



O Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIIB) foi constituído em 29/07/2011, através da cisão parcial do patrimônio do FP. F Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário.

1 - CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO OBJETO DO FUNDO

O empreendimento em que o Fundo vem concentrando seus investimentos, denominado “Perini Business Park”, é um condomínio industrial idealizado na forma de galpões industriais com áreas que podem ser locadas em módulos a partir de 509 m², sendo que as diversas despesas incorridas encontram uma base comum de rateio entre as empresas instaladas (locatárias).

Todos os blocos possuem a mesma concepção de construção e foram edificadas com o mesmo propósito de servirem de instalação para empresas do segmento metal-mecânico, prestação de serviços, logística e transportes, indústrias de transformação de plásticos, eletroeletrônicas, representações e outras, observadas as características das suas atividades e o grau de emissão de poluentes em seus resíduos, bem como poluição sonora gerada pelas mesmas.

O empreendimento é composto de galpões com estrutura pré-fabricada, com pé-direito de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) e 6,00m (seis metros), fechados com painéis verticais granilhados, e cobertura com calhas de concreto, intercaladas com telhas em chapas de alumínio e placas de policarbonato.

Dos imóveis e benfeitorias que compõem o “Perini Business Park”, o Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil possui, em regime de condomínio, 277.714,50 m² de terreno e 104.187,12m² de área para locação (em fevereiro de 2024 houve acréscimo de área para locação de 1.277,69m²), o restante das áreas e das benfeitorias pertencem ao FP. F. Andromeda Empreendimentos e Participações S.A. e a Perville Construções e Empreendimentos Ltda., registradas na matrícula em regime de condomínio.

2 - Resumo das Informações Relevantes

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil				
Código de Negociação	Quantidade de Cotistas	Cotas emitidas	Valor de mercado por cota	Cota patrimonial
FIIB11	14.951	685.000	R\$ 479,00	R\$ 590,95
Volume negociado R\$ mil	Quantidade de cotas negociadas	Rendimento por cota	Data de pagamento	Data Base (ex-rendimento)
R\$ 16.934.746	35.641	R\$ 3,58	12/01/2026	30/12/2025

3 – FATO RELEVANTE

Em 31 de outubro de 2025, o Fundo divulgou Fato Relevante para informar ao mercado o pedido apresentado por uma das empresas locatárias para postergação do pagamento de 50% do valor dos alugueres a pagar nos meses de setembro de 2025 a janeiro de 2026, com impacto mensal estimado de R\$ 0,48 por cota, prevendo-se o pagamento da parcela postergada em 18 parcelas mensais, a partir de fevereiro de 2026. Inicialmente, a Administradora negou a referida postergação. Contudo, a Locatária insistiu na necessidade do pleito, reiterando que além das questões sazonais que tradicionalmente impactam o fluxo de caixa no quarto trimestre, verificou-se uma tendência de forte redução da indústria automotiva no mesmo período, cenário adverso agravado pela instabilidade e incertezas no comércio global decorrentes de medidas como o recente pacote de elevação de tarifas pelos Estados Unidos. Ainda assim, de forma unilateral, a Locatária efetuou o pagamento de apenas 50% dos alugueres devidos nos meses de setembro a dezembro de 2025. Diante desta situação, e sempre com o objetivo de privilegiar uma solução negociada e evitar o litígio, ao longo dos últimos dois meses a Administradora buscou viabilizar a formalização de um acordo. Nesse contexto, optou-se por concordar com a postergação dos alugueres vencidos nos meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2025, e do aluguel vincendo em 20/01/2026, conforme solicitado pela Locatária, totalizando a importância de R\$ 1.660.208,80. Para fins do acordo de parcelamento, os valores foram acrescidos de juros de 1,70% ao mês até o dia 20/02/2026, resultando em uma dívida corrigida e consolidada, nessa data, no montante de R\$ 1.788.815,12, para pagamento em 11 parcelada de R\$ 179.672,50 já considerando a taxa de 1,70% ao mês, com vencimento da primeira parcela em 20/02/2026. Ocorre que, para formalização do acordo, é necessária a renovação dos contratos de locação, atualmente vigorando por prazo indeterminado, bem como a anuência do fiador atualmente contratado ou a apresentação de novas garantias. Apesar de ter informado que concordava com as condições estabelecidas pelo Fundo para o pagamento da dívida e com a renovação dos contratos de locação, até a presente data a Locatária não viabilizou a formalização da confissão de dívida e da renovação dos contratos de locação. Diante da inércia por parte da Locatária e considerando que, ainda que o acordo não tenha sido formalizado, esta realizou o pagamento de apenas 50% dos alugueres vencidos no período de setembro a dezembro de 2025, não resta ao Fundo outra alternativa senão a adoção das medidas judiciais cabíveis para cobrança dos valores devidos, inclusive com a possibilidade de rescisão dos contratos de locação e retomada dos imóveis, conforme aplicável. Por fim, esclarece-se que o valor do contrato passível de rescisão representa aproximadamente R\$ 0,97 por cota, e os encargos locatícios correspondem a R\$ 0,18 por cota, totalizando um potencial impacto negativo no fluxo de caixa mensal do Fundo de R\$ 1,15 por cota.

4 – Distribuição de Rendimentos – Últimos 12 meses



5 - PROCESSO DE LOCAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

Desocupação:

A locatária ocupante do Bloco J – Módulo 4, com área de 2.506,21m², decidiu rescindir antecipadamente o contrato de locação, cujo vencimento seria em 14 de junho de 2026, com a devolução do imóvel prevista para 31 de janeiro de 2026. Considerando o período de ocupação e as condições do contrato, sobre esta rescisão não haverá cobrança de multa. O impacto no fluxo de caixa de a partir de março/2026 será de R\$ 0,14 por cota.

A locatária ocupante do Bloco 4 – Módulo D, com área de 503,67m², decidiu rescindir antecipadamente o contrato de locação, cujo vencimento seria em 14 de novembro de 2027, com a devolução do imóvel prevista para 15 de março de 2026. Considerando o período de ocupação e as condições do contrato, sobre esta rescisão não haverá cobrança de multa. O impacto no fluxo de caixa de a partir de maio/2026 será de R\$ 0,03 por cota.

A locatária do Bloco 1 – Módulo A, com área de 918,35m², decidiu rescindir parte do contrato com área de 139,23m², cujo vencimento seria em 30 de junho de 2029. A devolução está prevista para 25 de março de 2026. Considerando o período de ocupação e as condições do contrato, sobre esta rescisão não haverá cobrança de multa.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2025

Ocupação:

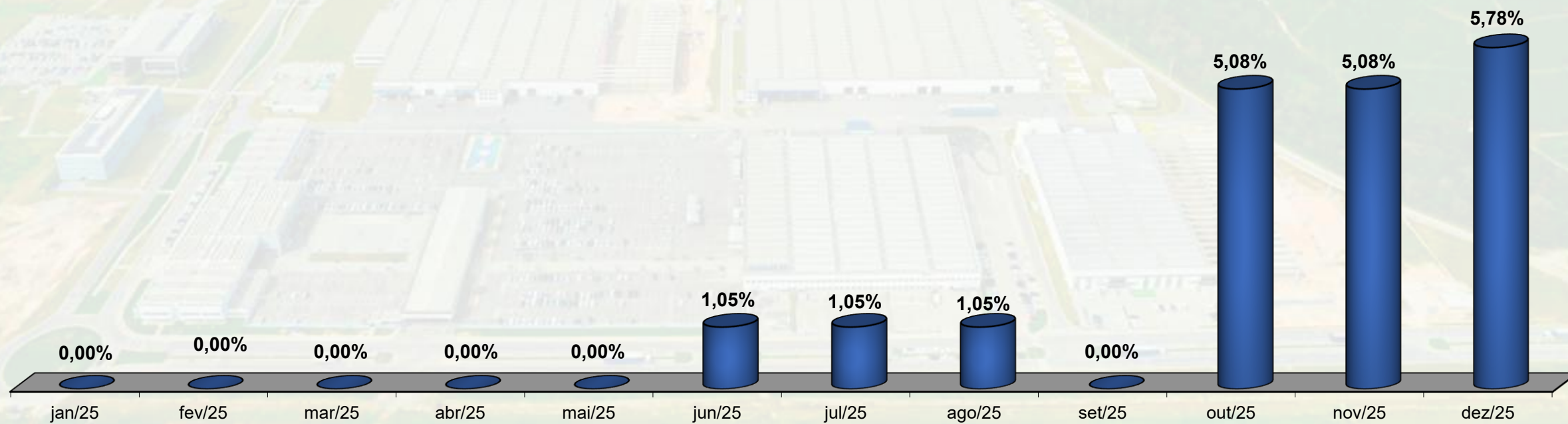
Concluimos as tratativas para locação do Bloco B – módulo 4 com área de 1.945,70m². O contrato da nova locação já foi formalizado, o prazo da locação de 60 meses terá início em 1º de abril de 2026. O impacto no fluxo de caixa a partir de maio de 2026, considerando o valor da locação e respectivos encargos, será de R\$ 0,11 por cota.

Concluimos as tratativas para locação do Bloco 4 – módulo D com área de 503,67m². O contrato da nova locação já foi formalizado, o prazo da locação de 60 meses terá início em 1º de abril de 2026. O impacto no fluxo de caixa a partir de maio de 2026, considerando o valor da locação e respectivos encargos, será de R\$ 0,03 por cota.

Bloco	Módulo	Área	31/12/2025			
			Disponibilidade atual (efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão	Novos Contratos Vigência
4	E	725,65	725,65		Disponível	
J	4	2.506,21		2.506,21	31/01/2026	
1	A	139,23		139,23	25/03/2026	
4	D	503,67		503,67	15/03/2026	01/04/2026
2	B	635,70	635,70		Disponível	
B	3	2.711,54	2.711,54		Disponível	
B	4	1.945,70	1.945,70		Disponível	01/04/2026
Área disponível para locação		9.167,70	6.018,59	3.149,11		
		Área Total	104.187,12	104.187,12		
		Vacância	5,78%	3,02%		
		Ocupação	94,22%	96,98%		

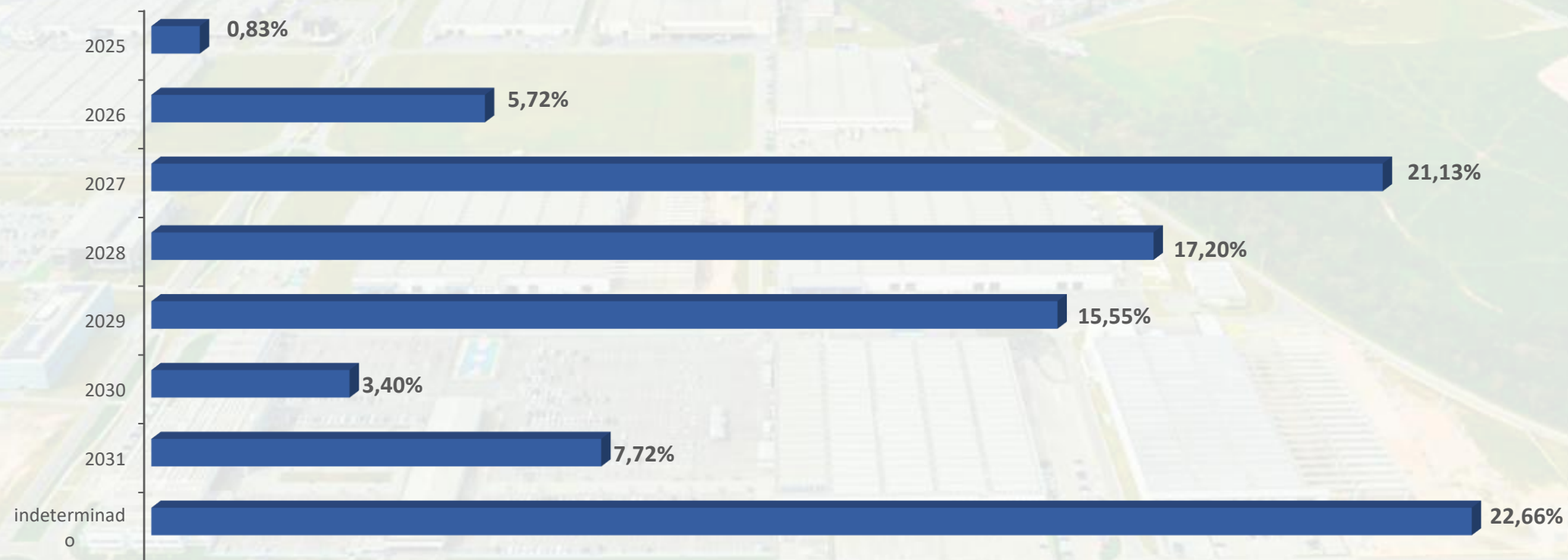
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2025

Taxa de Vacância M² - (últimos 12 meses)



6 – CRONOGRAMA VENCIMENTOS DE CONTRATOS

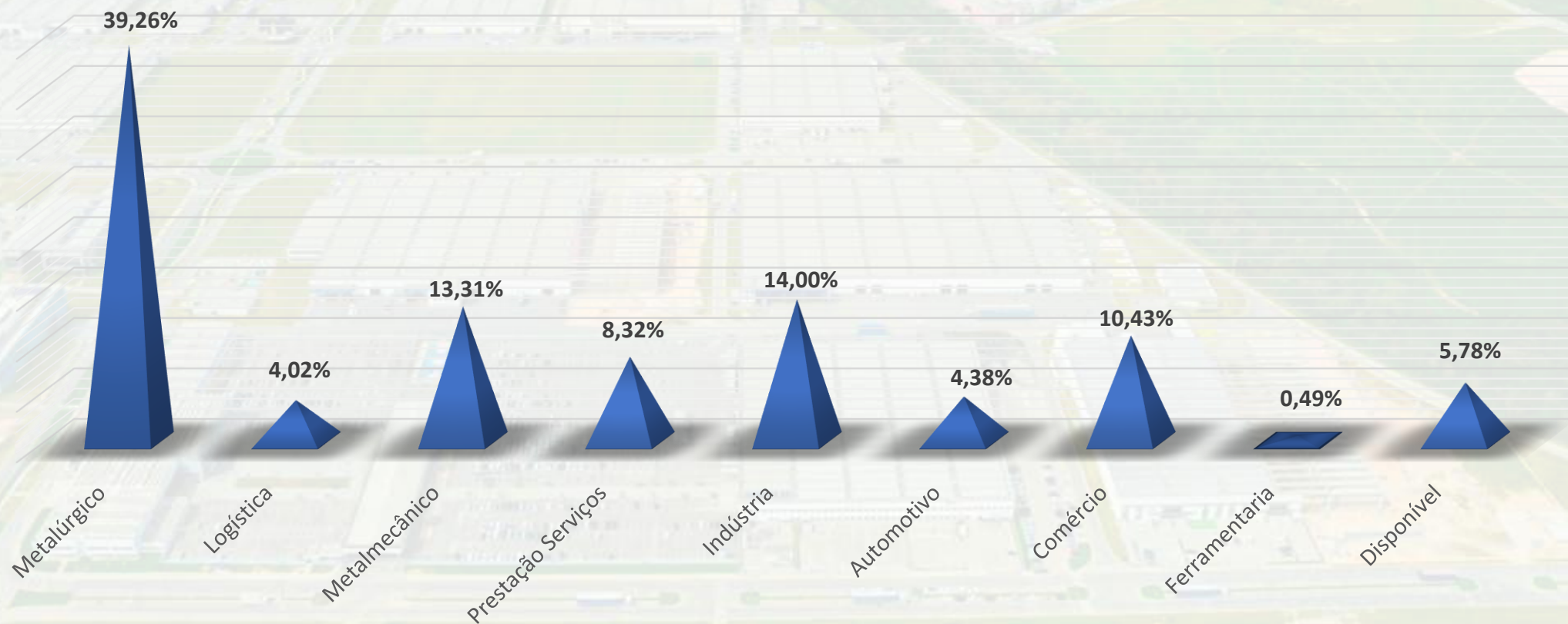
DEZEMBRO DE 2025



Em relação aos contratos com vencimento indeterminado inclui contratos em processo de renovação.

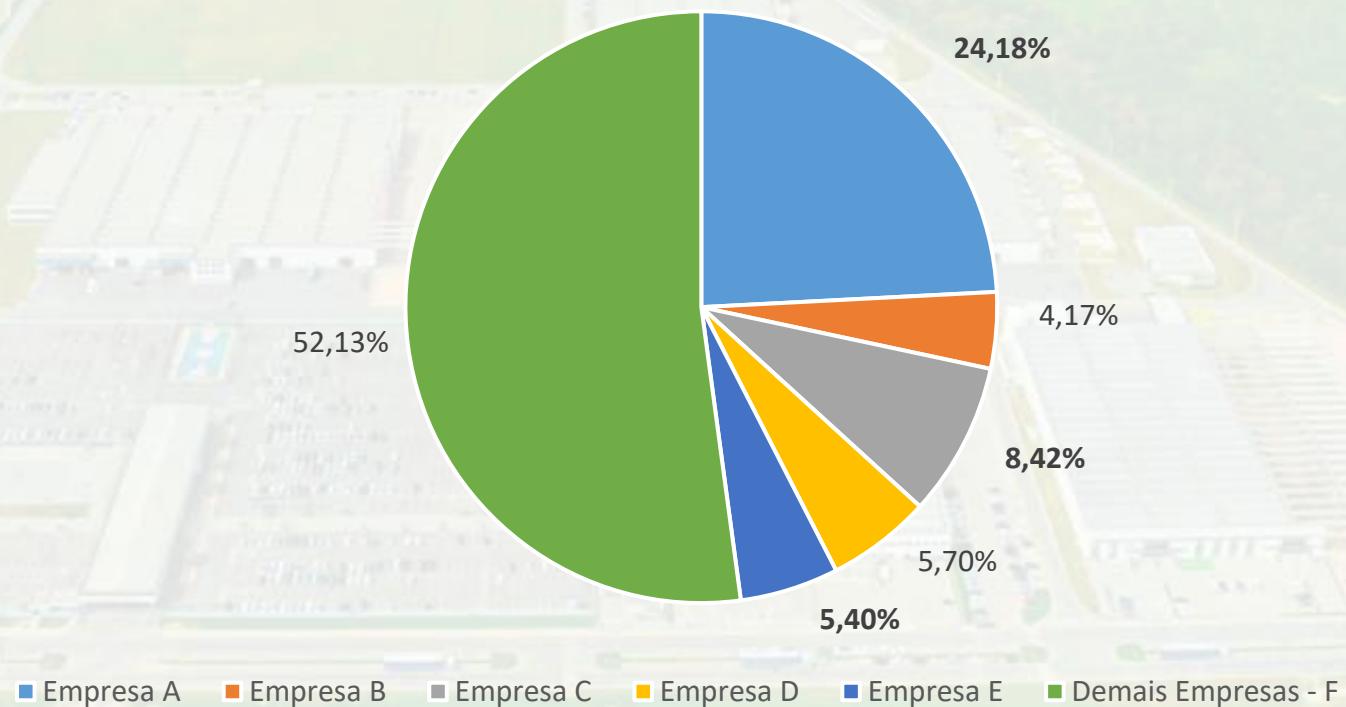
7 – OCUPAÇÃO POR SEGMENTO

DEZEMBRO DE 2025



8 – PRINCIPAIS INQUILINOS (% em relação a receita de locação)

DEZEMBRO DE 2025



9 – INADIMPLÊNCIA

IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento, o IPTU no montante de R\$ 20.376,76. Este montante encontra-se em cobrança judicial.

CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento o condomínio no montante de R\$ 71.714,58. Deste montante, R\$ 69.975,71 encontra-se em cobrança judicial.

ALUGUEL:

Em dezembro: 12,13% de inadimplência.

Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Saldo Anterior	Inadimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$ 1.018.671,56	R\$ 333.228,68	R\$0,00	R\$ 7.048,39	R\$ 1.344.851,85

Do saldo de inadimplência temporária no montante de R\$ 1.344.851,85, R\$ 1.328.167,04, refere-se a parte do aluguel devido por uma das empresas locatárias, que em agosto de 2025 havia solicitado a postergação de prazo para pagamento de 50% dos alugueres vencidos no período de setembro de 2025 a janeiro de 2026, conforme informado no Fato Relevante divulgado em 31/10/2025. No referido Fato Relevante, informamos que apesar da negativa por parte do Fundo, a empresa havia efetuado o pagamento de apenas 50% dos alugueres vencidos em setembro e outubro/2025. Nos meses de novembro e dezembro de 2025 a empresa também efetuou o pagamento de 50% do aluguel devido. Sobre este assunto em 22/01/2026 publicamos o Fato Relevante reproduzido no slide 3 acima.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2025

Inadimplência em cobrança judicial:

Saldo Anterior	Inadimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$ 914.631,83	R\$0,00	R\$ 0,00	R\$0,00	R\$ 914.631,83

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2025

10 – RENTABILIDADE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL							
Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
jan-25	R\$ 492,50	0,00%	3,75	0,76%	R\$ 475,59	-0,19%	0,79%
fev-25	R\$ 504,95	2,53%	3,75	0,74%	R\$ 475,48	-0,02%	0,79%
mar-25	R\$ 510,50	1,10%	3,90	0,76%	R\$ 475,37	-0,02%	0,82%
abr-25	R\$ 509,51	-0,19%	3,90	0,77%	R\$ 475,45	0,02%	0,82%
mai-25	R\$ 507,24	-0,45%	3,90	0,77%	R\$ 475,34	-0,02%	0,82%
jun-25	R\$ 510,01	0,55%	4,00	0,78%	R\$ 475,22	-0,03%	0,84%
jul-25	R\$ 510,51	0,10%	3,58	0,70%	R\$ 475,49	0,06%	0,75%
ago-25	R\$ 511,18	0,13%	3,58	0,70%	R\$ 475,95	0,10%	0,75%
set-25	R\$ 500,00	-2,19%	3,58	0,72%	R\$ 476,96	0,21%	0,75%
out-25	R\$ 495,99	-0,80%	3,58	0,72%	R\$ 477,14	0,04%	0,75%
nov-25	R\$ 485,00	-2,22%	3,58	0,74%	R\$ 475,73	-0,30%	0,75%
dez-25	R\$ 479,00	-1,24%	3,58	0,75%	R\$ 590,95	24,22%	0,61%
Total últimos 12 meses		-2,74%		9,28%		24,02%	9,65%
	DI			Selic			IFIX
Ano	14,90%		Ano	15,00%		12 meses	21,15%
Mensal	1,21%		Mensal	1,22%		No mês	3,14%

➤ CONSIDERAÇÕES

- A variação da cota patrimonial de nov para dez/2025 está impactada pelo ajuste a valor justo resultante da avaliação anual realizada pela Cushman & Wakefield – slide 11 abaixo.
- O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês. A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.

11 – VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

De acordo com a última avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield., o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo os ativos classificados como Propriedade para Venda e Propriedade para Investimento é de R\$ 400.504.790,00 (Quatrocentos milhões, quinhentos e quatro mil, setecentos e noventa reais) conforme detalhado abaixo:

Imóveis	Saldo em 31/12/2024	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
Propriedade para investimento				
Terrenos	R\$51.188.993,31		R\$5.781.175,34	R\$ 56.970.168,65
Edificações	<u>R\$260.684.007,69</u>	R\$308.052,53	R\$72.303.561,11	<u>R\$ 333.295.621,33</u>
Total Propriedades para Investimentos	R\$311.873.001,00	R\$308.052,53	R\$78.084.736,45	R\$ 390.265.789,98
Imóveis	Saldo em 31/12/2024	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
Propriedades para Venda	R\$9.131.000,00		R\$1.108.000,00	<u>R\$ 10.239.000,00</u>
Total de Ativos	R\$321.004.001,00	R\$308.052,53	R\$79.192.736,45	R\$ 400.504.790,00

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2025

12 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de dezembro de 2025: R\$ 3.980.185,86.

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	3.809.261,58	3.176.428,26
Receita de aluguel	2.703.339,61	34.937.593,85
Outras Receitas		58.559,16
Receita de Aplicação Financeira	39.123,08	327.083,60
Receita Total	<u>2.742.462,69</u>	<u>35.323.236,61</u>
Conservação e manutenção de bens	(91.197,82)	(1.127.564,85)
Taxa de administração	(73.242,27)	(1.037.549,64)
Serviços técnicos especializados	(23.888,53)	(325.548,12)
Outras Despesas administrativas	(44.430,17)	(746.847,68)
Condomínio e IPTU de unidades não locadas	(20.589,53)	(168.804,25)
Taxas, impostos (estaduais, municipais e federais)	(9.827,04)	(205.863,07)
Despesa Total	<u>(263.175,36)</u>	<u>(3.612.177,59)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(2.452.300,00)</u>	<u>(30.722.250,00)</u>
Sub Total	3.836.248,91	4.165.237,28
(-) Investimentos em Obras		(308.052,53)
(-) Antecipação de IPTU/ Inadimplentes	143.936,96	123.001,12
Saldo de caixa final dos períodos	3.980.185,86	3.980.185,86

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2025

13 – OBRAS A REALIZAR

Imóvel	Observações	Situação do imóvel	Status	Valor total	31/12/2025
<u>Obras contratadas em 2025</u>					
Bloco - 2 A, B e C	Entrada de energia bloco 2C e Interligação do QGBT do bloco 2A com 2B	Cliente	Contratada	40.371,87	40.371,87
Bloco - C - 5	Substituição de piso cerâmico módulo de serviço	Cliente	Contratada	54.262,00	
Bloco - C - 5	Reparo divisórias, contrapiso escada e imperme. área chuveiro	Cliente	Contratada	14.945,01	
Bloco - B - 4	Adequação para entrada de cliente	Cliente	Contratada	751.720,92	751.720,92
Bloco - B - 6	Substituição de 01 portão basculante por 01 portão de enrolar	Cliente	Contratada	26.732,95	26.732,95
<u>Obras contratadas em 2024</u>					
Bloco - A - 6 E 7	Reconstituição de Piso Industrial	Cliente	Contratada	175.215,14	
Bloco - C - 8	Inst. Plataforma de acessibilidade ao lado escada externa	Cliente	Contratada	63.630,38	
	Saldo de Obras contratadas em 2024			<u>1.126.878,27</u>	<u>818.825,74</u>
	Total de Obras Contratadas			<u>1.126.878,27</u>	<u>818.825,74</u>
					<u>Saldo a pagar</u>
			Total Geral	<u>1.126.878,27</u>	<u>818.825,74</u>
				Total pago no período	<u>308.052,53</u>

14 – LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS:

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Banco Daycoval S.A	62.232.889/0001-90	Escrituração	Contrato
Furtado Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Contrato
Perville Engenharia e Empreendimentos Ltda.	75.491.613/0005-00	Engenharia	Contrato
Confiance Auditores Independentes	05.452.311/0001-05	Auditoria	Contrato
Rentabilize Imoveis Ltda.	37.632.226/0001-15	Assessoria Imobiliária	Contrato
Tricon Assessoria Imobiliaria Ltda.	00.758.145/0001-56	Assessoria Imobiliária	Contrato

15 – PROCESSOS DE INTERESSE DO FUNDO

01

Nº do Processo: 0018196-07.2013.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo De Investimento Imobiliário Industrial Do Brasil e FPF Andromeda – Fundo Investimento Imobiliário) X Bulonfer Brasil Ferramentas e Aço Ltda. e Flávio Mandelli Araújo.

Localização: 3ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 05/06/2013

Resumo: Trata-se de ação de execução proposta em 05/06/2013, em face da Bulonfer e seu fiador Sr. Flávio Mandelli Araújo, visando o recebimento de débitos de correntes de confissão de dívida inadimplida, multa contratual, aluguel, condomínio, IPTU, lixo e energia elétrica.

Em 14/03/2017 foi homologado o acordo com o fiador. Empresa citada por edital, não fez o pagamento da dívida.

Em 31/05/2021 foi apresentada exceção de pré-executividade, impugnada pela Coinvalores em 07/07/2021 e rejeitada em 13/01/2022.

As busca de bens através do Sisbajud, Serasajud, Infojud, Renajud e CNIB restaram todas negativas.

Em 11/07/2023 foi requerida a penhora do valor depositado a título de caução, deferido em 19/12/2024. Ofício do BTG Pactual em 27/11/2025 informando que não há valores depositados a título de caução. .

Bens penhorados/indicados: -

Valor da Causa: R\$ 357.965,83 (em 06/2013)

Perda: remota

02

Nº do Processo: 0004157-68.2014.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil) X TAC Motors Indústria Automotiva S/A

Localização: 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 06/02/2014

Resumo: Trata-se de ação de execução proposta em 06/02/2014, em face da Tac Motors, decorrente inadimplemento de aluguel, condomínio e aviso prévio.

O Executado compareceu espontaneamente aos autos suprindo a citação. O bem imóvel ofertado pela devedora foi rejeitado visto estar localizado em local com demarcação indígena. Bacenjud realizado, restou infrutífero.

O Renajud apontou para veículos placas MKU6653, MLF6592, MKY 4714. A Coinvalores peticionou nos autos para pedir a intimação da Executada para informar onde se encontram os veículos, a fim de viabilizar a penhora e remoção.

Em 18/03/2019 adveio petição da TAC informando a localização dos veículos e oferecendo como dação em pagamento o imóvel já apresentado anteriormente. Em 06/05/2019 a Coinvalores pediu a remoção dos veículos penhorados e a condenação da devedora em litigância de má-fé.

Veículos penhorados em 07/05/2019. A remoção não aconteceu pois um veículo já estava com restrição oriunda de outra ação e outro veículo não foi localizado.

A TAC peticionou nos autos em 25/10/2021 para informar que em razão de sua falência os veículos foram desmontados para atender aos clientes com peças de reposição.

Em 27/01/2022 a Coinvalores peticionou para expor que a TAC não comprou suas alegações e para pedir a expedição de ofício à CAB Indústria Automobilística Ltda., para que preste informações sobre a fabricação do automóvel TAC Stark.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2025

Em 11/08/2022 o juízo despachou indicando para a inviabilidade de reconhecimento de grupo econômico com a CAB. Em 13/09/2022 a Coinvalores peticionou para pedir a penhora de registros junto ao INPI, o que foi deferido em 10/11/2022.

Em 01/03/2024 foi comprovado o registro da penhora dos registros. Em 17/05/2024 foi apresentado embargos de declaração pedindo penhora no rosto dos autos e o prosseguimento do feito com a realização de Sisbajud no CNPJ das filiais. Embargos rejeitados dia 28/05/2024. Apresentado agravo de instrumento nº 5038595-03.2024.8.24.0000, foi provido. Decisão, em 02/08/2024 determinando o cumprimento de decisão do TJSC. Petição da Coinvalores em 11/02/2025 pedindo Sisbajud em nome das filiais e matriz, bem como a avaliação das marcas e patentes. Deferido o Sisbajud em 01/04/2025, retornou negativo. Nomeação de perito em 11/11/2025. Petição do perito, em 08/12/2025, requerendo apresentação de documentos para que possa avaliar e dar início à perícia.

Bens penhorados: veículos placas MKU 6653, MLF 6592 E MKY 4714, todos modelos TAC/STARK 4WD. Pedidos de penhora de registro de marcas nº 906170710, 906170699, 906170508, 900121602, 900121483, 902559796.

Valor da Causa: R\$ 71.772,18 (em 02/2014)

Perda: Remota

03

Nº do Processo: 0320126-79.2016.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me.

Localização: 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 05/10/2016

Trata-se de ação de execução movida em face de Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me visando a cobrança de verbas decorrentes de rescisão de contrato de locação.

Em 18/01/2017 foi feita a citação dos Executados.

Em 19/08/2021 a Coinvalores informou o julgamento de improcedência dos embargos à execução e pediu o prosseguimento do feito. Protocolada exceção de pré-executividade em 18/10/2021, a Coinvalores apresentou resposta em 26/11/2021. Em 26/05/2022 os intervenientes Osnildo e Maria pugnaram pelo reconhecimento da impenhorabilidade do bem ofertado como caução, por ser bem de família, o que foi rejeitado pelo juízo em 31/03/2023. Em 02/10/2023 os garantidores apresentaram o agravo de instrumento nº 5059929-30.2023.8.24.0000 buscando o reconhecimento da impenhorabilidade do bem, julgado improvido com aplicação de multa aos garantidores.

Expedido termo de penhora do imóvel matriculado sob o nº 109.407 do 1º RI. Pedido de reconhecimento de impenhorabilidade de bem apresentado em 22/04/2024. Impugnação pela Coinvalores em 09/09/2024. Petição dos garantidores em 27/02/2025 reafirmando a impenhorabilidade do bem dado em garantia. Decisão, em 10/06/2025, rejeitando o pedido de impenhorabilidade, que gerou o agravo de instrumento nº 5051350-25.2025.8.24.0000, julgado improvido em 16/10/2025. Em face da decisão, a Coinvalores apresentou embargos de declaração que não foram acolhidos e, na sequência, agravo interno que aguarda processamento.

Aguarda avaliação do imóvel dado em garantia.

Bens penhorados/indicados: Imóvel matriculado sob o nº 109.407 do 1º RI de Joinville.

Valor da Causa: R\$ 236.688,59 (em 10/2016)

Perda: Remota

04

Nº do Processo: 5008783-98.2021.8.24.0038

Tipo de Ação: Cumprimento Provisório de Sentença de Despejo

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Spectrochem Indústria e Comércio de Aditivos Ltda.

Localização: 1ª Vara Cível de Joinville

Início: 08/03/2021

Resumo: Protocolado no dia 08/03/2021, pela Coinvalores, pedido de expedição de mandado de despejo de Spectrochem, que fora acolhido pelo juízo em 11/03/2021.

Mandado expedido em 23/06/2021 e cumprido em 01/09/2021.

Acordo homologado em 07/02/2022. Cumprimento de sentença suspenso até o cumprimento do acordo.

Valor da causa: R\$ 210.511,55 (em 03/2021)

Perda: Remota

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2025

05

Nº do Processo: 5004919-18.2022.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Joinvillense Indústria e Comércio de Peças Ltda. e Ceres Leni Diz Acosta

Localização: 2ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de ação de execução em virtude de inadimplência da Executada em relação ao contrato de locação firmado entre as partes. Os Executados foram citados em 28/06/2022 mas não pagaram a dívida.

Em 05/07/2022 a Exequente comunicou a averbação da distribuição da execução junto aos veículos Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL. Em 10/08/2022 a Coinvalores peticionou para pedir a utilização de Sisbajud, Renajud e a penhora de imóvel matriculado sob o nº 48.110, do 1º Registro de Imóveis de São Francisco do Sul. Realizada busca de ativos pelo Sisbajud, houve o bloqueio de R\$ 2.752,16 e R\$ 1.202,19. Renajud realizado encontrou o veículo Tiguan.

Na sequência, em 13/02/2023, a Exequente peticionou nos autos apresentando a planilha de débitos E requerendo penhora de imóvel, Renajud, Sisbajud, CNIB e Infojud, para localização de bens penhoráveis. Localizados dois veículos em nome da Executada.

Foram localizados dois veículos em nome da devedora: um Tiguan (posteriormente liberado em virtude de ter sido objeto de busca de apreensão pela credora fiduciária) e um Transit, cujo termo de penhora foi expedido em 12/11/2024.

Expedido mandado de penhora do bem imóvel em 12/11/2024, devolvido sem cumprimento em 06/12/2024.

Expedido termo de penhora do imóvel em 22/04/2025. Expedido mandado de avaliação, foi devolvido em 30/06/2025 sem cumprimento, requerendo o oficial de justiça a designação de avaliador especializado.

Decisão, em 10/07/2025, indeferindo pedido de remoção e alienação do Ford Transit. Petição, em 04/08/2025, pedindo avaliação do imóvel penhorado. Juntada aos autos, em 30/09/2025, de decisão proferida nos autos dos embargos de terceiros nº 5034844-54.2025.8.24.0038, suspendendo o trâmite da ação executiva em relação ao imóvel.

Bens indicados/penhorados: Imóvel matriculado sob o nº 48.110 (1º RI-SFS), Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL. Sisbajud de R\$ 2.752,16 e R\$ 1.202,19 em 18/11/2022

Valor da causa: R\$ 232.011,55 (em 02/2022)

06

Nº do Processo: 5004889-80.2022.8.24.0038

Tipo de Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Joinvillense Indústria e Comércio de Peças Ltda.

Localização: 6ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de ação de execução em virtude de inadimplência da Executada no cumprimento de acordo homologado judicialmente sob o nº 5016138-62.2021.8.24.0038, requerendo o despejo da devedora e o recebimento dos valores devidos. Em 05/07/2022 a Exequente comunicou a averbação da distribuição da execução junto aos veículos Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL.

Realizada inclusão de restrição junto aos veículos Tiguan e Ford Transit em 05/10/2023 e expedidos os respectivos termos de penhora.

Em 30/04/2025 foi determinada a liberação do veículo Tiguan (por ter sido objeto de busca e apreensão por parte da instituição financiadora), a expedição de termo de penhora do imóvel e a intimação da devedora para falar sobre a avaliação do veículo Ford Transit. O Sicred informou que a soma dos valores da venda do veículo apreendido não será suficiente para quitar a dívida com a cooperativa. Em 02/06/2025 a devedora informou que o veículo Transit foi desmontado para alienação de suas peças.

Petição, em 09/07/25 requerendo expedição de termo de penhora do imóvel, declaração de fraude à execução em relação ao veículo Transit e manutenção da penhora sobre o veículo até comprovação de que foi desmanchado para venda de peças. Termo de penhora expedido em 22/07/25.

Petição da Coinvalores em 08/09/2025 pedindo cadastramento dos procuradores da interessada no Eproc e intimação da penhora através destes ou expedição de ofício.

Bens indicados/penhorados: Imóvel matriculado sob o nº 48.110 (1º RI-SFS), Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL.

Valor da causa: R\$ 354.450,86 (em 02/2022)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – DEZEMBRO 2025

07

Nº do Processo: 5025183-85.2024.8.24.0038

Tipo de Ação: Ação de Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Eurosonics Equipamentos e Sistemas Industriais Ltda., Maurício Leonardo de Arruda e Unelpar Consultoria e Gestão Ltda.

Localização: 2ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de ação de execução promovida em face de valores decorrentes de contrato de locação impagos.

Pedido de prosseguimento do feito em face da Eurosonics protocolado em 26/09/2024 e reiterado em 03/10/2025. Exceção de pré-executividade apresentada por todos os devedores em 03/10/2025.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 303.408,47 (em 06/2024)

08

Nº do Processo: 5032191-16.2024.8.24.0038

Tipo de Ação: Ação de Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. e Furtado Neto Advogados Associados x Joinvillense Indústria e Comércio de Peças Ltda.

Localização: 5ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de cumprimento de sentença proposto em face de decisão na ação monitória nº 5023445-96.2023.8.24.0038, que visa o ressarcimento de valores de alugueis, obras de reforma, vistoria ambiental e honorários. Citação em 16/10/2024.

Pedido de prosseguimento da execução em 27/02/2025. Deferimento de medidas constritiva em 09/07/25. Em face do indeferimento do CNIB, foi apresentado agravo de instrumento nº 5060347-94.2025.8.24.0000 julgado improvido em 10/09/2025. Sisbajud realizado em 29/09/2025, encontrou a quantia de R\$ 127,34. Renajud em 12/11/2025 encontrou apenas veículos já com restrições.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 1.088.033,90 (em 07/2024)

09

Nº do Processo: 5034844-54.2025.8.24.0038

Tipo de Ação: Embargos de Terceiros Cível

Partes: Ceres Leni Diz Acosta x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Localização: 2ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Embargos de terceiros propostos por Ceres Leni Diz Acosta requerendo o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel penhorado os autos nº 5004919-18.2022.8.24.0038.

Deferida liminar em 30/09/25. Em face da decisão foi interposto agravo de instrumento nº 5087035-93.2025.8.24.0000, tendo sido suspensa a liminar proferida em primeiro grau.

Impugnação aos embargos apresentada em 22/10/2025, e manifestação da Embargante em 19/11/2025.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 232.011,55 (08/2025)