

## **EMPREENDIMENTO “HOTEL LAGHETTO STILO BARRA”**

### **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) DOS SÓCIOS PARTICIPANTES DA SCP – PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO PRO INDIVISO HOTEL BARRA RIO**

**DATA, HORA E LOCAL:** Em 07 de Abril de 2025 às 18h, na Rua Marcelo Roberto, nº 65, esquina com a Avenida Lúcio Costa, 5650, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro – Hotel Laghetto Stilo Barra, foi realizada a 1ª chamada com a presença dos CONDÔMINOS/INVESTIDORES ou seus representantes legais, e, na ausência de no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos proprietários das frações do hotel, às 18h30m, foi realizada a 2ª e última chamada, iniciando a assembleia com a presença de qualquer número de investidores, a Assembleia se deu presencialmente no endereço acima indicado, transmitida virtualmente através da plataforma ZOOM.

CONDOMÍNIO PRO INDIVISO	HOTEL BARRA RIO SCP
SÓCIA OSTENSIVA	LH BARRA RIO
OPERADORA HOTELEIRA	LAGHETTO HOTÉIS

#### **MESA DIRETORA:**

**Presidente:** Dr. Luiz Alberto Seixas Matheus

**Secretário:** Dr. Igor Lage

**Representante do Conselho Fiscal:** Sr. Adalberto Martins da Silva

#### **CONSELHO FISCAL:**

Sr. Adalberto Martins da Silva

Dr. Luiz Matheus, Real Engenharia

Sr. Gláucio Farid

Sr. Jorge Eduardo Cardoso Ferreira

Sr. Maurício Santiago

Sr. Adolfo Augusto Fontes (pp)

Dr. Ivan Resende (pp)

#### **ORDEM DO DIA:**

1. Prestação de Contas do exercício de 2024, acompanhado do Parecer da Auditoria e do Parecer da Comissão de Investidores, para posterior deliberação quanto a sua aprovação;
2. Apresentação dos Resultados do 1º Trimestre de 2025;
3. Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária para o ano de 2025;
4. Apresentação acerca da Análise Financeira da Amortização da Dívida IPTU.

## **ANEXOS:**

Anexo 1 - Edital de Convocação

Anexo 2 - Lista de Presença

Anexo 3 - Procurações

Anexo 4 - Parecer da Auditoria 2024 Moore Brasil

Anexo 5 - Parecer do Conselho Fiscal sobre a Auditoria 2024

Anexo 6 - Orçamento Aprovado para Exercício 2025

Anexo 7 - Apresentação AGO

Link para Acesso à Gravação: [AGO 07-04-2025](#)

---

## **ATA:**

A assembleia foi aberta pela Sra. Isabel Dourado, representante da sócia ostensiva, que conduziu os informes iniciais, ressaltando a importância do momento, e os procedimentos para votação e manifestações dos presentes, para assegurar o correto registro das deliberações em ata.

Na sequência, deu-se início à escolha do presidente e do secretário da Assembleia. O Dr. Luiz Matheus apresentou-se como candidato para presidir a sessão, sendo aprovado por unanimidade pelos presentes. Em seguida, para a função de secretário, o Dr. Igor Lage colocou seu nome à disposição, igualmente aceito por todos os participantes. A Sra. Isabel esclareceu que caberia ao secretário a responsabilidade pelo registro e revisão da ata, além da supervisão do controle das procurações e dos documentos dos participantes, contando ainda com apoio técnico fornecido pela equipe da sócia ostensiva.

Após a composição da mesa, procedeu-se à leitura do edital de convocação da Assembleia pelo secretário.

---

### **ITEM 1 – Prestação de Contas do Exercício de 2024**

A Sra. Isabel Dourado convidou a Sra. Cristiane Borges, representante da auditoria independente **Moore Contabilidade**, para apresentação do parecer técnico sobre as demonstrações contábeis da SCP. A auditora relatou que, após revisão das demonstrações patrimoniais, de resultados, fluxo de caixa e variações do patrimônio líquido, concluiu-se pela regularidade das contas, sem distorções materiais. Ressaltou-se, contudo, um ponto de ênfase referente a um montante de R\$ 11 milhões registrado no ativo, oriundo de mútuo com as empresas do Grupo Dominus, atualmente em Recuperação Judicial, cujo saldo está amparado por parecer jurídico.

Em seguida, o Sr. Adalberto Martins, representando o Conselho Fiscal, apresentou o parecer da Comissão de Investidores, recomendando a aprovação das contas do exercício de 2024, destacando:

- Conformidade com as normas brasileiras e internacionais de contabilidade (CPC e IFRS);
- Validação do CPC-09 (Demonstração do Valor Adicionado);
- Confronto entre informações publicadas e o balanço auditado;
- Alerta quanto à necessidade de tratamento técnico e contábil do saldo de R\$ 11 milhões ainda não realizado.

Após os esclarecimentos, o Sr. Paulo Horta (cota 195) questionou a auditora sobre os índices de liquidez do empreendimento, que informou:

- **Liquidez corrente:** 1,00;
- **Liquidez geral (sem os R\$ 11 milhões):** 0,82.

Diante da explanação, o investidor solicitou que nas próximas assembleias sejam disponibilizadas previamente as certidões negativas de débitos, o que foi acolhido pela presidência e reforçado pela Sra. Isabel Dourado, que se comprometeu a publicá-las no portal do investidor.

O Sr. Jaime Custódia (cotas 52 a 65) sugeriu que o valor referente aos R\$ 11 milhões seja ajustado à realidade contábil atual. A Sra. Cristiane Borges esclareceu que é possível realizar provisão para perda, com impactos no LALUR.

O Sr. Diego Cáceres, CEO da Rede Laghetto, comentou sobre a questão do valor dos R\$ 11 milhões, esclarecendo que embora contabilmente pareça uma receita que impacta no lucro positivo do hotel, na prática, o valor não está disponível no caixa do empreendimento, e ainda possui uma ação de prestação de contas em andamento, movida por investidores contra a Dominus, tendo como objeto esses valores. Informou ainda sobre o encerramento do Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (PERSE), que concedia isenção fiscal ao setor de hotelaria e eventos desde 2022, e que será encerrado em abril de 2025. Nesse contexto, explicou que a Rede Laghetto estuda, sob os aspectos jurídicos e contábeis, a possibilidade de reconhecer a perda desta receita, esse prejuízo acumulado, no momento oportuno, visando reduzir a base tributável do Imposto de Renda, com o objetivo de minimizar o impacto sobre resultado do empreendimento. Destacou que tal decisão está em análise, para determinar a melhor estratégia financeira para o empreendimento.

O Sr. Hélio Carvalho (cotas 416 e 442) solicitou esclarecimentos sobre os valores apresentados na demonstração de resultados, confirmando que o lucro de R\$ 13 milhões teria resultado em aproximadamente R\$ 8,5 milhões distribuídos aos cotistas e questionando o valor atual de lucros retidos.

A Sra. Cristiane Borges informou que o saldo de reserva de lucro no balanço patrimonial é de R\$ 4.493.417.

O Sr. Hélio observou que haveria uma diferença a ser explicada e sugeriu que os documentos contábeis fossem disponibilizados com maior antecedência para melhor compreensão por parte dos investidores. A Sra. Isabel esclareceu que os balancetes são publicados mensalmente e que o balanço final depende da conclusão da auditoria.

O Sr. Diego Cáceres, CEO da Laghetto Hotéis, esclareceu que o lucro foi destinado à distribuição de lucros aos investidores, quitação de dívidas e investimentos, restando R\$ 600 mil em caixa. Destacou o faturamento recorde de R\$ 47,5 milhões em 2024 e o bom desempenho de 2025, impulsionado pelo turismo argentino.

O Sr. Niso Bastos (cota 919) solicitou maior detalhamento da dívida relacionada à Prodomus e questionou a variação no valor líquido recebido por cota, que não totalizou exatamente R\$ 8.400,00 por cota no ano. A Sra. Isabel explicou que existem fatores como pagamentos fora de competência e a remuneração à sócia ostensiva, que também é de 1,5% dos lucros, que interferem no valor exato repassado mensalmente. Comprometeu-se, juntamente com a Sra. Cristiane Martenexen, a disponibilizar um demonstrativo mensal mais detalhado e visual, com valores abertos de IPTU, impostos e distribuição de lucros, em formato simplificado no portal dos investidores.

A Sra. Gláucia Rufino (cota 294) questionou se os valores do IPTU estavam sendo rateados corretamente entre os espaços ocupados por empresas terceirizadas, como restaurante e SPA. A Sra. Isabel confirmou que o contrato de A&B com o restaurante foi rescindido em agosto de 2024, com a operação sendo internalizada. Antes disso, o IPTU já era rateado com o parceiro externo conforme cláusula contratual, e os pagamentos foram realizados. Quanto ao SPA, único serviço terceirizado remanescente, também há cobrança proporcional ao espaço utilizado.

O Sr. Rafael Carneiro (cota 587) perguntou se o fundo de reserva possui aplicação em investimentos e se há estudo para utilizá-lo na amortização da dívida de IPTU ou para distribuição entre os cotistas. O Sr. Adalberto Martins sinalizou que o tema seria tratado em pauta seguinte, com a devida análise de oportunidade.

O Dr. Carlos Assis (cota 482) reforçou que a ação judicial envolvendo os R\$ 11 milhões em crédito está em andamento e que a associação de investidores, a qual representa, foi admitida como assistente no processo. O Dr. Matheus, presidente da Assembleia, esclareceu que, por cautela, novas informações sobre o processo não seriam debatidas nesta assembleia.

A Sra. Isabel Dourado registrou em ata que o saldo da dívida de impostos da Prodomus em dezembro de 2024 é de R\$ 2,2 milhões, com vencimentos distribuídos pelos próximos três anos. Destacou que, para 2025, a parcela é inferior a R\$ 200 mil, em função da antecipação de pagamentos realizada para redução de encargos.

**Encerradas as manifestações, o Dr. Matheus deu início à votação do primeiro item da pauta, Aprovação da Prestação de Contas do Exercício de 2024, aprovada por unanimidade dos presentes. Resultado:**

- **Total de votos:** 501
- **Favoráveis:** 501 / **Contrários:** 0 / **Abstenções:** 0

Após a deliberação, o Sr. Diego Cáceres e o Sr. André Oliveira, Gerente Geral do empreendimento, apresentaram os principais investimentos realizados no hotel em 2024, que totalizaram cerca de R\$ 1,4 milhão. Entre os destaques estão:

- Aquisição de um gerador de 315 kVA (R\$ 524 mil)
- Renovação de mobiliário como colchões, poltronas e espreguiçadeiras;
- Melhorias no restaurante, como a reorganização do layout das mesas para café da manhã e almoço, aquisição de talheres de alta qualidade (marca Shipper);  
Instalação de nova porta automática no lugar da antiga porta giratória na entrada do hotel;
- Reforma da academia com compra de equipamentos próprios e abertura para uso 24h;
- Construção de banheiros na área da piscina (evitando trânsito interno molhado);
- Atualização de roteadores e computadores para a operação do hotel;
- Aquisição de equipamentos de cozinha como máquina de gelo, forno, freezer e aquecedores;
- Manutenção e substituição de aquecedores de água.

Houve questionamentos por parte do Sr. Maurício Santiago, conselheiro, e do Sr. Jorge Ferreira sobre a necessidade de maior envolvimento do Conselho nas decisões de investimentos, especialmente em compras de alto valor, como o gerador. O gerente, Sr. André Oliveira mencionou que a aquisição do gerador havia sido aprovada na assembleia anterior de 2024, além dos orçamentos compartilhados com o conselho fiscal anterior, do qual o sr. Maurício ainda não fazia parte. A equipe, porém, concordou que a comunicação e divisão de informações com o Conselho pode ser aprimorada.

O Sr. Rafael Carneiro, (cotas 586 e 587), também sugeriu estudar viabilidade de utilizar a laje sobre o restaurante, no 1º andar do prédio, com potencial para se tornar um novo ponto de receita. A administração se comprometeu a avaliar a possibilidade técnica da proposta.

---

## **ITEM 2 – Apresentação dos Resultados do 1º Trimestre de 2025**

O Sr. André Oliveira, Gerente Geral do empreendimento, com a palavra convidou a Srta. Erika Matos, responsável pela área de Revenue Management da região Sudeste da Rede Laghetto, para apresentar a evolução das receitas de hospedagem do hotel.

Inicialmente, a Srta. Erika apresentou um breve panorama histórico da performance do empreendimento desde 2018, destacando um crescimento expressivo a partir de 2023, impulsionado pela retomada econômica no cenário pós-pandemia. Entre os principais resultados do primeiro trimestre de 2025, ressaltou:

- Crescimento de 25% na receita de hospedagem em relação ao mesmo período de 2024;
- Aumento de 22% na diária média e de 26% no RevPar, em comparação ao ano anterior;
- Ocupação estável, alcançando 83% no trimestre, frente a 80% em 2024, porém com desempenho financeiro superior, reflexo direto da elevação da diária média praticada.

A srta. Érika explicou que a equipe de RM realiza análises frequentes, estabelecendo restrições em períodos estratégicos para equilibrar a ocupação e garantir máxima rentabilidade. Em resposta a questionamentos dos investidores, esclareceu que o hotel adota estratégias específicas de vendas em datas com elevada demanda, protegendo a ocupação e otimizando receitas com antecedência, além de aplicar ajustes diários com base no comportamento do mercado. Informou ainda que a central de reservas do hotel atende em horário comercial ampliado, não havendo viabilidade técnica e econômica para atendimento 24 horas, porém disponibilizando o canal direto online no site do hotel em tempo integral.

A Srta. Erika destacou que os principais fatores que contribuíram para o resultado positivo incluem o fortalecimento da marca Laghetto no Rio de Janeiro, ajustes assertivos na precificação das diárias e a identificação do aumento da demanda turística, além da alta do dólar, especialmente com a expressiva presença de turistas argentinos, representando cerca de 39% do público no período.

Complementando a apresentação, o Sr. André Oliveira reforçou que o bom desempenho se deve à constante análise do mercado e testes frequentes de precificação, destacando especialmente o impacto positivo do público argentino no aumento das receitas.

Finalizando o tópico, o Sr. Eduardo Rabello, gerente financeiro, apresentou os resultados financeiros comparativos do primeiro trimestre de 2025 em relação ao mesmo período do ano anterior, destacando:

- **Receita Bruta:** R\$ 16,8 milhões — representando um crescimento de 32%;
- **Resultado Líquido:** R\$ 5,65 milhões — correspondendo a um aumento de 26%.

A Sra. Gláucia Rufino (cota 294) solicitou a palavra para informar que reformulou seu voto anterior, retirando seus 65 votos favoráveis à aprovação do primeiro item da pauta. Solicitou ainda o registro em ata da impugnação dos 212 votos da empresa Universo Patrimonial, em nome da Sra. Cristine Gehring, representada pelo Dr. César Favero e outros representantes.

O Dr. Matheus, presidente da Assembleia, esclareceu que, apesar da solicitação ter sido feita em momento posterior à votação, concordava que a manifestação fosse registrada em ata por liberalidade. Entretanto, afirmou que o quórum originalmente estabelecido seria mantido e que as ressalvas da Sra. Gláucia constariam em apartado, por serem intempestivas, uma vez que o segundo item da pauta já havia sido concluído e o terceiro estava em andamento — além de não estarem acompanhadas de qualquer fundamentação.

---

### **ITEM 3 – Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária de 2025**

A Sra. Isabel Dourado deu início à apresentação da previsão orçamentária para o exercício de 2025, informando que a análise será feita com base em dois cenários distintos, em razão do encerramento do Programa PERSE:

- **Cenário com PERSE:** manutenção da isenção fiscal sobre PIS, COFINS, IRPJ e CSLL;
- **Cenário sem PERSE:** retorno da carga tributária integral a partir de abril de 2025, após a revogação do programa.

A Sra. Isabel explicou que a revogação do PERSE foi confirmada por ato da Receita Federal na última semana — após a publicação do Edital de Convocação da Assembleia — em virtude do esgotamento do limite de R\$ 15 bilhões em isenções fiscais. Dessa forma, a partir de abril, o empreendimento volta a recolher tributos sobre o faturamento (PIS e COFINS) e sobre o lucro (IRPJ e CSLL).

A Sra. Isabel mencionou ainda que, conforme já comentado pelo Sr. Diego Cáceres, diversas empresas atualmente beneficiadas pelo PERSE não pertencem ao setor de eventos ou hotelaria, como é o caso do iFood. Diante disso, o Ministério da Fazenda instaurou auditoria para revisar os enquadramentos. Informou também que a Rede Laghetto integra o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB) e participa de uma frente parlamentar junto a outras redes, nacionais e internacionais, com atuação política em Brasília, buscando reverter os efeitos da revogação do programa.

Em seguida, foi convidada a Sra. Gabriela Chagas, contadora do Grupo Laghetto, para apresentar um panorama técnico sobre os impactos do encerramento do Programa PERSE. A Sra. Gabriela esclareceu que a rede Laghetto ingressou com demanda judicial, com mandado coletivo, e mandados individuais no caso do empreendimento LH Barra Rio SCP, pleiteando a prorrogação do PERSE até fevereiro de 2027. Apesar disso, confirmou-se que a isenção se encerrou em março, e a SCP passará a recolher tributos a partir de 1º de abril. Nesse sentido, a Sra. Gabriela informou que a opção contábil adotada para o ano de 2025 para o empreendimento foi pelo regime de lucro real, por representar menor carga tributária.

Em seguida, o Dr. Alexandre Ayres, advogado tributarista, esclareceu que não se trata apenas de questão contábil, mas de natureza político-tributária. Ressaltou que a retomada da tributação afeta severamente o setor hoteleiro, cuja vocação é estratégica para o turismo nacional. Defendeu que a reversão da medida depende de pressão política via associações e frentes parlamentares, mais do que de ações judiciais individuais.

Após as manifestações, a Sra. Isabel Dourado retomou a apresentação da previsão orçamentária para o exercício de 2025, destacando a análise dos dois cenários distintos: com e sem os benefícios fiscais do PERSE. Esclareceu que, em ambos os casos, não haverá alteração na receita bruta projetada, sendo a diferença concentrada na receita líquida, devido à retomada da incidência de tributos sobre o faturamento a partir de abril. Ressaltou, ainda, a estimativa de crescimento de 15% na receita em relação ao ano de 2024.

Em seguida, a Sra. Isabel convidou a Sra. Erika Matos para detalhar a estratégia de projeção das receitas, seguida pelas exposições do Sr. André Oliveira, gerente do hotel, e do Sr. Eduardo Rabello, gerente financeiro, que discorreriam sobre despesas e resultados.

A Sra. Erika Matos destacou que a projeção de receitas teve como base a consolidação da unidade Laghetto Stilo Barra, aliada ao acompanhamento de metas e reuniões com a gerência. Ressaltou ainda a expressiva presença de turistas argentinos no primeiro trimestre de 2025, o que também influenciou positivamente nas estimativas. Confirmou que, até o momento, as metas mensais vêm sendo atingidas.

Na sequência, o Sr. Eduardo Rabello apresentou os dados orçamentários consolidados para o exercício de 2025, detalhando os dois cenários (com e sem PERSE):

**Com PERSE:**

- Receita líquida: R\$ 51.722.000
- Resultado final: R\$ 13.568.000 (25% da receita)
- Distribuição mensal prevista: R\$ 750 por cota

**Sem PERSE:**

- Receita líquida: R\$ 50.282.000
- Resultado final: R\$ 9.404.000 (17% da receita)
- Distribuição mensal prevista: R\$ 750 por cota

Sobre a distribuição de lucros, o Sr. Eduardo Rabello previu a manutenção da distribuição mensal de R\$ 750 por cota, com respaldo no fluxo de caixa projetado.

O Sr. Niso Bastos questionou os aumentos orçamentários nas despesas com pessoal (36%) e tecnologia (25%). O Sr. Eduardo Rabello esclareceu que o crescimento das despesas com pessoal decorreu da internalização do setor de A&B no segundo semestre de 2024, com impacto em toda a folha ao longo de 2025. Já o acréscimo na área de TI foi justificado pela postergação de investimentos no ano anterior e pela modernização dos sistemas de operação.

O Sr. Paulo Horta levantou dúvidas sobre o resultado financeiro apresentado como negativo. O Sr. Rabello explicou que se trata de um resultado positivo, contabilizado entre as despesas, referente ao rendimento de aplicações financeiras do capital de giro. A dúvida foi complementada pelo Sr. Adalberto Martins, que esclareceu o conceito contábil de agrupamento entre receitas e despesas financeiras, sugerindo inclusive que, futuramente, o detalhamento das contas fosse aberto.

Posteriormente, discutiu-se a previsibilidade da remuneração mensal das cotas. O Sr. Hélio Carvalho questionou a rigidez da distribuição mensal de R\$ 750, especialmente em anos com performance acima do previsto. O Sr. Rabello reforçou que a estratégia adotada visa manter a segurança do caixa ao longo do exercício, sendo a eventual distribuição adicional avaliada após o encerramento do ano, com base nos lucros efetivos e reservas contábeis.

A Sra. Isabel Dourado retomou a palavra para esclarecer aspectos relevantes sobre a apresentação do resultado contábil, conforme havia sido comentado anteriormente pelo Sr. Eduardo Rabello. Destacou que uma pergunta feita pelo Sr. Paulo Horta, direcionada à Sra. Cristiane Borges, evidenciou a

importância de diferenciar o resultado contábil da real disponibilidade de caixa. Segundo a Sra. Isabel, existe atualmente uma deficiência de caixa no valor de R\$ 11 milhões, acumulada desde 2016.

Explicou que a distribuição mensal realizada aos investidores é contabilmente tratada como uma antecipação de lucros, ou seja, está sendo distribuído um valor que ainda não foi efetivamente realizado, projetado para ocorrer ao longo de 2025. Por esse motivo, a distribuição depende diretamente da disponibilidade de caixa, e não apenas dos números contábeis. Afirmou compreender que há empreendimentos que adotam outros métodos de distribuição de lucros, e reforçou que o tema não se limita ao valor distribuído, mas ao modelo adotado, que vem sendo amplamente debatido no âmbito do conselho. Reforçou, ainda, que essa discussão será aprofundada na pauta referente ao IPTU. Finalizou lembrando que o orçamento apresentado é uma projeção contábil, que deverá considerar o impacto do saldo negativo de R\$ 11 milhões nas análises futuras, inclusive no que se refere à viabilidade de uma eventual alteração no modelo de distribuição, seja ele fixo ou variável. Por fim, sugeriu dar continuidade à reunião com a deliberação do orçamento, deixando para um momento posterior a apresentação visual dos investimentos.

O Sr. Adalberto Martins também explicou a lógica da distribuição média mensal em relação ao resultado previsto, esclarecendo que o valor não é aleatório, mas resultado da divisão do lucro estimado após os devidos provisionamentos. O Sr. Adalberto Martins reforçou que a média mensal de distribuição é calculada com base no resultado orçado, sendo matematicamente coerente com a previsão anual. Sugeriu, inclusive, que a utilização de parte do valor reservado poderia futuramente ser redirecionada para amortizações de dívidas como o IPTU. O Sr. Paulo Horta questionou a situação do ativo de R\$ 11 milhões lançado em balanço, propondo sua amortização gradual. O Sr. Adalberto respondeu que a amortização desse valor geraria impacto negativo no resultado contábil, inviabilizando a distribuição de lucros naquele exercício.

Por fim, o Dr. Matheus explicou que existe uma ação judicial em andamento desde 2016 para buscar a responsabilização de ex-controladores da empresa envolvida no mútuo que originou os R\$ 11 milhões. O Dr. Alexandre Ayres, advogado tributarista, complementou com orientações sobre os impactos fiscais da contabilização gradual desse valor, destacando a importância de planejamento contábil estratégico para mitigar a carga tributária sobre o lucro da SCP.

Encerrada a explanação, foi realizada a votação do item 3 da pauta: Deliberação e Aprovação da previsão orçamentária para o ano de 2025.

#### **Resultado da votação:**

- **Total de votos:** 501
- **Favoráveis:** 372 / **Contrários:** 68 / **Abstenções:** 61

**Encerrada a votação, a Previsão Orçamentária para o Exercício de 2025 foi aprovada pela maioria dos presentes.** Ficou registrada em ata a impugnação dos votos da empresa Universo Patrimonial (212 cotas), por parte da Sra. Gláucia Rufino (cota 294).

---

#### **ITEM 4 – Apresentação da Análise de Amortização da Dívida de IPTU**

Durante a Assembleia, ao se iniciar o item 4 da pauta, o Dr. Matheus destacou tratar-se de um tema de elevada relevância, esclarecendo que não se tratava de matéria deliberativa naquele momento, mas sim de uma apresentação técnico-financeira e jurídica. Solicitou que o Sr. Adalberto Martins fizesse a explanação inicial, seguida da manifestação do Dr. Alexandre Ayres, advogado tributarista que auxilia o empreendimento dentro da pauta do IPTU.

O Sr. Adalberto Martins iniciou sua exposição destacando que, apesar de a negociação com a Prefeitura do Rio de Janeiro ao final de 2022 ter representado um avanço importante, resultou na formalização de uma confissão de dívida. Buscando entender o modelo de amortização adotado pelo município, identificou-se que o sistema utilizado é o SACRE (Sistema de Amortização Crescente), método considerado em desuso e desfavorável ao devedor. O contrato prevê 84 parcelas, das quais 28 já foram pagas. A dívida negociada foi de R\$ 14.936 milhões, acrescida de R\$ 873 mil em honorários advocatícios e R\$ 23.511 mil em custas judiciais.

Com a correção anual pelo IPCAE e juros de 1% ao mês, o valor das parcelas cresce de forma significativa: a primeira foi de R\$ 177 mil e a última, prevista para novembro de 2029, pode chegar a R\$ 451 mil. Considerando projeções conservadoras de IPCAE (4,71% ao ano), o total pago em juros e correções poderá ultrapassar R\$ 11 milhões.

Diante desse cenário, o Sr. Adalberto apresentou simulações de amortização da dívida com diferentes prazos e aportes iniciais. A quitação em 24 meses, por exemplo, proporcionaria uma economia estimada de R\$ 6,4 milhões. Em uma estratégia mais agressiva, com pagamento em 12 meses, a economia projetada ultrapassaria R\$ 7,4 milhões. Em outra simulação, com um aporte inicial de R\$ 3 milhões, mantendo o parcelamento em 60 meses, a economia chegaria a R\$ 5,1 milhões. Todas as simulações consideram o mesmo regime de juros e correção monetária do contrato atual.

Em complemento, o Dr. Alexandre Ayres detalhou os aspectos jurídicos da transação, explicando que a dívida original, de aproximadamente R\$ 29 milhões (com juros e correção), foi reduzida para R\$ 14 milhões após o redirecionamento do domicílio fiscal do imóvel da Avenida Lúcio Costa — região de alto valor venal — para a Rua Marcelo Roberto, resultando em expressiva redução do IPTU. A alteração do endereço fiscal não apenas diminuiu o valor anual do imposto de mais de R\$ 3 milhões para cerca de R\$ 2 milhões, como também permitiu a aplicação de um desconto adicional de 40% para os exercícios de 2022 em diante, desde que a SCP mantenha-se adimplente até o último dia útil de novembro de cada ano. Com isso, o valor final do IPTU passou a girar em torno de R\$ 1,4 milhão anuais. Esse benefício está previsto no Código Tributário Municipal e será preservado enquanto forem observadas as condições de regularidade nos pagamentos.

O advogado reiterou que qualquer nova renegociação deverá ser formalizada junto à Procuradoria Geral do Município e dependerá da demonstração de risco jurídico por parte do devedor, o que poderá justificar concessões como descontos nos juros. Esclareceu que a legislação atual permite até 90% de abatimento sobre os juros em caso de pagamento à vista, percentual que decresce conforme o número de parcelas: 80% para 6 vezes, 70% para 12 vezes e 50% para 24 vezes.

Em resposta a um questionamento do Sr. Alan de Menezes (cota 202), sobre a possibilidade de intermediação de uma audiência com o prefeito Eduardo Paes, o Dr. Ayres esclareceu que, apesar de positiva, essa interlocução não substitui os trâmites institucionais, uma vez que a competência para tratar de débitos tributários é exclusiva da Procuradoria.

Ao final das exposições, o Dr. Matheus esclareceu que a apresentação visava apenas informar os cotistas sobre os cenários estudados. A autorização para continuidade do estudo técnico-financeiro seria registrada como recomendação, e não como deliberação. A assembleia demonstrou receptividade quanto à continuidade do estudo, tendo sido destacada a importância de aprofundar a análise financeira e jurídica, e de buscar, junto à Prefeitura, as melhores condições de amortização da dívida, com o menor impacto possível sobre o resultado do empreendimento e a distribuição de lucros.

O Dr. Matheus explicou que, oportunamente, uma proposta formal — já minuciosamente analisada e acompanhada de minuta contratual da Procuradoria — será apresentada ao Conselho para deliberação definitiva.

---

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Sr. Flávio Junqueira acrescentou considerações sobre a viabilidade contábil da estratégia, destacando que, sob o regime de lucro real, os R\$ 11 milhões contabilizados como despesa poderiam ser usados para reduzir a base de cálculo dos tributos federais, gerando economia significativa. Avaliou que, além da economia obtida pela redução de prazo de pagamento, a operação deve considerar o impacto positivo na carga tributária da SCP, otimizando o resultado financeiro.

O Sr. Evandro Rufino, ao final, solicitou o envio das notas fiscais referentes à compra e instalação do gerador do empreendimento. O Dr. Matheus prontamente confirmou que a solicitação seria atendida.

Encerrando a assembleia, o presidente agradeceu a participação de todos, em especial ao Dr. Alexandre Ayres, e à equipe do Grupo Laghetto, da sócia ostensiva representada por Isabel Dourado, Dr. Igor, secretário, Sr. Adalberto Martins e demais conselheiros. Nada mais havendo a tratar, o **Dr. Matheus** agradeceu a presença de todos, encerrando a assembleia às 21h55.

## ATA 2025 04 ABR 07 AGO - Prestação de Contas, Análise IPTU.pdf

Documento número #9313c312-cb4b-47c0-9de6-92ac018b3d8f

Hash do documento original (SHA256): 63615798acd0bf3b4ef9e0a106713c524c39724807e83aaef30470c796f9c93f

### Assinaturas

 **Luiz Alberto Seixas Matheus**

CPF: 406.257.107-20

Assinou como presidente em 23 abr 2025 às 09:15:05

 **Igor Lage Santos**

CPF: 140.121.397-97

Assinou como secretário(a) em 23 abr 2025 às 10:53:15

### Log

- 22 abr 2025, 16:18:10 Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e criou este documento número 9313c312-cb4b-47c0-9de6-92ac018b3d8f. Data limite para assinatura do documento: 22 de maio de 2025 (16:18). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 abr 2025, 16:21:55 Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e adicionou à Lista de Assinatura: matheus.advogados@gmail.com para assinar como presidente, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luiz Alberto Seixas Matheus e CPF 406.257.107-20.
- 22 abr 2025, 16:21:55 Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e adicionou à Lista de Assinatura: igor@alvesesantosadv.com.br para assinar como secretário(a), via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Igor Lage Santos e CPF 140.121.397-97.
- 23 abr 2025, 08:56:18 Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e fez alteração em matheus.advogados@gmail.com: assinar como presidente
- 23 abr 2025, 09:15:05 Luiz Alberto Seixas Matheus assinou como presidente. Pontos de autenticação: Token via E-mail matheus.advogados@gmail.com. CPF informado: 406.257.107-20. IP: 177.142.98.150. Componente de assinatura versão 1.1184.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

- 
- 23 abr 2025, 10:53:15 Igor Lage Santos assinou como secretário(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail igor@alvesesantosadv.com.br. CPF informado: 140.121.397-97. IP: 179.210.183.10. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.92561684536896 e longitude -43.2600712068713. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1184.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 23 abr 2025, 10:53:17 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9313c312-cb4b-47c0-9de6-92ac018b3d8f.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9313c312-cb4b-47c0-9de6-92ac018b3d8f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).