

ADITIVO/SUBSTITUTIVO

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

**ME-TOQUE PALACE HOTEL LTDA.
(ATUAL: CARMEL PALACE HOTEL)**





SCALZILLI
ALTHAUS
ADVOGADOS



Aditivo/Substitutivo ao Plano de Recuperação Judicial de ME-TOQUE PALACE HOTEL LTDA. (proc. 5000245-21.2020.8.21.0112, em trâmite junto à Vara Judicial da Comarca de Não-Me-Toque/RS).



SCALZILLI
ALTHAUS
ADVOGADOS



ÍNDICE DO PLANO ADITIVO/SUBSTITUTIVO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

1. Considerações Iniciais
2. Definições e Critérios de Interpretação
3. A Crise Econômico-financeira – Origem e Consequências
4. Plano de Recuperação Judicial
 - 4.1. Proposta de Pagamentos
 - 4.2. Do Meio de Pagamento
5. Dos Meios Alternativos de Recuperação Judicial
 - 5.1. Da Alienação de Bens
 - 5.2. Alienação/Arrendamento de Estabelecimento ou Unidade Produtiva Isolada
 - 5.3. Cessão de Créditos
6. Disposições Finais

1. Considerações Iniciais

Este Aditivo/Substitutivo foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial de ME-TOQUE PALACE HOTEL LTDA. (atual CARMEL PALACE HOTEL), a ser deliberado em Assembleia Geral de Credores agendada para 08/02/2022.

O Plano de Recuperação Judicial original consta do Evento 120 deste feito. Na sua versão aditiva/substitutiva, o PRJ contou com refinamento e adequação alcançado a partir das negociações mantidas com os credores. Quanto ao Laudo de Avaliação e ao Laudo Econômico-Financeiro, foram produzidos, respectivamente, pelas assessorias M GONÇALVES ENGENHARIA e SPASSUS ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA, acostados ao Evento 236.

A fim de concentrar as pertinentes exposições e proposições em um único instrumento, a presente versão consubstancia as alterações necessárias, tornando-se o Plano de Recuperação Judicial único a ser considerado.

O Plano de Recuperação Judicial tem por escopo demonstrar os critérios financeiros, operacionais e estratégicos para superação da crise financeira da CARMEL PALACE HOTEL, de forma a a soerguer e potencializar a preservação da empresa e sua função social como fonte geradora de empregos, bens, recursos, tributos etc.

Em 14/04/2020, a CARMEL PALACE HOTEL requereu sua Recuperação Judicial, com ação distribuída à Vara Judicial da Comarca de Não-Me-Toque/RS, recebendo, então, o n. 5000245-21.2020.8.21.0112, tendo sido deferido o seu processamento e nomeada, para Administração Judicial, a pessoa jurídica BRIZOLA E JAPUR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL (CNPJ 27.002.125/0001-07), cujo responsável é o Bel. Rafael Brizola Marques, inscrito na OAB/RS sob o n. 76.787.

A versão definitiva do Plano de Recuperação Judicial, ora apresentada, propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações sujeitas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, bem como expõe pontos essenciais à estratégia de soerguimento da CARMEL PALACE HOTEL, mantida a convicção de seus sócios, gestores e assessores na sua viabilidade econômico-financeira, com o intuito de atingir composição que represente satisfatória equalização do seu passivo, atendendo aos amplos interesses de colaboradores, fornecedores e credores em geral da empresa.

2. Definições e Critérios de Interpretação

O presente tópico tem por objetivo traçar definições para os principais conceitos necessários à correta interpretação do presente documento, possibilitando, assim, o adequado entendimento dos termos aqui expostos.

Administrador Judicial ou Administração Judicial: é a pessoa jurídica a pessoa jurídica BRIZOLA E JAPUR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL (CNPJ 27.002.125/0001-07), cujo responsável é o Bel. Rafael Brizola Marques, inscrito na OAB/RS sob o n. 76.787, atuando como órgão auxiliar do juízo recuperacional, indispensável ao bom andamento do processo de recuperação judicial, principalmente na consolidação do Quadro Geral de Credores, bem como realização da Assembleia Geral de Credores e, ainda, fiscalização do estrito cumprimento dos deveres e obrigações da Recuperanda, em observância aos termos da Lei n. 11.101/05.

Alienação Judicial: é o procedimento competitivo para aquisição dos bens integrantes do ativo permanente, nos termos deste Plano de Recuperação, bem como para alienação de uma Unidade Produtiva Isolada – UPI, nos termos da Lei n. 11.101/05.

Assembleia Geral de Credores: é a solenidade destinada a deliberações entre os integrantes regularmente arrolados junto ao Quadro Geral de Credores, para tomada de decisões relativas às propostas apresentadas pela Recuperanda.

Ativos: são os bens de titularidade da Recuperanda que compõem seu estabelecimento empresarial, nos termos do artigo 1.142 do Código Civil Brasileiro e, portanto, passíveis de alienação judicial para busca de receita, com a finalidade de pagamento dos credores e incremento do caixa.

Créditos: créditos e obrigações, sejam materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na data do pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a data do pedido, nos termos do artigo 49 da Lei n. 11.101/05.

Créditos Concursais: são aqueles sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial e que devem constar do Quadro Geral de Credores, possibilitando o voto e recebimento nos termos deste Plano de Recuperação, conforme a forma estabelecida para a classe que integra, podendo ser (I) Trabalhistas, (II) Garantia Real, (III) Quirografários e (IV) Microempresa e/ou Empresa de Pequeno Porte, bem como demais categorias eventualmente formuladas para o caso concreto mediante critérios objetivos.

Créditos Extraconcursais: são aqueles não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial e que, portanto, não estão vinculados ao presente Plano de Recuperação para recebimento (i) decorrentes de fato gerador posterior à data do pedido, mesmo que decorrentes de contrato celebrado antes da data do pedido, observado, nessa hipótese, que o crédito correspondente não se qualifica como crédito extraconcursal para fins dos artigos 67, 84, V e 149 da Lei n 11.101/2005 em caso de superveniente decretação da falência da Recuperanda; ou (ii) cujo

direito de tomar posse de bens ou de executar seus direitos ou garantias derivados de espécies contratuais previstas no artigo 49, §§ 3º e 4º, da Lei n. 11.101/05.

Data do Pedido: é o dia 14 de abril de 2020 (14/04/2020), data em que foi protocolada a petição inicial da Recuperação Judicial da CARMEL PALACE HOTEL, Recuperanda.

Homologação Judicial do Plano: é a decisão judicial proferida pelo Juízo recuperacional que concede a Recuperação Judicial, cancelando a votação e aprovação do Plano de Recuperação, nos termos do artigo 58, §1º, da Lei n. 11.101/05. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico do Estado do Rio Grande do Sul, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.

Juízo da Recuperação Judicial ou Juízo Recuperacional: é o juízo da 1ª Vara Judicial da Comarca de Encantado/RS.

Laudos: são os relatórios econômico-financeiros que demonstram a viabilidade econômica da Recuperanda e de avaliação dos bens que compõem o ativo permanente.

Lista de credores: é a relação de credores vigente na data de Aprovação do Plano.

Lei de Recuperação de Empresas – LRE: é a Lei n. 11.101/05, a qual tutela o processamento do procedimento específico de recuperação judicial, além de definir conceitos e diretrizes basilares quantos aos créditos que se sujeitam aos efeitos advindos da concursalidade, deveres e obrigações da Recuperanda, administrador judicial e demais órgãos do instituto.

Plano de Recuperação Judicial: é o documento que explicita o planejamento e meios pelos quais a sociedade empresária em recuperação judicial pretende ver restabelecida sua consistência econômico-financeira, sendo possível modificações e/ou aditamentos, conforme os desdobramentos e reflexos desta Recuperação Judicial na atividade que se pretende ver soerguida.

Unidade Produtiva Isolada – UPI: consiste no desmembramento de parte dos bens integrantes do ativo permanente da empresa, com a desafetação destes com relação ao estabelecimento empresarial, criando-se uma nova universalidade de bens, a fim de possibilitar o exercício da atividade empresarial por parte do adquirente e tal complexo compreende, além dos componentes tangíveis, também aqueles intangíveis, tais como marcas, título de estabelecimento e, ainda, no campo concorrencial, posições contratuais estratégicas. Assim, a alienação de UPI nada mais é senão o trespasse do estabelecimento, com o âmbito mínimo de incidência, qual seja, a possibilidade de exercício de atividade empresarial através do complexo de bens. Entretanto, no caso da Recuperação Judicial, necessário que se observe a inexistência de sucessão empresarial do adquirente, devendo os credores aguardar para verem

satisfeitos seus créditos na forma estipulada pelo Plano de Recuperação, dada a novação compulsória operada pela homologação.

3. A Crise Econômico-financeira - Origem e Consequências

Conforme já fora narrado no Plano de Recuperação Judicial originalmente apresentado, a Recuperanda enfrenta dificuldades econômicas e financeiras, buscando a proteção da Recuperação Judicial, para sua superação.

Doravante, são reproduzidas as exposições trazidas naquela peça.

As dificuldades financeiras da Recuperanda resultaram de inúmeras causas, mas, entre elas, há que se incluir, necessariamente, a crise política/econômica dos anos de 2014 a 2016, o que provocou uma forte queda de faturamento, que, somada às despesas operacionais, elevou os custos da empresa com seus parceiros e fornecedores. Além disso, houve investimentos que acabaram por “imobilizar o capital de giro”. Ou seja, com a escassez de capital no mercado, os investimentos tiveram um efeito reverso, que acabou afetando o fluxo de caixa da empresa. Certamente, o “efeito tesoura” nas finanças afetou o caixa, a situação persistiu ao longo dos anos, com a “capitalização dos juros” como fonte de capital de giro, e que tal atitude não foi corretamente acertada, já que ocorreu o endividamento bancário. Por outro lado, a falta de estratégia empresarial e gestão especializada, a ausência de meios técnicos para enfrentar uma crise financeira e os problemas econômicos do País de 2016, foram fatores que afetaram diretamente a Recuperanda.

Ademais, além da má captação de recursos financeiros no mercado de crédito, a Recuperanda teve uma abrupta queda em seu faturamento, o que ocasionou uma dificuldade imensa em honrar com os compromissos assumidos perante as instituições financeiras, e não teve como renegociar com os credores bancários para alongar a dívida. E, por derradeiro, somados todos esses fatores da crise que já atingia o setor hoteleiro, sobreveio a pandemia causada pelo COVID-19, que provocou o fechamento da Recuperanda a partir de março/2020, acarretando uma forte queda no fluxo de caixa, cuja atividade é, precisamente, hospedagem no setor de turismo de agronegócio, desestabilizando o caixa da empresa, em decorrência de “lockdown” dos Governos Municipal e Estadual, o que provocou um choque de oferta e demanda em todos os setores da economia, o que prejudicou o setor de turismo corporativo enormemente. Em outras palavras: o fluxo de caixa de caixa passou a níveis próximos a zero, o que resultou em crise de liquidez. Desta feita, as causas da crise da requerente são provenientes do ambiente externo e do ambiente interno, que, somadas, a conduziram a requerer o processamento da sua Recuperação Judicial.

4. Plano de Recuperação Judicial

O Plano de Recuperação Judicial demonstra os meios e formas que deverão ser utilizados para a superação da crise econômico-financeira em que a empresa se encontra.

Conforme Quadro de Credores acostado aos autos, o endividamento submetido à Recuperação Judicial é de **R\$ 6.764.002,59**.

Os credores estão segregados por classe, cuja composição de valores está detalhada a seguir:

Credores Trabalhistas (Classe I) - Os créditos Trabalhistas, representados na relação de credores, perfazem montante total de **R\$ 142.969,40**.

Credores com Garantia Real (Classe II) - Os créditos com Garantia Real, representados na relação de credores, perfazem montante total de **R\$ 1.580.000,00**.

Credores Quirografários (Classe III) - Os créditos Quirografários, representados na relação de credores, perfazem montante total de **R\$ 5.012.016,67**.

Credores ME-EPP (Classe IV) - Os créditos com Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, representados na relação de credores, perfazem montante total de **R\$ 29.016,52**.

4.1. Proposta de Pagamentos

Após diálogos com os credores ao longo da Recuperação Judicial e tendo de se ajustar à realidade imposta pelos substanciais percalços já abordados, a CARMEL PALACE HOTEL chegou à formatação da seguinte proposta, compatível com as suas condições financeiras e com os parâmetros necessários à sua continuidade.

Pagamento dos Credores Trabalhistas (Classe I)

A empresa apresenta proposta de pagamento desta classe em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, sem deságio, observados os valores arrolados no Quadro Geral de Credores, iniciando-se os pagamentos em 30 dias a contar da data da decisão que homologar a aprovação do Plano.

Pagamento dos Credores com Garantia Real (Classe II)

A empresa apresenta proposta de pagamento desta classe em total de 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, a contar da data da decisão que homologar a aprovação do Plano, sem deságio, antecedida por período de carência de 24 meses, com atualização pela Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) + 4% ao ano sobre o saldo devedor, a contar da data de distribuição da

ação. Durante o período de carência, o pagamento dos juros dar-se-á à razão de 50% dessa rubrica, com pagamentos trimestrais, acrescendo-se a diferença no saldo devedor.

Pagamento dos Credores Quirografários (Classe III)

Para equalização do passivo Quirografário, a Recuperanda o segmenta em duas subclasses, a saber:

CRÉDITOS ATÉ O LIMITE DE R\$ 20.000,00

A empresa apresenta proposta de pagamento em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, sem deságio, observados os valores arrolados no Quadro Geral de Credores, iniciando-se os pagamentos em 30 dias a contar da data da decisão que homologar a aprovação do Plano.

CRÉDITOS ACIMA DO LIMITE DE R\$ 20.000,00

OPÇÃO A) A empresa apresenta proposta de pagamento em total de 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, a contar da data da decisão que homologar a aprovação do Plano, sem deságio, antecedida por período de carência de 24 meses, com atualização pela Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) + 4% ao ano sobre o saldo devedor, a contar da data de distribuição da ação. Durante o período de carência, o pagamento dos juros dar-se-á à razão de 50% dessa rubrica, com pagamentos trimestrais, acrescendo-se a diferença no saldo devedor.

OPÇÃO B) A empresa apresenta proposta de pagamento à vista, com deságio de 90% sobre os valores arrolados no Quadro Geral de Credores, com quitação em 30 dias a contar da data da decisão que homologar a aprovação do Plano.

OBSERVAÇÃO: A OPÇÃO ENTRE AS OPÇÕES "A" E "B" DEVERÁ OCORRER EM ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES (COM CONSIGNAÇÃO EM ATA) OU EM 10 DIAS CORRIDOS A PARTIR DO PRIMEIRO DIA ÚTIL SUBSEQUENTE A ESSA (COM PETICIONAMENTO JUNTO AOS AUTOS DA RJ), SOB PENA DE, EM NÃO SOBREVINDO MANIFESTAÇÃO, TRANSFERIR-SE A ESCOLHA À RECUPERANDA, A SEU LIVRE CRITÉRIO.

Pagamento dos Credores ME/EPP (Classe IV)

A empresa apresenta proposta de pagamento desta classe com deságio de 85% sobre os valores arrolados no Quadro Geral de Credores, com quitação em 30 dias a contar da data da decisão que homologar a aprovação do Plano.

4.2. Do Meio de Pagamento

Os valores destinados ao pagamento dos credores serão transferidos diretamente à conta bancária do respectivo credor, ficando os comprovantes à disposição da Administração Judicial ou do próprio beneficiário, caso solicitados.

Para essa finalidade, os credores deverão informar, em peticionamento junto aos autos, as suas respectivas contas bancárias, com identificação de banco, número, agência, titularidade e CNPJ/CPF, no prazo de 10 dias corridos a contar da publicação da decisão de Primeira Instância que homologar o Plano aprovado.

Caso o credor não forneça os seus dados dentro do prazo previsto, os valores devidos a esse credor ficarão disponíveis à Recuperanda para utilização, até que sejam fornecidos os dados, quando terá início o pagamento nos termos previstos para o respectivo credor (se já superada a carência ajustada, quando houver), sem nenhum acréscimo ou pagamento retroativo. Os pagamentos somente serão realizados na conta de titularidade do credor, a menos que ocorra autorização judicial para pagamento de forma diversa.

A Recuperanda poderá compensar eventuais créditos que tenha contra os credores com os valores das parcelas a eles devidas nos termos deste Plano.

5. Dos Meios Alternativos de Recuperação da Empresa

5.1. Da Alienação de Bens

A Recuperanda poderá alienar, locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia quaisquer bens de seu Ativo Permanente, tangíveis ou intangíveis, durante todo o período em que se encontrar em Recuperação Judicial, respeitados os parâmetros descritos neste Plano e a regra prevista no art. 140 e art. 142, da Lei n. 11.101/2005.

Qualquer venda, oferta em garantia ou arrendamento de ativos dependerá de expressa AUTORIZAÇÃO dos respectivos credores no que tocar a suas garantias reais ou propriedades resolúveis, independente de evento assemblear específico.

Os montantes obtidos com as alienações poderão ser utilizados para a continuidade das atividades da Recuperanda e para pagamento de seus credores, ficando a utilização de tais créditos sujeitos à supervisão do Administrador Judicial durante o período de fiscalização.

5.2. Alienação/Arrendamento de Estabelecimento ou Unidade Produtiva Isolada

Havendo necessidade à sua reorganização econômico-financeira, a Recuperanda poderá se valer de todas as previsões do art. 50 atinentes à alienação, arrendamento e outras formas de destinação do seu estabelecimento

ou unidade produtiva isolada. Nessas hipóteses, não haverá sucessão do adquirente em qualquer das dívidas e obrigações da CARMEL PALACE HOTEL, inclusive as tributárias e trabalhistas, conforme previsto no parágrafo único do art. 60 da Lei n. 11.101/2005 e art. 133, §1º, II, do Código Tributário Nacional, com exceção das dívidas expressamente assumidas pelo adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado, nos termos do parágrafo único do art. 60 da LFR, c/c o art. 142 da LFR.

Ainda, na hipótese, deverá ser observado o art. 50, §1º, da lei de regência.

Inobstante, havendo motivos justificados, requerimento fundamentado e, ainda, autorização judicial, a Recuperanda poderá alienar bens por outra modalidade de alienação judicial diversas daquelas previstas no art. 142, da Lei n. 11.101/2005.

Em havendo contexto apto à alienação/arrendamento de seu estabelecimento ou unidade produtiva isolada após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, a Recuperanda promoverá, intercedendo junto ao Juízo e à Administração Judicial, na convocação de Assembleia Geral Extraordinária, para permitir a devida deliberação a respeito.

Por fim, em função de possibilidade de venda de ativos isolados, do estabelecimento ou até mesmo arrendamento da operação, a Recuperanda poderá valer-se de outros meios de recuperação elencados na lei, quais sejam: cisão, cessão de quotas, trespasse, arrendamento do estabelecimento, reorganização societária, dentre outros nos termos do art. 50, da LRE.

É ressalvado que qualquer venda, oferta em garantia ou arrendamento de ativos dependerá de expressa AUTORIZAÇÃO dos respectivos credores no que tocar a suas garantias reais ou propriedades resolúveis, independente de evento assemblear específico.

5.3. Cessão de Créditos

Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros, mediante comunicação à Recuperanda e ao Juízo da Recuperação ou ao Administrador Judicial.

Os respectivos cessionários devem confirmar e reconhecer que, quando da homologação do Plano de Recuperação Judicial, o crédito cedido estará sujeito aos seus efeitos.

A validade da operação de cessão de créditos não prescinde de nova publicação de Edital de Relação de Credores, uma vez que o cessionário tão somente se sub-roga na posição que o cedente detinha anteriormente.

Para efeitos deste Plano, o crédito de cada um dos credores será considerado como um todo único e indivisível, de maneira que não serão consideradas eventuais cessões de parte de crédito ou qualquer outra forma de cisão do crédito original, que implique benefício no recebimento dos Créditos.

6. Disposições Finais

Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida no presente Plano, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretratável, de toda a dívida sujeita ao Plano, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

Com a Quitação, os credores não mais poderão reclamar tais obrigações contra a Recuperanda ou contra quaisquer sociedades eventualmente consideradas pertencentes ao mesmo grupo econômico e seus respectivos diretores, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

Para todos os efeitos deste Plano, considera-se como data da homologação judicial do Plano a data da publicação oficial da decisão judicial proferida, pelo Juízo da Recuperação, que homologar o plano e conceder a Recuperação Judicial nos termos do art. 58 da Lei n. 11.101/2005.

Homologado o Plano pelo Juízo da Recuperação, ficam a Recuperanda e todos os seus credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título, vinculados ao cumprimento desse.

Este Plano constitui-se em título executivo extrajudicial, sendo que os credores poderão, individual ou conjuntamente, executar as obrigações decorrentes dele.

Em qualquer tempo após sua homologação judicial e antes do encerramento da recuperação judicial, por iniciativa da Recuperanda e mediante a convocação de Assembleia-Geral de Credores, o plano poderá ser alterado, sendo que a modificação de qualquer cláusula do Plano dependerá de aprovação da Recuperanda e mediante a obtenção do quórum mencionado no art. 45, c/c o art. 58, caput e §1º, da LRE.

Este Plano será considerado descumprido apenas na hipótese de atraso no pagamento de 3 (três) parcelas previstas.

O Plano não será considerado descumprido se o atraso no pagamento não ocorrer por culpa exclusiva da Recuperanda.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições deste deverão permanecer válidos e eficazes.

Comprovado o cumprimento das obrigações previstas no Plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial, a Recuperanda poderá requerer ao Juízo da Recuperação o encerramento do processo de recuperação judicial, nos termos do art. 61, da Lei n. 11.101/20051.

A partir da homologação do plano, independente da forma, os credores concordam com a baixa de todos os protestos, bem como anotações em quaisquer cadastros restritivos de crédito, como, exemplificativa, mas não exclusivamente, SPC e SERASA, relativamente à Recuperanda, seus respectivos sócios e/ou administradores (atuais ou passados) e/ou garantidores, a qualquer título, que sejam atinentes a obrigações sujeitas aos efeitos da recuperação judicial.

O Juízo da Recuperação será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano ou correlata a ele, até o encerramento do processo de recuperação judicial.

Após o encerramento do processo de recuperação judicial, o Juízo competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano será o da Comarca de Porto Alegre/RS.

Porto Alegre/RS, 14 de fevereiro de 2022.

Ingrid Nedel Spohr
OAB/RS 68.625

Gabriele Chimelo Pereira Ronconi
OAB/RS 70.368

Eduardo Collet Grangeiro
OAB/RS 76.602

¹ Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.



SpassuS

Assessoria e Consultoria Financeira e Tributária

Rua Alvorada, 441 – Guabirota
Email: msilvioam@hotmail.com – Fone 41 99845-9963
– Curitiba – Paraná –

ANÁLISE DE MERCADO

VIABILIDADE ECONOMICA E FINANCEIRA

CARMEL PALACE HOTEL



Localizado em: Edifício Alvorada

Endereço: Av. Alto Jacuí, 733 - Centro, Não-Me-Toque - RS, 99470-000

Telefone: (54) 3332-1084

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	4
2. LEVANTAMENTO DE DADOS E RESPONSABILIDADES.....	5
3. ANÁLISE DE MERCADO	6
3.1 Do Local	6
3.2 Da Vizinhança	6
3.3 O Projeto Hoteleiro	6
3.4 Análise do Mercado Hoteleiro por Segmento, Perspectivas de sua Evolução e Análise da Penetração do Produto Hoteleiro em Questão neste Mercado	7
4 PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS	9
5 VIABILIDADE ECONÔMICA	10
5.1 Fluxos Financeiros dos Aportes Realizados pelos Investidores	10
6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	11
7. PARECER FINAL	12
8 ENCERRAMENTO	13

1. OBJETIVO

O objetivo geral do presente estudo é proceder a Análise de Viabilidade, de caráter exclusivamente econômico-financeiro, do empreendimento hoteleiro **CARMEL PALACE HOTEL**, a ser desenvolvido na Cidade de NÃO ME TOQUE, no estado do Rio Grande do Sul.

A avaliação do projeto em comento contemplou alguns dos principais indicadores econômico-financeiros, incluindo a Taxa Interna de Retorno, para um horizonte projetivo de 10 (dez) anos, bem como a apresentação de Conclusões e Recomendações, finalizando-se com a emissão de um Parecer conclusivo acerca do tema central do estudo.

A base de dados relativa aos fluxos futuros projetados para a operação hoteleira ora analisada foi extraída do Estudo de Mercado e Análises Financeiras Prospectivas, desenvolvido pela Spassus Consultoria e Assessoria Empresarial –, com a devida autorização da contratante do referido trabalho.

2. LEVANTAMENTO DE DADOS E RESPONSABILIDADES

O presente trabalho considera como ponto de partida as informações já coletadas pela contratante, de forma direta ou através de terceiros especializados.

Desta forma, deve ser registrado que os avaliadores subscritores não são responsáveis pela elaboração destas informações. No entanto, tais informações, sob nosso julgamento profissional, baseado em nossa experiência, parecem consistentes e hábeis, inexistindo qualquer contraindicação profissional conhecida às suas considerações.

Tendo o setor hoteleiro como um dos seus segmentos de atuação, Spassus elabora e executa estratégias de investimento com vistas a gerar retornos consistentes de longo prazo para investidores.

Em cada fase do ciclo de investimento e operação, Spassus se dispõe a implantar serviços de avaliação, corretagem, gestão de ativos e consultoria/assessoria. A referida empresa atua na conclusão de projetos e trabalhos envolvendo hotéis de todos os níveis.

3. ANÁLISE DE MERCADO

O referido Estudo de Mercado, cobriu, de forma consubstanciada, vários itens relevantes e necessários para o desenvolvimento de uma Análise de Viabilidade Econômica, como edificado no presente trabalho intelectual.

De forma resumida, relativamente ao contexto de implantação do site hoteleiro relacionado com o empreendimento em voga, tem-se que:

3.1 Do Local

O local escolhido para o desenvolvimento do empreendimento hoteleiro em tela foi a região na qual se situa coração da cidade de Não-Me-Toque Estado do Rio Grande do Sul, considerada como Jardim do Alto Jacuí, no centro do município, próximo a mercados, farmácias, rodoviária, restaurantes, bancos e praça central, lhe oferecendo

3.2 Da Vizinhança – Entorno privilegiado

O entorno imediato é bastante qualificado, sendo com maior concentração de oferta complementar (bares, restaurantes e serviços). Por esta razão é a região mais desejada pelos hóspedes da cidade.

Neste cenário, o empreendimento hoteleiro tem suas operações desenvolvidas em serviços de hospedagens e promoção de eventos para o setor corporativo, principalmente para as empresas de grande porte localizado na cidade de Não Me Toque

3.3 O Projeto Hoteleiro

Considerada a Capital Nacional da Agricultura de Precisão, a miscigenação de holandeses, alemães e italianos com traços culturais deixados pelos portugueses tornam o município multicultural e com um povo diferenciado.

O município destaca-se pela realização de diversos eventos que buscam resgatar os costumes e manter viva as diversas etnias, como o Natal Étnico.

Também é palco Feira Internacional Expodireto Cotrijal. Eventos que contribuíram para o desenvolvimento do setor de serviços, como hotéis e restaurantes, sempre prontos a receber o visitante.

Não-Me-Toque tem aproximadamente 16.997 habitantes e fica a 282km de Porto Alegre, fato este que qualifica o desenvolvimento de projetos no segmento hoteleiro, pelas características que o município apresenta.

3.4 Análise do Mercado Hoteleiro por Segmento, Perspectivas de sua Evolução e Análise Penetração do Produto Hoteleiro em Questão neste Mercado

Dentre outros atrativos que contribuem para alimentar a cadeia de oportunidades e incrementar o setor hoteleiro da região, um dos mais promissores é sem dúvida a exploração da Rota das Terras Encantadas, onde os Recantos, contos e histórias do povo gaúcho... A busca do contato direto com a natureza, com a história, com a agricultura e com as tradições regionais é celebrado pelo Turismo Rural que deu origem à **Rota das Terras Encantadas**.

Uma terra onde tudo brota, cresce e produz frutos, que valoriza o seu patrimônio cultural e natural. Atualmente Rota das Terras Encantadas encontra-se em ascensão, sendo conhecida nacionalmente e internacionalmente, apresentando várias opções de turismo: turismo de conhecimento, de negócios, de eventos, ecoturismo, de lazer, cultural e gastronômico, através dos roteiros oferecidos pelas agências de viagens e turismo. Integram a Rota 16 municípios:

Boa Vista do Cadeado, Boa Vista do Incra, Colorado, Cruz Alta, Fortaleza dos Valos, Ibirubá, Lagoa dos Três Cantos, **Não-Me-Toque**, Quinze de Novembro, Saldanha Marinho, Salto do Jacuí, Santa Bárbara do Sul, Selbach, Tapera, Tio Hugo e Victor Graeff. Em conjunto, esses municípios buscam desenvolver o turismo como atividade de desenvolvimento, valorizando as belezas culturais e naturais existentes na nossa região.

Perspectivas de sua Evolução e Análise da Penetração do Produto Hoteleiro em Questão neste Mercado identifica-se um elevado crescimento esperado para oferta de hoteleira,



NÃO-ME-TOQUE



COLORADO



CRUZ ALTA



FORTALEZA DOS VALOS



IBIRUBÁ



LAGOA DOS TRÊS CANTOS



BOA VISTA DO CADEADO

SELBACH



SANTA BÁRBARA DO SUL



TAPERÁ



TIO HUGO



VICTOR GRAEFE

4. PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS

4.1 PLANILHA SOBRE FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

CARMEL PALACE HOTEL LTDA

ITEM	DESCRIÇÃO	2022		2023		2024		2025		2026	
		VALOR	% S/FAT	VALOR	% S/FAT	VALOR	% S/FAT	VALOR	% S/FAT	VALOR	% S/FAT
3.0	RECEITA / FATURAMENTO	2.600.000	100,0%	2.750.000	100,0%	3.050.000	100,0%	3.200.000	100,0%	3.400.000	100,0%
4.0	CUSTOS VARIÁVEIS	892.000	34,3%	930.000	33,8%	1.035.000	39,8%	1.100.000	34,4%	1.185.000	34,9%
4.1	(-) Imposto sobre Vendas e Serviços	750.000	28,8%	780.000	28,4%	865.000	28,4%	910.000	28,4%	980.000	28,8%
4.2	Custo Mercadorias Vendidas	142.000	5,5%	150.000	5,5%	170.000	5,6%	190.000	5,9%	205.000	6,0%
	MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	1.708.000	65,7%	1.820.000	66,2%	2.015.000	66,1%	2.100.000	65,6%	2.215.000	65,1%
5.0	DESPESAS FIXAS	798.800	30,7%	852.500	31,0%	897.500	29,4%	990.500	31,0%	990.500	29,1%
5.1	Despesas com Hotel (Custos)	270.000	10,4%	285.000	10,4%	312.000	10,2%	325.000	10,2%	325.000	10,2%
5.2	Despesas Administrativas	103.300	4,0%	117.000	4,3%	125.500	4,1%	132.000	4,1%	132.000	4,1%
5.3	Despesas com Pessoal	394.000	15,2%	418.000	15,2%	425.000	13,9%	493.000	15,4%	493.000	15,4%
5.4	Despesas financeiras	23.000	0,9%	23.000	0,8%	25.500	0,8%	29.000	0,9%	29.000	0,9%
5.5	Despesas Tributárias	8.500	0,3%	9.500	0,3%	9.500	0,3%	11.500	0,4%	11.500	0,4%
	LUCRO OPERACIONAL ANTES DOS INVEST.	909.200	35,0%	967.500	35,2%	1.117.500	36,6%	1.109.500	34,7%	1.224.500	36,0%
6.0	INVESTIMENTOS	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
	LUCRO OPERACIONAL	909.200	35,0%	967.500	35,2%	1.117.500	36,6%	1.109.500	34,7%	1.224.500	38,3%
7.0	MOVIMENTAÇÕES NÃO OPERACIONAIS		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
	RESULTADO LÍQUIDO	909.200	35,0%	967.500	35,2%	1.117.500	36,6%	1.109.500	34,7%	1.224.500	38,3%

A projeção foi baseada no histórico das informações contábeis e financeiras da empresa desde a ano de 2016 até 2021, que deram consistência para a formação do fluxo de caixa projetado até o ano de 2026.

O resultado líquido projetado esta estimado em média em torno de 35% de Lucro, que se incrementado com o aporte de R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil) a ser realizado no inicio de 2022, consolida-se mais o fluxo de caixa projetado.

5 VIABILIDADE ECONÔMICA

5.1 Fluxos Financeiros dos Aportes a serem realizados por Investidores

No início de 2022 a empresa vai receber um aporte financeiro de terceiros no montante de:

R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil)

Empresa: **BJR7 ASSESSORIA EMPRESARIAL E TRIBUTÁRIA LTDA**

CNPJ Nº: **34.451.644/0001-18**

Com a entrada do aporte financeiro na empresa, o objetivo principal é aplicar parte dos recursos recebidos na melhoria da infraestrutura do hotel, buscando com isso a satisfação e bem estar dos clientes.

Outra área que vai ser aplicada o investimento é o Marketing, aumentando as divulgações em propagandas e publicidades em veículos destinados ao setor hoteleiro, redes sociais, revistas e outras pertinentes

O retorno do investimento será em 5 anos, calculado conforme taxas de mercado aplicadas de acordo com as práticas de cálculos convencionais.

6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Nos Estudos de Viabilidade Econômica e Financeira contido neste documento, concluimos que o **CARMEL PALACE HOTEL** é um empreendimento que apresenta um cenário de retorno financeiro sólido e lucrativo de acordo com as projeções.

Recomenda-se investir mais na divulgação de sua empresa no segmento de Turismo Rural, considerando que a empresa está localizada num dos mais promissores lugares turísticos da região, a Rota das Terras Encantadas, onde os Recantos.

7. PARECER FINAL

Com base em nosso conhecimento e nos resultados das simulações apresentadas, somos do parecer que o empreendimento em comento é viável economicamente.

8 ENCERRAMENTO

E assim, dando por encerrado o presente Parecer Técnico, contendo 13 (treze) páginas, além da capa, o subscrevemos.

Curitiba, 16 de dezembro de 2021

SPASSUS – ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL



SILVIO ANTONIO MACIEL
CRC/PR 041.357-O/4

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR COMERCIAL DE IMÓVEL

Imóvel Avaliando: ME TOQUE PALACE HOTEL

Endereço: Av Alto Jacuí, 733, Não-Me-Toque/RS

**Interessados: Carmel – Me Toque Palace Hotel e Benjamin Machado
Júnior**



Carazinho, dezembro de 2021

Da apresentação

MIGUEL ANGELO GONÇALVES, engenheiro civil graduado pela Universidade de Passo Fundo – UPF, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, sob nº 152.172, Perito avaliador, apresenta esse LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, a pedido De Carmel – Me toque Palace Hotel, CNPJ 13.325.700/0001-56 e Benjamin Machado Junior, CPF 061.118.289-08.

Finalidade

Avaliação de valor de imóvel comercial

Objetivo

Determinar o valor de mercado de um hotel situado no município de Não-Me-Toque/RS.

Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um edifício em alvenaria, com três pavimentos, situado na avenida Alto Jacuí, 733, esquina com a rua Valentim Rumpel, registrado na matrícula nº 5.551. Sua vocação é como empreendimento hoteleiro.

A edificação possui 2.726 m² de área construída em um terreno de 1.045 m². O estado de conservação do imóvel é satisfatório, com manutenções periódicas constantes. O imóvel recebeu obras de reforma que visaram a modernização de seu espaço interno e externo, com melhorias significativas em sua fachada. Assim, sua idade é superior a 30 anos, com idade aparente, em função das manutenções preventivas, de cerca de 15 anos.

O empreendimento possui 44 habitações, nas modalidades quartos simples, duplos, triplos, quádruplos e uma suíte com banheiro. Existem ainda dois apartamentos com três dormitórios, sala cozinha, banheiro e área de serviço, também com a finalidade de locação.

O empreendimento possui cozinha industrial e restaurante com dois pisos, utilizado para festas e eventos, além de servir para o café da manhã dos hóspedes. A lavanderia possui equipamentos modernos e em boas condições de funcionamento. O hotel possui ainda grupo gerador novo e sistema de

aquecimento de água com placas solares e 2 boilers de dois mil litros cada um, novos.

A taxa de ocupação atual do hotel é de aproximadamente 50%, sendo seus principais clientes empresas que necessitam de hospedagem para funcionários e prestadores de serviço.

A localização do imóvel, em uma das esquinas mais importantes do município, em zona de alta exploração imobiliária, com boa quantidade de construção de novos edifícios, são fatores diferenciados que auferem ao imóvel características singulares quanto à sua precificação enquanto imóvel e ponto comercial.

Suas habitações são de padrão normal de acabamento, com piso em revestimento cerâmico, paredes pintadas com tinta látex e forro em revestimento argamassado com acabamento em tinta látex. Os móveis estão em boas condições, os eletrodomésticos e aparelhos são novos.

Aspecto econômico da rede hoteleira da região

A vocação industrial do município, com diversas empresas do setor metal-mecânico, fomentam o setor hoteleiro, que conta com três hotéis. Como diferencial, a Expodireto-Cotrijal, feira internacional de agricultura, movimentam intensamente o mercado com milhares de visitantes e expositores, esgotando a capacidade dos hotéis da região.

Determinação do valor comercial do imóvel

Diante das características do imóvel, determina-se seu valor de mercado em R\$ 10.632.360,00 (dez milhões, seiscentos e trinta e dois mil, trezentos e sessenta reais).

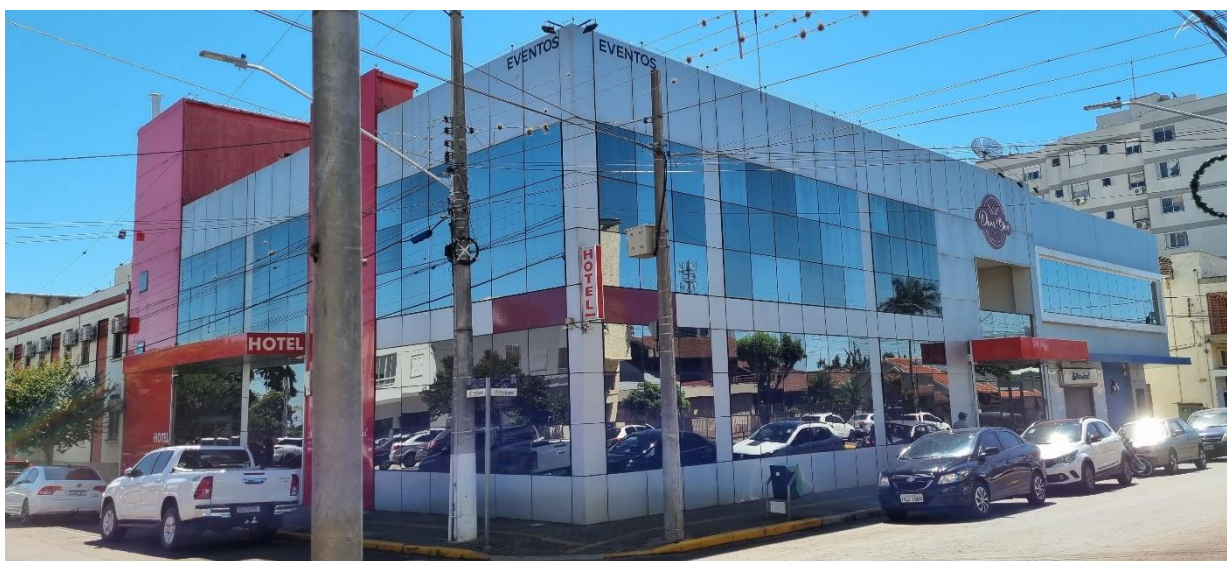
Carazinho, 16 de dezembro de 2021

MIGUEL ANGELO
GONCALVES:96284331991

Assinado de forma digital por MIGUEL
ANGELO GONCALVES:96284331991
Dados: 2021.12.16 11:26:12 -03'00'

Miguel Ângelo Gonçalves
Engenheiro Civil CREA/RS 152.172

Relatório fotográfico



Vista da fachada do imóvel, esquina da Av Alto Jacuí com rua Valentim Rumpel



Vista da fachada na rua Valentim Rumpel



Vista do restaurante do hotel



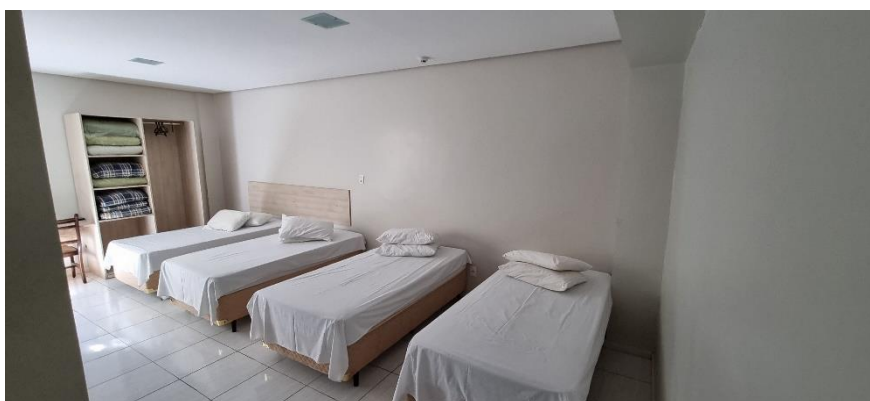
Vista do restaurante do hotel



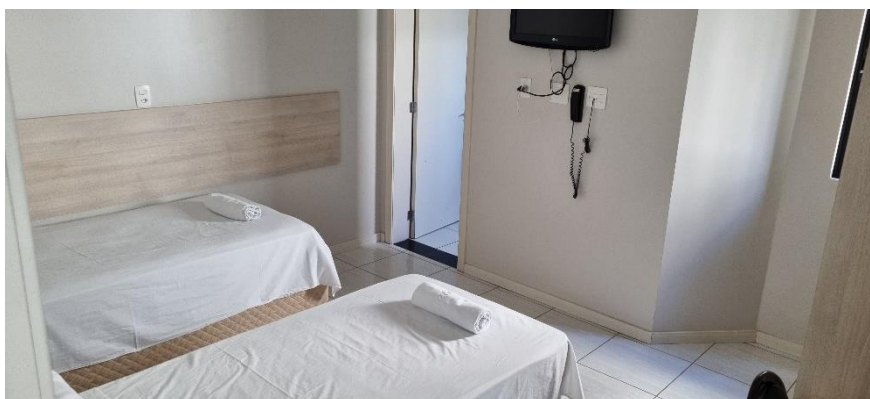
Vista da cozinha industrial do hotel



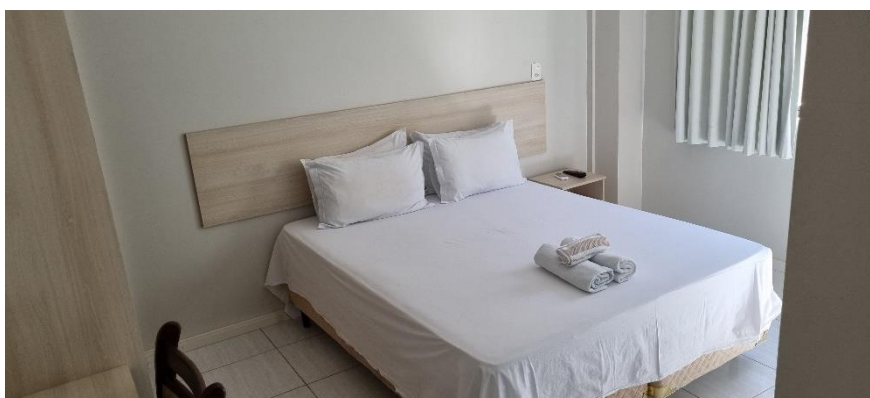
Vista da suíte de casal



Vista do quarto quádruplo



Vista do quarto duplo



Vista do quarto casal



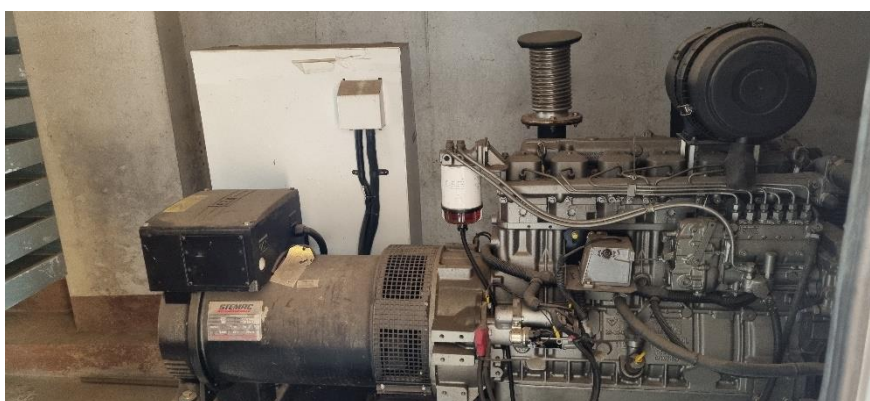
Vista quarto triplo



Vista quarto solteiro



Vista lavanderia



Grupo gerador novo



Hall de entrada



Placas solares de aquecimento de água



Boiler 2000 litros (duas unidades)



Aparelhos split novos



Aparelhos de TV novos



Refrigeradores novos