

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

Recuperação Judicial nº 5000597-80.2021.8.21.0067
1ª Vara da Comarca de São Lourenço do Sul/SC

Recuperanda:
E PUKALL & CIA LTDA

Novembro de 2021

BRIZOLA E JAPUR
Administração Judicial



RELATÓRIO DE ATIVIDADES

ÍNDICE

• 1. Introdução.....	3
1.1. Considerações Preliminares.....	4
1.2. Recomendação CNJ.....	6
1.3. Estágio Processual.....	7
1.4. Cronograma Processual.....	8
1.5. Eventos do Mês.....	10
• 2. Informações sobre a Recuperanda.....	14
2.1. Histórico da E PUKALL & CIA LTDA.....	15
2.2. Atividade Empresarial.....	16
2.3. Estrutura Societária.....	19
2.4. Estabelecimentos.....	20
2.5. Quadro Funcional.....	21
2.6. Reunião com a Administração.....	22
• 3. Créditos.....	24
3.1. Créditos Concursais.....	25
3.2. Créditos Extraconcursais.....	26
• 4. Indicadores de Desempenho.....	27
4.1. Taxa de Ocupação.....	28
4.2. Receita por Quarto.....	29
4.3. Diária Média.....	30
4.4. Concorrência.....	31
4.5. Satisfação dos Hóspedes.....	32
• 5. Análise Financeira.....	34
5.1. Balancetes.....	35
5.2. Demonstração de Resultado.....	37
5.3. Indicadores de Desempenho.....	39
• 6. Informações Adicionais.....	40
6.1. Cumprimento das Obrigações.....	43
• 7. Glossário.....	44

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. Considerações Preliminares
- 1.2. Recomendação CNJ
- 1.3. Estágio Processual
- 1.4. Cronograma Processual
- 1.5. Eventos do Mês

1.1 Considerações Preliminares

Primeiramente, cumpre referir as premissas que embasaram este relatório, bem como destacar alguns pontos que esta Equipe Técnica julga pertinentes para uma melhor compreensão do trabalho desenvolvido.

Para esta Equipe Técnica chegar às conclusões apresentadas no presente relatório, entre outros aspectos: (i) foram tomadas como boas e válidas as informações contidas nas demonstrações contábeis de **E PUKALL & CIA LTDA**, as quais foram fornecidas por seus representantes; e (ii) foram conduzidas discussões com membros integrantes da administração sobre os negócios e as operações da referida sociedade empresária.

Nenhum dos profissionais que participaram da elaboração deste relatório têm qualquer interesse financeiro na Recuperanda ou qualquer relação com quaisquer das partes envolvidas, o que caracteriza o caráter independente desta Equipe em relação ao presente trabalho.

Importa também referir que os representantes de **E PUKALL & CIA LTDA** e seu sócio não impuseram restrições para que esta Equipe Técnica pudesse: (i) obter acesso às instalações da Empresa; e (ii) chegar de forma independente às conclusões aqui contidas.

Este relatório e as opiniões aqui contidas têm a finalidade de prestar informações a todos os interessados no presente processo, observando o fato de que qualquer leitor deste relatório deve estar ciente das condições que nortearam este trabalho.

Acordou-se com os representantes da Recuperanda que a **apresentação de contas demonstrativas mensais** (art. 52, inciso IV) deverá ocorrer por meio da disponibilização de informações contábeis e financeiras até o dia **30 de cada mês subsequente**. No tocante ao presente Relatório, as informações utilizadas foram entregues à Administração Judicial até o dia **28 de outubro de 2021**.

Exceto quando expressamente mencionado, os valores indicados neste relatório **estão expressos em reais (R\$)**.

1.2 Recomendação CNJ

Em julho de 2020, o Conselho Nacional de Justiça ("CNJ") publicou Recomendação acerca da **padronização dos relatórios mensais de atividades** apresentados pelo administrador judicial (Recomendação n.º 72).

À vista disso, esta Equipe Técnica apresenta na **página seguinte um resumo com as principais recomendações do Conselho**, avaliando a pertinência do conteúdo para esse processo e, quando aplicável, indicando de que forma o tema está contemplado no presente Relatório.



1.2 Recomendação CNJ

	Recomendação	Aplicável?	Página
2.1.1	Houve alteração da atividade empresarial?	Não	
2.1.2	Houve alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração?	Não	
2.1.3	Indique todos os estabelecimentos	Sim	20
2.2.4	Quadro de funcionários	Sim	21
2.2.4.1	Número de funcionários/colaboradores total	Sim	21
2.2.4.1.1	Número de funcionários CLT	Sim	21
2.2.4.1.2	Número de pessoas jurídicas	Não	
2.2.5	Análise dos dados contábeis e informações financeiras	Sim	35
2.2.5.1	Ativo (descrição / evolução)	Sim	35
2.2.5.2	Passivo	Sim	35
2.2.5.2.1	Extraconcursal	Sim	26
2.2.5.2.1.1	Fiscal	Sim	26
2.2.5.2.1.1.1	Contingência	Não	
2.2.5.2.1.1.2	Inscrito em dívida ativa	Não	
2.2.5.2.1.2	Cessão fiduciária de títulos/direitos creditórios	Não	
2.2.5.2.1.3	Alienação fiduciária	Não	
2.2.5.2.1.4	Arrendamentos mercantis	Não	

	Recomendação	Aplicável?	Página
2.2.5.2.1.5	Adiantamento de contrato de câmbio (ACC)	Não	
2.2.5.2.1.6	Obrigações de fazer	Não	
2.2.5.2.1.7	Obrigações de entregar	Não	
2.2.5.2.1.8	Obrigações de dar	Não	
2.2.5.2.1.9	Obrigações ilíquidas	Não	
2.2.5.2.1.10	N/A	Não	
2.2.5.2.1.10.1	Justificativa	Não	
2.2.5.2.1.10.2	Observações	Não	
2.2.5.2.1.11	Pós ajuizamento da RJ	Não	
2.2.5.2.1.11.1	Tributário	Não	
2.2.5.2.1.11.2	Trabalhista	Não	
2.2.5.2.1.11.3	Outros	Não	
2.2.5.2.1.11.3	Observações	Não	
2.2.5.2.1.11.4	Observações / Gráficos	Não	
2.2.6	Demonstração de resultados (evolução)	Sim	37
2.2.6.1	Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo / receita x resultado)	Sim	27
2.2.7	Diligência nos estabelecimentos da recuperanda	Não	
2.2.8	Controle de pagamentos dos credores concursais	Não	
2.2.8.1	N/A	Não	
2.2.8.2	Anexar documentos	Não	
2.2.9	Observações	Não	
2.2.10	Anexos	Não	
2.2.11	Eventos do mês	Sim	10

1.3 Estágio Processual

Trata-se de Recuperação Judicial requerida em 14/04/2021 por uma sociedade empresária atuante nos setores hoteleiro e agropecuário.

Examinados os requisitos objetivos e subjetivos, o deferimento do processamento se deu em 22/04/2021 (E14).

Sendo assim, tendo como *dies a quo* a data da decisão que deferiu o processamento, o prazo de 180 dias de suspensão das ações e execuções (*stay period*), previsto nos artigos 52, III, c/c 6º, §4º, da LRF, findará em 18/10/2021.

Remetidas as correspondências previstas no art. 22, I, “a”, da Lei nº 11.101/2005, logo após a investidura no encargo, o edital de que trata o art. 52, §1º, do mesmo diploma, foi veiculado no DJE de 09/06/2021, considerando-se publicado em 10/06/2021.

Com a publicação do edital, teve início a fase extrajudicial de verificação de créditos. A Administração Judicial está analisando as habilitações e as divergências que estão sendo recebidas, bem como os documentos e registros contábeis que atestam a hígidez dos créditos declarados pela Recuperanda, o que culminará na entrega da relação de

credores de que trata o art. 7º, §2º, da Lei nº 11.101/2005.

No dia 22/06/2021, a Recuperanda apresentou o seu plano de recuperação.

A fim de evitar dúvidas acerca da data de início da contagem do cômputo para apresentação de objeções ao plano de recuperação apresentado e de impugnações à lista de credores, foi acolhida a sugestão da Administração Judicial no que tange à publicação de edital conjunto do art. 7º, § 2º, e art. 53, parágrafo único, da LRF.

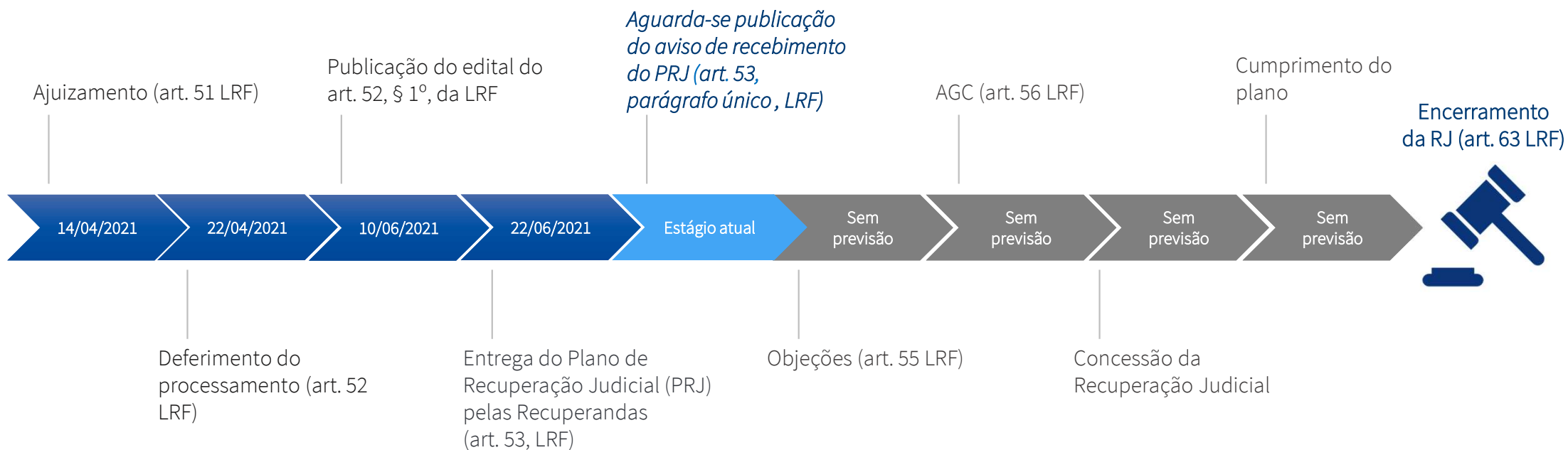
A minuta supracitada restou acostada aos autos no dia 10/08/2021, de modo que aguarda publicação no DJE.

No mais, após solicitação de complementação do plano pelo juiz, foi apresentado, pela Recuperanda, novo plano de recuperação no dia 03/11/2021.

É como se encontra o processo.

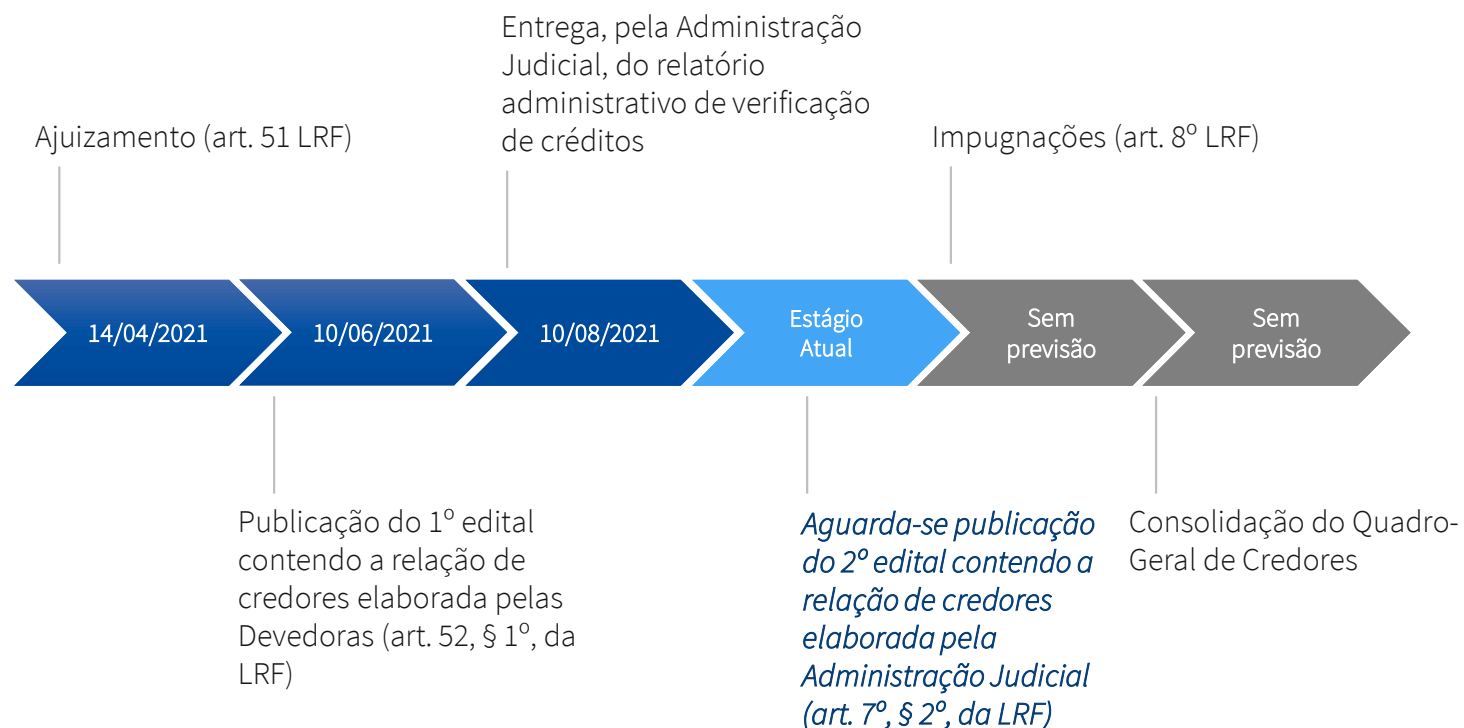
1.4 Cronograma Processual

Abaixo é apresentado o **cronograma do processo de Recuperação Judicial** das Recuperandas, demonstrando o atual estágio em que se encontra.



1.4 Cronograma Processual

Abaixo é apresentado o **cronograma da Verificação de Créditos**, demonstrando o atual estágio em que se encontra.



1.5 Eventos do Mês

Apresenta-se abaixo a relação de todos os eventos relevantes que tramitaram no processo de Recuperação Judicial:

Data do Evento	Conteúdo	Autos
14/04/2021	Petição Inicial	Evento 1
15/04/2021	Despacho	Evento 3
22/04/2021	Petição da Recuperanda	Evento 12
22/04/2021	Despacho de deferimento da Recuperação Judicial	Evento 14
23/04/2021	Embargos de Declaração da Recuperanda	Evento 20
23/04/2021	Despacho de recebimento dos Embargos de Declaração	Evento 22
04/05/2021	Termo de Compromisso da Administração Judicial	Evento 30
06/05/2021	Petição da Recuperanda	Evento 32
06/05/2021	Despacho	Evento 34
11/05/2021	Promoção do Ministério Público	Evento 37
11/05/2021	Despacho	Evento 42
19/05/2021	Petição da Administração Judicial	Evento 49

1.5 Eventos do Mês

Apresenta-se abaixo a relação de todos os eventos relevantes que tramitaram no processo de Recuperação Judicial:

Data do Evento	Conteúdo	Autos
20/05/2021	Despacho	Evento 51
25/05/2021	Petição da Recuperanda	Evento 58
25/05/2021	Despacho	Evento 60
27/05/2021	Novo Termo de Compromisso da Administração Judicial	Eventos 62 e 63
27/05/2021	Petição da Administração Judicial	Evento 65
28/05/2021	Complementação da relação de credores pela Recuperanda	Evento 66
07/06/2021	Promoção do Ministério Público	Evento 70
09/06/2021	Disponibilização do edital do art. 52, §1º, da LRF no DJE	Evento 74
09/06/2021	Decisão Interlocutória	Evento 84
11/06/2021	Embargos de Declaração da Recuperanda	Evento 92
11/06/2021	Decisão Interlocutória	Evento 94
17/06/2021	Promoção do Ministério Público	Evento 99

1.5 Eventos do Mês

Apresenta-se abaixo a relação de todos os eventos relevantes que tramitaram no processo de Recuperação Judicial:

Data do Evento	Conteúdo	Autos
18/06/2021	Decisão Interlocutória	Evento 101
22/06/2021	Apresentação do Plano de Recuperação pela Recuperanda	Evento 113
02/07/2021	Promoção do Ministério Público	Evento 130
07/07/2021	Apresentação do primeiro RMA	Evento 137
15/07/2021	Pedido de Exclusão de Crédito Habilitado	Evento 141
29/07/2021	Promoção do Ministério Público	Evento 147
06/08/2021	Despacho	Evento 150
10/08/2021	Apresentação do Relatório de Verificação de Créditos (art. 7º, §1º, da LRF) e da minuta de edital conjunto do art. 7º, § 2º, e art. 53, parágrafo único, da LRF	Evento 166
11/08/2021	Petição da Recuperanda	Evento 167
11/08/2021	Promoção do Ministério Público	Evento 169
29/09/2021	Despacho	Evento 184

1.5 Eventos do Mês

Apresenta-se abaixo a relação de todos os eventos relevantes que tramitaram no processo de Recuperação Judicial:

Data do Evento	Conteúdo	Autos
03/11/2021	Apresentação do novo Plano de Recuperação pela Recuperanda	Evento 192

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

2. INFORMAÇÕES SOBRE A RECUPERANDA

- 2.1. Histórico
- 2.2. Atividade Empresarial
- 2.3. Estrutura Societária
- 2.4. Estabelecimentos
- 2.5. Quadro Funcional
- 2.6. Reunião com a Administração

2.1 Histórico da Recuperanda

No dia **1º de setembro de 1998** ocorre a constituição da sociedade empresária **E PUKAL & CIA LTDA**. À época, os sócios eram *Eraldo e Delvina Maria Orestani Pukal*.



1998

1998-2020



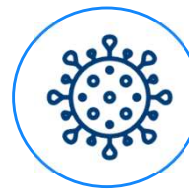
Conhecida pelo nome fantasia de “**Hotel das Figueiras**”, a Empresa conta com mais de 50 quartos disponíveis e apresenta histórico de resultados financeiros positivos.

No dia **19 de maio de 2017** o objeto da sociedade passa a prever a atividade de **pecuária** e o **transporte rodoviário** de cargas.



2017

Covid-19 impacta fortemente o **setor hoteleiro**. **Queda brusca** no **faturamento** da Recuperanda **acarreta** em **endividamento** de **R\$ 2,9 milhões**.



2020

Em **18 de novembro de 2020**, **Edson Dalvani e Vivian Rosane Pukall** ingressam na sociedade.



2020-2021

O pedido de Recuperação Judicial é ajuizado em **14 de abril de 2021**.



2021

2.2 Atividade Empresarial - Hotel



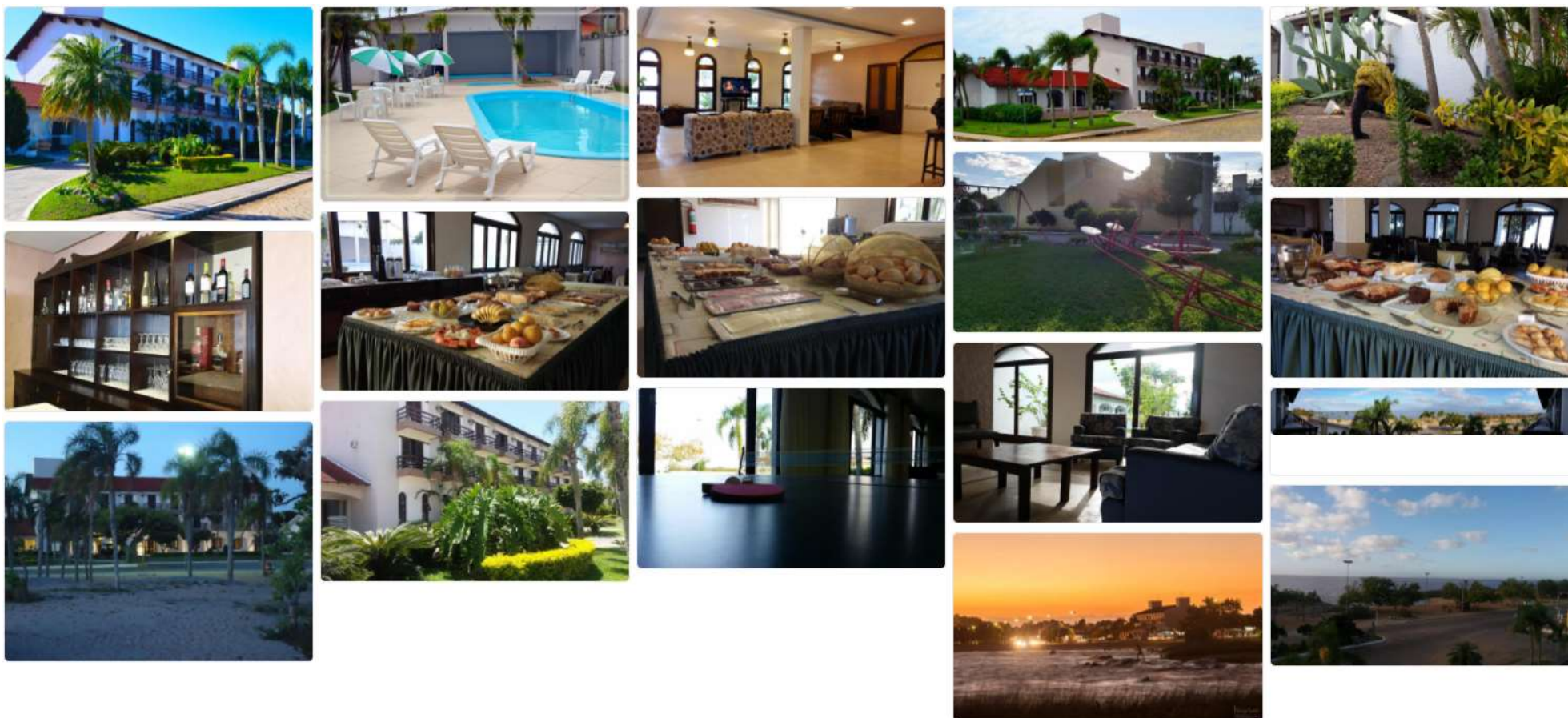
Com mais de 20 anos de atuação, o “Hotel das Figueiras” sempre foi administrado pela família Pukall, se apresentando como um dos mais relevantes hotéis da região. O Hotel fica localizado às margens da “Praia das Nereidas” (Lagoa dos Patos).

Atualmente conta com **49 quartos**. Dentre as principais comodidades destacam-se:

- Ampla vista para a lagoa; (“beira-mar”)
- Piscina (interna e externa);
- Estacionamento próprio;
- Churrasqueiras;
- Salão de Jogos;
- Bar;
- Café da manhã;
- Último andar recentemente reformado.

2.2 Atividade Empresarial - Hotel

Imagens extraídas do site *booking.com*:



Mais fotos disponíveis em:

https://www.tripadvisor.com.br/Hotel_Review-g2346584-d2630969-Reviews-Hotel_Das_Figueiras-Sao_Lourenco_Do_Sul_State_of_Rio_Grande_do_Sul.html#/media/2630969/?albumid=101&type=0&category=101

2.2 Atividade Empresarial - Agronegócio



- Devido à sazonalidade da operação, o Hotel das Figueiras historicamente enfrenta uma redução significativa da demanda entre os meses de abril e novembro. A fim de desenvolver uma alternativa de geração de renda durante estes períodos, os sócios da Recuperanda decidiram por incrementar ao negócio atividades agrícolas e de pecuária;

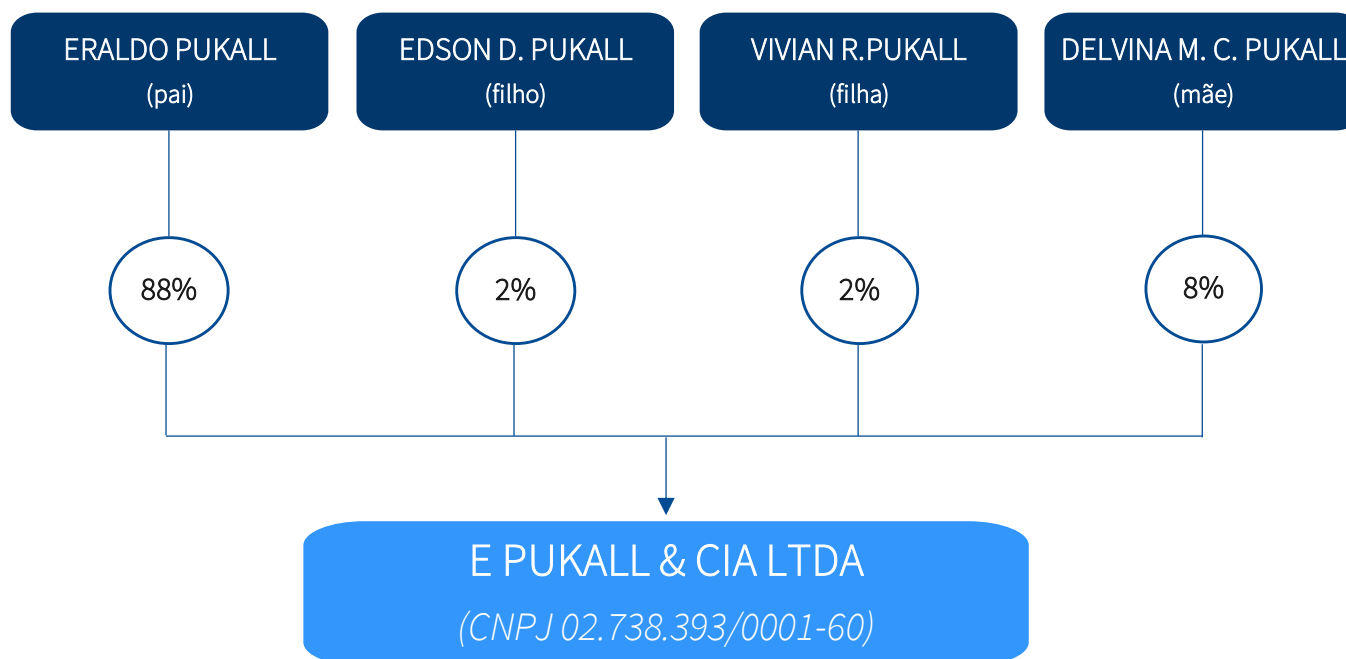


- Nesse sentido, em 2017 ocorreu a abertura de uma filial (02.738.393/0002-4) que atua no ramo de criação de bovinos e agricultura. A filial localiza-se no interior do município e dispõe de aproximadamente 144 hectares de terra;



- Aproximadamente 60 hectares estão sendo **arrendados para o plantio de soja**, o qual rendeu cerca de R\$ 60 mil e R\$ 100 mil nas safras de 2019/2020 e 2020/2021. O pagamento destas quantias ocorre de forma parcelada;
- Atualmente há aproximadamente **45 gados** para corte, dos quais cerca de 15 já estão prontos para comercialização (valor de venda estimado em R\$ 60 mil);
- Por último, também identificou-se o investimento a longo prazo no plantio de pés de nogueira, para posterior **coleta de nozes**.

2.3 Estrutura Societária



- Sociedade Empresária Limitada
- Capital Social: R\$ 2.500.000,00
- Sócio-administrador: Eraldo Pukall

2.4 Estabelecimentos - Localização

E PUKALL & CIA LTDA



O **Hotel das Figueiras** (02.738.393/0001-60 - matriz) está localizado na Av. Getulio Vargas, nº 400, Balneário, em São Lourenço do Sul/RS.

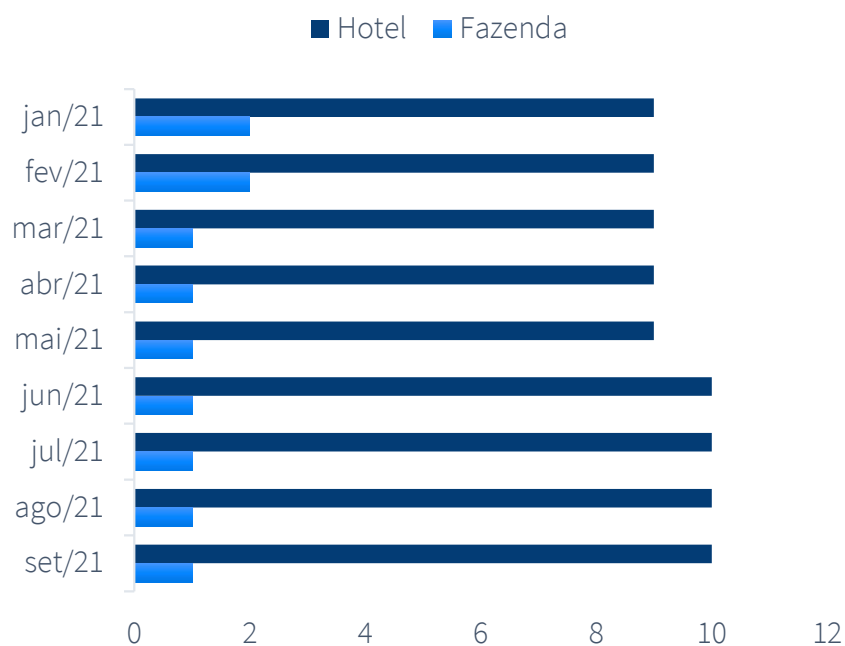


Propriedade rural (02.738.393/0002-4 - filial) também localizada no Município de São Lourenço, no Rincão dos Azevedos - 1º Distrito. Além de contar com imóvel para moradia, a propriedade dispõe de 144 hectares de terra onde a Recuperanda exerce a suas atividades secundárias no setor agrícola, como o engorde de bovinos, bem como o cultivo de soja.



2.5 Quadro Funcional

Apresenta-se a seguir a evolução do quadro funcional da Recuperanda, conforme relatório da folha de pagamento disponibilizado pela sua administração:



Apesar da folha de pagamento representar percentual relevante dos custos da Recuperanda, os salários pagos aos funcionários do Hotel não são elevados.

Em setembro de 2021, o quadro de funcionários da Recuperanda era composto por:

- 5 Recepcionistas;
- 1 Garçons;
- 1 Trabalhador agrícola polivalente;
- 1 Lavadora de Roupas;
- 1 Camareiro;
- 1 Copeiro;
- 1 Assistente Administrativo.



2.6 Reunião com a Administração

No dia **22 de novembro de 2021**, a Administração Judicial realizou contato com a Representante, Sra. Vivian (sócia), da Recuperanda, por meio de videoconferência, a fim de inteirar-se acerca do andamento das atividades empresariais.

O encontro teve início com o apontamento, pela representante da Recuperanda de uma **triplicação na ocupação do Hotel** no último mês frente ao primeiro semestre do ano, quando a mesma se restringia a apenas 10% da sua capacidade total.

Foi indicado que atualmente a ocupação é de 35 a 40%, porcentagem que deve ser mantida até o Natal, envolvendo, mormente, eventos de final de ano e de negócios.

Quanto aos números para o **verão**, foi apresentada uma expectativa de que **as porcentagens de ocupação devem alcançar a marca dos 60 a 70% no período entre Natal e Ano Novo**, a qual deve se estender durante janeiro e fevereiro em decorrência do turismo na região e férias escolares.

Foi destacado que alguns dos eventos pagos durante a pandemia e cancelados na época vêm sendo realizados nesse atual período, a fim de que não seja necessária a devolução das montas já pagas.

Em virtude da melhora das operações do Hotel, a representante da Recuperanda revelou que deve ser observado um **aumento no quadro funcional da Empresa no mês de dezembro**, sendo salientado que **todos os funcionários possuem carteira assinada**.

No que tange às **despesas mensais e tributárias**, a Sra. Vivian afirmou que todas estão em dia, reiterando que **o ponto de equilíbrio para a manutenção das atividades é atingido com a ocupação de 30% do Hotel**.

Em relação às tarifas, foi referido que não houve acréscimos em virtude da alta concorrência que vem sendo oferecida pelo AIRBNB, de modo que a Recuperanda vem investindo na maior rotatividade de clientes.

No mais, revelou que faz parte de diversos convênios, o que possibilita o aumento de publicidade do Hotel com base em sua aparição em revistas e em páginas online de alcance nacional. Salientou que a participação em tais convênios não produz qualquer despesa para a Recuperanda.

2.6 Reunião com a Administração

Quanto à atividade voltada à **pecuária** desenvolvida desde 2017 pela empresa, a qual serve como **alicerce financeiro no período de baixa temporada do hotel** (inverno), foi sustentado que não vêm sendo realizados muitos investimentos.

Dos 140 hectares à disposição das atividades agrícolas da Recuperanda, realizadas principalmente pelo irmão da administradora do Hotel das Figueiras, 60ha são arrendados. O arrendatário atualmente está em período de plantação de soja, dando início à safra de verão 2021/2022. Por conseguinte, os contratos de arrendamento são elaborados com base na quantidade de sacas de soja.

No restante da área, cerca de 80ha, a família da empresária atualmente está apostando em uma nova empreitada após buscar por uma atividade que fosse menos custosa que a bovinocultura: a criação aviária. No entanto, ressaltou Vivian, ainda estão em períodos de testes e não estão ocorrendo comercializações de nenhum tipo até o presente momento.

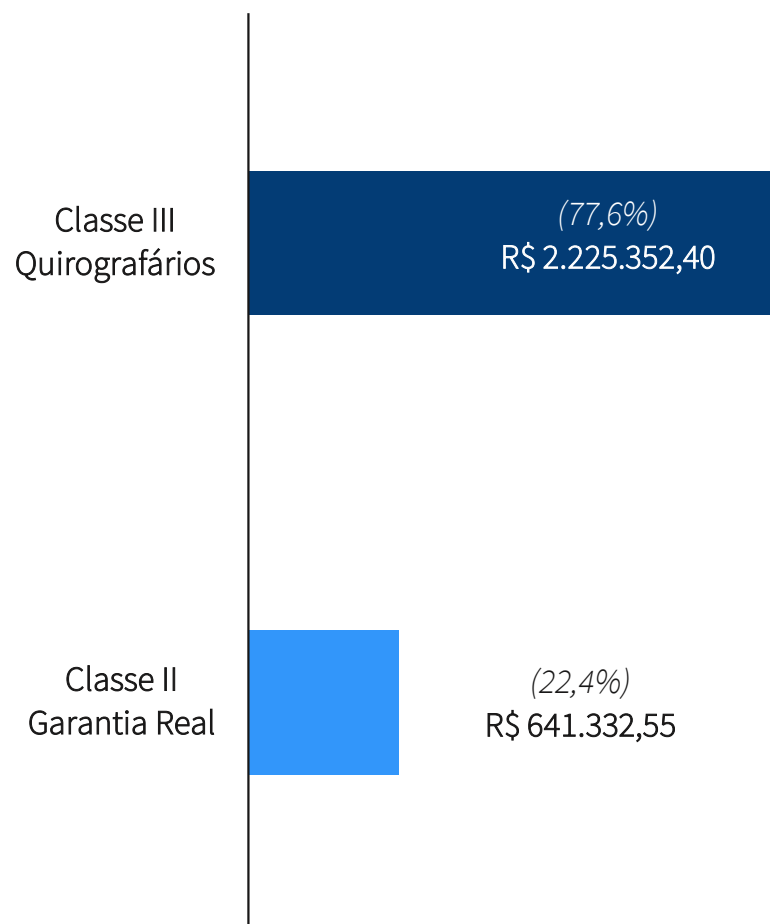
Finalmente, apontou para a expectativa de faturamento de R\$ 200 mil ao ano advindas das atividades realizadas nas terras supracitadas.

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

3. CRÉDITOS

- 3.1. Créditos Concursais
- 3.2. Créditos Extraconcursais

3.1 Créditos Concurais



- O passivo total declarado como sujeito à Recuperação Judicial atinge a monta de **R\$ 2.866.684,95**. Apresenta-se abaixo a lista de credores elaborada pela Recuperanda, conforme publicação do edital do art. 52, § 1º, da LRF:

CREDOR	CRÉDITO	CLASSE	%
SICREDI INTERESTADOS RS ES	R\$ 1.178.064,82	II	41,1%
EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA	R\$ 483.935,53	II	16,9%
BANCO BRADESCO S/A	R\$ 407.131,66	II	14,2%
BANCO DO BRASIL S/A	R\$ 261.936,76	III	9,1%
BANCO SANTANDER S/A	R\$ 197.745,68	III	6,9%
SICREDI INTERESTADOS RS ES	R\$ 118.226,83	III	4,1%
BANCO DO BRASIL S/A	R\$ 113.762,31	II	4,0%
BANCO BRADESCO S/A	R\$ 63.423,28	III	2,2%
VALTRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA	R\$ 42.458,08	II	1,5%

3.2 Créditos Extraconcursais

Conforme consulta realizada em 18 de outubro de 2021 no site da PFGN (Procuradoria Geral da Fazenda Nacional), a Recuperanda **não apresentava tributos federais em dívida ativa** (aqueles que apresentam mais de 90 dias de atraso).

Por meio da escrituração contábil da Empresa, nota-se que os **tributos correntes estão sendo pagos**, o que inclui INSS, FGTS, Simples Nacional, IPTU (pagamento parcelado) e parcelamento do Simples Nacional (17/37 parcelas pagas).

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ), recomenda que sejam destacados os títulos de crédito extraconcursais com fato gerador posterior ao ajuizamento da recuperação judicial ou que possuam vínculos com (i) adiantamento de contrato de câmbio (ACC); (ii) cessão fiduciária de títulos e direitos creditórios e (iii) alienação fiduciária.

A Administração Judicial não identificou créditos extraconcursais com as características supracitadas.



RELATÓRIO DE ATIVIDADES

4. INDICADORES DE DESEMPENHO

- 4.1. Taxa de Ocupação
- 4.2. Passivo
- 4.3. Demonstração dos Resultados
- 4.4. Projeção de Fluxo de Caixa

4. Indicadores de Desempenho

No presente tópico, a Administração Judicial apresenta os principais **indicadores de desempenho** do ramo hoteleiro e o desempenho da Recuperanda no que se refere a esses índices:

Taxa de Ocupação (TO)

- Número de quartos ocupados dividido pelo número de quartos disponíveis em determinado período;

Receita por Quarto Disponível

- Receita total com hospedagens dividida pelo número de quartos disponíveis no período;

Diária Média

- Receita total dividida pelo número de quartos disponíveis no mesmo período;



Índice de Comparação com a Concorrência (MPI)

- Compara-se quantos hóspedes optam pelo hotel em detrimento dos demais disponíveis;

Grau de satisfação dos hóspedes

- Por meio pesquisas de satisfação é possível identificar o grau de satisfação dos hóspedes;

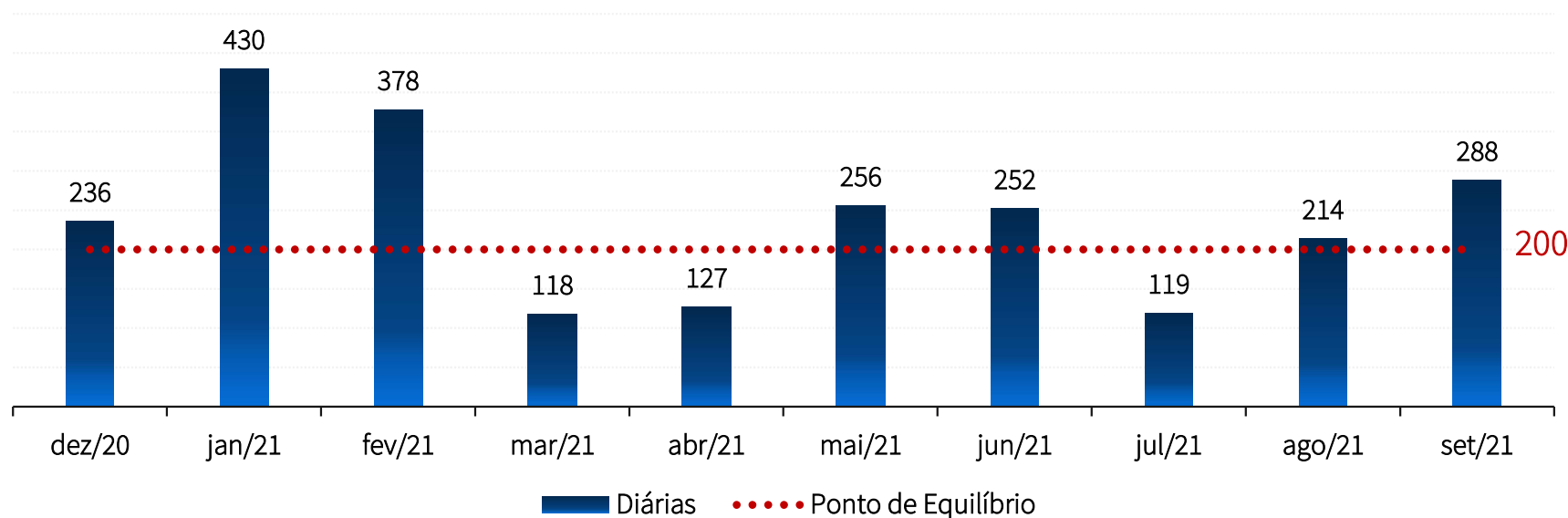
Custo de aquisição do cliente¹

- Mensuração da média de investimentos feitos por um negócio para adquirir novos clientes;

¹Não foi possível estimar o Custo de aquisição do cliente (CAC), uma vez que o cálculo depende de informações gerenciais que a Recuperanda não dispõe.

4.1 Taxa de Ocupação

- A **Taxa De Ocupação (TO)** se trata de um indicador de performance importante para identificar os períodos de maior e menor ocupação, permitindo que estratégias de vendas e *marketing* melhorem os resultados, mesmo em baixa temporada. No caso concreto – para fins de mensuração da taxa de ocupação do Hotel das Figueiras – apurou-se em conjunto com a Recuperanda o número de diárias vendidas nos últimos meses, afim de comparar tais informações com o ponto de equilíbrio do negócio.
- Conforme informado pela Sra. Vivian (Sócia), para que todas as obrigações correntes sejam pagas em dia, é necessário que pelo menos **200 diárias** sejam vendidas por mês pela Recuperanda.



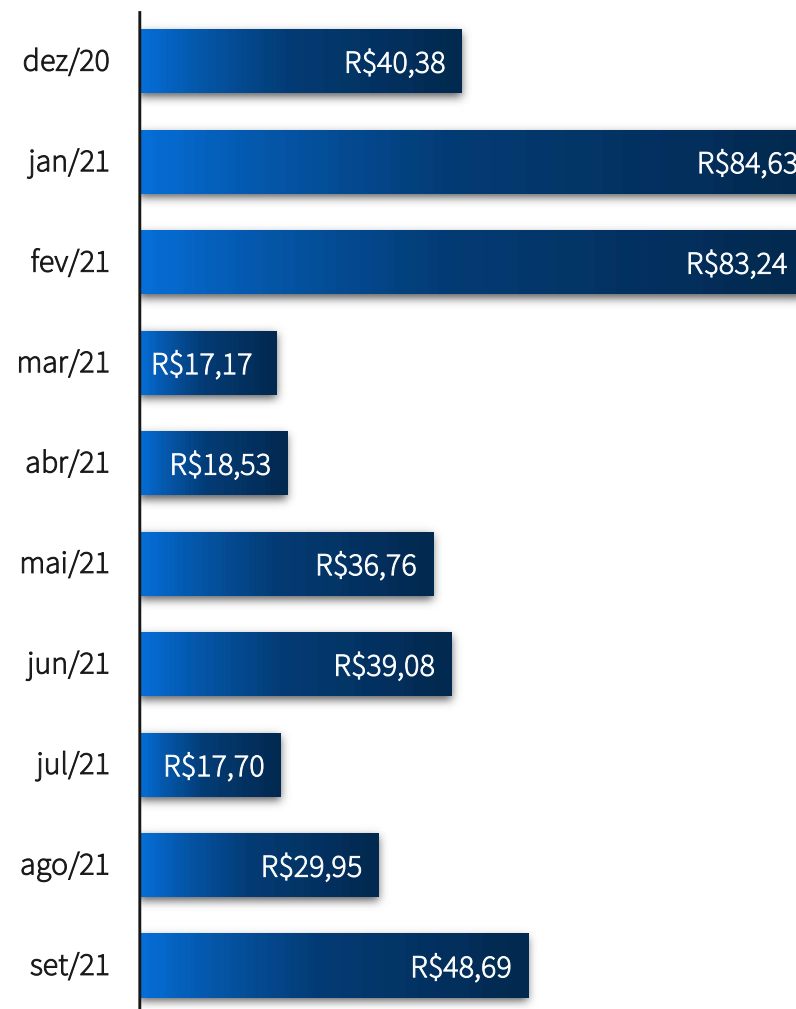
- Conforme se verifica no gráfico acima, a distribuição da ocupação do Hotel é notoriamente sazonal. Nos dois primeiros meses de 2021 foram vendidas 808 diárias, o que corresponde à cobertura das despesas de 4 meses de operação.

4.2 Receita por Quarto

A **Receita por Quarto Disponível (RevPar)** é um indicador importante para avaliar se a movimentação do Hotel está refletindo positivamente nos resultados financeiros.

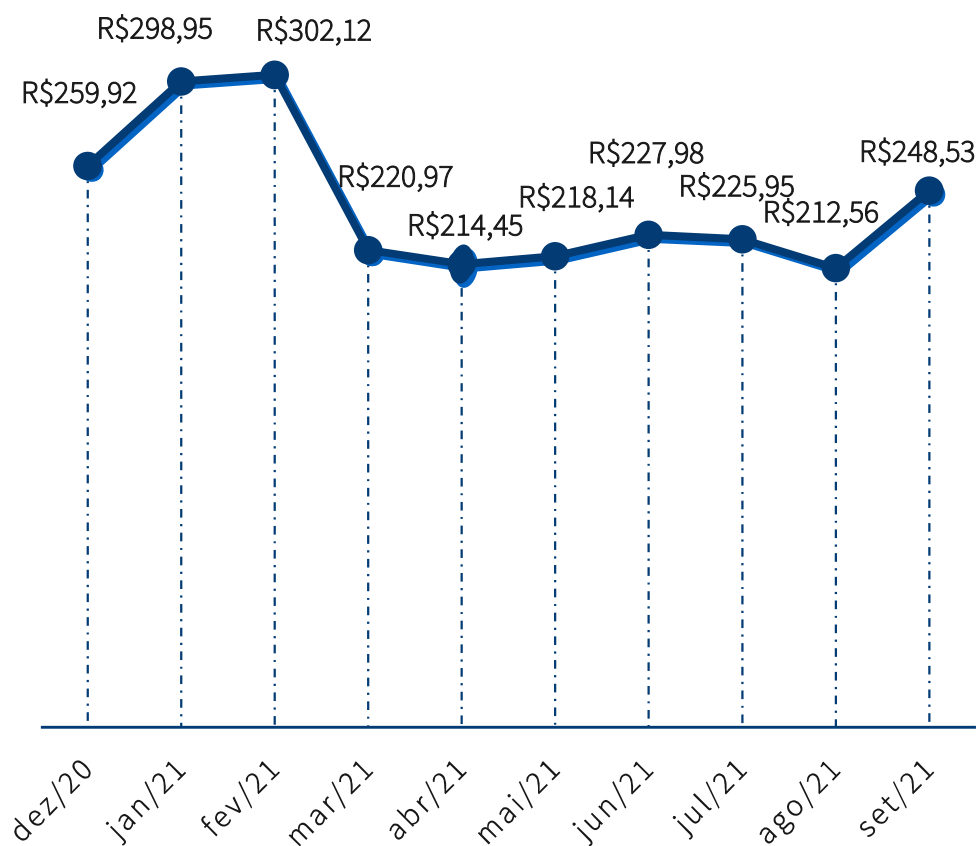
Segundo Mauri, A. G¹, a Receita por Quarto Disponível é uma métrica de desempenho no setor de hotelaria calculada pela divisão da receita total de quartos de um hotel pelo número de dias do período que está sendo medido. Altos índices no RevPar significam o aumento da taxa de ocupação ou do valor das tarifas. O **RevPAR** é um indicador básico do setor hoteleiro.

Apresenta-se ao lado o RevPar da Recuperanda, calculado pela Administração Judicial para os meses entre dezembro de 2020 e setembro de 2021.



¹ Mauri, A. G. (2012), *Hotel Revenue Management: Principles and Practices*, Pearson,

4.3 Diária Média (*ticket médio*)



Outro indicador muito importante no ramo da hotelaria é a **Diária Média**. Apurando-se o valor da diária média, possibilita-se comparar os preços praticados pela Recuperanda com os preços dos concorrentes da região. Para calcular esse indicador, parte-se da receita total de diárias dividida pelo número de quartos disponíveis no mesmo período. É válido ponderar que se a taxa de ocupação crescer, mas a ADR se mantiver estagnada, poderá ser o momento de rever o valor da diária do hotel para não gerar prejuízo.

Conforme evolução ilustrada através do gráfico ao lado, observa-se que o **ticket médio praticado pela Recuperanda é superior a R\$ 200,00**.

4.4 Comparação com a Concorrência

O **Índice de Comparação com a Concorrência (MPI)** é um indicador de performance calculado com base na opinião dos hóspedes ou pela ocupação total do hotel dividida pela ocupação do mercado. O quociente dessa operação é multiplicado por 100 para ter o índice do estabelecimento analisado. Trata-se de uma informação importante para avaliar se as estratégias de *marketing* estão coerentes com o perfil do cliente do hotel e se apresentam resultados em comparação com a concorrência.

Embora não se disponha de tais informações para mensuração do **MPI**, os representantes da Recuperanda informaram que, devido aos atrativos turísticos oferecidos pelo Município, a região conta com mais de **1.000 leitos disponíveis entre hotéis e pousadas**.

Em pesquisa realizada no dia 17 de novembro de 2021, verificou-se pela existência de outras **16 acomodações** (entre hotéis ou pousadas) cadastradas na plataforma do *tripadvisor* (uma das mais relevantes do segmento) em São Lourenço do Sul – RS, bem como um total de **120 estadias** disponíveis via *airbnb* (plataforma mais destinada a apartamentos e casas). No *Booking*, foram

identificadas 24 concorrentes diretos.

Em comparação à concorrência, o Hotel das Figueiras é o que mais recebeu avaliações no *tripadvisor* (91 avaliações). Já no *booking*, a Recuperanda recebeu 196 avaliações, ficando atrás apenas da **Pousada Nona Amabile** (313 avaliações).

Ainda em relação à concorrência, o Hotel conta com uma das **melhores avaliações** em ambas as plataformas. Considerando também a quantidade de *feedbacks* recebidos, conclui-se que a Recuperanda é um dos hotéis de maior relevância da região.

As imagens mostram resultados de busca em duas plataformas de viagens. A primeira captura é do TripAdvisor, com o título "Hotéis em São Lourenço do Sul e o hospedar" e uma barra de busca. A segunda captura é do Booking.com, com o título "Hotéis em São Lourenço do Sul e o hospedar" e uma barra de busca. Ambas as capturas destacam o número de estabelecimentos disponíveis na região.

5 de 16 estabelecimentos estão disponíveis em São Lourenço do Sul

São Lourenço do Sul: 24 acomodações encontradas

4.5 Grau de Satisfação dos Hóspedes

Por meio de pesquisas de satisfação, é possível identificar o **grau de satisfação dos hóspedes**. Saber o quanto os clientes estão satisfeitos é fundamental para identificar *gaps* nos processos internos, principalmente quando a pesquisa é desmembrada por setores do hotel, tais como limpeza dos quartos, recepção e café da manhã.

Em pesquisa realizada no dia 17 de novembro de 2021, verifica-se que o Hotel das Figueiras possui uma boa avaliação nos principais meios de reserva de hospedagem. A Recuperanda detém uma **nota de 8,5/10** no *booking* e **4/5** estrelas no *tripadvisor*.

Sobre

4,0 Muito bom
91 avaliações

Nº 2 de 9 hotéis especializados em: São Lourenço do Sul



RELATÓRIO DE ATIVIDADES

5. ANÁLISE FINANCEIRA

- 5.1. Balancetes
- 5.2. Demonstração de Resultado
- 5.3. Indicadores de Desempenho

5.1 Análise Financeira – Balancetes

Apresenta-se a seguir os **balancetes mensais** da Recuperanda no que se refere ao período entre **abril e setembro de 2021**:

	30/04/2021	31/05/2021	30/06/2021	31/07/2021	31/08/2021	AV	AH	30/09/2021
Caixa e Equivalentes de Caixa	117.410	105.078	108.084	142.028	72.026	0%	-47%	62.329
Contas a Receber	24.297	24.239	15.520	1.655	1.655	0%	-93%	1.655
Outros Ativos	36.611	49.173	69.399	80.248	15.029	0%	-31%	25.328
Total do Ativo Circulante	178.318	178.490	193.003	223.932	88.710	0%	-50%	89.311
Total do Ativo Não Circulante	26.125.378	26.115.804	26.108.391	26.098.817	26.088.041	100%	0%	26.077.265
Total do Ativo	26.303.696	26.294.294	26.301.394	26.322.748	26.176.751	100%	-1%	26.166.577
Fornecedores	0,00	4.892	5.326	10.214	9.125	0%	0%	12.762
Obrigações Trabalhistas	7.843	12.512	13.091	10.518	9.934	0%	-68%	2.508
Obrigações Tributárias	23.821	25.723	28.851	20.962	20.821	0%	-10%	21.505
Total do Passivo Circulante	31.664	43.127	47.268	41.695	39.881	1%	16%	36.775
Empréstimos e Financiamentos	2.924.497	2.915.851	2.945.851	3.016.583	3.016.583	72%	3%	3.016.583
Partes Relacionadas	1.275.149	1.275.149	1.275.149	1.275.149	1.153.149	27%	-10%	1.153.149
Total do Passivo Não Circulante	4.199.647	4.191.000	4.221.000	4.291.732	4.169.732	99%	-1%	4.169.732
Passivo Total	4.231.311	4.234.127	4.268.269	4.333.426	4.209.612	100%	-1%	4.206.507
Patrimônio Líquido (PL)	22.108.949	22.086.658	22.086.658	22.086.658	22.086.658	525%	0%	22.086.658
Total do Passivo + PL	26.340.260	26.320.785	26.354.926	26.420.084	26.296.270	625%	0%	26.293.165

AV – Análise vertical. Demonstra a representatividade de cada rubrica perante o total do ativo/passivo em setembro/21;

AH - Análise horizontal. Apresenta a variação dos saldos entre abril/21 e setembro/21, por rubrica.

5.1 Análise Financeira – Balancetes

No que diz respeito aos balancetes disponibilizados pela Recuperanda, a Administração Judicial julga pertinente destacar os seguintes pontos:

- A redução do saldo de abril a setembro das rubricas de **Contas a Receber** está diretamente atrelada à sazonalidade do negócio. No inverno (principalmente nos meses de julho, agosto e setembro) ocorre uma diminuição significativa por procura de hospedagem na região, o que acarreta em redução dos saldos de recebíveis, especialmente no que se refere aos pagamentos via cartão de crédito (vendas à prazo são registradas no contas a receber);
- O **Imobilizado** representa percentual superior a 99% dos ativos (considerando seu valor contábil). Já no que se refere ao **valor de mercado** desses ativos, a Recuperanda apresentou nos autos do processo o laudo de avaliação do imobilizado nos termos do inciso III do art. 53 da Lei 11.101/2005. O laudo se limitou apenas à avaliação dos bens relacionados à **atividade rural**, concluindo pelo que segue:
 - ✓ Maquinário agrícola: R\$ 393.985,00;
 - ✓ Terreno da fazenda (144 ha): R\$ 3.160.520,00
- No tocante às rubricas do polo passivo, observa-se que há uma concentração das obrigações no grupo do **Passivo não Circulante** (obrigações que vencerão em mais de 12 meses);
- Em **Empréstimos e Financiamentos** estão registradas as dívidas com instituições financeiras que foram submetidas ao presente processo recuperatório. Entre abril e setembro de 2021, ocorreu um aumento de aproximadamente R\$ 63 mil, principalmente referente a empréstimos com o Banco Santander;
- Já na rubrica **Partes Relacionadas** são contabilizados aportes realizados pelos sócios da Recuperanda que não foram integralizados como capital social. Destaca-se que os demonstrativos contábeis não apresentam a composição da rubrica, de forma que não foi possível identificar os valores aportados por cada sócio.

5.2 Análise Financeira – Demonstração de Resultado

Apresenta-se a seguir os **resultados** obtidos pela Recuperanda no que se refere ao período entre **janeiro e setembro de 2021**, agrupado trimestralmente:

	Jan-Mar/21	AV	Abr-Jun/21	AV	Jul-Set/21	AV
(=) Receita Líquida	278.072	100%	137.010	100%	151.159	100%
(=) Lucro Bruto	278.072	100%	137.010	100%	151.159	100%
(-) Despesas com Pessoal	(52.975)	-19%	(51.149)	-37%	(58.377)	-39%
(-) Despesas Operacionais	(141.180)	-51%	(113.958)	-83%	(105.654)	-70%
(-) Despesas Tributárias	(14.958)	-5%	(11.458)	-8%	(14.125)	-9%
(-) Despesas c/ Propriedade Rural	(11.502)	-4%	(12.066)	-9%	(21.317)	-14%
(+/-) Outras Receitas/Despesas	1.772	1%	1.200	1%	-	0%
(=) Lucro Operacional	59.229	21%	(50.420)	-37%	(48.314)	-32%
(+) Receitas Financeiras	0	0%	4	0%	0	0%
(-) Despesas Financeiras	(37.734)	-14%	(45.647)	-33%	(24.742)	-16%
(=) Resultado Líquido	21.495	8%	(96.064)	-70%	(73.056)	-48%

AV – Análise vertical. Demonstra a representatividade de cada rubrica perante a Receita Líquida.

5.2 Análise Financeira – Demonstração de Resultado

No que diz respeito aos resultados apresentados pela Recuperanda, a Administração Judicial julga pertinente destacar os seguintes pontos:

- A **Receita Líquida** apresentou seu patamar mais elevado nos meses de janeiro e fevereiro de 2021. O efeito se dá em virtude da sazonalidade da operação. Das receitas auferidas, 96,3% foram oriundas de hospedagem e 3,7% de venda de comidas e bebidas; corresponde a aproximadamente **19% das receitas** auferidas no período;
- A rubrica de **Custo dos Serviços Prestados** apresentou saldos “zerados” nos nove meses em análise. Verifica-se que o custo da operação fora registrado na rubrica de **Despesa Operacional**. Embora o procedimento não esteja em linha com as práticas contábeis vigentes, não há impactos no que diz respeito à tributação;
- Como resultado dos elevados custos fixos da operação, endividamento bancário e da redução das receitas, a Recuperanda registrou um **prejuízo contábil acumulado de -R\$ 147.624,70 nos nove primeiros meses de 2021**.
- Embora as receitas oscilem ao longo do ano conforme a sazonalidade do negócio, observa-se que as despesas não variaram de forma proporcional devido aos elevados custos fixos da operação. As **Despesas Operacionais** e as **Despesas com Pessoal** se mantiveram em montantes elevados durante os nove meses;
- A Recuperanda registrou uma **despesa financeira** média de **R\$ 12 mil** no período em análise. O patamar é bastante elevado e



5.2 Análise Financeira – Indicadores Financeiros

Apresenta-se abaixo alguns indicadores financeiros recomendados pela literatura de Finanças Corporativas:

Indicador	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21
CCL - Capital Circulante Líquido (a)	R\$ 63.529,35	R\$ 97.930,58	R\$ 78.692,47	R\$ 146.653,68	R\$ 135.363,25	R\$ 145.734,32	R\$ 182.236,98	R\$ 48.829,13	R\$ 52.536,56
Liquidez Corrente (c)	2,98	4,14	2,86	5,63	4,14	4,08	5,37	2,22	2,43
Liquidez Imediata (d)	-1,21	0,29	2,15	3,71	2,44	2,29	3,41	1,81	1,69
Liquidez Geral (e)	6,41	6,44	6,37	6,22	6,21	6,16	6,07	6,22	6,22
Grau de endividamento (f)	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
Dívida / Patrimônio Líquido (g)	0,18	0,18	0,19	0,19	0,19	0,19	0,20	0,19	0,19
Margem Líquida de Vendas	25%	37%	-201%	-193%	-21%	-54%	-155%	-47%	-9%
Ebitda	R\$ 75.786,24	R\$ 57.256,35	-R\$ 41.485,82	-R\$ 27.896,55	R\$ 12.207,08	-R\$ 2.397,25	-R\$ 29.215,22	-R\$ 17.470,45	-R\$ 1.628,27
Rentabilidade sobre Patrimônio Líquido (h)	0,1%	0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,1%	0,0%

Referências

(a) Ativo Circulante - Passivo Circulante

(b) Ativo Circulante / Passivo Circulante

(c) Disponibilidades / Passivo Circulante

(d) Ativo Circulante + Ativo Não Circulante / Passivo Circulante + Passivo Não Circulante

(e) Indicador de alavancagem financeira, representado pelo Total de Passivos / Total de Ativos

(f) Dívida Total / Patrimônio Líquido

(g) Resultado (lucro ou prejuízo) líquido / Receita Líquida

(h) Resultado Operacional descontado da Depreciação (mede a capacidade de geração de caixa)

(i) Resultado (lucro ou prejuízo) líquido / Patrimônio Líquido

5.2 Análise Financeira – Indicadores Financeiros

No que diz respeito aos indicadores financeiros apresentados pela Recuperanda, a Administração Judicial julga pertinente destacar:

- O **Capital Circulante Líquido** e os **Índices de Liquidez** avaliam o nível de alavancagem das empresas ao comparar os ativos de curto e longo prazo com os passivos também de curto e longo prazo. Tais coeficientes são de grande importância uma vez que indicam o nível de pressão que será exercido sobre o caixa da entidade;

- O **Capital Circulante Líquido** apresentou montantes positivos, indicando que os bens e direitos rapidamente conversíveis em caixa são superiores às obrigações vencidas e vincendas em até 12 meses;

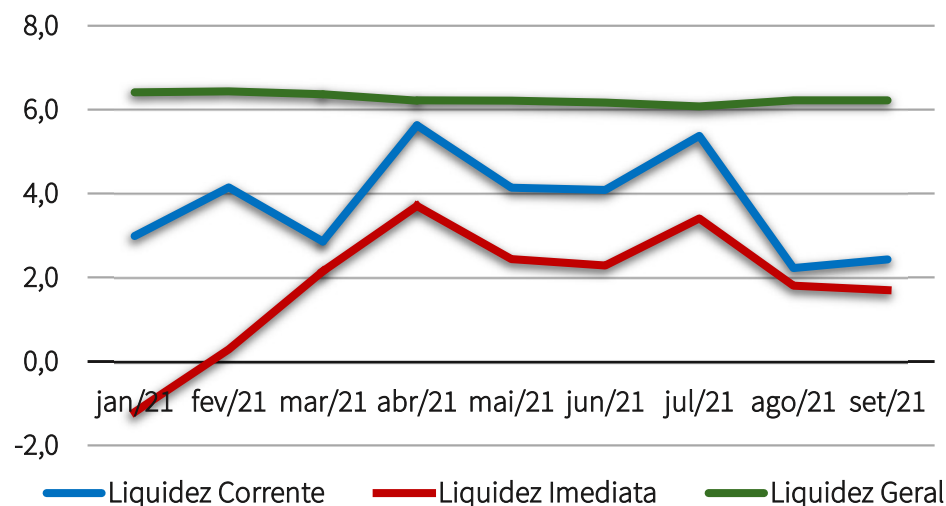
- Já em relação aos **Índices de Liquidez**, deve-se levar em conta que:

- *Maior que 1 = folga no disponível para uma possível liquidação das obrigações.*
- *Se igual a 1 = os valores dos direitos e obrigações a curto prazo são equivalentes*
- *Se menor que 1 = não há disponibilidade para quitar as obrigações a curto prazo*

- Sobre tais índices, destaca-se que, em linhas gerais, apresentaram-se com coeficiente superior a “1”. À toda evidência, significa dizer que os ativos **seriam suficientes para fazer frente aos desembolsos decorrentes de suas atividades operacionais e às suas**

dívidas constituídas. Esta Equipe entende que os principais fatores responsáveis por este efeito são:

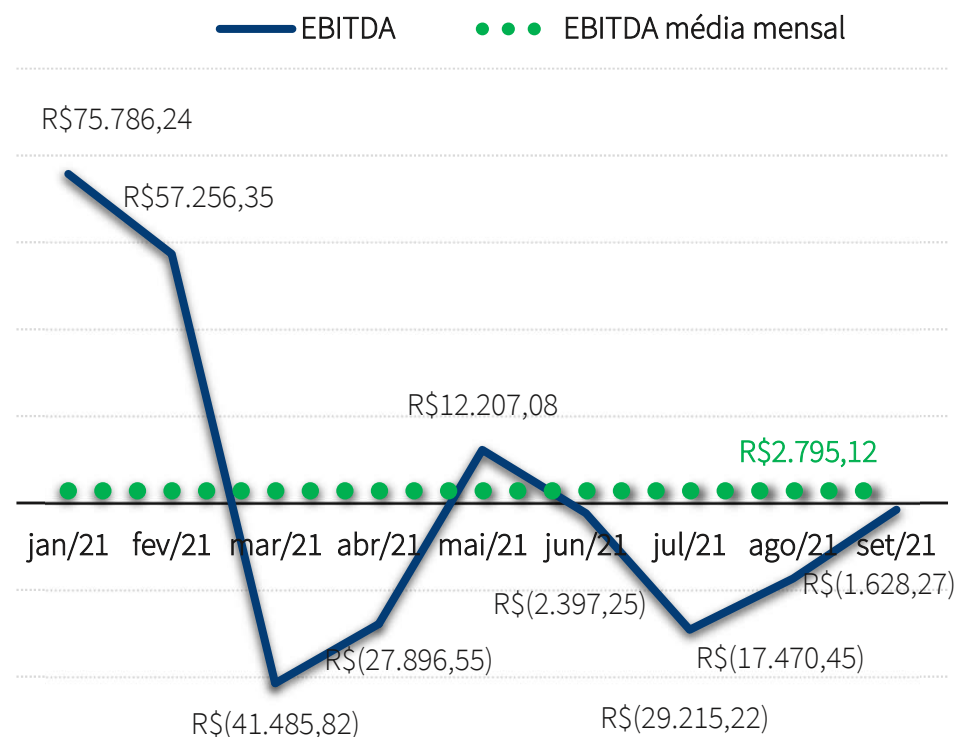
- I. Classificação das dívidas com instituições financeiras no longo prazo (o que está correto, visto que a estimativa é de que sejam liquidadas em período superior a 12 meses);
- II. O saldo médio registrado dos passivos de curto prazo entre janeiro e setembro de 2021 foi de R\$ 38.433,20. Apesar da rubrica Fornecedores ter sido acrescentada no passivo a partir de maio/21, é possível que ainda existam obrigações não registradas contabilmente.



5.2 Análise Financeira – Indicadores Financeiros

- Os indicadores de **Grau de Endividamento**, **Dívida x Patrimônio Líquido** e **Rentabilidade x Patrimônio Líquido** foram fortemente impactados pelo expressivo valor de aproximadamente R\$ 22 milhões registrados na rubrica de **Patrimônio Líquido**. Nota-se que a cifra de relevante montante advém do registro de reavaliação dos terrenos e do prédio da Recuperanda;
- Sobre o tema, destaca-se que a Reavaliação de Ativos está vedada pelas Normas Legais e Contábeis desde Dezembro de 2007, com base na Lei nº 11.638 de 2007, que alterou a Lei 6.404/76;
- No que diz respeito ao **desempenho da operação**, denota-se que a **Margem Líquida** da Recuperanda também é fortemente impactada pela sazonalidade do negócio. Destaca-se ainda que no caso da Recuperanda não há como ser apurada a **Margem Bruta**, uma vez que os custos não foram registrados na rubrica apropriada;
- Um dos indicadores mais relevantes na literatura de finanças é o **EBITDA** (*earnings before interest taxes depreciation and amortization*). O indicador mede a capacidade de geração de caixa das empresas.

- Considerando as informações contábeis apresentadas, a Recuperanda apresentou um **EBITDA acumulado positivo de R\$ 25.156,22**, o que corresponde a uma média mensal de R\$ 2.795,12.



RELATÓRIO DE ATIVIDADES

6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- 6.1. Cumprimento das Obrigações

6.1 Cumprimento das Obrigações

Na qualidade de auxiliar do Juízo, além de manter o credor informado acerca do andamento das atividades da Recuperanda e dos trâmites processuais, um dos papéis da equipe de Administração Judicial é o de fiscalizar as atividades da Recuperanda, especialmente no que tange ao cumprimento das obrigações que lhe são impostas pela [Lei nº 11.101/05](#).

Em 22 de novembro de 2021, esta Equipe Técnica realizou inspeção via videoconferência com a sócia administradora da Recuperanda. Através do procedimento, pôde-se constatar que as atividades estão ocorrendo normalmente.

Constata-se que as despesas correntes como folha de pagamento, água, energia elétrica e fornecedores estão sendo pagas regularmente. Os tributos também estão sendo devidamente recolhidos e pagos.

Os [honorários em favor da Administração Judicial](#) foram fixados e constam R\$ 26.034,99 em aberto desde o mês de junho de 2021.

No período em análise, não foram constatadas condutas passíveis de enquadramento nas hipóteses descritas nos incisos do [art. 64, da LRF, nem foi apurada a distribuição de lucros ou dividendos a sócios ou acionistas](#), vedada por força do art. 6º-A, da LRF.



RELATÓRIO DE ATIVIDADES

7. GLOSSÁRIO

- 7.1. Glossário

7.1 Glossário

- **ANÁLISE HORIZONTAL** – essa análise baseia-se na evolução dos saldos ao longo do período, ou seja, permite tanto a verificação da situação do patrimônio da Empresa quanto o seu desempenho financeiro.
- **ANÁLISE VERTICAL** – essa análise tem como objetivo identificar a porcentagem de participação de determinado indicador nos resultados.
- **ATIVO** – Estão representados por todos os bens e direitos que a Recuperanda possui e que possam ser valorizados em termos monetários.
- **ATIVO CIRCULANTE** – Subgrupo do ativo, são contas que englobam bens e direitos destinados ao funcionamento da entidade que podem ser realizados dentro de um exercício.
- **ATIVO IMOBILIZADO/ ATIVO FIXO** – é formado pelo conjunto de bens e direitos necessários à manutenção das suas atividades, sendo caracterizado por apresentar-se na forma tangível. São, portanto, bens que a Empresa não tem intenção de vender a curto prazo ou que dificilmente podem ser convertidos imediatamente em dinheiro.
- **ATIVO NÃO CIRCULANTE** – Subgrupo do ativo, são contas que englobam recursos aplicados em todos os bens ou direitos de continuidade duradoura, destinados ao funcionamento da entidade e do seu empreendimento que são realizados em um período que excede um exercício, assim como os direitos exercidos com essas destinações.
- **CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO** – é a diferença entre ativo e passivo circulante, ou seja, o capital da Recuperanda que tem liquidez e pode ser usado com facilidade para fins de giro de estoque e pagamento de dívidas de curtíssimo prazo.
- **DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)** – é uma demonstração contábil que oferece uma análise econômica completa das atividades operacionais e não operacionais da Recuperanda, em um determinado período, demonstrando claramente se há lucro ou prejuízo no resultado final.
- **PASSIVO** – Evidencia todas as obrigações e dívidas adquiridas pela entidade, ou seja, as obrigações.
- **PASSIVO CIRCULANTE** – Subgrupo do passivo, são contas que referem-se a obrigações que são exigíveis dentro do exercício.
- **PASSIVO NÃO CIRCULANTE** – Subgrupo do passivo, antes conhecido como “Exigível a Longo Prazo”, registra todas as obrigações que devem ser quitadas cujos vencimentos ocorrerão após o final do exercício em questão.
- **EBITDA** – é um indicador financeiro cuja sigla significa “*Earning Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization*”. Ou seja, seria o lucro da Empresa antes dos juros, impostos, depreciação e amortização.
- **ÍNDICES DE LIQUIDEZ** – Mensura a facilidade ou capacidade com que um ativo pode ser convertido em dinheiro. A liquidez da Empresa é medida pela sua capacidade de cumprir as obrigações.
- **LIQUIDEZ CORRENTE** - mede a capacidade de pagamento da Recuperanda no curto prazo.
- **LIQUIDEZ GERAL** – busca dar uma visão de solvência no longo prazo.
- **LIQUIDEZ IMEDIATA** - é a relação existente entre os disponíveis e conversíveis em curto prazo em dinheiro, com relação às dívidas de curto prazo.
- **NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO** – é o montante mínimo que a Recuperanda necessita ter de dinheiro em seu caixa para garantir que sua operação (compra, produção e venda de produtos ou serviços) não pare por falta de recursos.
- **VALOR CONTÁBIL** – em termos contábeis, é o montante pelo qual um determinado ativo ou passivo está reconhecido no balanço.

Diante das informações prestadas, a Administração Judicial requer a juntada deste relatório mensal de atividades, formulado **precipualemente** pelos seguintes profissionais, todos da **equipe permanente** desta auxiliar do Juízo:



Rafael Brizola Marques
Coordenador Geral
OAB/RS 76.787



Victória Klein
Advogada corresponsável
OAB/RS 111.077



Carlos Henrique Ortiz
Equipe Jurídica



Daniel Kops
Equipe Contábil
CRC/RS 96.647/O-9



Felipe Camardelli
Equipe Contábil
CRA/RS 31.349/O



Geórgya Jacoby
Equipe Contábil

BRIZOLA E JAPUR
Administração Judicial

