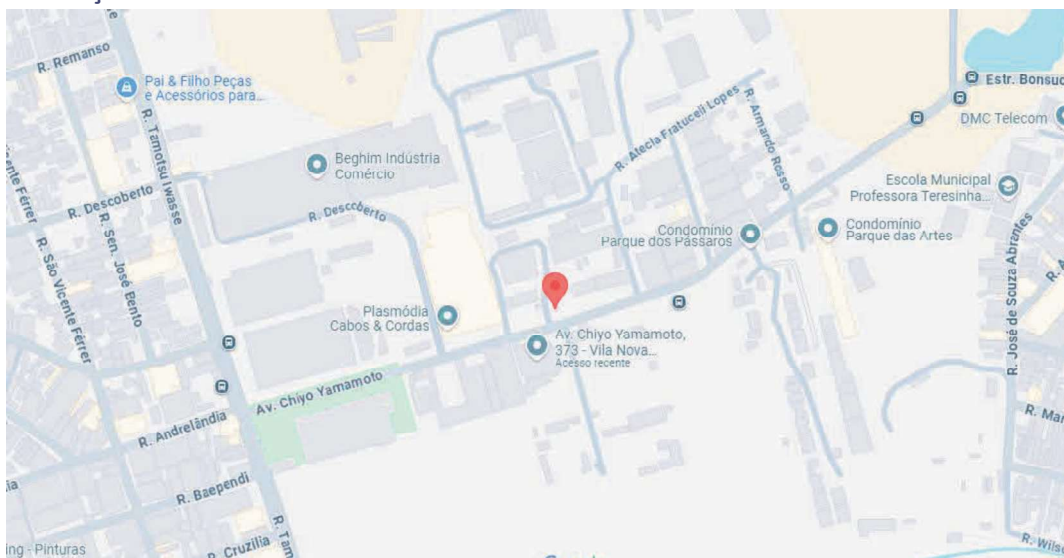
Historicamente, Guarulhos cresceu como uma cidade industrial. Ainda hoje, esse setor é um dos pilares da sua economia. A cidade abriga centenas de indústrias nos mais diversos segmentos — metalúrgico, químico, farmacêutico, automotivo e de alimentos. As zonas industriais de Guarulhos são bastante ativas e atraem investimentos constantes. Além disso, a cidade se destaca na área de

logística, muito por conta da localização estratégica entre grandes rodovias como a Presidente Dutra e a Ayrton Senna, e pela presença do maior aeroporto do país em movimentação de cargas e passageiros.

Nos últimos anos, Guarulhos também passou por uma transformação em termos de serviços e comércio. O crescimento urbano acelerado levou à expansão de shopping centers, redes varejistas, restaurantes e estabelecimentos voltados para o entretenimento. O setor de construção civil tem sido bastante ativo, tanto em empreendimentos residenciais quanto comerciais.

Outro aspecto interessante é que, mesmo com toda essa atividade econômica, a cidade ainda possui áreas verdes relevantes, como o Parque Estadual da Cantareira e o Zoológico Municipal, que ajudam a equilibrar um pouco o ritmo urbano.

Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por UHY Bendoraytes

Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Eath, editado por UHY Bendoraytes

Documentação do Imóvel

Para fins de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum.

Economia Global

O reflexo das políticas de Trump no Brasil

As políticas econômicas previstas para o governo republicano devem exercer pressão inflacionária e gerar impactos relevantes no Brasil, especialmente sobre os preços e as taxas de juros.

Entre as iniciativas com maior potencial de influência estão o aumento das tarifas sobre produtos importados, a redução de impostos internos, o fortalecimento da indústria norte-americana e a menor prioridade para incentivos à transição energética.

Especialistas políticos indicam que as mudanças na relação comercial entre Brasil e Estados Unidos podem ter reflexos diretos e indiretos na economia nacional, afetando tanto a inflação quanto a competitividade da indústria brasileira.

A proposta de elevação de tarifas para importações, caso implementada, pode atingir exportadores brasileiros, com alíquotas estimadas entre 10% e 20% sobre produtos estrangeiros, abrangendo todos os parceiros comerciais dos EUA.

Embora essa abordagem já tenha sido utilizada no passado como estratégia de negociação, sua efetiva adoção ainda permanece incerta, mas não pode ser descartada.

No ano passado, a balança comercial registrou um superávit de US\$ 74,55 bilhões, contribuindo para conter uma valorização ainda mais acentuada do dólar, que subiu 27% no período. Sem o forte desempenho das exportações, o cenário poderia ser ainda mais desafiador, uma vez que a entrada de divisas externas ajuda a equilibrar a oferta de dólares no país.

Com a possibilidade de uma menor entrada de moeda estrangeira, a inflação brasileira pode enfrentar novas pressões, tanto pelo impacto do câmbio mais desvalorizado nos custos de produção quanto pelo eventual repasse de preços por parte das empresas. Outro fator que merece atenção é a proposta do governo Trump de reduzir ou limitar impostos internos para estimular a indústria e a atividade econômica nos Estados Unidos.

Caso essa política seja implementada, pode haver queda na arrecadação americana, aumentando as preocupações do mercado financeiro quanto à capacidade do país de honrar seus compromissos fiscais. Esse cenário poderia levar investidores a exigir retornos mais elevados, pressionando o Federal Reserve (Fed) a reconsiderar a trajetória de cortes nas taxas de juros.

Se os juros americanos voltarem a subir, ativos de países emergentes, como o Brasil, tendem a perder atratividade, o que pode intensificar a saída de capitais do país e pressionar ainda mais o câmbio.

Em resposta, o Banco Central brasileiro poderia ser forçado a adotar uma postura mais restritiva, elevando a taxa Selic para conter os impactos da desvalorização do real. Diante desse contexto, somado às incertezas fiscais internas, o mercado já projeta que a taxa Selic encerre o ano em torno de 15%.

Para os anos seguintes, a expectativa é de redução gradual para 12% em 2026 e 10,25% em 2027. Esse cenário de juros elevados por um período prolongado pode representar um obstáculo ao crescimento econômico e ao mercado de trabalho no Brasil.

Economia Doméstica

Balança Comercial

Em Janeiro/2025, comparado a igual mês do ano anterior, as exportações caíram -5,7% e somaram US\$ 25,18 bilhões. As importações cresceram 12,2% e totalizaram US\$ 23,02 bilhões. Assim, a balança comercial registrou superávit de US\$ 2,16 bilhões, com queda de -65,1%, e a corrente de comércio aumentou 2,1%, alcançando US\$ 48,20 bilhões.

Exportações

Em Janeiro/2025, o desempenho dos setores foi o seguinte: queda de -10,1% em Agropecuária, que somou US\$ 3,79 bilhões; queda de -13,6% em Indústria Extrativa, que chegou a US\$ 7,07 bilhões e, por fim, crescimento de 0,1% em Indústria de Transformação, que alcançou US\$ 14,18 bilhões. A combinação destes resultados levou a queda do total das exportações.

A retração das exportações foi puxada, principalmente, pela queda nas vendas dos seguintes produtos: Trigo e centeio, não moídos (-39%), Milho não moído, exceto milho doce (-29,9%) e Soja (-70,1%) na Agropecuária; Minério de ferro e seus concentrados (-22%), Minérios de cobre e seus concentrados (-19,5%) e Óleos brutos de petróleo ou de minerais betuminosos, crus (-8,3%) na Indústria Extrativa; Açúcares e melaços (-41,5%), Farelos de soja e outros alimentos para animais (excluídos cereais não moídos), farinhas de carnes e outros animais (-35,1%) e Óleos combustíveis de petróleo ou de minerais betuminosos (exceto óleos brutos) (-20,7%) na Indústria de Transformação.

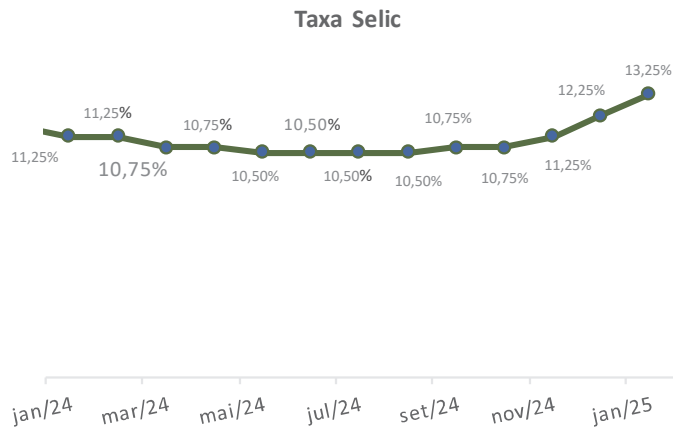
Importações

Em Janeiro/2025, o desempenho das importações por setor de atividade econômica foi o seguinte: crescimento de 20,3% em Agropecuária, que somou US\$ 0,62 bilhões; queda de -9,1% em Indústria Extrativa, que chegou a US\$ 1,10 bilhões e, por fim, crescimento de 13,4% em Indústria de Transformação, que alcançou US\$ 21,14 bilhões. A combinação destes resultados motivou ao aumento das importações. O movimento de crescimento nas importações foi influenciado pela ampliação das compras dos seguintes produtos: Frutas e nozes não oleaginosas, frescas ou secas (16,8%), Cacau em bruto ou torrado (405,3%) e Látex, borracha natural, balata, guta-percha, guaiúle, chicle e gomas naturais (129,6%) na Agropecuária; Pedra, areia e cascalho (23,3%), Outros minerais em bruto (10,5%) e Óleos brutos de petróleo ou de minerais betuminosos, crus (2,3%) na Indústria Extrativa.

Taxa de Juros e expectativa de Inflação

O ambiente externo permanece desafiador em função, principalmente, da conjuntura e da política econômica nos Estados Unidos, o que suscita mais dúvidas sobre os ritmos da desaceleração, da desinflação e, consequentemente, sobre a postura do Fed.

Os bancos centrais das principais economias permanecem determinados em promover a convergência das taxas de inflação para suas metas em um ambiente marcado por pressões nos mercados de trabalho. O Comitê avalia que o cenário externo segue exigindo cautela por parte de países emergentes. Em relação ao cenário doméstico, o conjunto dos indicadores de atividade econômica e do mercado de trabalho tem apresentado dinamismo.



Fonte: <https://www.bcb.gov.br/detalhenoticia/20325/nota>

A inflação cheia e as medidas subjacentes mantiveram-se acima da meta para a inflação e novamente apresentaram elevação nas divulgações mais recentes. As expectativas de inflação para 2025 e 2026 apuradas pela pesquisa Focus elevaram-se de forma relevante e situam-se em 5,5% e 4,2%, respectivamente. A projeção de inflação do Copom para o terceiro trimestre de 2026, atual horizonte relevante de política monetária, situa-se em 4,0% no cenário de referência (Tabela 1).

Índice de preços	2025	3º tri 2026
IPCA	5,2	4,0
IPCA livres	5,2	3,8
IPCA administrados	5,2	4,6

Persiste uma assimetria altista no balanço de riscos para os cenários prospectivos para a inflação. Entre os riscos de alta para o cenário inflacionário e as expectativas de inflação, destacam-se (i) uma desancoragem das expectativas de inflação por período mais prolongado; (ii) uma maior resiliência na inflação de serviços do que a projetada em função de um hiato do produto mais positivo; e (iii) uma conjunção de políticas econômicas externa e interna que tenham impacto inflacionário maior que o esperado, por exemplo, por meio de uma taxa de câmbio persistentemente mais depreciada.

Entre os riscos de baixa, ressaltam-se (i) impactos sobre o cenário de inflação de uma eventual desaceleração da atividade econômica doméstica mais acentuada do que a projetada; e (ii) um cenário menos inflacionário para economias emergentes decorrente de choques sobre o comércio internacional e sobre as condições financeiras globais. O Comitê segue acompanhando com atenção como os desenvolvimentos da política fiscal impactam a política monetária e os ativos financeiros.

A percepção dos agentes econômicos sobre o regime fiscal e a sustentabilidade da dívida segue impactando, de forma relevante, os preços de ativos e as expectativas dos agentes. O cenário mais recente é marcado por desancoragem adicional das expectativas de inflação, elevação das projeções de inflação, resiliência na atividade econômica e pressões no mercado de trabalho, o que exige uma política monetária mais contracionista.

O Copom então decidiu elevar a taxa básica de juros em 1,00 ponto percentual, para 13,25% a.a., e entende que essa decisão é compatível com a estratégia de convergência da inflação para o redor da meta ao longo do horizonte relevante. Sem prejuízo de seu objetivo fundamental de assegurar a estabilidade de preços, essa decisão também implica suavização das flutuações do nível de atividade econômica e fomento do pleno emprego. Diante da continuidade do cenário adverso para a convergência da inflação, o Comitê antevê, em se confirmando o cenário esperado, um ajuste de mesma magnitude na próxima reunião.

Para além da próxima reunião, o Comitê reforça que a magnitude total do ciclo de aperto monetário será ditada pelo firme compromisso de convergência da inflação à meta e dependerá da evolução da dinâmica da inflação, em especial dos componentes mais sensíveis à atividade econômica e à política monetária, das projeções de inflação, das expectativas de inflação, do hiato do produto e do balanço de riscos.

Inflação

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de janeiro foi de 0,16%, ficando 0,36 ponto percentual (p.p.) abaixo da taxa de dezembro (0,52%). Esse foi o menor IPCA para um mês de janeiro desde a implantação do Plano Real, em 1994. Em dezembro de 2024, a variação havia sido de 0,42%. O IPCA acumula alta de 4,56% nos últimos 12 meses.

O grupo Transportes, com alta de 1,30% e 0,27 ponto percentual (p.p.), seguido do grupo Alimentação e bebidas (0,96% e 0,21 p.p.) são os grupos com as maiores variações positivas no IPCA de janeiro. O grupo Habitação, com queda de 3,08% e -0,46 p.p. de impacto contribuiu para conter o índice do mês.

No grupo dos Transportes (1,30%), o resultado foi influenciado pelo aumento nos preços das passagens aéreas (10,42%) e do ônibus urbano (3,84%).

O resultado do ônibus urbano reflete os seguintes reajustes nas tarifas: Belo Horizonte (8,38%): reajuste de 9,52% a partir de 1º de janeiro; Rio de Janeiro (6,98%): reajuste de 9,30% a partir de 5 de janeiro; Salvador (6,00%): reajuste de 7,69% a partir de 4 de janeiro; São Paulo (5,22%): reajuste de 13,64% a partir de 06 de janeiro, contemplando, também, as gratuidades concedidas nos feriados de Ano Novo (01/01) e do aniversário da cidade (25/01); Recife (3,66%): reajuste de 4,87% a partir de 5 de janeiro; Vitória (2,39%): reajuste de 4,38% a partir de 12 de janeiro; Campo Grande (0,84%): reajuste de 4,21% a partir de 24 de janeiro.

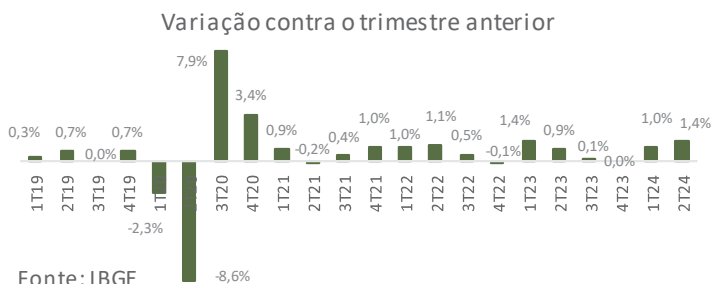
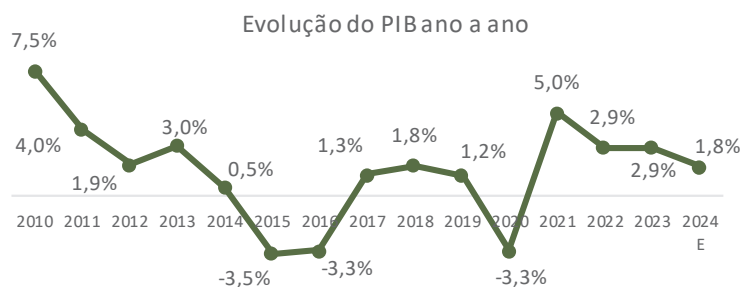
Crescimento Econômico

A Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda (SPE) ampliou a estimativa de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 2024 para 3,3%. A informação foi divulgada nesta segunda-feira (18/11), em entrevista coletiva da SPE para divulgação do Boletim Macrofiscal de novembro e da versão atualizada do Panorama Macroeconômico.

Em setembro, a projeção anterior indicava que o crescimento deste ano seria de 3,2%. Para 2025, foi mantida projeção de crescimento de 2,5% do PIB. Esta foi a última edição do Boletim Macrofiscal de 2024, o próximo será divulgado em 2025.

As expectativas do mercado para o PIB de 2024 cresceram ao longo do ano e os mercados de trabalho e de crédito seguiram aquecidos. Os indicadores coincidentes sugerem crescimento no terceiro trimestre, ainda que em ritmo inferior ao do segundo trimestre, mas um crescimento bastante sustentado e robusto, de acordo com o secretário de Política Econômica, Guilherme Mello.

Considerando todos os setores, a projeção de crescimento subiu de 0,6% para 0,7% para o terceiro trimestre de 2024, contribuindo para a revisão de alta do PIB para todo o ano. Para o PIB nominal de 2024, a projeção é de alta de 7,2%. Essa variação reflete crescimento real de 3,3% e deflator implícito de 3,8%. Em termos nominais, o PIB deve atingir R\$ 11,6 trilhões. Para o PIB per capita, a previsão é de crescimento de 2,6% em 2024, ante 2,2% no ano anterior.



Fonte: IBGE

Contas Públicas

Resultado Fiscal

O setor público consolidado registrou superávit primário de R\$36,9 bilhões em outubro, ante superávit de R\$14,8 bilhões no mesmo mês de 2023. No Governo Central houve superávit de R\$39,1

bilhões, e nos governos regionais e empresas estatais, déficits respectivos de R\$1,9 bilhão e R\$360 milhões. Em doze meses, o setor público consolidado acumulou déficit de R\$223,5 bilhões, equivalente a 1,95% do PIB e 0,21 p.p. inferior ao déficit acumulado nos doze meses até setembro.

Os juros nominais do setor público não financeiro consolidado, apropriados por competência, somaram R\$111,6 bilhões em outubro de 2024, comparativamente a R\$61,9 bilhões em outubro de 2023. Esse aumento foi influenciado pelo resultado das operações de swap cambial (perda de R\$30,3 bilhões em outubro de 2024 e ganho de R\$1,8 bilhão em outubro de 2023), pelo maior número de dias úteis (+2) e pelo crescimento do IPCA no período. No acumulado em doze meses até outubro deste ano, os juros nominais alcançaram R\$869,3 bilhões (7,57% do PIB), comparativamente a R\$720,1 bilhões (6,71% do PIB) nos doze meses até outubro de 2023.

O resultado nominal do setor público consolidado, que inclui o resultado primário e os juros nominais apropriados, foi deficitário em R\$74,7 bilhões em outubro. No acumulado em doze meses, o déficit nominal alcançou R\$1.092,8 bilhões (9,52% do PIB), ante déficit nominal de R\$1.065,3 bilhões (9,33% do PIB) acumulado até setembro de 2024.

Índices de Confiança

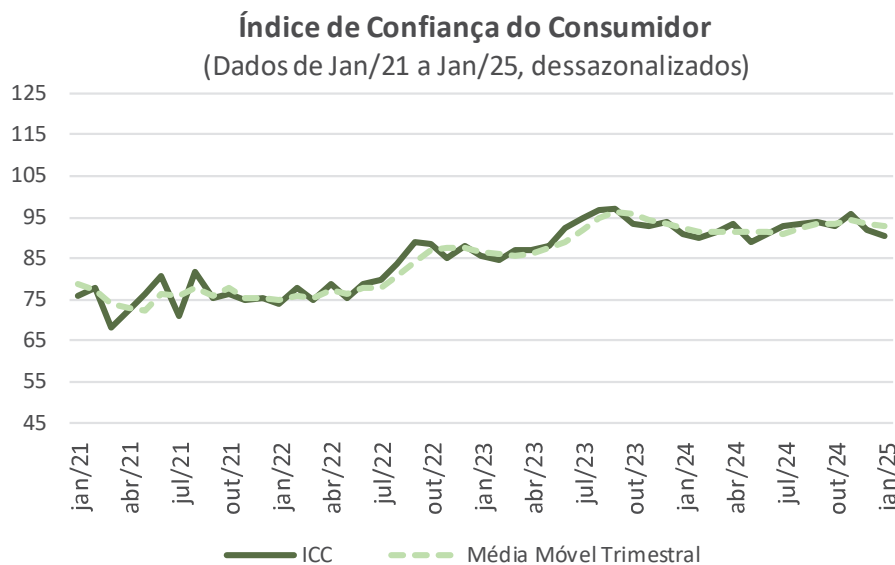
O Índice de Confiança é uma medida estatística que busca compreender, dentro de um intervalo de dados, qual é a confiança da sua medida. Estes índices ajudam a prever e a justificar as decisões de investimento e consumo futuras e passadas de empresários e consumidores e como isso afetará a demanda dos mercados. Desta forma, para fazer uma análise mais completa de tendências estruturais se faz necessário uma análise dos índices de confiança do mercado como um todo.

Índices de Confiança do Consumidor

O Índice de Confiança do Consumidor (ICC) do FGV IBRE caiu 5,1 pontos em janeiro, para 86,2 pontos, menor nível desde fevereiro de 2023 (85,7 pts.). Em médias móveis trimestrais, o índice recuou em 2,2 pontos, para 90,6 pontos.

Segundo a Fundação, a queda da confiança do consumidor foi impulsionada pela deterioração tanto das perspectivas futuras quanto das condições atuais pelo segundo mês consecutivo, levando o indicador de volta à faixa dos 80 pontos e evidenciando um maior pessimismo entre os consumidores neste início de ano.

O indicador de situação financeira futura das famílias reforça essa percepção, apontando uma piora na visão do consumidor sobre suas finanças. O resultado é disseminado entre as faixas de renda e possivelmente aliado a focos de pressão inflacionária, além da continuidade do aumento da taxa de juros que encarece dívidas e dificulta a compra de bens de maior valor.

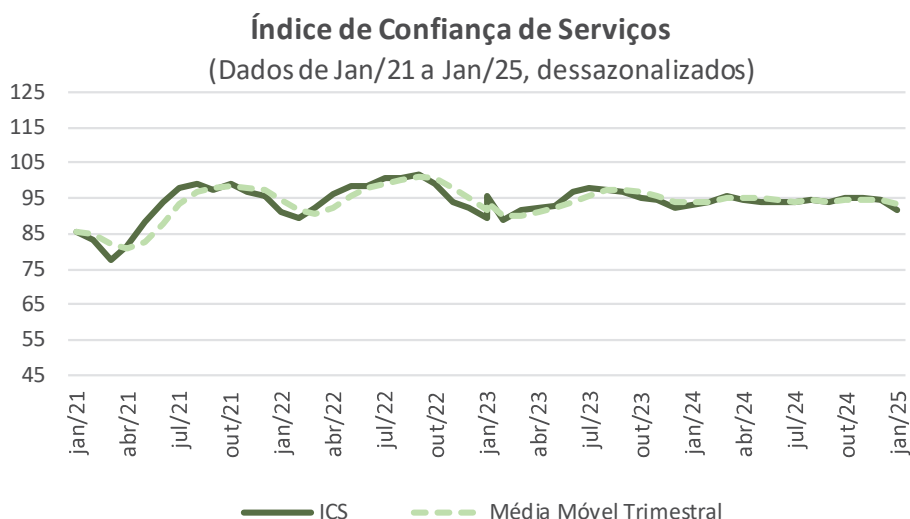


Índices de Confiança de Serviços

O Índice de Confiança de Serviços (ICS) do FGV IBRE caiu 2,5 pontos em janeiro, para 91,8 pontos, a terceira queda seguida. Na média móvel trimestral, o índice recuou 1,3 ponto.

De acordo com a FGV, o primeiro resultado do ano aponta para uma piora da confiança de serviços, refletido pela retração tanto na situação presente quanto nas expectativas futuras. Para a Fundação, há um indício de pessimismo para o setor, com avaliação de piora na demanda dos próximos meses de forma disseminada entre os segmentos.

Por outro lado, a percepção sobre a situação atual melhora em algumas atividades, como nos serviços prestados às famílias, que ainda registraram alta de confiança no mês. O cenário macroeconômico de bons resultados em termos de emprego e renda é um fator positivo, mas o alto patamar de taxa de juros e elevada incerteza podem conter a demanda por serviços durante o ano.

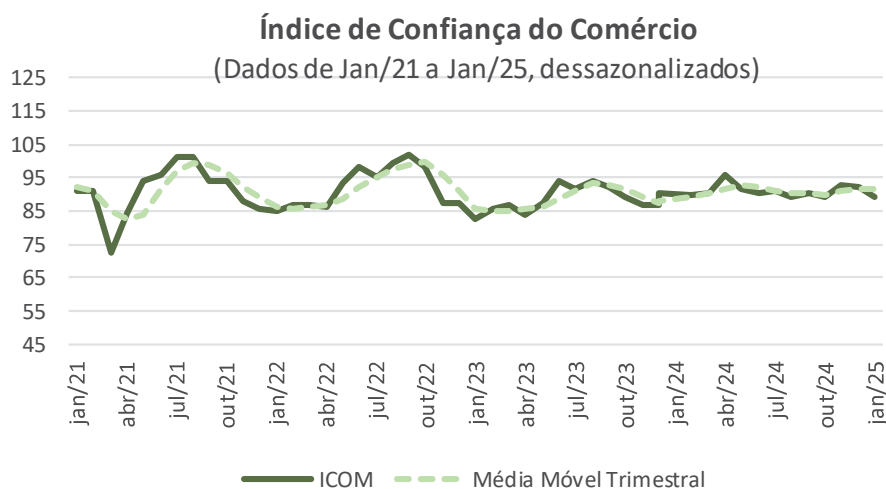


Índices de Confiança do Comércio

O índice de Confiança do Comércio (ICOM) do FGV IBRE caiu 2,8 pontos em janeiro para 89,3 pontos, menor nível desde dezembro 2023 (88,9 pontos). Em médias móveis trimestrais houve queda de 0,2 ponto, para 91,2 pontos.

De acordo com a FGV, a nova queda do índice, influenciada pelos indicadores sobre o momento presente indica uma piora na percepção dos empresários sobre a demanda. O indicador de expectativas, apesar da estabilidade no mês, já vinha em queda, sugerindo que o início desse ano tende a ser diferente do observado em 2024, com desaceleração da atividade.

Em janeiro, a queda da confiança ocorreu em três dos seis principais segmentos do setor e influenciada quase que exclusivamente pelas avaliações sobre o momento atual. O Índice de Situação Atual (ISA-COM) recuou 5,2 pontos, para 90,8 pontos, menor nível desde janeiro de 2024 (89,7 pontos). As avaliações sobre a situação atual dos negócios variaram negativamente em 5,9 pontos, para 91,2 pontos, menor nível desde outubro de 2023 (91,1 pontos).

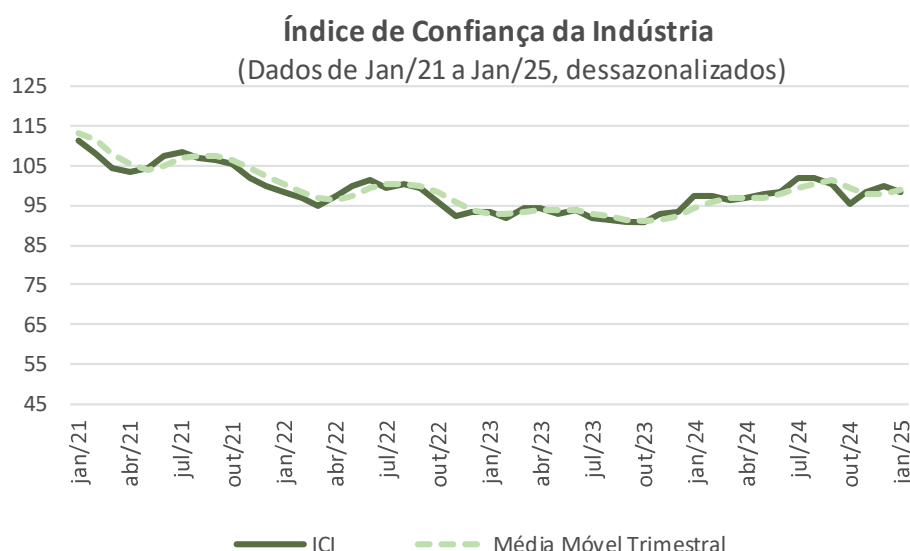


Índices de Confiança da Indústria

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) do FGV IBRE caiu 1,3 ponto em janeiro, para 98,4 pontos. Em médias móveis trimestrais, o índice avançou 0,5 ponto, para 98,9 pontos.

De acordo com a Fundação, a confiança da indústria inicia o ano em queda refletindo cautela dos empresários quanto às expectativas futuras e desaceleração nos indicadores de presente. Apesar dos estoques seguirem em níveis satisfatórios, a percepção sobre a demanda é pior entre as categorias de uso.

As expectativas reforçam a ideia de que o início de 2025 pode ser diferente, em ritmo mais fraco do que foi observado no ano anterior. O cenário macroeconômico de taxa de juros em alta e o câmbio desvalorizado pode representar um novo desafio para o setor industrial, após um ano de bons resultados.

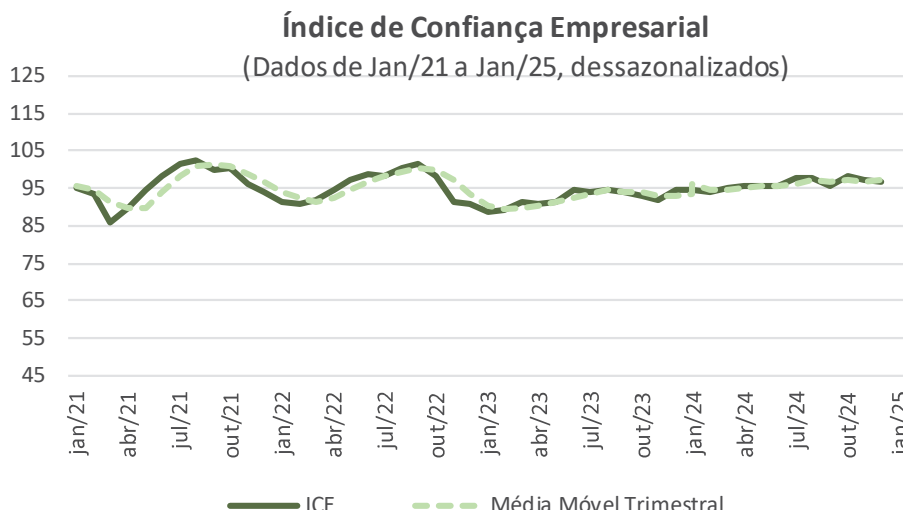


Índices de Confiança Empresarial

O Índice de Confiança Empresarial (ICE) do FGV IBRE caiu 1,8 ponto em janeiro, atingindo 94,8 pontos. O resultado reflete uma deterioração na percepção dos empresários, tanto em relação à situação atual quanto às expectativas para os próximos meses. Em médias móveis trimestrais, o índice recuou 0,9 ponto.

De acordo com a Fundação, enquanto as expectativas empresariais mantêm a trajetória negativa iniciada em novembro, a queda expressiva do Índice da Situação Atual em janeiro sinaliza desaceleração do nível de atividade econômica no mês, após um fim de ano marcado por demanda bastante aquecida

O Índice de Expectativas Empresariais (IE-E) recuou 1,3 ponto em janeiro, para 93,2 pontos, o menor nível desde dezembro de 2023. Destaca-se a terceira queda consecutiva do indicador que mede as expectativas para a evolução dos negócios seis meses à frente, desta vez em 1,4 ponto, para 93,0 pontos.



Setor Imobiliário

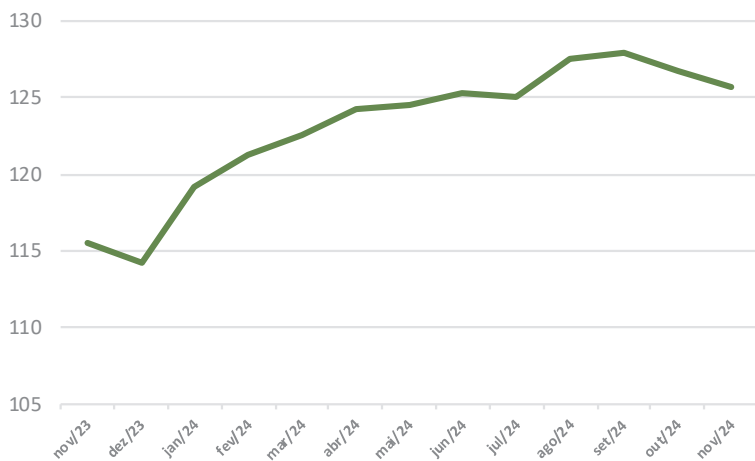
Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (Ivar)

O Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR) de novembro de 2024 apresentou uma queda de 0,88%, registrando estabilidade em relação a outubro. Esse resultado contribuiu para reduzir a variação acumulada em 12 meses para 8,75% em novembro de 2024, representando uma taxa 0,56 ponto percentual menor em relação aos 9,32% reportados no mês anterior.

Entre outubro e novembro de 2024, o Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR) registrou quedas em três das quatro capitais brasileiras. Em Belo Horizonte, o movimento do índice foi de redução acentuada dos preços em relação ao mês anterior, com o índice saindo de 3,28% em outubro para -3,61% em novembro. Em São Paulo, o IVAR saiu de -1,13% em outubro para -1,87% em novembro. Em Porto Alegre, o índice passou de -1,41% em outubro para -0,57% em novembro. No Rio de Janeiro, houve uma alta, com o índice passando de -3,18% em outubro para 3,95% em novembro.

A taxa interanual do aluguel residencial apresentou desaceleração em duas das quatro cidades analisadas. Em Belo Horizonte, a taxa saiu de 12,66% em outubro para 10,14% em novembro. Em São Paulo, a variação anual passou de 6,97% para 6,00%, indicando uma desaceleração no ritmo de crescimento dos preços de aluguéis residenciais nessa região. Em Porto Alegre, houve registro de aceleração na taxa interanual, onde a taxa acumulada em 12 meses passou de 10,73% para 10,84%. No Rio de Janeiro registrou a maior aceleração dentre as capitais divulgadas, com o índice saindo de 7,91% em outubro para 9,08% em novembro de 2024.

O IVAR foi desenvolvido para medir a evolução mensal dos valores de aluguéis residenciais do mercado de imóveis no Brasil. Ver mais sobre a metodologia do índice no Box incluído ao final deste release. A próxima divulgação do IVAR ocorrerá em 07 de janeiro de 2025.



Fonte: <https://extra-ibre.fgv.br/IBRE/sitefgvdados/default.aspx>

Ciclos do Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

A ilustração a seguir apresenta cada uma das fases do ciclo de mercado, identificando as diferentes sensações que permeiam os momentos elencados e caracterizando as reações dos players a cada movimentação.



Mudança nas regras de Financiamento Imobiliário

A partir de 1º de novembro de 2024, a Caixa Econômica Federal implementou novas regras para os financiamentos imobiliários, com o objetivo de ajustar a oferta de crédito diante da queda nos depósitos de poupança e mudanças nas LCI (Letras de Crédito Imobiliário). As principais alterações incluem:

Percentual financiado reduzido: Agora, a Caixa só pode financiar até 70% do valor do imóvel no Sistema de Amortização Constante (SAC) e 50% no modelo da Tabela Price.

Limitação do valor do imóvel: O valor máximo dos imóveis financiados foi reduzido para R\$ 1,5 milhão.

Essas mudanças foram motivadas pela dificuldade da Caixa em atrair novos depósitos de poupança e pela diminuição no apetite por LCI, que, devido às mudanças nos prazos de aplicação, impactaram diretamente o funding para crédito imobiliário. Com essas novas condições, a previsão é de uma redução no volume de crédito oferecido, com um impacto potencialmente negativo sobre a demanda por imóveis, especialmente entre a classe média. A tendência é que mais pessoas adiem ou desistam de comprar imóveis devido aos custos mais altos do financiamento

Queda no desempenho dos Fundos Imobiliários (FII)

O índice IFIX, que acompanha o desempenho dos fundos imobiliários no Brasil, registrou uma queda de 3,06% em outubro de 2024, acumulando uma perda de 3,22% no ano até o momento. O desempenho foi prejudicado por uma combinação de fatores, entre eles:

Vacância e inadimplência: Entre os fundos que mais sofreram estão o AIEC11, que enfrentou problemas devido à vacância de um imóvel, e o PATL11, que lidou com problemas de inadimplência e vacância em seus galpões.

Desempenho positivo do HGPO11: Apesar da queda geral, o fundo HGPO11 teve um desempenho positivo devido à venda de ativos que geraram lucro para seus cotistas.

A principal preocupação no setor de fundos imobiliários é o aumento da vacância e a dificuldade em manter imóveis alugados, o que impacta diretamente a rentabilidade dos fundos. Com a instabilidade econômica, esses fundos estão enfrentando uma maior pressão para entregar retornos estáveis aos investidores.

IFIX vs IBOV vs CDI (Base 100; Últimos 12 meses)



Fonte: Banco do Brasil

Avaliação

Metodologia Empregada

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsicamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

A respeito do conceito de valor de mercado cabe remeter à definição do IVSC – International Valuation Standards Council:

“Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na data da avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.”

Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado para Venda das lojas, optou-se pela utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Cálculo do Valor do Imóvel

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de lojas para venda para compor o valor de mercado para

venda da unidade em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento de pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Dessa forma, os comparáveis levantados serviram para fornecer subsídios e informações gerais de mercado.

A variação do valor unitário pedido observada entre as ofertas ficou em um intervalo compreendido entre R\$ 1.200,00 e R\$ 2.884,62/m² venda sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$ 644,56 e R\$ 1.078,04/m² venda.

Item	Endereço	Índice Local	Topografia	Imobiliária/Contato	Telefone (DDD)
Aval.	Av. Chiyo Yamamoto, 389 - Vila Nova Bonsucesso, Guarulhos - SP	6	Terreno Plano	-	-
1	R. Antônio Utrilla - Cumbica, Guarulhos - SP	8	Terreno Plano	Salu Imóveis Industriais	11 97011-1101
2	Rua Pureza, 3315, Jardim São João, Guarulhos - SP	7	Terreno Plano	Dantas & Almir Imóveis	(11) 95743-2662
3	Rua Emilia Golin, 516, Cidade Aracília, Guarulhos - SP	6	Terreno Plano	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-6666
4	Rua Ministro Hipólito, 280, Cidade Aracília, Guarulhos - SP	5	Terreno Plano	Código Imóveis	(11) 2451-1000
5	Avenida Santos Dumont, 2000, Cidade Industrial Satélite de São Paulo, Guarulhos - SP	8	Terreno Plano	Antonieli Consultoria Imobiliária	(11) 2085-4170

Mapa de localização dos elementos comparativos (aproximado)



Fonte: Google Eath, editado por UHY Bendoraytes

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

- **Fator Fonte:** De acordo com a norma deverá ser descontado do valor total um fator médio observado no mercado, como forma de adequar o valor de cada imóvel de acordo com a oferta e procura, assim seguindo o subitem 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Ibapec/SP: 2019, na impossibilidade da sua determinação foi aplicado um desconto de 10% sobre o preço original, caracterizando-se em condições normais de mercado.
- **Fator Localização:** Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. Essas notas foram atribuídas de acordo com a sensibilidade do avaliador e opiniões dos corretores.
- **Fator Área:** A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \text{ se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \text{ se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

- **Fator Topografia:** Para tratar as diferenças verificadas na topografia dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, valorizando os terrenos que possuam maior regularidade nesse quesito.

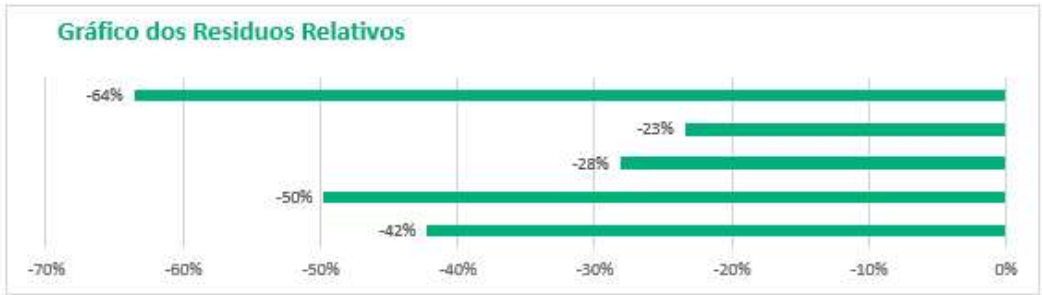
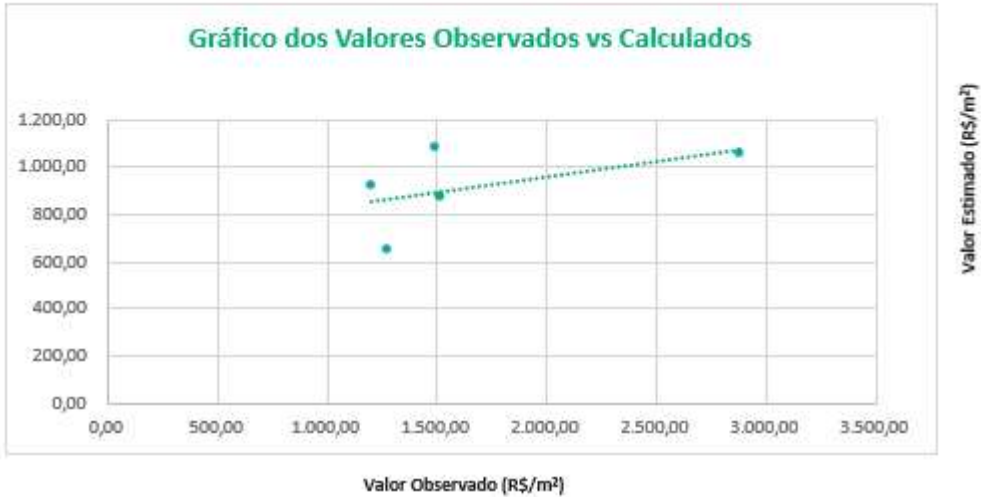
Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$ 913,87/m² venda. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

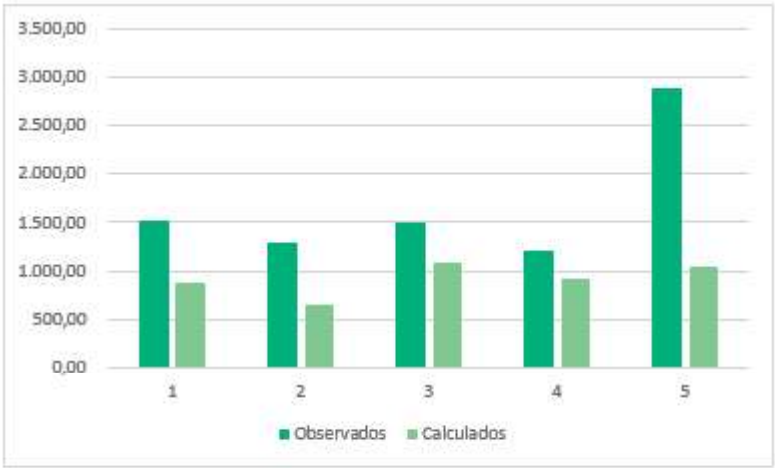
Item	Área Útil	Preço Pedido	Fator Oferta	Unitário com fator oferta	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Área	Fator Final	Unitário Homogeneizado
1	26.700,00m ²	R\$ 40.500.000,00	0,900	R\$ 1.365,17/m ²	0,750	1,000	0,892	0,642	R\$ 876,65/m ²
2	3.900,00m ²	R\$ 5.000.000,00	0,900	R\$ 1.153,85/m ²	0,857	1,000	0,701	0,559	R\$ 644,56/m ²
3	11.000,00m ²	R\$ 16.500.000,00	0,900	R\$ 1.350,00/m ²	1,000	1,000	0,799	0,799	R\$ 1.078,04/m ²
4	2.150,00m ²	R\$ 2.580.000,00	0,900	R\$ 1.080,00/m ²	1,200	1,000	0,651	0,851	R\$ 919,24/m ²
5	1.560,00m ²	R\$ 4.500.000,00	0,900	R\$ 2.596,15/m ²	0,779	1,000	0,626	0,405	R\$ 1.050,87/m ²

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio Amostras (R\$/m²)	1.676,70		
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.188,04	Limite Superior (+12,98%)	1.032,47
Limite Inferior (-30%)	639,71	Limite Inferior (-12,98%)	795,28
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de Confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do Intervalo de Confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	25,95%
		Desvio Padrão	172,96
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente	0,19
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	913,87	Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	913,87
		FORMAÇÃO DE VALORES	
		Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	913,87
		Área Terreno (m²)	66.524,00
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	60.795.000,00

Com isso, temos:

- Valor de Mercado para Venda do terreno: R\$ 60.795.000,00 (Sessenta milhões, setecentos e noventa e cinco mil reais).





Para a avaliação das construções existentes no imóvel foi aplicado o Método da Quantificação do Custo. O cálculo foi realizado com base em uma estimativa de custo de construção do imóvel, como se novo estivesse. Feito isso, aplicou-se um fator de depreciação sobre o custo calculado de modo a considerar a eventual depreciação e obsolescência das edificações. Para obtenção do custo unitário de construção, utilizou-se o levantamento de mercado publicado no pelo Sinduscon/SP (anexo III) que é mensalmente divulgado.

Item	Descrição	Área Construída (m²)	Padrão (BAPE)	Intervalo de Índice	Custo R\$N (R\$/m²)	Custo Corrigido (R\$)	Estado de Conservação	Idade aparente (anos)	Vida útil (anos)	Depreciação	% da Obra	Custo de Reparação (R\$)	Custo de Reedição (R\$)
CONSTRUÇÕES													
1	Escritório	739,76	Escritório Médio s/ Elevador	4,330	2.048,48	8.869,92	A - Novo	10	60	0,901	1,000	6.561.610,84	5.909.386,72
2	Galpão	4.750,61	Galpão Médio	1,659	2.048,48	9.398,43	B - Entre novo e regular	20	80	0,901	1,000	16.144.607,56	14.539.833,57
3	Cobertura - Galpão	2.146,50	Cobertura Médio	0,293	2.048,48	600,20	B - Entre novo e regular	5	20	0,844	1,000	1.288.339,26	1.086.714,17
Valor das Construções (R\$)												22.706.218,40	21.535.934,45

- Valor de Mercado para Venda das Construções: R\$ 21.536.000,00 (Vinte e um milhões, quinhentos e trinta e seis mil reais).

Com isso, temos:

- Valor de Mercado para Venda do Imóvel: R\$ 82.331.000,00 (Oitenta e dois milhões, trezentos e trinta e um mil reais).

Anexo I – Especificação da Avaliação

TABELA 3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *	1
GRAU ATINGIDO:					7 GRAU I

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Anexo II – Relatório Fotográfico



Anexo III – Custo Unitário Básico de Construção (CUB)

Boletim Econômico - Março de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100																
Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,38	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,97	300,60	0,00	0,00	3,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2025		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.149,57	56,12
Material	843,48	41,18
Despesas Administrativas	55,43	2,71
Total	2.048,48	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,92%		

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2025 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.002,75	0,24	R-1	2.451,74	0,14	R-1	2.974,49	0,15
PP-4	1.873,97	0,27	PP-4	2.292,45	0,14	R-8	2.408,79	0,13
R-8	1.790,51	0,28	R-8	2.048,48	0,12	R-16	2.616,57	0,11
PIS	1.388,25	0,27	R-16	1.990,50	0,11			
(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06								

Anexo IV – Disclaimers

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

- **UHY Bendoraytes** não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- **UHY Bendoraytes** assume que sejam verdadeiras e precisas as informações fornecidas pela contratante sendo assim a **UHY Bendoraytes** não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a **UHY Bendoraytes** reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela contratante.
- A **UHY Bendoraytes** não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas.
- Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A **UHY Bendoraytes** não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.
- Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
- A **UHY Bendoraytes** não presta qualquer assessoria jurídica, contábil, societária e/ou fiscal e, portanto não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
- O valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização, mas com grau de incerteza comum neste tipo de avaliação, sendo assim os resultados aqui apresentados devem ser analisados e interpretados considerando tais incertezas.
- Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a **UHY Bendoraytes** não garante a sua veracidade.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a **UHY Bendoraytes** recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela contratante, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante; e
- Nem a **UHY Bendoraytes**, nem qualquer sócio ou funcionário tem interesse financeiro direto ou indireto nos **Imóveis Avaliados**, e os honorários cobrados pela realização do serviço foram quantificados apenas em relação às horas dispendiadas, sem qualquer gatilho em relação a maior remuneração por conta de resultados das avaliações, se mantendo assim independente e imparcial na elaboração dos serviços.

Anexo V - Informações sobre o avaliador

A UHY Bendoraytes representa a UHY International no Brasil. Estamos comprometidos com a qualidade dos serviços, que agregam valor aos nossos clientes, e com princípios de ética e transparência que são o alicerce de uma boa reputação no mercado. A UHY International é reconhecida mundialmente por sua abordagem precisa e pela excelência em serviços de auditoria, impostos, consultoria e riscos. Contamos com profissionais experientes que, através de sua expertise local e internacional, compartilham conhecimentos essenciais ao desenvolvimento do potencial de cada cliente.



Auditoria	Consultoria GCA- Global Corporate Advisor	Tributário
• Revisão das demonstrações financeiras (com asseguração razoável e limitada); • Auditoria operacional e financeira • Auditoria de conformidade aos princípios e parâmetros dos Códigos ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento; • Auditoria de Lastro de recebíveis; • Assessoria na adoção da Lei 11.638/2007 e aos Pronunciamentos do CPC; • Assessoria na transição para o IFRS e USGAAP; • Auditoria de procedimentos pré-acordados; • Auditoria de triagem, sorteios e leilões.	Assessoria em Transações (M&A) • Due Diligence – contábil – trabalhista – fiscal; • Valuation (Laudo de avaliação econômica); • PPA - Purchase Price Allocation • Teste de Impairment; • Suporte ao processo de Oferta Pública de Ações – IPO. • Finanças Corporativas • Sucessão familiar; • Recuperação Judicial; • Enquadramento em programas de incentivo. • Melhoria de Performance • Turnaround, entre outros; • Governança Corporativa; • M&A Integration.	• Planejamento Tributário e Sucessório; • Preços de transferência (Transfer pricing); • Reorganizações Societárias; • Planejamento Site Location; • Emissão de Parecer Tributário; • Elaboração de Regimes Especiais; • Recuperação de Créditos Fiscais; • Obrigações Acessórias; • Assessoria para Expatriados.
Contabilidade BPO – Business Professional Outsourcing	Riscos Global Risk Consulting	Training
• Gerenciamento da execução contábil de acordo com os princípios da legislação societária brasileira (BR GAAP), USGAAP e IFRS; • Processamento e reproprocessamento contábil; • Cessão de mão de obra especializada nas áreas: financeira, contábil, tributária e trabalhista; • Apuração de tributos e elaboração das guias de recolhimento; • Elaboração da declaração de imposto de renda Pessoa Física (IRPF) e Pessoa Jurídica (DIPJ); • Processamento da folha de pagamento;	• Auditoria Interna; • Governança corporativa; • Estruturação e avaliação dos controles internos; • Diagnóstico e Implementação de COSO 2013, Enterprise Risk Management (ERM), e COBIT; • Consultoria em segurança de sistemas de informação (TI); • SOX-404 • Compliance regulatório; • Políticas e procedimentos de controle interno; e • Fraude: detecção e prevenção.	• Realizamos Palestras, Cursos e Treinamentos focados na área empresarial, principalmente nos assuntos relacionados a gestão, bem como, aspectos contábeis, tributários, trabalhistas e RH, dentre os quais destacamos: • Contabilidade para Não Contadores • Aspectos tributários para segmentos específicos • Prática Contábil da Atividade Imobiliária • Curso básico, intermediário e avançado de rotinas trabalhistas • Curso de Retenção de Tributos

ESPECIALISTA RESPONSÁVEL

Marcelo Bendoraytes

Real Estate Valuation Specialist

Av. João Cabral de Mello Neto, 850
East Tower, Grupo 1301 – Rio de Janeiro - Brasil
Tel: +55.21.3030.4662
marcelo.bendoraytes@uhy-br.com



Resumo profissional

Profissional de avaliação imobiliária credenciado no CRECI/RJ (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro), cadastrado no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) tendo cursado aspectos relacionados às normas internacionais de avaliação (IVS). Possui ampla experiência em avaliação de ativos em diversos segmentos do mercado imobiliário. Formado em Ciências Contábeis, credenciado no CRC/RJ (Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro) e Pós Graduado em Negócios do Mercado Imobiliário pela FIA Business School.

SÓCIO RESPONSÁVEL

Carlos Bernardo Gonçalves

Corporate Finance Partner

Av. João Cabral de Mello Neto, 850
East Tower, Grupo 1301 – Rio de Janeiro - Brasil
Tel: +55.21.3030.4662
carlos.bernardo@uhy-br.com



Resumo profissional

Profissional de finanças com mais de dez anos de experiência no mercado financeiro e de capitais nas áreas de M&A e Structured Finance além de consultoria na área de Corporate Finance para uma variada gama de empresas nacionais e multinacionais. Além das atividades na UHY Bendoraytes o Sr. Carlos Bernardo Gonçalves já atuou na figura de Quality Controller de projetos realizados por times de Corporate Finance de outras firmas baseadas em diversos países. No ramo imobiliário o sr. Carlos Bernardo Gonçalves liderou projetos de avaliação de hotéis, shopping centers, imóveis residenciais, comerciais, industriais e arenas desportivas. Economista formado pelo IBMEC, Especialização em Finanças Corporativas pela London Business School, Inglaterra e MBA Candidate pela Alliance Manchester Business School (University of Manchester), Inglaterra. Membro do Comitê de Empreendedorismo, Inovação, Capital Semente e Venture Capital da Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital – ABVCAP.

Let us help you achieve further business success

UHY BENDORAYTES SP

São Paulo Office
Av. das Nações Unidas, 12.399 – 7ª CJ 73/74A Brooklin
04578-000 - São Paulo - SP
Phone +55 (11) 4380 4267

UHY BENDORAYTES RJ

Rio de Janeiro Office:
Av. João Cabral de Mello Neto, 850 - Barra da Tijuca, Bloco 3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro - RJ, 22775-057
Phone +55 (21) 3030 4662

UHY Bendoraytes, *(the “Firm”) is a member of Urbach Hacker Young International Limited, a UK company and forms part of the international UHY network of legally independent accounting and consulting firms. UHY is the brand name for the UHY international network. The services described herein are provided by the Firm and not by UHY or any other member firm of UHY. Neither UHY nor any member of UHY has any liability for services provided by other members.

© 2025 UNY Bendoraytes.