

Porto Alegre, 26 de outubro de 2020.

À
LH Barra Rio Administração Hotéis SPE LTDA, e
Hotel Pestana Rio Barra SCP
Rio de Janeiro/RJ

Prezados Senhores.

AUDIPERS SERVIÇOS CONTÁBEIS S/S, Sociedade Simples estabelecida na cidade de Porto Alegre, na Rua Maranguape, nº. 72, Conj. 901/902, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS CEP 90.690-380, RS, inscrita no CNPJ sob nº. 04.424.343/0001-34, registrada no CRCRS sob nº. 3.981, representada neste ato por sua sócia a Contadora Valéria Madalena Malcum Perez, CRCRS nº 022054/O, CPF nº 131.683.980-04, contratada para elaborar o Laudo de Avaliação Patrimonial, dos bens existentes no Hotel Pestana Rio Barra SCP, administrado por LH Barra Rio Administração Hotéis SPE LTDA, sito na Rua Marcelo Roberto nº 45, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ, vem através deste relatório apresentar o resultado do seu trabalho.

No dia 16 de setembro de 2020, foi efetuado o levantamento físico e fotográfico dos bens móveis do empreendimento acima citado, compreendendo os apartamentos (por amostragem), e as áreas comuns em sua totalidade.

Da documentação analisada verificamos que os bens não estão registrados no Ativo Imobilizado do Hotel Pestana Rio Barra SCP, CNPJ nº 22.921.231/0001-70, e da Barra Rio Administração Hotéis SPE LTDA, CNPJ nº 29.060.059/0001-57, fato já mencionado no relatório da Auditoria Externa contratada em 2018.

Fomos informados que os bens em sua maioria estão lançados na contabilidade da DOMINUS 14 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, CNPJ Nº 15.836.872/0001-61.

A Legislação permite que a mesma venda ou faça doação à sócia ostensiva atual ou sócia oculta do patrimônio lançado em sua contabilidade referente aos bens do empreendimento. Porém esse procedimento somente poderá ser efetuado em ambos os casos através da transferência de propriedade por emissão de nota fiscal com o recolhimento dos impostos incidentes, podendo ser considerado o valor atual dos bens.

“Nas operações entre estabelecimentos distintos, a empresa poderá emitir nota fiscal de venda ou doação, contudo haverá a incidência do ICMS devido à ocorrência do fato gerador do imposto conforme artigo 3º, inciso I, Livro I do RICMS/RJ.”

FI.02

Os bens em sua maioria foram adquiridos em julho 2016, os valores constantes neste relatório são originários das notas fiscais apresentadas na data da aquisição, nos bens sem a devida nota fiscal correspondente, foram atribuídos valores conforme pesquisas realizadas.

A Depreciação utilizada foi a partir da data de aquisição, sendo permitido pela Legislação Vigente (RIR/99 Art. 305 e RIR/2018 Aprovado pelo Decreto 9.580/2018 e INSRF nº 122/1989). A depreciação está relacionada com a **perda de valor** de um bem decorrente do seu uso, do desgaste normal. É importante frisar que, mesmo os ativos tendo uma gestão da manutenção periódica, ainda assim devem ser depreciados. Para fins fiscais, um bem **só pode ser depreciado** se tiver **vida útil acima de um ano ou valor mínimo de R\$ 1.200,00**. Caso o valor do bem seja inferior a R\$1.200,00, ou sua durabilidade inferior a um ano este poderá ser lançado direto como despesa.

Fazem parte integrante desse relatório os ANEXOS I, ANEXO II, e o arquivo digitalizado das fotos dos bens relacionados nas planilhas.

ANEXO I – APARTAMENTOS - Relaciona os apartamentos por Amostragem, em sua condição atual de uso, seu valor na data de aquisição, classificação contábil, e depreciação. O numero total dos apartamentos é 311, como obedecem ao mesmo padrão os valores estão multiplicados pelo total das unidades.

| Classificação Contábil: | Valor R\$ | (-) Depreciação | Valor R\$ |
|--------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| 1.1 - Móveis e Utensílios | 1.730.185,00 | 605.564,75 | 1.124.620,25 |
| 2.1 - Máquinas e Equipamentos | 917.000,00 | 320.950,00 | 596.050,00 |
| 3.1 - Instalações | 2.097.834,03 | 742.195,63 | 1.355.638,40 |
| 6.1 - Bens de Pequeno Valor | 1.327.415,17 | - | 1.327.415,17 |
| TOTAL | 6.072.434,20 | 1.668.710,38 | 4.403.723,82 |

ANEXO II – AREAS COMUNS - Relaciona os bens de forma individual pertencente às áreas comuns do empreendimento, em sua condição atual de uso, seu valor na data de aquisição, classificação contábil, e depreciação. Os valores estão multiplicados pelo total das quantidades.

ANEXO II A – Áreas do Térreo

| Classificação Contábil: | Valor R\$ | (-) Depreciação | Valor R\$ |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|
| 1.1 - Móveis e Utensílios | 160.670,00 | 57.037,85 | 103.632,15 |
| 2.1 - Máquinas e Equipamentos | 19.259,00 | 6.836,95 | 12.422,06 |
| 3.1 - Instalações | 194.856,20 | 69.173,95 | 125.682,25 |
| 5.1 - Computadores e Periféricos | 35.450,00 | 12.584,75 | 22.865,25 |
| 6.1 - Bens de Pequeno Valor | 85.905,50 | - | 85.905,50 |
| TOTAL | 496.140,70 | 145.633,50 | 350.507,21 |

ANEXO II B – Áreas Subsolo e Rooftop

| Classificação Contábil: | Valor R\$ | (-) Depreciação | Valor R\$ |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| 1.1 - Móveis e Utensílios | 123.560,00 | 36.487,01 | 87.072,99 |
| 2.1 - Máquinas e Equipamentos | 85.130,00 | 30.221,15 | 54.908,85 |
| 3.1 - Instalações | 553.747,00 | 193.645,00 | 360.102,00 |
| 5.1 - Computadores e Periféricos | 1.775,00 | 887,50 | 887,50 |
| 6.1 - Bens de Pequeno Valor | 191.765,10 | - | 191.765,10 |
| TOTAL | 955.977,10 | 261.240,66 | 694.736,44 |

ANEXO II C – Sistemas de Segurança

| Classificação Contábil: | Valor R\$ | (-) Depreciação | Valor R\$ |
|----------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| 1.1 - Móveis e Utensílios | 39.400,00 | 13.987,00 | 25.413,00 |
| 2.1 - Máquinas e Equipamentos | 1.425.700,00 | 506.123,50 | 919.576,50 |
| 3.1 - Instalações | 208.930,00 | 74.170,15 | 134.759,85 |
| 5.1 - Computadores e Periféricos | 87.500,00 | 31.062,50 | 56.437,50 |
| 6.1 - Bens de Pequeno Valor | 1.750,00 | - | 1.750,00 |
| TOTAL | 1.763.280,00 | 625.343,15 | 1.137.936,85 |

ANEXO II D – A&B 1 e A&B 2
A&B 1

| Classificação Contábil: | Valor R\$ | (-) Depreciação | Valor R\$ |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| 1.1 - Móveis e Utensílios | 35.095,87 | 12.459,03 | 22.636,84 |
| 2.1 - Máquinas e Equipamentos | 66.085,05 | 23.460,19 | 42.624,86 |
| 3.1 - Instalações | 44.028,72 | 15.630,20 | 28.398,53 |
| 6.1 - Bens de Pequeno Valor | 105.521,62 | - | 105.521,62 |
| TOTAL | 250.731,27 | 51.549,43 | 199.181,85 |

A&B 2

| Classificação Contábil: | Valor R\$ | (-) Depreciação | Valor R\$ |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| 1.1 - Móveis e Utensílios | 196.319,81 | 69.693,53 | 126.626,28 |
| 2.1 - Máquinas e Equipamentos | 306.888,39 | 108.945,38 | 197.943,01 |
| 3.1 - Instalações | 42.449,90 | 15.069,72 | 27.380,19 |
| 6.1 - Bens de Pequeno Valor | 28.556,56 | - | 28.556,56 |
| TOTAL | 574.214,66 | 193.708,63 | 380.506,04 |

TOTAL A&B 1 + A&B 2

| Classificação Contábil: | Valor R\$ | (-) Depreciação | Valor R\$ |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| 1.1 - Móveis e Utensílios | 231.415,68 | 82.152,56 | 149.263,12 |
| 2.1 - Máquinas e Equipamentos | 372.973,44 | 132.405,57 | 240.567,86 |
| 3.1 - Instalações | 86.478,62 | 30.699,92 | 55.778,72 |
| 6.1 - Bens de Pequeno Valor | 134.078,18 | - | 134.078,18 |
| TOTAL | 824.945,92 | 245.258,06 | 579.687,89 |

ANEXO II E – Copas dos Andares

| Classificação Contábil: | Valor R\$ | (-) Depreciação | Valor R\$ |
|--------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| 1.1 - Móveis e Utensílios | 24.000,00 | 8.520,00 | 15.480,00 |
| 2.1 - Máquinas e Equipamentos | 10.500,00 | 3.727,50 | 6.772,50 |
| 6.1 - Bens de Pequeno Valor | 12.530,00 | - | 12.530,00 |
| TOTAL | 47.030,00 | 12.247,50 | 34.782,50 |

Apresentamos o Demonstrativo dos valores totalizados.

Valor Total dos Bens Móveis dos Apartamentos

| APARTAMENTOS – ANEXO I | Valor R\$ |
|-------------------------------|------------------|
| Total do Ativo Imobilizado | 4.745.019,03 |
| Total Depreciação | 1.668.710,38 |
| Total Custos /e ou Despesas | 1.327.415,17 |

Valor total dos Bens Móveis das Áreas Comuns

| AREAS COMUNS – ANEXO II | Valor R\$ |
|--------------------------------|------------------|
| Total do Ativo Imobilizado | 3.661.344,94 |
| Total Depreciação | 1.028.482,21 |
| Total Custos /e ou Despesas | 426.028,78 |

SEGURO

Verificamos que os bens estão devidamente segurados:

Apólice de Seguro nº 02852.2020.0051.01.18.0013642

Seguradora: AXA Seguros S/A

Compreensivo Empresarial RN

Vigência até 25/06/2020 a 25/06/202

Premio Parcelado em 10 vezes a partir de 03/08/2020

Segurado

LH Barra Rio Administração Hotéis SPE LTDA

CNPJ: 29.060.059/0001-57

Endereço: Av. Lucio Costa, 5650 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ

Ramo: Hotel

Valor Segurado

PRÉDIO + MMU + MMP = R\$ 93.000.000,00

Lucros Cessantes = R\$ 6.000.000,00

Valor Total Segurado = R\$ 99.000.000,00

(MMU: Máquinas, Móveis ou Utensílios)

(MMP: Mercadorias ou Matéria Prima)

Informamos ainda que o presente relatório não poderá ser utilizado para imobilização dos bens relacionados em seus anexos, porém se houver interesse em imobilizar será obrigatório obedecer à premissa já citada.

“através da transferência de propriedade por emissão de nota fiscal com o recolhimento dos impostos incidentes, podendo ser considerado o valor atual dos bens.”

Era o que nos cabia apresentar, ficamos a disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.


Valéria Madalena Malcum Perez
Sócia - Responsável Técnica
Contadora - CRCRS nº 022054/O
AUDIPERS Serviços Contábeis S/S
CRCRS Nº 3.981



Michele Marinello
Sócia
Contadora CRCRS nº 077165/O
Perez & Marinello Contadores Associados SS
CRCRS nº 4.782