

LAUDO DE AVALIAÇÃO A PREÇO JUSTO DO IMOBILIZADO

**ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA,
CNPJ nº 15.692.020/0001-48
CONSOLIDADO**

ATIVO IMOBILIZADO

Laudo de Avaliação do Ativo Imobilizado
na data base, 31 de dezembro de 2025

Florianópolis, 15/04/2026

SUMÁRIO

I. OBJETIVO:.....	3
II. APRESENTAÇÃO DA EMPRESA	3
III. METODOLOGIA APLICADA.....	3
IV. DOS RESULTADOS DA AVALIAÇÃO.....	6
V. CONCLUSÃO.....	10
VI. DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	11
VII. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	12
VIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE	12
IX. ENCERRAMENTO:.....	13
X. ANEXOS:	14

I. OBJETIVO:

A FK SOLUÇÕES VALUATION - FKS SV foi contratada pela empresa ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ nº 15.692.020/0001-48., estabelecida à Rua da Plenitude S/N, Campeche, Florianópolis - SC, doravante denominada como **ITUFERRO**, para preparar e entregar o Laudo de Avaliação do Ativo, para fins de atendimento de determinação da Recuperação Judicial.

II. APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

A Ituferro, fundada em 06/06/2012, é uma empresa catarinense especializada no fornecimento de materiais para construção civil, com atuação consolidada há mais de uma década no atendimento a construtoras, empreiteiras e engenheiros. Com foco em materiais estruturais e soluções completas para obras residenciais, comerciais e industriais, a empresa se destaca pela combinação de qualidade técnica dos produtos, logística ágil e atendimento consultivo, atuando como parceira estratégica ao longo de todas as etapas do projeto, contribuindo para maior eficiência, cumprimento de prazos e produtividade no canteiro de obras.

III. METODOLOGIA APLICADA

Critérios Gerais de Escolha Metodológica

A escolha da metodologia de avaliação observou as características intrínsecas de cada categoria de ativo imobilizado, considerando a disponibilidade de referências de mercado, o grau de liquidez dos bens, sua vida útil remanescente e o nível de obsolescência verificado na data-base.

A avaliação foi conduzida em conformidade com os princípios estabelecidos pelo CPC 46 – Mensuração a Valor Justo (correlato ao IFRS 13), que define valor justo como o preço que seria recebido pela venda de um ativo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, bem como com o

CPC 27 – Ativo Imobilizado, que orienta os critérios de reconhecimento e mensuração dos bens do imobilizado.

Para os bens imóveis, foram adotadas adicionalmente as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, norma técnica que regulamenta os procedimentos para avaliação de imóveis no Brasil.

A hierarquia de inputs para mensuração do valor justo seguiu os níveis previstos no CPC 46:

Nível 1: preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos (aplicável a veículos com referência FIPE);

Nível 2: dados observáveis de mercado, além de preços cotados (aplicável a equipamentos com similares comercializados no mercado secundário);

Nível 3: inputs não observáveis diretamente, baseados nas melhores informações disponíveis (aplicável a bens com mercado restrito, elevada especificidade ou avaliados pelo método da depreciação econômica).

Metodologia por Categoria de Ativo

a) Móveis e Utensílios (Contas 1.2.03.02 e 1.2.03.03)

Para móveis e utensílios, foi adotado o Método da Depreciação, com prazo de vida útil de 10 (dez) anos, compatível com a durabilidade esperada para esta categoria de bens em condições normais de uso e conservação.

A depreciação contábil registrada nas contas 1.2.03.03 foi desconsiderada, sendo substituída pela depreciação econômica calculada com base no prazo de 10 anos, de forma a expressar o valor justo dos bens na data-base de 31 de dezembro de 2025.

b) Imóveis (Conta 1.2.03.04)

Os bens imóveis foram avaliados mediante laudo técnico específico de avaliação imobiliária, elaborado por profissional habilitada junto ao CRECI e ao CNAI, em conformidade com a ABNT NBR 14.653. Foram aplicados o Método Comparativo

Direto de Dados de Mercado e/ou o Método Evolutivo, conforme as características de cada bem e a disponibilidade de elementos amostrais na região.

O presente laudo limita-se à incorporação integral dos valores apurados no referido laudo imobiliário, não sendo realizada reavaliação direta desses ativos.

c) Máquinas e Equipamentos (Contas 1.2.03.06 e 1.2.03.07)

Para esta categoria, foi adotado o Método da Depreciação, aplicado sobre o valor de aquisição histórico, utilizando-se prazo de vida útil de 10 (dez) anos, em conformidade com as práticas usuais de mercado para esta natureza de ativo. A depreciação econômica foi calculada de forma a refletir o desgaste físico progressivo e a obsolescência funcional esperada ao longo do período.

A depreciação contábil registrada na conta 1.2.03.07 foi desconsiderada, sendo substituída pela depreciação econômica calculada com base no prazo de 10 anos, de forma a expressar o valor justo na data-base de 31 de dezembro de 2025.

d) Equipamentos de Informática (Contas 1.2.03.08 e 1.2.03.09)

Para os equipamentos de informática, foi adotado o Método da Depreciação, com prazo de vida útil de 5 (cinco) anos, refletindo a elevada velocidade de obsolescência tecnológica característica desta categoria.

O prazo reduzido em relação às demais categorias justifica-se pela rápida evolução tecnológica do setor, que torna os equipamentos economicamente superados em período significativamente inferior ao de outros ativos imobilizados.

A depreciação contábil registrada na conta 1.2.03.09 foi desconsiderada, sendo substituída pela depreciação econômica calculada com base no prazo de 5 anos, de forma a expressar o valor justo dos bens na data-base de 31 de dezembro de 2025.

e) Veículos (Contas 1.2.03.10 e 1.2.03.11)

Os veículos foram avaliados pelo Método Comparativo Direto de Mercado, com base em referências objetivas e amplamente reconhecidas, notadamente:

Tabela FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas);

Este método foi eleito por ser o mais adequado para ativos com mercado ativo, preços públicos e transparentes, caracterizando input de Nível 1 na hierarquia do CPC 46. A depreciação contábil registrada na conta 1.2.03.11 foi desconsiderada, sendo os valores substituídos pelas referências de mercado apuradas na data-base de 31 de dezembro de 2025.

Valor Residual

Para todos os ativos avaliados pelo Método da Depreciação — Móveis e Utensílios (conta 1.2.03.02), Máquinas e Equipamentos (conta 1.2.03.06) e Equipamentos de Informática (conta 1.2.03.08) — foi adotado valor residual mínimo de 10% (dez por cento) sobre o valor de aquisição histórico do bem, independentemente do tempo de uso apurado na data-base.

Esse critério reflete o entendimento de que bens em condições normais de operação e conservação preservam valor econômico residual, ainda que tenham atingido ou superado o prazo de vida útil adotado, evitando-se assim a atribuição de valor nulo a ativos ainda em plena utilização pela empresa.

Independência Metodológica

A metodologia descrita foi escolhida com base exclusivamente em critérios técnicos e científicos, sem influência da parte contratante ou de qualquer interesse nos resultados apurados, em observância aos princípios de independência e imparcialidade que regem a atividade de avaliação patrimonial.

IV. DOS RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Com base nos critérios técnicos e metodológicos descritos no presente laudo, apurou-se o valor justo do ativo imobilizado da empresa ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, na data-base de 31 de dezembro de 2025, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Quadro Resumo — Balanço de Determinação do Ativo Imobilizado

(Valores em R\$)

Classificação	Descrição	Contábil 31/12/25	Ajuste	B.Determ. 31/12/25	NE
	IMOBILIZADO	24.931.203,15	23.403.122,82	48.334.325,97	
1.2.03.02	MÓVEIS	37.174,77	173.137,81	210.312,58	(1)
1.2.03.03	() DEPRECIAÇÃO DE MÓVEIS	(5.411,43)	(73.116,01)	(78.527,44)	(1)
1.2.03.04	IMOVEIS	18.593.154,99	21.136.845,01	39.730.000,00	(2)
1.2.03.06	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	3.133.546,28	(473.369,61)	2.660.176,67	(3)
1.2.03.07	(-) DEPRECIAÇÃO DE MAQUINAS E EQUIPAMENT	(853.858,25)	(432.632,37)	(1.286.490,62)	(3)
1.2.03.08	EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA	264.466,05	67.340,38	331.806,43	(4)
1.2.03.09	(-) DEPRECIAÇÃO DE EQUIP. INFORMÁTICA	(176.551,59)	(53.873,06)	(230.424,65)	(4)
1.2.03.10	VEÍCULOS	11.172.305,34	(1.529.911,71)	9.642.393,63	(5)
1.2.03.11	() DEPRECIAÇÃO DE VEICULOS	(7.233.623,01)	4.588.702,38	(2.644.920,63)	(5)

O ajuste global apurado de R\$ 23.403.122,82 representa a diferença entre os valores históricos registrados na contabilidade da empresa e os valores justos determinados na data-base, obtidos pela aplicação das metodologias descritas para cada categoria de ativo.

O detalhamento individualizado dos bens avaliados, com a memória de cálculo de cada item — incluindo valor de aquisição, data de aquisição, percentual de depreciação econômica aplicado e valor justo apurado — encontra-se nos Anexos 1 a 6 do presente laudo, os quais constituem parte integrante deste trabalho.

Composição do Ajuste por Categoria

Os ajustes verificados em cada categoria refletem as seguintes situações:

Móveis e Utensílios (NE 1): ajuste positivo de R\$ 100.021,80, decorrente da reavaliação econômica dos bens pelo método da depreciação com prazo de 10 anos e valor residual mínimo de 10%, resultando em valor justo superior ao valor líquido contábil registrado.

Imóveis (NE 2): ajuste positivo de R\$ 21.136.845,01, correspondente à diferença entre o valor de aquisição histórico registrado contabilmente e os valores apurados no laudo técnico de avaliação imobiliária elaborado por profissional habilitada, em

conformidade com a ABNT NBR 14.653. Os imóveis constituem a principal fonte de valorização patrimonial identificada.

Máquinas e Equipamentos (NE 3): ajuste negativo de R\$ (906.001,98), refletindo a depreciação econômica apurada com prazo de vida útil de 10 anos e valor residual mínimo de 10%, resultando em valor justo inferior ao valor contábil registrado.

Equipamentos de Informática (NE 4): ajuste positivo de R\$ 13.467,32, resultado da reavaliação econômica com prazo de depreciação de 5 anos e valor residual mínimo de 10%, gerando valor justo ligeiramente superior ao valor líquido contábil.

Veículos (NE 5): ajuste positivo de R\$ 3.058.790,67, decorrente da substituição dos valores contábeis pelos preços de mercado apurados com base na Tabela FIPE referência dezembro/2025, com aplicação de deságio de 30% para refletir as condições de negociação no mercado secundário.

NOTAS EXPLICATIVAS

(NE 1) — Móveis e Utensílios (Contas 1.2.03.02 e 1.2.03.03)

Os móveis e utensílios foram avaliados pelo Método da Depreciação, com prazo de vida útil de 10 (dez) anos e valor residual mínimo de 10% sobre o valor de aquisição histórico. As quantidades consideradas foram apuradas com base em inventário realizado pela própria empresa em 31 de dezembro de 2025. A FKSVM realizou diligência presencial em todas as unidades da empresa — Matriz em 24/03/2026, Joaçaba em 26/03/2026 e Aurora em 27/03/2026 —, analisando a existência dos bens por curva ABC. As quantidades adotadas têm por base o inventário realizado pela própria empresa em 31 de dezembro de 2025, por apresentar maior fidedignidade em relação aos registros contábeis. Os bens estão distribuídos entre Matriz, filial Aurora e filial Joaçaba SC, totalizando valor justo de R\$ 131.785,14. O detalhamento individualizado dos bens, com memória de cálculo por item, encontra-se no Anexo 2.

(NE 2) — Imóveis (Conta 1.2.03.04)

Os imóveis foram avaliados com base em três Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica elaborados por Ana Caroline Furtunato Koerich, Corretora de Imóveis CRECI/SC 38.015 e CNAI 30.431, datados de 14 de abril de 2026, em conformidade

com a ABNT NBR 14.653. Os imóveis estão localizados em Florianópolis (Matriz), Joaçaba e Aurora. O imóvel referente a Búzios foi desconsiderado, por ter sido alienado na data-base. Os valores apurados por localidade foram os seguintes: Matriz — Terrenos e edificações no Campeche/Rio Tavares, Florianópolis: R\$ 26.030.000,00; Aurora — Matrículas 72.509/72.510 e 22.453, Comarca de Rio do Sul: R\$ 10.400.000,00; Joaçaba: R\$ 3.300.000,00. O valor justo apurado para esta categoria é de R\$ 39.730.000,00. O detalhamento encontra-se no Anexo 3, e os Pareceres Avaliatórios integram este laudo como Anexos 7, 8 e 9.

(NE 3) — Máquinas e Equipamentos (Contas 1.2.03.06 e 1.2.03.07)

As máquinas e equipamentos foram avaliados pelo Método da Depreciação, com prazo de vida útil de 10 (dez) anos e valor residual mínimo de 10% sobre o valor de aquisição histórico. As quantidades consideradas foram apuradas com base em inventário realizado pela própria empresa em 31 de dezembro de 2025. A FKS SV realizou diligência presencial em todas as unidades da empresa — Matriz em 24/03/2026, Joaçaba em 26/03/2026 e Aurora em 27/03/2026 —, analisando a existência dos bens por curva ABC. As quantidades adotadas têm por base o inventário realizado pela própria empresa em 31 de dezembro de 2025, por apresentar maior fidedignidade em relação aos registros contábeis. Os bens estão distribuídos entre Matriz, filial Aurora e filial Joaçaba SC, totalizando valor justo de R\$ 1.373.686,05. O detalhamento encontra-se no Anexo 4.

(NE 4) — Equipamentos de Informática (Contas 1.2.03.08 e 1.2.03.09)

Os equipamentos de informática foram avaliados pelo Método da Depreciação, com prazo de vida útil de 5 (cinco) anos e valor residual mínimo de 10% sobre o valor de aquisição histórico, em razão da elevada velocidade de obsolescência tecnológica característica desta categoria. As quantidades consideradas foram apuradas com base em inventário realizado pela própria empresa em 31 de dezembro de 2025. A FKS SV realizou diligência presencial em todas as unidades da empresa — Matriz em 24/03/2026, Joaçaba em 26/03/2026 e Aurora em 27/03/2026 —, analisando a existência dos bens por curva ABC. As quantidades adotadas têm por base o inventário realizado pela própria empresa em 31 de dezembro de 2025, por apresentar maior fidedignidade em relação aos registros contábeis. Os bens estão distribuídos

entre Matriz, filial Aurora e filial Joaçaba SC, totalizando valor justo de R\$ 101.381,78. O detalhamento encontra-se no Anexo 5.

(NE 5) — Veículos (Contas 1.2.03.10 e 1.2.03.11)

Os veículos foram avaliados pelo Método Comparativo Direto de Mercado, com base na Tabela FIPE referência dezembro/2025, com aplicação de deságio de 30% para refletir as condições de negociação no mercado secundário. As carrocerias foram incorporadas ao valor dos respectivos veículos sem atribuição de valor adicional, por não trazerem valor adicional à venda do veículo. Os bens estão distribuídos entre Matriz, filial Aurora e filial Joaçaba SC, totalizando valor justo de R\$ 6.997.473,00. O detalhamento encontra-se no Anexo 6.

V. CONCLUSÃO

Com base nos critérios técnicos e metodológicos adotados, nas informações e documentações fornecidas pela empresa, e nos valores apurados para cada categoria do ativo imobilizado, conclui-se que o valor justo do ativo imobilizado da empresa ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.692.020/0001-48, na data-base de 31 de dezembro de 2025, é de:

R\$ 48.334.325,97 (Quarenta e oito milhões, trezentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e cinco reais e noventa e sete centavos)

O valor apurado representa um ajuste positivo de R\$ 23.403.122,82 em relação ao valor contábil registrado de R\$ 24.931.203,15, refletindo, principalmente, a valorização dos bens imóveis identificada no laudo técnico de avaliação imobiliária elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14.653, bem como os ajustes decorrentes da aplicação da depreciação econômica e dos valores de mercado para as demais categorias de ativos.

O presente laudo foi elaborado com observância dos princípios técnicos e profissionais aplicáveis, em conformidade com o CPC 27 – Ativo Imobilizado e o CPC 46 – Mensuração a Valor Justo, refletindo, dentro das premissas e limitações

declaradas, a melhor estimativa do valor justo dos ativos avaliados na data-base indicada.

VI. DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

O presente Laudo foi elaborado e é assinado por:

- André Luiz Koerich Perito — Consultor Econômico-Financeiro
- FK SOLUÇÕES VALUATION — FKSVM
www.fksolucoesvaluation.com.br

A FK Soluções Valuation é empresa especializada em consultoria e elaboração de laudos de avaliação patrimonial e econômico-financeira, destinados tanto a fins de mercado quanto judiciais, adotando em seus trabalhos a metodologia mais apropriada para a determinação do valor justo dos ativos avaliados.

Este Laudo é assinado pelo profissional: Perito Economista André Luiz Koerich, o qual, segue apresentado neste seu currículo reduzido.

- Economista, graduado pela Universidade Federal de Santa Catarina — UFSC — CORECON/SC nº 3621
- Administrador, graduado pela Universidade Estadual de Santa Catarina — UDESC/ESAG — CRA/SC nº 29708
- MBA em Gestão Empresarial pela FGV — Fundação Getúlio Vargas
- Especialista em Perícias Econômico-Financeiras Judiciais e Extrajudiciais
- Especialista em Avaliação de Empresas, com cursos no INSPER e na USP
- Cadastro Nacional de Peritos em Economia e Finanças — COFECON nº 91
- Membro Titular do Conselho Fiscal da ASCOP
- Presidente do Conselho Curador da UDESC — Gestão 2024
- Membro da Comissão de Perícia Econômico-Financeira e Mediação e Arbitragem do COFECON — 2020 a 2023
- Presidente do CORECON/SC — Gestão 2023/24

VII. EVENTOS SUBSEQUENTES

Esta avaliação não reflete eventos ocorridos após a data-base de 31 de dezembro de 2025. Eventuais fatos relevantes que tenham ocorrido entre a data-base da avaliação e a data de emissão do presente laudo não foram levados ao conhecimento da FKSV.

Até a data de emissão deste laudo, a FKSV desconhece qualquer evento que possa alterar substancialmente o resultado desta avaliação.

VIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O presente Laudo de Avaliação do Ativo Imobilizado foi preparado pela FK SOLUÇÕES VALUATION — FKSV, tendo por objetivo a apuração do valor justo dos bens do ativo imobilizado da empresa ITUFERRO.

Este trabalho foi preparado com base em informações fornecidas pela contabilidade e pelos administradores da empresa, incluindo demonstrativos financeiros, inventário de bens e demais documentos disponibilizados, sendo certo que a FKSV tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência. Não obstante, não há garantias de que tais informações sejam corretas e completas.

A FKSV não conduziu qualquer processo de auditoria legal, contábil ou de outra natureza, nem investigou de forma independente as informações disponibilizadas para fins da elaboração deste laudo. Assim sendo, os impactos de qualquer auditoria ou investigação não foram considerados neste trabalho, e a FKSV não assume qualquer responsabilidade pela veracidade, precisão ou extensão das informações obtidas.

As informações processadas não tiveram sua validade e eficácia jurídica analisadas pela FKSV, pois tal análise foge ao seu âmbito profissional.

A FKSV, portanto, não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal, de engenharia ou finanças, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, precipuamente estabelecidas em leis, códigos e regulamentos próprios.

Os administradores da ITUFERRO, de nenhum modo, direcionaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações relevantes para a qualidade do trabalho, tendo declarado que todos os documentos e/ou outras informações existentes para a realização dos trabalhos e qualidade das respectivas conclusões foram colocados à disposição da FKS SV.

A FKS SV declara a inexistência de qualquer conflito ou comunhão de interesses, atual ou potencial, com os sócios-administradores da empresa, ou relativamente a qualquer outra sociedade envolvida e seus respectivos sócios.

A data-base do presente Laudo de Avaliação é 31 de dezembro de 2025.

IX. ENCERRAMENTO:

Encerrados os trabalhos, lavro o presente Laudo de Avaliação do Ativo Imobilizado da empresa ITUFERRO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, contendo 14 páginas, incluindo 9 anexos.

Nestes termos,

Florianópolis, 15 de abril de 2026.

André Luiz Koerich

*Economista Perito Judicial e Extrajudicial CORECON-SC 3621
Cadastro Nacional de Peritos Econômicos e Financeiros CNPEF 91
Administrador CRA-SC 29708*

FK Soluções Valuation - FKS SV

**CORECON/SC 263
CNPJ: 29.961.569/0001-03**

X. ANEXOS:

Anexo 1 - Balanço de Determinação Consolidado — Imobilizado

Anexo 2 - Notas Explicativas (1) — Móveis e Utensílios

Anexo 3 - Notas Explicativas (2) — Imóveis

Anexo 4 - Notas Explicativas (3) — Máquinas e Equipamentos

Anexo 5 - Notas Explicativas (4) — Equipamentos de Informática

Anexo 6 - Notas Explicativas (5) — Veículos

Anexo 7 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica — Imóveis Matriz
(Campeche/Rio Tavares, Florianópolis/SC)

Anexo 8 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica — Imóveis Aurora/SC

Anexo 9 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica — Imóvel Joaçaba/SC