

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



IGNEZ PEREIRA & CIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS

Itapema/SC

2019

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A sociedade empresarial **IGNEZ PEREIRA & CIA LTDA.**, atuante no setor de hotelaria e turismo, solicitou-nos a avaliação de seus bens imobilizados com a finalidade de determinar o valor patrimonial contábil atualizado de seus bens ativos, bem como instruir e servir de anexo ao Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado pela empresa.

O processo de avaliação de ativo imobilizado consiste na determinação dos valores de mercado do bem, de acordo com a aplicação e destinação posterior do bem ao período de utilização.

A vistoria dos bens imobilizados se deu *in loco*, na sede da Recuperanda na cidade de Itapema/SC.

2. AVALIAÇÃO DOS BENS

2.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS BENS AVALIANDOS

Os bens foram examinados individualmente, e após a inspeção, concluímos que o estado de conservação dos mesmos pode ser classificado como REGULAR.

Os bens recebem serviços de manutenção preventiva periodicamente.

2.2 CRITÉRIOS E MÉTODOS DE AVALIAÇÕES ADOTADOS

Para avaliação dos ativos foram adotadas duas metodologias de avaliações, a saber:

2.2.1 - Primeira Metodologia: Determinação do valor de mercado de cada unidade em estado de nova, e sobre este valor aplicou-se um índice de depreciação pelo tempo de uso, considerando-se tempo de vida útil, valor residual, obsolescimento funcional de equipamentos e máquinas e das instalações industriais juntamente com a capacidade de geração de caixa futuro.

A determinação do valor de mercado do bem em estado novo foi feita pela sistemática de consultas aos fornecedores, buscando sempre à similaridade ou a igualdade, entre o equipamento cotado e o avaliando, junto ao comércio especializado.

A depreciação do bem foi feita pelo processo matemático, em função da idade real do bem, estado de conservação e intensidade/frequência de utilização. Quando não foi possível determinar a data de aquisição, a depreciação foi estimada em função do estado de conservação em que se encontrava o equipamento.

Desta forma adotou-se um método matemático que determina o índice de depreciação em função da variação dos principais parâmetros envolvidos na valoração de um bem usado, quais sejam: o valor de reposição, o estado de conservação, o desgaste proporcional ao tempo real de vida, a vida útil provável, o valor residual e ao obsolescimento.

O método de cálculo aplicado na valoração dos equipamentos foi o método denominado “Método Linear”, cuja fórmula matemática que considera a depreciação como uma função linear da idade do bem, variando uniformemente ao longo de sua vida.

Para valores residuais (VR), adotamos em 10% de um equipamento novo, que correspondem normalmente ao valor residual no fim da vida das máquinas.

2.2.2 - Segunda Metodologia: Determinação de valores de mercado foi através de consultas às firmas especializadas no comércio de máquinas e equipamentos usados.

2.3 RELATÓRIO E PLANILHA DE CÁLCULO DOS ATIVOS MÓVEIS

Em função das características dos mesmos e seguindo as diretrizes acima, nas folhas seguintes, apresentamos a descrição dos bens móveis que guarnecem o estabelecimento empresarial da Recuperanda, com os valores finais, já considerados o estado de conservação e o tempo de vida útil restante de cada item.

APARTAMENTOS		
QTD	DESCRIÇÃO DO ITEM	Total
10	Ar Condicionado 7500 Btus Consul (modelo janela)	R\$ 7.500,00
15	Ar Condicionado 7500 Btus Electrolux (modelo janela)	R\$ 11.250,00
13	Ar Condicionado 7500 Btus Springer Midea (modelo janela)	R\$ 9.750,00
17	Frigobar Consul	R\$ 11.050,00
1	Frigobar Electrolux	R\$ 650,00
3	Frigobar Philco	R\$ 1.950,00
8	Televisão LED LG 32"	R\$ 6.000,00
4	Televisão LED Philco 32"	R\$ 3.000,00
1	Televisão LED Samsung 32"	R\$ 750,00
7	Televisão LED Panasonic 32"	R\$ 5.250,00
4	Televisão LED AOC 32"	R\$ 3.000,00
6	Televisão LED Philips 32"	R\$ 4.500,00
11	Compact Cozinha com fogão 2 bocas e frigobar	R\$ 22.000,00
24	Conjunto Box Casal	R\$ 15.600,00
29	Conjunto Box Solteiro	R\$ 14.500,00
1	Colchão Casal para Box	R\$ 300,00
22	Bicamas casal	R\$ 3.300,00
30	Aparelho de telefone Intelbrás	R\$ 900,00
6	Abajur	R\$ 120,00
28	Cadeiras Plásticas	R\$ 980,00
50	Pratos Fundo	R\$ 100,00
57	Pratos Rasos	R\$ 114,00
63	Pratos Lanche	R\$ 126,00
65	Pires	R\$ 130,00
58	Xícaras	R\$ 174,00
46	Copos	R\$ 138,00
25	Garrafa Térmica	R\$ 1.000,00
12	Bule	R\$ 120,00
11	Chaleira	R\$ 220,00
10	Leiteira	R\$ 100,00
16	Panelas	R\$ 400,00
13	Frigideira	R\$ 325,00
12	Escorredor	R\$ 60,00
8	Jarra de suco	R\$ 80,00
9	Porta filtro	R\$ 18,00
15	Bacias	R\$ 75,00
21	Porta Talheres sem tampa	R\$ 210,00
45	Colher de sopa	R\$ 90,00
57	Garfo	R\$ 114,00
55	Faca	R\$ 110,00
54	Colher de café	R\$ 108,00
18	Faca de carne	R\$ 144,00
14	Faca pão	R\$ 112,00
6	Saca rolhas	R\$ 12,00
7	Colher grande	R\$ 35,00
7	Abridor de latas	R\$ 14,00
9	Concha	R\$ 63,00
9	Pegador de Macarrão	R\$ 45,00
9	Escumadeira	R\$ 45,00
9	Escorredor de louças	R\$ 90,00
8	Porta detergente e esponja	R\$ 16,00
8	Tábua de carne	R\$ 120,00
10	Ralador	R\$ 100,00
7	Fruteira	R\$ 70,00
5	Forma de gelo	R\$ 10,00
		R\$ 127.038,00

ADMINISTRATIVO			
QTD	DESCRIÇÃO DO ITEM	VALOR	
1	Computador Processador Intel Celeron CPU J1800 2,41 GHz - 4,00 GB RAM Monitor LG E2041 teclado e mouse logitech	1.100,00	
1	Computador Processador Intel Core i3 6100 3,70 Ghz 4,00 GB RAM Monitor teclado e Mouse HP	1.800,00	
1	Computador Processador Pentium Dual Core E5300 2,59 GHz RAM 3,24 GB	900,00	
1	Computador Intel Core i3 3,30 Ghz RAM 4,00 GB Monitor AOC E970SW Teclado Cetech Mouse Dex	1.700,00	
1	Computador Intel Celeron CPU J1800 2,41 GHz RAM 4,00 GB Monitor AOC E970SW Teclado e Mouse FC	1.100,00	
1	Impressora Epson LX350	800,00	
1	Ar condicionado Electrolux Maximus Quente/Frio - 7500 Btus	700,00	
1	Ar condicionado Split Philco Quente/Frio 9000 Btus	900,00	
1	Ar condicionado Split Springer Midea 9000 Btus	900,00	
1	mesas com 3 gavetas	300,00	
3	mesa com 2 gavetas	250,00	
3	cadeiras giratórias	450,00	
6	cadeiras de escritório.	480,00	
4	arquivo de aço com 4 gavetas.	400,00	
1	TV 32" AOC	750,00	
2	Nobreak SMS	200,00	
2	frigobar Consul	1.300,00	
2	aparelho de telefone Intelbras Pleno	70,00	
1	aparelho de telefone sem fio Intelbras T563V	150,00	
1	Telefone auricular Headset HSB50 Intelbras	150,00	
2	Nobreak APC	200,00	
		14.600,00	

RECEPÇÃO			
QTD	DESCRIÇÃO DO ITEM	VALOR	
1	Computador AMD Athlon™ 270 Processor 3,40 - 4GB RAM - Monitor Samsung - Teclado e Mouse Logitech	1.200,00	
1	Computador Intel Celeron CPU G1820 2,70 Ghz - Monitor LG - Teclado e Mouse Cetech.	1.100,00	
1	Computador Compusonic - Monitor Samsung - Teclado Pauta - Mouse Cetech.	1.200,00	
1	Computador AMDC-60 - Monitor Positivo - Teclado e Mouse.	900,00	
1	Central Telefônica Intelbras com 100 ramais.	6.500,00	
1	Ar condicionado Portátil Delonghi- 13000 Btus.	1.700,00	
2	Banquetas.	400,00	
1	Balcão fixo de Recepção com tampo em granito	1.200,00	
8	Sofás dois lugares em corino - cor branca	2.200,00	
2	mesas de centro	500,00	
1	Televisão Philco 32 polegadas	750,00	
1	Televisão LG 49 Polegadas	1.400,00	
3	nobreaks	450,00	
1	relógio de parede nextime	200,00	
1	bebedor de água	250,00	
1	ventilador portátil	80,00	
6	secadores de cabelo Philco	600,00	
1	transformador	80,00	
2	mesas de madeira com tampo de granito.	600,00	
8	cadeiras de madeira.	400,00	
2	cadeiras giratórias de plástico cor preta.	280,00	
2	carrinhos de bagagem	2.500,00	
40	cadeiras de praia.	2.600,00	
21	guarda-sol	1.680,00	
		28.770,00	

2.4 ATIVOS IMÓVEIS

Além dos ativos listados nas planilhas acima, que compõem o estabelecimento empresarial da Recuperanda, a mesma é proprietária de dois imóveis, sendo eles os seguintes:

- a) Imóvel de matrícula nº 01149, do livro 02, registrado perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, com área de 2.780,53m2 construída, configurando-se como uma das construções que compõem a sede da Recuperanda.
 - a. Referido imóvel restou avaliado, consoante avaliação anexa à presente por **profissional habilitado**, pelo valor de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais).
- b) Dois terrenos conjuntos, caracterizados pelos imóveis de matrícula nº 11506 e de matrícula nº 11507, com metragem total de 900,80m2, que se configuram como sendo o atual estacionamento do Hotel junto a Avenida Nereu Ramos.
 - a. Referidos imóveis restaram avaliados, em conjunto, consoante avaliação anexa à presente por **profissional habilitado**, pelo valor de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais).

2.5 RESUMO E VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DOS BENS DA EMPRESA EM DEZEMBRO/2019

Móveis, Equipamentos e Utensílios – R\$ 170.408,00

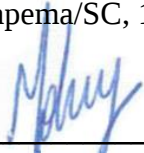
Imóveis – R\$ 93.000.000,00

<u>R\$ 93.170.408,00 (NOVENTA E TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E OITO MIL REAIS)</u>

3. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de Avaliação de Ativos de 7 (sete) folhas impressas em um só lado, sendo esta última datada e assinada pelo profissional responsável.

Itapema/SC, 12 de dezembro de 2019



JOHNY PASINI

Contador
CPF 025.506.429-29
CRC 029385/O-0

Itapema | SC, 09 de Dezembro de 2019.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Conforme solicitação da empresa Ignez Pereira & Filho LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CGCMF 78325453/000-85, com sede neste Município representado por seu Sócio Sr. Jose Luiz, procedemos à avaliação do imóvel abaixo descrito:

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Imóvel situado a rua 219 n.º 45 no bairro de Meia Praia, Itapema/SC,

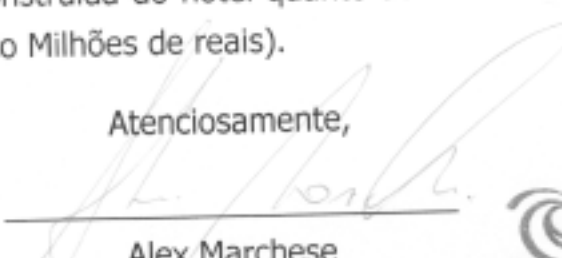
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de Hotel de frente para o Mar, com o nome de hotel enseada com 2.780,53 m² de área construída, totalmente mobiliado, com restaurantes, salas comerciais, quiosques, recepções, salão de eventos, sala de recreação, sala de ginastica, salas de apoios(reservas, gerencia), sala de equipamentos solar, jardins internos, e externos, piscinas adultos e infantis, com 36 apartamentos com mini cozinha, internet a cabo, tv a cabo, câmeras de vigilância, construído sobre terreno com área de 1336,00 m², zona 1, representado pela área "A" da planta de divisão medindo 36 metros de frente, a leste com terras da marinha, fundos a oeste numa linha de 19 metros com a Avenida Nereu Ramos, lateral norte, numa linha de 56 metros com a rua 219, lateral sul numa linha composta por segmento de reta , a primeira partindo do terreno na direção leste/oeste, numa extensão de 16,00 metros com a rua 221, o segundo na direção sul/norte, extensão 17,00 metros, o terceiro na direção leste/oeste, extensão de 40 m, onde encontra o alinhamento da avenida Nereu Ramos, Matrícula 01149, do livro 02, registrado no 2º ofício Registro de Imóveis de Balneario Camboriu.

Características do Hotel; Único Hotel frente para o mar, no Bairro Meia Praia em Itapema/SC, com ampla área de lazer na frente (calçadão Parque Linear) uma área única com esta metragem de frente para o mar, dotado com ampla infraestrutura de serviços públicos, tais como, rede de tratamento de agua e esgoto, rede energia elétrica, iluminação publica na rua ao redor e praia frente mar iluminada, coleta de lixo, localização de fácil acesso para chegar e a localizado ao centro do comercio e fácil acesso aos meios de transporte.

Considera-se que o imóvel não possui ônus ou quaisquer outras dívidas, ressaltando que o valor ora fixado no presente laudo está sujeito a alterações futuras.

AVALIAÇÃO: De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos nossa conclusão, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, e fins de utilização, avalio os imóveis da com seu Terreno e a área construída do hotel quanto ao valor de comercialização em R\$ 75.000.000,00 (Setenta e Cinco Milhões de reais).

Atenciosamente,


Alex Marchese
Creci/SC 15.735

 **Portal**
imóveis
CNPJ 07573738/0001-97
Av. Nereu Ramos 3365, Sala 01 | Fone: (47) 3361-1111
CEP 88.720-000 | MEIA PRAIA | ITAPERIPE

Itapema | SC, 09 de Dezembro de 2019.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

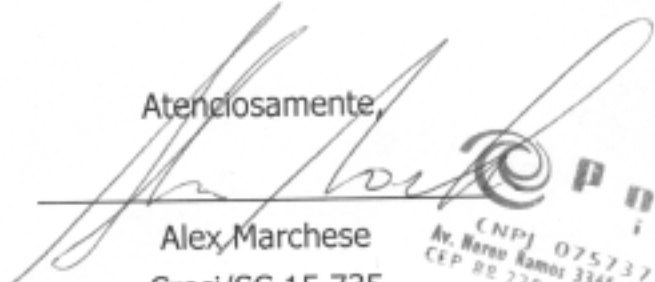
Conforme solicitação da empresa Ignez Pereira & Filho LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CGCMF 78325453/000-85, com sede neste Município representado por seu Sócio Sr. Jose Luiz, procedemos à avaliação do imóvel abaixo descrito:

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Nereu Ramos, n.º 3353, Bairro Meia Praia, Itapema/SC,

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Localização privilegiada, sendo 02 terreno juntos, sendo o primeiro terreno com área de 383,01 m² (conforme levantamento topográfico apresentado), zona 2, Jardim Petrópolis, Lote 11, com as medidas e confrontações de planta arquivada na matrícula n.º 11506 e o segundo terreno localizado em anexo ao primeiro com uma área de 517,79 m², (conforme levantamento topográfico apresentado), zona 2, confrontando a leste com a Avenida Nereu Ramos, a oeste com terras da imobiliária Leopoldo Zarling S.A. Lateral Norte, com terras de Rudolf Lubke e sul com terras da Imobiliária Zarling S.A; inscrita na Matrícula 11507, tendo formato e dimensões, planos, e condições excelentes de aproveitamento comercial, características de zona, serviços públicos, próximo ao mar, produto escasso e raro na região onde atualmente funciona estacionamento do hotel enseada, tendo duas frente, sendo uma frente para avenida principal e outra frente lateral para a rua 224.

AVALIAÇÃO: De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos nossa conclusão, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, e fins de utilização, cuja a área somada representa um total de 900,80 m², de acordo com levantamento topográfico apresentado, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões), por ser expressão verdadeira assino o presente instrumento.

Atenciosamente,


Alex Marchese
Creci/SC 15.735
CNPJ 07573738/0001-97
Av. Nereu Ramos 3365, Sala 01, Meia Praia, Itapema/SC
CEP 82.720-000