



Hotel Pestana Rio Barra SCP

Rio de Janeiro – RJ

(Revisão das ressalvas apontadas nos relatórios de auditoria dos exercícios de 2018 a 2021)

Aos

Administradores e Sócios da

Hotel Pestana Rio Barra SCP

Rio de Janeiro - RJ

Aplicamos os procedimentos previamente acordados com V.S. as, a seguir descritos, em relação as ressalvas realizadas pela auditoria independente nos **exercícios de 2018 a 2021**, da Hotel Pestana Rio Barra SCP, apresentadas nas demonstrações contábeis e respectivas notas explicativas, elaboradas sob a responsabilidade da administração.

O nosso trabalho foi realizado de acordo com a NBC TSC 4400, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicável a trabalhos de procedimentos previamente acordados. Os procedimentos foram aplicados com o único intuito de auxiliar V.S. as a avaliar a regularização pela administração das ressalvas apontadas nos relatórios de auditoria dos **exercícios de 2018 a 2021**. Esses procedimentos são assim resumidos:

1. Obtivemos e conferimos os laudos de avaliação patrimonial;
2. Obtivemos o cadastro nacional de pessoa jurídica da LH BARRA RIO ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA SCP, constituída em 27/10/2022, que sucedeu a partir de 01 de novembro de 2022 a Hotel Pestana Rio Barra SCP;
3. Obtivemos e conferimos o relatório do assessor jurídico contendo o passivo judicial da Hotel Pestana Rio Barra SCP (atual LH BARRA RIO ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA) em 31/12/2022;
4. Recebemos e conferimos as memórias de cálculo dos parcelamentos, evidenciando os valores de curto e longo prazo e suas atualizações monetárias;

O presente relatório destina-se, exclusivamente, ao uso e informação da **Hotel Pestana Rio Barra SCP**, não sendo destinado ao uso, nem podendo ser utilizado por outras partes que não tenham familiaridade com os objetivos do presente trabalho e com os procedimentos previamente acordados.

Rio de Janeiro, 15 de março de 2023.

GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES

DocuSigned by:

Jorge Luiz Calaza Rocha
Jorge Luiz Calaza Rocha

66D90A662A12406...

Sócio/Diretor



Consolidação das ressalvas sobre as demonstrações contábeis dos exercícios de 2018 a 2021

Conforme demonstrações contábeis da Hotel Pestana Rio Barra SCP dos exercícios de 2018 a 2021, foram ressalvados os seguintes pontos:

- Falta de controle do imobilizado e ausência de realização de impairment. Ponto consta nas demonstrações contábeis desde o exercício de 2018;
- Ausência de registro na RFB da troca de sócio ostensivo. Ponto consta nas demonstrações contábeis desde o exercício de 2018;
- Ausência de provisão para contingência. Ponto consta nas demonstrações contábeis desde o exercício de 2019; e
- Ausência de atualização dos índices previstos na confissão de dívida de parcelamentos. Ponto consta nas demonstrações contábeis do exercício de 2021.

Em relação aos pontos ressalvados nos relatórios de auditoria, foram adotados pela administração os seguintes procedimentos para regularização:

Ressalva – Falta de controle do imobilizado e ausência de impairment.

Descrição da ressalva:

Os controles existentes na área do imobilizado apresentam-se insuficientes para permitir uma apreciação integral e adequada, mesmo que através de procedimentos alternativos de auditoria, inclusive em relação aos bens adquiridos na implantação do hotel. A sociedade também não procedeu as análises de indicadores de perdas do valor recuperável dos bens do ativo imobilizado, requerido pelo Pronunciamento Técnico CPC 27 e pela interpretação Técnica ICPC 10, não sendo possível identificar a necessidade ou não de registro de provisão para redução ao valor recuperável (impairment).

Procedimentos adotados para regularização:

No dia 16 de setembro de 2020, foi efetuado o levantamento físico e fotográfico dos bens móveis do empreendimento, 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 da sócia ostensiva atual LH Barra Rio Administração Hotéis SPE LTDA, CNPJ nº 29.060.059/0001-57, ou na sócia oculta Hotel Pestana Rio



Barra SCP, CNPJ nº 11.941.604/0002-30, inclusive este fato é mencionado no relatório da Auditoria Externa contratada em 2018.

Os bens em sua maioria estão lançados na contabilidade da DOMINUS 14 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, CNPJ Nº 15.836.872/0001-61 e foram adquiridos em julho 2016. Os valores constantes no laudo são originários das notas fiscais apresentadas na data da aquisição, os bens que não foi apresentada a nota fiscal correspondente foi atribuído valor conforme pesquisa realizada.

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.

Procedimentos adotados pela auditoria:

Recebemos o laudo de avaliação patrimonial realizado em 2020, todavia parte dos bens relacionados pelo levantamento não foram registrados na SCP, em função da falta de transferência por parte da Dominus 14, principalmente os adquiridos até 2016.

Para possibilitar a avaliação do impacto dos bens adquiridos de 2018 a 2021, conforme consta nas demonstrações contábeis, realizamos a flutuação do imobilizado que constava 2017, ao qual a sócia ostensiva não teve acesso as devidas notas fiscais e a flutuação dos bens do imobilizado de 2018 a 2021, aos quais a sócia ostensiva tem acesso aos documentos fiscais e logo após consolidamos essas informações.

Essas flutuações serão apresentadas a seguir, sendo 2017, de 2018 a 2021 e consolidado sucessivamente:

DS
JLCR



FLUTUAÇÃO 2017

	2017	Aquisição	Baixa	2018	Aquisição	Baixa	2019	Aquisição	Baixa	2020	Aquisição	Baixa	2021
IMOBILIZADO	99.275,74	-	-	103.365,49	-	-	103.365,49	-	-	103.365,49	-	-	103.365,49
BENS E DIREITOS EM USO	103.365,49	-	-	103.365,49	-	-	103.365,49	-	-	103.365,49	-	-	103.365,49
Moveis e Utensílios	17.000,00			17.000,00			17.000,00			17.000,00			17.000,00
Maquinas e Equipamentos	86.365,49			86.365,49			86.365,49			86.365,49			86.365,49
Computadores e Periféricos	-			-			-			-			-
Instalações Hoteis	-			-			-			-			-
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	-			-			-			-			-
< - > DEPRECIACAO ACUMULADA	- 4.089,75	4.089,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
< - > Moveis e Utensílios	-			-			-			-			-
< - > Maquinas e Equipamentos	- 4.089,75	4.089,75		-			-			-			-
< - > Computadores e Periféricos	-			-			-			-			-
< - > Instalações Hoteis	-			-			-			-			-
< - > Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	-			-			-			-			-





FLUTUAÇÃO DE 2018 ATÉ 2021

	2017	Aquisição	Baixa	2018	Aquisição	Baixa	2019	Aquisição	Baixa	2020	Aquisição	Baixa	2021
IMOBILIZADO	-	46.978,20	16.366,57	30.611,63	214.944,92	31.697,09	213.859,46	66.352,28	25.792,61	254.419,13	216.114,06	90.242,10	380.291,09
BENS E DIREITOS EM USO	-	46.978,20	-	46.978,20	213.475,01	-	260.453,21	66.352,28	-	326.805,49	216.114,06	-	542.919,55
Moveis e Utensílios	-	42.856,00	-	42.856,00	131.251,81	-	174.107,81	397,38	-	174.505,19	22.464,00	-	196.969,19
Maquinas e Equipamentos	-	4.122,20	-	4.122,20	43.476,96	-	47.599,16	58.214,90	-	105.814,06	113.695,87	-	219.509,93
Computadores e Periféricos	-	-	-	-	19.100,71	-	19.100,71	-	-	19.100,71	9.553,92	-	28.654,63
Instalações Hoteis	-	-	-	-	19.645,53	-	19.645,53	7.740,00	-	27.385,53	-	-	27.385,53
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.400,27	-	70.400,27
< - > DEPRECIACAO ACUMULADA	-	-	16.366,57	- 16.366,57	1.469,91	31.697,09	- 46.593,75	-	25.792,61	-	72.386,36	-	90.242,10
< - > Moveis e Utensílios	-	-	4.402,27	- 4.402,27	1.469,91	15.088,62	- 18.020,98	-	13.921,69	-	31.942,67	-	69.216,57
< - > Maquinas e Equipamentos	-	-	4.402,27	- 4.402,27	1.469,91	11.669,16	- 23.633,46	-	6.423,95	-	30.057,41	-	43.256,31
< - > Computadores e Periféricos	-	-	11.964,30	- 11.964,30	-	3.819,57	- 3.819,57	-	3.061,95	-	6.881,52	-	11.951,28
< - > Instalações Hoteis	-	-	-	-	-	1.119,74	- 1.119,74	-	2.385,02	-	3.504,76	-	6.248,20
< - > Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,43	13,43

**CONSOLIDADO – 2017 a 2021**

	2017	Aquisição	Baixa	2018	Aquisição	Baixa	2019	Aquisição	Baixa	2020	Aquisição	Baixa	2021
IMOBILIZADO	99.275,74	46.978,20	12.276,82	133.977,12	214.944,92	31.697,09	317.224,95	66.352,28	25.792,61	357.784,62	216.114,06	90.242,10	483.656,58
BENS E DIREITOS EM USO	103.365,49	46.978,20	-	150.343,69	213.475,01	-	363.818,70	66.352,28	-	430.170,98	216.114,06	-	646.285,04
Moveis e Utensilios	17.000,00	42.856,00	-	59.856,00	131.251,81	-	191.107,81	397,38	-	191.505,19	22.464,00	-	213.969,19
Maquinas e Equipamentos	86.365,49	4.122,20	-	90.487,69	43.476,96	-	133.964,65	58.214,90	-	192.179,55	113.695,87	-	305.875,42
Computadores e Periféricos	-	-	-	-	19.100,71	-	19.100,71	-	-	19.100,71	9.553,92	-	28.654,63
Instalações Hoteis	-	-	-	-	19.645,53	-	19.645,53	7.740,00	-	27.385,53	-	-	27.385,53
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.400,27	-	70.400,27
< - > DEPRECIACAO ACUMULADA	- 4.089,75	-	12.276,82	- 16.366,57	1.469,91	31.697,09	- 46.593,75	-	25.792,61	- 72.386,36	-	90.242,10	- 162.628,46
< - > Moveis e Utensilios	-	-	4.402,27	- 4.402,27	1.469,91	15.088,62	- 18.020,98	-	13.921,69	- 31.942,67	-	69.216,57	- 101.159,24
< - > Maquinas e Equipamentos	- 4.089,75	4.089,75	11.964,30	- 11.964,30	-	11.669,16	- 23.633,46	-	6.423,95	- 30.057,41	-	13.198,90	- 43.256,31
< - > Computadores e Periféricos	-	-	-	-	-	3.819,57	- 3.819,57	-	3.061,95	- 6.881,52	-	5.069,76	- 11.951,28
< - > Instalações Hoteis	-	-	-	-	-	1.119,74	- 1.119,74	-	2.385,02	- 3.504,76	-	2.743,44	- 6.248,20
< - > Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,43	- 13,43



Concluimos que o imobilizado de 2017 representa em torno de 15% (quinze por cento) do total do imobilizado (custo) registrado na SCP até o exercício de 2021, sem considerar a depreciação, sendo seu efeito imaterial em relação a estrutura patrimonial e de resultados da SCP.

A título de informação, no exercício de 2022, o valor do imobilizado de 2017, representa em torno de 7% (sete por cento), do imobilizado (custo).

O levantamento físico dos bens patrimoniais demonstra valor de avaliação superior ao registrado contabilmente.

Ressalva – Ausência de registro na RFB da troca de sócio ostensivo.

Descrição da ressalva:

Em 23/04/2018 foi efetuada a 2ª rerratificação do contrato da sociedade, na qual procedeu troca da sócia ostensiva para LH Barra Rio Administração Hotéis SPE Ltda, todavia essa alteração não foi informada a Receita Federal.

Compete ao sócio ostensivo a responsabilidade pela apuração e o recolhimento dos tributos e contribuição devidos pela SCP, bem como pela entrega das declarações.

Em função da falta de registro na Receita Federal, os impostos, contribuição sociais e declarações a que a sociedade está sujeita encontra-se suscetíveis de revisão por parte das autoridades competentes, dentro dos prazos prescricionais e sujeitos a valores adicionais.

Procedimentos adotados para regularização:

Em 30/05/2015, a SCP teve CNPJ constituído, número de inscrição 22.921.231/0001-70, com sede na Av. Lúcio Costa, 5.650 – Barra da Tijuca, RJ.

Em 23/04/2018 foi efetuada a 2ª rerratificação, na qual procedeu troca da sócia ostensiva, a LH Barra Rio Administração Hotéis SPE Ltda se tornou a sócia ostensiva da SCP e permanece até a presente data, todavia essa alteração não foi informada a Receita Federal.

Em 27/10/2022, a LH Barra Rio Administradora de Hotéis SPE Ltda SCP teve CNPJ constituído, número de inscrição 48.472.389/0001-02, com sede na Av. Lúcio Costa, 65 – Barra da Tijuca, RJ e tem como sócia ostensiva a empresa LH Barra Rio Administração Hotéis SPE Ltda, sucedendo a Hotel Pestana Rio Barra SCP, em todos os direitos e obrigações junto as autoridades competentes e os respectivos sócios participantes.



Todos os saldos patrimoniais em 31 de outubro de 2022, foram transferidos por sucessão para nova SCP, sendo de responsabilidade da sócia ostensiva, a apuração e o recolhimento dos tributos e contribuições devidos pela SCP, bem como pela entrega das declarações.

Procedimentos adotados pela auditoria:

Obtivemos o contrato de constituição da SCP e o CNPJ da LH BARRA RIO ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA SCP, constituída em 27/10/2022, que sucedeu a partir de 01 de novembro de 2022 a Hotel Pestana Rio Barra SCP.

Analizamos os saldos contábeis em 31 de outubro de 2022, que foram transferidos para SCP sucessora, com continuidade de suas operações patrimoniais e de resultados.

Os valores correspondentes estão demonstrados nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

Ressalva – Ausência de provisão para contingência.

Descrição da ressalva:

Conforme nota explicativa nº 20 apresentada nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2021, a Hotel Pestana Rio Barra SCP, de acordo com seus assessores jurídicos, é ré em processos cíveis e trabalhistas com probabilidade de perdas classificados como provável e possível avaliadas no montante de R\$ 1.774.601 e R\$ 208.366 respectivamente. Sobre estas ações não foi realizada provisão para contingências.

Procedimentos adotados para regularização:

Com base nas informações dos assessores jurídicos, em 31 de dezembro de 2022 foi realizada a provisão para contingência no valor de R\$ 362.366,83.

Procedimentos adotados pela auditoria:

Conferimos as respostas de circularização enviadas pelos assessores jurídicos, com identificação das ações e as probabilidades de perdas, e encontramos diferença de R\$ 12.452,09 do valor discriminado no relatório dos assessores jurídicos, para o valor provisionado, porém esta diferença é imaterial.

DS
JLCR



Segue quadro com causas relacionadas no relatório jurídico com data base em 31/12/2022:

Contingências	Cível	Trabalhista	Total
Provável	374.818,92	-	374.818,92
Possível	1.031.317,20	156.417,70	1.187.734,90
Total	1.406.136,12	156.417,70	1.562.553,82

Ressalva – Ausência de atualização dos índices previstos na confissão de dívida de parcelamentos.

Descrição da ressalva:

Os valores correspondentes aos parcelamentos não foram atualizados, conforme índices previstos na confissão de dívida, junto aos órgãos fiscalizadores, bem como não foi efetuada a quitação de parcelas no decorrer do exercício, que pode gerar o cancelamento do parcelamento e a sua execução.

Procedimentos adotados para regularização:

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os parcelamentos foram atualizados e classificados a curto e longo prazo.

Os parcelamentos de ISS permaneceram sem atualização e sem baixas,

Curto Prazo

	2022	2021
ISS	175.401	175.401
PIS	-	11.133
COFINS	-	51.335
IRRF	-	433
PRT/PERT	-	89.057
PRT/PERT RFB Previdenciário	25.232	59.373
INSS	-	155.536
Não Previdenciário	9.975	-
Simplificado	164.645	-
	375.253	542.267

Longo Prazo

	2022	2021
ISS	135.194	135.194
PIS Cód. 8109	-	9.550
COFINS	-	44.033
IRRF Cód. 0561	-	7.391
PRT/PERT Cód. 0561	720.855	1.102.353
PRT/PERT RFB Previdenciário	1.161.846	463.951
INSS	-	390.299
Não Previdenciário	157.361	-
Simplificado	644.859	-
	2.820.115	2.152.771



Procedimentos adotados pela auditoria:

Conferimos os parcelamentos e suas atualizações em 31 de dezembro de 2022, conforme os índices previstos nos acordos de confissão. Os parcelamentos do ISS continuam sem atualização e baixa, sendo base para ressalva no relatório de auditoria referente as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

Rio de Janeiro, 15 de março de 2023.

GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES

Jorge Luiz Calaza Rocha
Jorge Luiz Calaza Rocha

6690A662A12406...

