

**Plano de Recuperação Judicial**  
*BLUE HILL HOTEL EIRELI*  
*REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI*  
*REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI*

**ANEXO I – LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA**

**Anexos A e B do Laudo – Matrículas de terrenos para construção**

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho , 374/701 - Bairro Centro  
CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
Fone (48) 3220 0990  
www.economistasperitos.com.br

## ANEXO I

### Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro



**Grupo Reuter em Recuperação Judicial**

Blue Hill Hotel EIRELI

Reuter Empreendimentos Imobiliários EIRELI

Reuter Materiais de Construção EIRELI

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
[www.economistasperitos.com.br](http://www.economistasperitos.com.br)

## ÍNDICE

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS .....	3
II – SCOPO DO LAUDO .....	4
III - ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA .....	4-13
IV – PARECER TÉCNICO .....	13
V - CONCLUSÃO .....	14

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
 www.economistasperitos.com.br

## I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

### 1. CONSULTOR RESPONSÁVEL

*João Cascaes*, economista, inscrito no CORECON/SC sob o nº 3.683, Cadastro Nacional de Peritos Econômico Financeiros nº 327, CPF nº 007.617.919-22, com experiência em análise econômico-financeira empresarial, atendendo as mais variadas necessidades de perícias judiciais, e presta serviços de consultoria econômica.

### 2. OBJETIVOS

O presente Laudo de Viabilidade Econômico Financeiro tem por objetivo analisar o Plano de Recuperação Judicial das empresas do Grupo Reuter, a ser apresentado em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei 11.101/2005 (a “Lei de Falências”), com as seguintes considerações:

i – As empresas do Grupo Reuter enfrentam dificuldades econômicas e financeiras e que pelo Plano de Recuperação Judicial, busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de preservar a sua atividade empresarial, manter-se como fonte de geração de empregos e tributos e assim poder renegociar o pagamento de suas dívidas, atendendo aos interesses de seus credores.

ii – Foi ajuizado e deferido o pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei de Falências, e deve submeter um Plano de Recuperação Judicial juntamente com o presente Laudo Econômico-Financeiro;

iii – Que o Plano de Recuperação cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresa (LFR));

iv. O Grupo Reuter submeterá o Plano referido à aprovação da assembleia geral de credores (a “Assembleia de Credores”), a ser convocada nos termos do art. 56 da Lei de Falências, e à homologação judicial.

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
 www.economistasperitos.com.br

## II. SCOPO DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O scopo dos trabalhos consistiram em analisar as projeções operacionais e premissas que nortearam a elaboração do Plano de Recuperação Judicial e as premissas que utilizaram na elaboração do Plano de Recuperação e seus Demonstrativos Financeiros, projetados para o período de 2018 à 2032.

O Plano de Recuperação Judicial foi preparado pela direção do Grupo Reuter e pelos seus assessores financeiros e consultores jurídicos, de forma conservadora, com consistência dos demonstrativos e projeções financeiras e principalmente da capacidade de pagamento aos credores.

## III. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Foram analisadas as informações e a evolução dos resultados operacionais projetados para o período de 2018 à 2032 (15 anos), a seguir:

### 1. Índices Macroeconômico

O Plano apresenta um conjunto de indicadores macroeconômicos que cobrem as áreas de taxas de inflação nacional, indicadores econômicos (TR, CUB). Todas essas informações foram coletadas no site do Banco Central do Brasil - (BACEN) e pelo SINDUSCON/SC, com as estimativas consideradas conservadoras para o comportamento futuro dessas variáveis.

### 2. Premissas Operacionais

As Recuperandas operam no setor da construção e hotelaria e consideram que nos próximos três anos 2018-2020, o panorama econômico será de retomada gradual dos motores que impulsionam a economia, os quais estão inseridos.

O Grupo Reuter é composto pelas empresas: Blue Hill Hotel, no ramo hoteleiro; a Reuter Empreendimentos Imobiliários, com atividade de incorporação e construção civil, e a Reuter Materiais de Construção, do comércio varejista de materiais de acabamentos da construção.

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



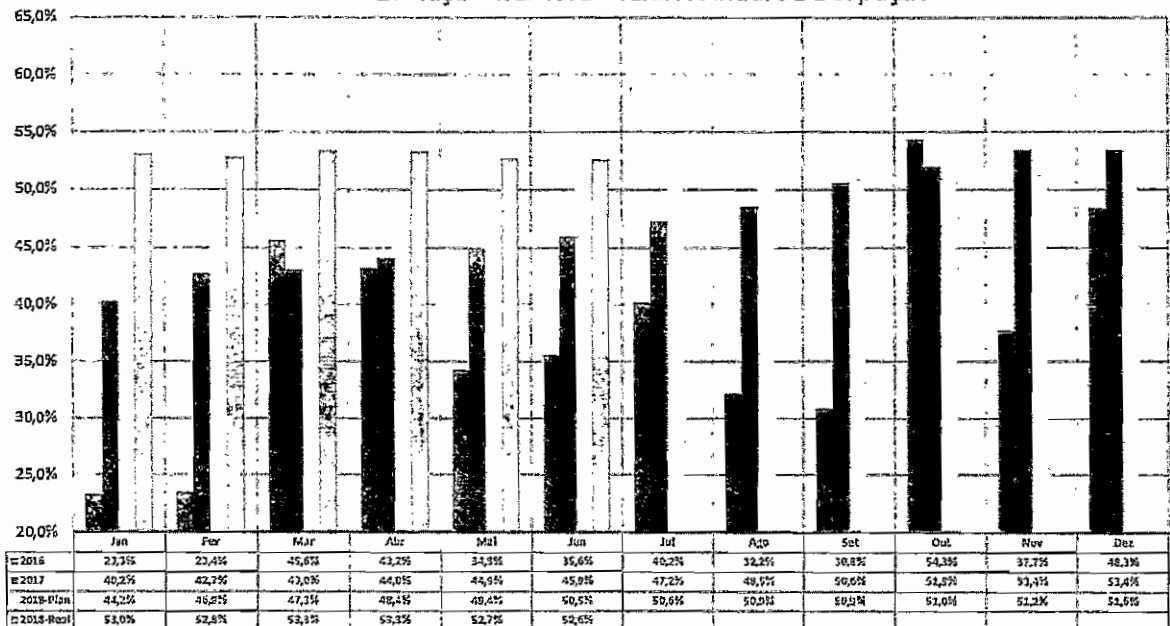
Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
 www.economistasperitos.com.br

As projeções dos Demonstrativos Financeiros no período de 2018 à 2031 (15 anos), foram suportadas pelas seguintes previsões operacionais:

## BLUE HILL HOTEL

O Blue Hill Hotel iniciou as suas atividades em outubro de 2015 e está evoluindo de forma marcante na sua taxa anualizada de ocupação, atingindo 52.56% em junho-2018, conforme gráfico abaixo.

*Evolução Mensal da Taxa % Anual de Ocupação*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E283.

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
 www.economistasperitos.com.br

As projeções da taxa anualizada de ocupação do hotel foram revisadas em 2018, devido a vários fatores que vem contribuindo para a redução da ocupação no setor hoteleiro. A greve de maio passado dos caminhoneiros, a Copa do Mundo e as eleições em Outubro-2018 causarão contração nas taxas anuais acumuladas até o final de 2018, devendo haver uma recuperação a partir de janeiro de 2019.

A evolução do valor da diária no período está considerando basicamente uma inflação média de 3.5% no período de 2018-2032.

Relatório Operacional	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Taxa de Ocupação	51,55%	54,64%	57,92%	60,82%	60,82%	60,82%	60,82%	60,82%	60,82%	60,82%	60,82%	60,82%	60,82%	60,82%	60,82%
UH do Hotel (60 * dias do mês)	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900
UH Disponíveis	9.932	9.314	8.453	7.780	7.760	7.693	7.656	7.608	7.559	7.503	7.454	7.398	7.339	7.277	7.211
UH Alugadas:															
- UH Ocupação Simples	5.289	5.606	5.942	6.240	6.240	6.240	6.240	6.240	6.240	6.240	6.240	6.240	6.240	6.240	6.240
- UH Ocupação Dupla	5.174	5.485	5.814	6.104	6.104	6.104	6.104	6.104	6.104	6.104	6.104	6.104	6.104	6.104	6.104
- UH Ocupação Tripla/Superior	827	878	929	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975
Total UH Alugadas	11.289	11.967	12.685	13.319	13.319	13.319	13.319	13.319	13.319	13.319	13.319	13.319	13.319	13.319	13.319
- Total Individuos	10.542	11.174	11.844	12.637	13.059	13.711	14.397	15.117	15.873	16.665	17.500	18.375	19.293	20.258	21.271
- Total Grupos	817	866	918	964	1.012	1.063	1.116	1.171	1.230	1.291	1.356	1.424	1.495	1.570	1.648
Hóspedes Adultos	17.442	18.483	19.593	20.577	21.605	22.637	23.531	25.012	26.263	27.576	28.955	30.402	31.922	33.519	35.194
Hóspedes Crianças 1 (6-12)	934	990	1.049	1.102	1.157	1.215	1.275	1.339	1.406	1.476	1.550	1.628	1.709	1.795	1.884
Hóspedes Crianças 2 (0-5)	57	60	64	67	71	74	78	82	86	90	95	99	104	109	115
Total Hóspedes Pagantes	18.433	19.539	20.711	21.746	22.834	23.973	25.174	26.433	27.755	29.142	30.599	32.129	33.736	35.423	37.194
Diária média por uh ocupada	190,00	195,55	203,53	210,66	218,03	225,85	233,56	241,73	250,19	258,95	268,01	277,39	287,10	297,15	307,55
Revepar Total	97,94	107,46	117,89	128,32	132,50	137,24	142,04	147,02	152,16	157,49	163,00	168,70	174,61	180,72	187,05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E283.

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
Fone (48) 3220 0990  
www.economistasperitos.com.br

As projeções do EBITDA (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização), deve atingir 16.7% em 2018, evoluindo com o aumento da taxa de ocupação anual. E alcançando no período de 2018-2032 um retorno médio sobre as vendas de 28.7%. Esta evolução é consistente com a estrutura de custos fixos, que não cresce na mesma proporção da Receita no seguimento de hospedagem.

Relatório Operacional R\$ 000	Ano 1 2018	Ano 2 2019	Ano 3 2020	Ano 4 2021	Ano 5 2022	Ano 6 2023	Ano 7 2024	Ano 8 2025	Ano 9 2026	Ano 10 2027	Ano 11 2028	Ano 12 2029	Ano 13 2030	Ano 14 2031	Ano 15 2032
Receitas de Apartamentos/Rooms revenue	2.145	2.353	2.582	2.806	2.904	3.006	3.111	3.220	3.332	3.449	3.570	3.695	3.824	3.958	4.096
Alimentos / Food	116	128	140	152	166	180	195	212	231	251	273	296	322	350	380
Bebidas / Beverage	98	108	118	129	140	152	165	179	195	212	230	250	272	296	321
Total de A&B / Total F&B	2.360	2.589	2.840	3.087	3.209	3.337	3.471	3.612	3.758	3.912	4.073	4.241	4.418	4.603	4.798
Outras Receitas A&B/Other F&B revenues	7	8	9	10	10	11	12	13	15	16	17	19	20	22	24
Outros Deptos Operacionais / Minor Oper. Dept	41	45	49	54	58	63	69	75	81	88	96	104	114	123	134
Aluguéis e outras receitas / Rent & other income	20	22	24	26	28	31	33	36	39	43	46	50	55	59	65
Receita Bruta / Gross revenue	2.428	2.664	2.922	3.176	3.305	3.443	3.586	3.736	3.893	4.059	4.232	4.415	4.606	4.803	5.020
Impostos / Taxes	310	342	377	411	494	516	539	563	588	614	642	671	702	734	768
Receita Líquida / Net revenue	2.118	2.322	2.545	2.765	2.812	2.927	3.047	3.173	3.305	3.444	3.590	3.743	3.904	4.074	4.252
Crescimento ano/ano / Growth y/y	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Custos e despesas departamentais															
Department expenses															
Apartamentos / Rooms	658	681	704	729	755	781	806	837	866	896	928	960	994	1.028	1.064
Alimentos e Bebidas / Food and Beverage	453	469	485	502	520	538	557	576	596	617	639	661	684	708	733
Outros Deptos Operacionais / Minor Oper Dept	63	65	67	69	72	74	77	80	82	85	88	91	95	98	101
Total Custos e despesas / Total expenses	1.173	1.214	1.257	1.301	1.346	1.393	1.442	1.492	1.545	1.599	1.655	1.713	1.773	1.835	1.899
Resultado departamental bruto / Dept Profit	945	1.108	1.289	1.454	1.466	1.534	1.605	1.681	1.761	1.846	1.935	2.031	2.132	2.235	2.353
Lucro Bruto Setores / Gross Margin	44,6%	47,7%	50,6%	53,0%	52,4%	52,4%	52,7%	53,0%	53,3%	53,6%	53,9%	54,3%	54,6%	55,0%	55,3%
Despesas Operacionais não distribuídas															
Administração / Adm & general	484	500	518	536	555	574	594	615	637	659	682	706	731	756	783
Marketing e vendas / Sales & Marketing	90	96	103	109	112	115	119	123	127	131	135	140	144	149	155
Utilidades / Utilities	234	242	250	259	268	277	287	297	308	318	329	341	353	365	378
Manutenção / Property maintenance	94	97	100	104	108	111	115	119	123	128	132	137	142	147	152
Total Adm Vendas / SG&A expenses	901	935	971	1.008	1.042	1.078	1.116	1.154	1.194	1.236	1.279	1.323	1.370	1.417	1.467
LAJIDA / EBITDA	354	514	695	858	918	971	1.028	1.089	1.154	1.224	1.299	1.379	1.464	1.556	1.655
LAJIDA % / EBITDA %	16,7%	22,1%	27,3%	31,4%	32,6%	33,2%	33,7%	34,3%	34,9%	35,5%	36,2%	36,8%	37,5%	38,2%	38,9%

Os resultados projetados resultaram no Fluxo de Caixa positivo de R\$ 0.5 milhões no final do período, após as amortizações previstas de Passivo incluindo os Credores da RJ.



# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
 www.economistasperitos.com.br

## REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A Reuter Empreendimentos iniciou suas atividades em março de 2009, tendo construído na região de Timbó em torno de 35.000m<sup>2</sup>.

O último empreendimento, o Condomínio Istanbul, foi entregue no final de novembro de 2017.

A empresa conta com projetos residenciais para implantação com início em 2019, quando é esperado uma melhoria no setor da construção, que vem sofrendo desde de 2014 com a crise econômica que assola o País.

ANÁLISE DAS OPERAÇÕES	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Unidades a Construir</b>															
Residencial Barcelona		28													
Residencial Luxemburgo					28										
Residencial Rio de Janeiro								60							
Residencial Panama											60				
Residencial Morro Azul														60	
Outros Residenciais															
<b>Total</b>	-	28	-	-	28	-	-	60	-	-	60	-	-	60	-
<b>Area Construída</b>															
Residencial Barcelona	-	2.520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	-	-	2.520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	-	6.600	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Panama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.600	-	-	-	-
Residencial Morro Azul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.600	-
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	2.520	-	-	2.520	-	-	6.600	-	-	6.600	-	-	6.600	-
<b>Area Construída Por Unidade</b>															
Residencial Barcelona	-	90,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	-	-	90,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	-	110,00	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Panama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,00	-	-	-	-
Residencial Morro Azul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,00	-
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Avanço de Obra - Vendas Percentual</b>															
Residencial Barcelona	-	10%	30%	30%	30%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	-	-	10%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	-	10%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Residencial Panama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10%	30%	30%	30%	30%
Residencial Morro Azul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5%	30%
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	10%	30%	30%	40%	30%	30%	40%	30%	30%	40%	30%	30%	35%	30%

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
 www.economistasperitos.com.br

Os resultados projetados no período de 2019-2032 são consistentes com a capacidade de incorporação e construção da empresa, tendo já desenvolvido anteprojetos para os novos residenciais Barcelona e Luxemburgo com previsão de início em 2019.

Demonstrativo de Resultados R\$ 000	Ano 1 2018	Ano 2 2019	Ano 3 2020	Ano 4 2021	Ano 5 2022	Ano 6 2023	Ano 7 2024	Ano 8 2025	Ano 9 2026	Ano 10 2027	Ano 11 2028	Ano 12 2029	Ano 13 2030	Ano 14 2031	Ano 15 2032
<b>Receita de Vendas POC</b>															
Residencial Barcelona	-	731	2.192	2.192	2.192	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	-	-	818	2.455	2.455	2.455	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	-	2.219	6.657	6.657	6.657	-	-	-	-
Residencial Ipanema	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.287	6.890	6.890	6.890	-
Residencial Morro Azul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.189	7.132
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Receita de Vendas POC</b>	-	731	2.192	2.192	3.011	2.455	2.455	4.674	6.657	6.657	8.954	6.890	6.890	8.079	7.132
<b>Custo de Vendas POC</b>															
Residencial Barcelona	-	(496)	(1.488)	(1.488)	(1.488)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	-	-	(555)	(1.666)	(1.666)	(1.666)	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	-	(1.506)	(4.517)	(4.517)	(4.517)	-	-	-	-
Residencial Ipanema	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.559)	(4.676)	(4.676)	(4.676)	-
Residencial Morro Azul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(607)	(4.640)
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Custo de Vendas POC</b>	-	(496)	(1.488)	(1.488)	(2.043)	(1.666)	(1.666)	(3.172)	(4.517)	(4.517)	(6.076)	(4.676)	(4.676)	(5.483)	(4.640)
<b>Lucro Bruto:</b>															
Residencial Barcelona	-	235	705	705	705	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Luxemburgo	-	-	-	-	263	789	789	789	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-	-	713	2.139	2.139	2.139	-	-	-	-
Residencial Ipanema	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	738	2.215	2.215	2.215	-
Residencial Morro Azul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	362	2.292
Outros Residenciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Lucro Bruto</b>	-	235	705	705	968	789	789	1.502	2.139	2.139	2.878	2.215	2.215	2.597	2.292
<b>Despesas Administrativas e de Vendas</b>	(182)	(372)	(384)	(380)	(417)	(430)	(425)	(589)	(598)	(609)	(618)	(630)	(644)	(664)	(679)
<b>LAJIDA / EBITDA</b>	(182)	(139)	321	324	551	360	364	914	1.542	1.531	2.260	1.584	1.571	1.932	1.613
<b>LAJIDA / EBITDA %</b>		-18,8%	14,6%	14,8%	18,3%	14,6%	14,9%	19,6%	23,2%	23,0%	25,2%	23,0%	22,8%	23,9%	22,6%

O EBITDA projetado no período 2019-2032 atingiu uma média 21% e é consistente com os resultados alcançados anteriormente pela empresa. O Fluxo de Caixa acumula no período um saldo positivo de R\$ 0.7 milhões, já considerados o pagamento do Passivo incluindo os credores da RJ.

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
Fone (48) 3220 0990  
www.economistasperitos.com.br

## REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

A Reuter Materiais de Construção, atuando no fornecimento de materiais de acabamentos, tem sido um apoio significativo na logística dos materiais para a Reuter Empreendimentos, além de atender a procura deste materiais no varejo. Seus principais produtos consistem em louças, metais e revestimentos de piso e parede.

A retomada das atividades da empresa vai coincidir também com as atividades da Reuter Empreendimentos. O foco será a comercialização direta de produtos diretamente para as obras da Região, com visitas aos vários seguimentos em construção nova ou reforma.

ANÁLISE DAS OPERAÇÕES	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Previsão do Valor das Vendas R\$ 000															
Venda de - Louças e Metais	9	14	32	145	160	175	193	212	234	257	283	311	342	376	414
Venda de Revestimentos	38	55	89	215	237	260	286	315	346	381	419	461	507	558	613
Total	46	69	121	360	396	436	479	527	580	638	702	772	849	934	1.027

Os resultados projetados de Vendas anuais são conservadores quando comparados a períodos anteriores, principalmente antes da crise econômica. O projetado EBITDA médio no período de 21% é consistente com a média do setor.

Demonstrativo de Resultados R\$ 000	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Receita de Vendas</b>															
Venda de produtos	46	69	121	360	396	436	479	527	580	638	702	772	849	934	1.027
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Receita de Vendas	46	69	121	360	396	436	479	527	580	638	702	772	849	934	1.027
<b>Custo de Vendas</b>															
Custo de Produtos Vendidos	(25)	(38)	(67)	(196)	(218)	(240)	(264)	(290)	(319)	(351)	(385)	(424)	(467)	(514)	(565)
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Custo de Vendas de Produtos	(25)	(38)	(67)	(196)	(218)	(240)	(264)	(290)	(319)	(351)	(386)	(424)	(467)	(514)	(565)
<b>Lucro Bruto:</b>															
Produtos Vendidos	21	31	54	162	178	196	216	237	261	287	316	347	382	420	462
Outras Atividades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Lucro Bruto	21	31	54	162	178	196	216	237	261	287	316	347	382	420	462
<b>Despesas Administrativas e de Vendas</b>	(21)	(40)	(42)	(92)	(96)	(99)	(103)	(126)	(169)	(175)	(181)	(186)	(195)	(203)	(210)
<b>LAJIDA / EBITDA</b>	0	(9)	13	70	83	97	113	109	92	112	134	155	187	218	252
<b>LAJIDA / EBITDA %</b>	0,25%	-13,51%	10,46%	19,43%	20,88%	22,25%	23,53%	20,77%	15,94%	17,59%	19,15%	20,62%	22,00%	23,30%	24,53%

A geração do Fluxo de Caixa no período é positiva tendo atingido R\$ 0.2 milhões, após amortizados os Passivos incluindo os credores da RJ.

Recuperação Judicial – Autos do Processo nº 0300852-53.2018.8.24.0073  
Em trâmite perante à 1ª Vara Civil da Comarca de Timbó/SC  
Página 10 de 14

**ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS**

Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
 www.economistasperitos.com.br

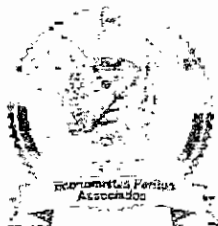
**GRUPO REUTER CONSOLIDADO**

As projeções que seguem refletem a consolidação dos números das três empresas do grupo.

DRE R\$ 000	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Receita de Vendas	2.474	3.483	5.236	5.728	6.713	6.334	6.520	6.937	11.130	11.353	13.887	12.077	12.346	13.821	13.180
Custo de Vendas	(1.195)	(1.745)	(2.811)	(2.986)	(3.607)	(3.299)	(3.372)	(4.954)	(6.381)	(6.467)	(6.116)	(6.813)	(6.915)	(7.631)	(7.303)
Margem Bruta	1.276	1.716	2.425	2.742	3.106	3.035	3.149	3.983	4.749	4.386	5.771	5.264	5.430	5.990	5.878
% Margem	51,6%	49,5%	46,3%	47,9%	46,3%	47,9%	48,3%	44,6%	42,7%	43,0%	41,6%	43,6%	44,0%	43,3%	44,6%
Despesas Admin. e de Vendas	(1.104)	(1.348)	(1.397)	(1.480)	(1.555)	(1.607)	(1.644)	(1.870)	(1.961)	(2.019)	(2.078)	(2.142)	(2.208)	(2.284)	(2.356)
LAJIDA / EBITDA	172	367	1.028	1.262	1.551	1.428	1.505	2.113	2.788	2.867	3.693	3.122	3.222	3.706	3.520
LAJIDA / EBITDA %	7,0%	10,6%	19,6%	22,0%	23,1%	22,5%	23,1%	23,6%	25,1%	25,3%	26,6%	25,9%	26,1%	26,8%	26,7%
Depreciação e Amortização	(224)	(210)	(210)	(210)	(211)	(211)	(211)	(214)	(218)	(222)	(227)	(231)	(234)	(238)	(240)
LAJIR	(51)	167	818	1.052	1.340	1.217	1.294	1.900	2.571	2.646	3.465	2.891	2.998	3.468	3.279
Despesas (Receitas) Financeiras	(1.273)	(137)	(203)	(217)	(252)	(233)	(237)	(329)	(413)	(417)	(514)	(436)	(442)	(496)	(465)
LAIR	(1.324)	20	615	835	1.088	984	1.057	1.570	2.158	2.229	2.952	2.455	2.546	2.972	2.815
Impostos	(368)	(431)	(567)	(669)	(734)	(729)	(759)	(926)	(1.081)	(1.117)	(1.291)	(1.210)	(1.255)	(1.380)	(1.375)
LUCRO LÍQUIDO	(1.692)	(410)	48	166	354	265	299	644	1.077	1.111	1.661	1.245	1.291	1.692	1.440

O EBITDA do Grupo Reuter começa a sua fase de recuperação a partir da retomada das atividades das empresas Reuter Empreendimentos e Materiais em 2019.

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS

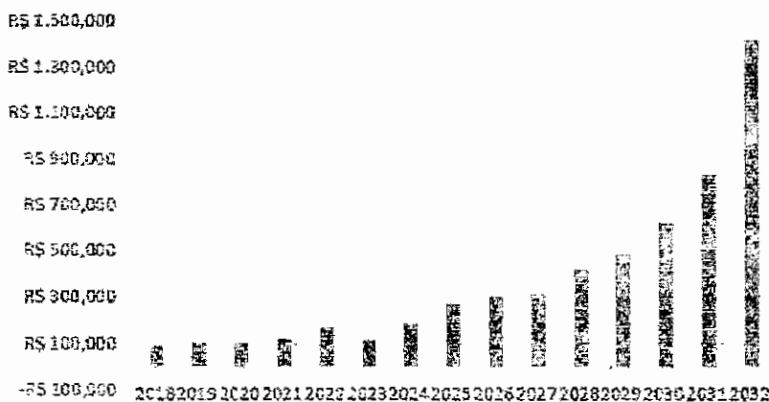


Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
 www.economistasperitos.com.br

O Fluxo de Caixa do grupo atinge um saldo positivo de R\$ 1.4 milhões no período 2018-2032, com a amortização do Passivo e dos Credores da RJ.

FLUXO DE CAIXA R\$ 000	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>EBITDA (LAJIDA)</b>	172	367	1.028	1.262	1.551	1.428	1.505	2.113	2.788	2.967	3.693	3.122	3.222	3.706	3.520
(-) Impostos	(368)	(431)	(557)	(669)	(734)	(729)	(759)	(926)	(1.091)	(1.117)	(1.291)	(1.210)	(1.255)	(1.380)	(1.375)
(-) Variação do Capital de Giro	406	231	(236)	(23)	(172)	(100)	(16)	(250)	(711)	(753)	(1.181)	(819)	(786)	(987)	(466)
<b>FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL</b>	211	168	233	570	645	599	731	937	966	997	1.221	1.093	1.181	1.339	1.679
(-) CAPEX	(24)	(35)	(52)	(57)	(67)	(132)	(137)	(239)	(267)	(276)	(308)	(297)	(308)	(331)	(333)
<b>FLUXO DE CAIXA APÓS INVESTIMENTOS</b>	186	133	171	512	578	466	594	698	729	721	912	796	873	1.008	1.347
(-) Despesas Financeiras	(1.273)	(197)	(203)	(217)	(252)	(233)	(237)	(329)	(413)	(417)	(514)	(436)	(442)	(496)	(485)
Reparções:															
Financiamentos Gar Fiduciária	469	3	3	(36)	(38)	(39)	(39)	(39)	(39)	(40)	(40)	(40)	(41)	(41)	(41)
Financiamentos Bancários Reparçados	626	19	19	(228)	(228)	(229)	(231)	(232)	(234)	(238)	(237)	(239)	(240)	(242)	(244)
Fornecedores Reparçados	39	1	1	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(16)	(16)	(16)
Total	1.195	23	23	(279)	(281)	(283)	(285)	(287)	(289)	(291)	(295)	(294)	(296)	(298)	(300)
<b>FLUXO DE CAIXA FINANCEIRO</b>	48	20	(9)	15	45	(50)	72	82	28	14	106	65	134	214	582
<b>CAIXA INÍCIO DO PERÍODO</b>	44	92	112	103	119	154	115	187	269	297	311	417	481	616	830
<b>CAIXA FINAL DO PERÍODO</b>	92	112	103	119	164	115	187	269	297	311	417	481	616	830	1.411

Evolução do Fluxo de Caixa - 2018 / 2032



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E283.

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
 CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
 Fone (48) 3220 0990  
 www.economistasperitos.com.br

## CREDORES DA RJ

O Quadro abaixo apresenta a composição de pagamento da dívida, programados no período de 2019 à 2032, referente aos valores da RJ nas classes I à IV.

RJ Credores - Pagamentos	Ano 1 2018	Ano 2 2019	Ano 3 2020	Ano 4 2021	Ano 5 2022	Ano 6 2023	Ano 7 2024	Ano 8 2025	Ano 9 2026	Ano 10 2027	Ano 11 2028	Ano 12 2029	Ano 13 2030	Ano 14 2031	Ano 15 2032
3.1. Classe I - Trabalhistas	-	(73.844,01)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2. Classe II - Bancos com Gar. Real	-	-	-	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)	(195.761,07)
3.3. Classe III - Bancos sem Gar. Real	-	-	-	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)	(49.377,76)
3.4. Classe II - Fornecedores	-	-	-	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)	(5.182,01)
3.5. Classe IV - Fornecedores PHE	-	-	-	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)	(9.793,01)
Total Classes I - IV	-	(73.844,01)	-	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)	(261.113,84)

## IV. PARECER TÉCNICO

Baseado nas análises das informações apresentadas e suposições nelas expressadas, verificamos que as Recuperandas na continuidade de suas operações poderão superar a atual crise financeira, maximizando o retorno para os credores, e que:

- a) As projeções dos demonstrativos financeiros refletem as futuras atividades da empresa e que foram realizadas dentro de um padrão “conservador”, consistente e factível;
- b) Que os benefícios financeiros poderão superar as projeções com a adoção das medidas de gestão e governança corporativa;
- c) As receitas brutas, custos e despesas operacionais projetados permitem a obtenção de fluxos de caixa positivos, em níveis suficientes para poder cumprir com o cronograma de pagamentos aos credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E283.

# ECONOMISTAS PERITOS ASSOCIADOS



Rua Saldanha Marinho, 374/701 - Bairro Centro  
CEP 88.010-450 – Florianópolis/SC  
Fone (48) 3220 0990  
www.economistasperitos.com.br

## V. CONCLUSÃO

Concluimos que o Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado ao Juízo da 1ª Vara Cível de Timbó/SC pelas Recuperandas, demonstra viabilidade econômico-financeira, devido a que:

- a) Que as premissas e pressupostos utilizados para as projeções dos demonstrativos financeiros apresentaram resultados consistentes e compatíveis com as atividades operacionais;
- b) A geração de caixa disponível projetada no período 2018-2032, será suficiente para cobertura do plano de pagamento aos credores e pela superação da crise financeira das Recuperandas.

Florianópolis, 4 de julho de 2018.

  
João Cascaes

CORECON/SC sob o nº 3.683  
Cadastro Nacional de Peritos Econômico Financeiros nº 327  
CPF nº 007.617.919-22



**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 20.386, datada de 05 de dezembro de 2011, conforme imagem abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
COMARCA DE TIMBÓ - SANTA CATARINA  
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
A Registradora: *Iara Maria dos Anjos*

**MATRÍCULA Nº 20.386**

**Timbó, 05 de dezembro de 2011**

IMÓVEL: O terreno urbano, designado sob o lote nº 04, do Desmembramento denominado "ERWINO RAMOS", registrado sob o número R.04 da Matrícula sob o número de ordem 18.803, Livro 2, em 05.12.2011, situado do lado ímpar da rua Santa Catarina e em parte na rua Babaçu, distando pelo lado direito (ponto PP) 540,15 metros da esquina formada com o lado par da rua Blumenau, contendo a área de 891,85m<sup>2</sup> (oitocentos e noventa e um metros e oitenta e cinco decímetros quadrados), sem edificações, com a seguinte descrição perimetral: iniciando no ponto PP (situado na interseção da frente com o lado direito do Imóvel - ponto de referência) segue pela frente em 22,36 metros, sendo 14,34 metros com o lado ímpar da rua Santa Catarina e em 8,02 metros com a rua Babaçu, até o ponto 01; deste segue pelo lado esquerdo defletindo à esquerda com ângulo interno de 94°14'38" em 37,60 metros com o imóvel matriculado sob o nº 14.856, Livro 2, de propriedade de João Batista Fiamoncini, até o ponto 02; deste segue pelos fundos defletindo à esquerda com ângulo interno de 85°45'22" em 25,20 metros com o lote nº 03, matriculado sob o nº 20.385, Livro 2, de propriedade de Erwino Ramos e Teresinha Avancini, até o ponto 03; deste segue pelo lado direito defletindo à esquerda com ângulo interno de 89°55'17" em 37,50 metros com o lote nº 05, matriculado sob o nº 20.387, Livro 2, de propriedade de Erwino Ramos e Teresinha Avancini, até o ponto de partida PP; deste segue defletindo à esquerda com ângulo interno de 90°44'43" com o início desta descrição, perfazendo o perímetro em 122,66 metros. Cadastro Imobiliário nº 01.09.012.0116.001. PROPRIETÁRIOS: ERWINO RAMOS, CPF 008.163.459-53, RG 283.051-5-SSP/SC, nascido em 20 de outubro de 1937, filho de Roberto Ramos e Elvira Ramos, brasileiro, separado judicialmente, corretor de imóveis, residente e domiciliado na rua XV de Novembro, nº 606, bairro Carijós, na cidade de Indaial, deste Estado, parte ideal equivalente à 50%; e, TERESINHA AVANCINI, CPF 641.838.589-68, RG 1.045.837-9-SSP/SC, nascida em 30 de novembro de 1946, filha de Paulo Avancini e Julia Avancini, brasileira, separada judicialmente, do lar, residente e domiciliada na rua Ponta Preta, nº 754, bairro Centro, na cidade da Penha, deste Estado, parte ideal equivalente à 50%. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 2.465, fls. 161, Livro 3-A, datada de 17 de março de 1971 e AV.3-18.803, Livro 2, datada de 19 de julho de 2011, deste Ofício. Protocolo nº 76.693 de 13/09/2011. Selo de fiscalização: CNE30656-10NA; R\$1,20. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos).

R.1-20.386 - 10/02/2012 - COMPRA E VENDA. Pela escritura pública de compra, datada de 08 de fevereiro de 2012, lavrada nas notas da Escrivania de Paz de Benedito Novo, desta Comarca, Livro 73, fls. 004/006, na pessoa do Oficial Substituto Silvio Cesar Persuhn, VERIFICA-SE que, os proprietários Erwino Ramos e Teresinha Avancini, já qualificados, venderam o imóvel objeto da

CONTINUA NO VERSO





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-88

Continuação da Matrícula 20.386.R.1

presente Matrícula pela quantia de R\$45.000,00, sendo o valor de mercado declarado de R\$50.000,00, à REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 07.575.123/0001-08, com sede na rua Blumenau, nº 1001, sala C, bairro dos Estados, nesta cidade, representada por seu sócio administrador Antonio Reuter Neto, CPF 194.166.449-00. Emitida a DOI. Protocolo nº 78.076 de 09/02/2012. Selo de fiscalização: CPK02711-BVZD; R\$1,30. A Registradora: \_\_\_\_\_ (Iara Maria dos Anjos)R\$396,18.

R.2-20.386 - 27/03/2014 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pela Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil - OP 734 nº 734-0809.003.00001925-1, e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datados de 17 de março de 2014; que ficam arquivados neste Serviço de Registros, verifica-se que, a proprietária REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 e Superintendência Regional de Negócios SR2622, em garantia do crédito pré-aprovado de R\$636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil reais), ficando constituída por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel objeto da presente Matrícula, sendo proprietária fiduciária a instituição financeira identificada neste registro. Condições: 1) o valor do crédito pré aprovado é de R\$636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil reais), com vencimento em 23 de fevereiro de 2015; 2) o crédito poderá ser utilizado por meio de contratação junto a conta corrente aberta na agência 0809, conta nº 003.00001925-1, e/ou em qualquer agência da CEF; 3) o limite de crédito é de valor único para operacionalização em todas as contas da emitente, e poderá ser utilizado mediante uma ou mais operações do empréstimo, caracterizando cada utilização como um empréstimo distinto, dentro do limite contratado; 4) a emitente escolherá a cada utilização o valor do empréstimo de acordo com a capacidade de pagamento mensal previamente definida; 5) sobre o valor de cada operação incidirão juros praticados pela Caixa, que nesta data estão fixados em 1,15% ao mês, além de IOF e tarifa de contratação, acrescidos dos encargos financeiros, que serão incorporados ao valor principal da dívida e cobrados juntamente com as prestações; 6) o prazo de amortização de cada empréstimo dentro da vigência do limite contratado será de até 40 meses, sendo permitido no momento da solicitação de cada operação, escolher prazo mais reduzido, observados os limites e parâmetros informados no canal eletrônico, em consonância com o valor solicitado, a taxa de juros vigente, o saldo de limite de crédito e a capacidade de pagamento mensal disponíveis; 7) as prestações mensais serão fixas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, compostas pela amortização do principal e pelos juros remuneratórios, calculados pela incidência da taxa contratada sobre o valor do empréstimo; 8) o valor do imóvel para efeitos de venda em público leilão é de R\$270.000,00; tudo nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, sujeitando-se

CONTINUA NA FICHA 2



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

**FOLHAS 2 DA MATRÍCULA Nº 20.386, Livro 2, datada de 05 de Dezembro de 2011.**  
 Continuação R.2 27/03/2014

as partes contratantes, até o final da liquidação, as demais cláusulas e condições constantes do título apresentado. A autenticidade da procuração foi confirmada pelo 3º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da Comarca de Blumenau, deste Estado, aos 21 de janeiro de 2014, arquivada. FRJ: R\$866,66 (Banco do Brasil, convenio 00459287, em 19.03.2014, nº autenticação 4.D1A.C42.D18.A18.4A4, boleto nº 50020.1009.9944), arquivado. Protocolo nº 86.149 de 19/03/2014. Selo de fiscalização: DKF58300-ZV32; R\$1,45. A Registradora: [assinatura] (Iara Maria dos Anjos)R\$693,33(2/3).

AV.3-20.386 - 19/09/2016 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. A propriedade do imóvel objeto da presente Matrícula ficou consolidada no fiduciário, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, conforme requerimento da fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada no R.02 desta Matrícula, instruído com a notificação feita a devedora fiduciante Reuter Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada, e com comprovante do pagamento do imposto de transmissão, recolhido pela avaliação fiscal de R\$200.000,00 (R\$4.000,00 - CEF08091808161620241001133). FRJ: R\$1.000,00 (CEF08092308160790241001031, boleto nº 0000.50020.1256.0783), arquivado. Emitida a DOI no prazo regulamentar. Protocolo nº 95.632 de 24/08/2016. Selo de fiscalização: EKJ77601-J7X4; R\$1,70. A Registradora: [assinatura] (Iara Maria dos Anjos)R\$266,15(2/3).

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 20.386.

O referido é verdade e dou fé. Timbó-SC, 28 de março de 2018.

Fabiane Klitzke

- ( ) Iara Maria dos Anjos - A Registradora
- ( ) Janaina Starke Bonatti - A Registradora Substituta
- ( ) Sandra Nara Henkels - A Escrevente Substituta
- (x) Fabiane Klitzke - A Escrevente Autorizada

**Emolumentos:**

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 10,35  
 01 Folha Excedente..... R\$ 3,90  
 Selos: R\$ 1,90  
 Total: R\$ 16,15

**ATENÇÃO:**

Para qualquer finalidade o imóvel, objeto desta certidão, DEVERÁ SER DESCRITO COM SUAS CARACTERÍSTICAS, CONFRONTAÇÕES E MEDIDAS ATUAIS E PRECISAS (Art.225 e § 1º e 2º da Lei 6.015/73 e artigo 705 do CN da CGJ/SC).

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude.

Rua General Osório, nº 311, Sala 104, Centro, Timbó-SC, CEP 89120-000  
 Fone: (47) 3382-2804 - Email: 1oficiotbo@tpa.com.br

Página 3/3

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Normal <b>FAR82858-JVO9</b> Confira os dados do ato em: <b>selo.tjsc.jus.br</b>
--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E283.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 13.653, datada de 07 de maio de 2002, conforme imagem abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
 COMARCA DE TIMBÓ - SANTA CATARINA  
 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
 A Registradora: *Iara Maria dos Anjos*

MATRÍCULA Nº 13.653

Timbó, 7 de Maio de 2002

IMÓVEL: A casa residencial de alvenaria n.º 253, edificada no terreno urbano, situado na rua Barão do Rio Branco, esquina com a rua Espanha, nesta cidade e Comarca, contendo a área remanescente de 620,00m<sup>2</sup>(seiscentos e vinte metros quadrados), fazendo frente em 15,50 metros com a rua Barão do Rio Branco e em 9,50 metros na curva de transição formada com a rua Espanha; fundos em 20,50 metros com terras de Osmar e Myrtes Buzzi Menestrina; lado direito em 30,00 metros com terras de Antonio Cesar Dallabrida e pelo lado esquerdo em 24,00 metros com a rua Espanha; cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 01.003.022.0025.001. PROPRIETÁRIOS: AMÉRICO SANSON (falecido) era brasileiro, motorista, portador do CPF 009.998.499-72, casado pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei n.º 6515/77, com MARIA JACY SANSON, CPF n.º 421.615.689-49, CI n.º 3/R 437.423-SC, brasileira, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Barão do Rio Branco, n.º 252. REGISTRO ANTERIOR: transcrição n.º 1.772, fls. 41, Livro 3-A, datada de 14 de Agosto de 1969 e Matrícula 7357, Livro 2, deste Ofício. A Registradora: *Iara Maria dos Anjos* (Iara Maria dos Anjos)

R.1-13.653 - 07/05/2002 - Da Carta de Adjucação expedida em 23 de Setembro de 1999, pelo Cartório da 1.ª Vara Cível e Criminal desta Comarca e Juízo de Direito da Vara respectiva, extraído dos Autos de Inventário (Processo n.º 073.99.001762-4), dos bens deixados por falecimento de Américo Sanson (ocorrido aos 03 de Julho de 1999, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei n.º 6.515/77, com Maria Jacy Sanson), VERIFICA-SE que, o imóvel objeto da presente Matrícula, avaliado em 15.07.1999 por R\$32.610,00, atualizado até 31.08.1999 para R\$32.918,05, que o inventariado possuía, foi ADJUDICADO à viúva meeira MARIA JACY SANSON, já qualificada, homologada por sentença proferida em 01 de Setembro de 1999, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Selso de Oliveira, que transitou em julgado. A documentação foi prenotada sob o número de ordem 52.411, fls. 217v, Livro 1-A, em 24.04.2002. A Registradora: *Iara Maria dos Anjos* (Iara Maria dos Anjos)E: R\$250,00

R.2-13.653 - 10/12/2010 - COMPRA E VENDA. Pela escritura pública de compra, datada de 06 de dezembro de 2010, lavrada nas notas do Tabelionato Stolf, desta cidade, Livro 183, fls. 007/007v, VERIFICA-SE que, a proprietária Maria Jacy Sanson, filha de João Silva e Antonia Essel Silva, nascida em 06 de dezembro de 1937, já qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente Matrícula pela quantia de R\$120.000,00, à MULTIPLA EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade

CONTINUA NO VERSO



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

Continuação da Matrícula 13.653.R.2

empresária limitada, CNPJ 10.352.957/0001-50, com sede na rua Ricardo Paul, nº 478, bairro Escola Agrícola, na cidade de Blumenau, deste Estado, representada por seus sócios administradores, Artur Ervin Henning, CPF 030.565.389-04 e Sergio Andre Zenin, CPF 246.617.329-87. Protocolo nº 74.042 de 06/12/2010. Selo de fiscalização: BYT-02633; R\$1,00. Recibo de Antecipação nº 20.259. Recibo Complementar nº 69.912, conforme Provimento nº 36/2009 da CGJ/SC. A Registradora: Iara Maria dos Anjos (Iara Maria dos Anjos)R\$832,00.

R.3-13.653 - 05/05/2011 - COMPRA E VENDA. Pela escritura pública de compra, datada de 28 de abril de 2011, lavrada nas notas da escritania de paz de Benedito Novo, desta Comarca, Livro 68, fls. 220/220v, VERIFICA-SE que, a proprietária Multipla Empreendimentos Ltda, já qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente Matrícula pela quantia de R\$150.000,00, à REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EPP, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 07.575.123/0001-08, com sede na rua Blumenau, nº 1001, sala C, bairro dos Estados, nesta cidade, representada por seu sócio administrador Antonio Reuter Neto, CPF 194.166.449-00. Condições: valor da venda R\$150.000,00, sendo R\$50.000,00 pagos no ato da lavratura da presente escritura e o restante, ou seja, R\$100.000,00 representados por nota promissória com vencimento em 31.05.2011. Protocolo nº 75.247 de 02/05/2011. Selo de fiscalização: CCV-11279; R\$1,20. Recibo de Antecipação nº 21.314. Recibo Complementar nº 73.574, conforme Provimento nº 36/2009 da CGJ/SC. A Registradora: Iara Maria dos Anjos (Iara Maria dos Anjos)R\$868,00.

AV.4-13.653 - 16/06/2011 - QUITAÇÃO. Fica cancelada a condição resolutiva constante do R.03 retro, em virtude de quitação dada pela credora Multipla Empreendimentos Ltda., à devedora, nos termos da escritura pública datada de 31 de maio de 2011, lavrada nas notas da Escritania de Paz de Benedito Novo, desta Comarca, Livro 69, fls. 035/036. Protocolo nº 75.589 de 01/06/2011. Selo de fiscalização: CDS-67883; R\$1,20. Recibo de Antecipação nº 21.617. Recibo Complementar nº 74.819, conforme Provimento nº 36/2009 da CGJ/SC. A Escrevente Substituta: Sandra Nara Henkels Pellim (Sandra Nara Henkels Pellim)R\$66,65.

R.5-13.653 - 27/03/2014 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pela Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil - OP 734 nº 734-0809.003.00001925-1, e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datados de 17 de março de 2014; que ficam arquivados neste Serviço de Registros, verifica-se que, a proprietária REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 e Superintendência Regional de Negócios SR2622, em garantia do crédito pré-aprovado de R\$636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil

CONTINUA NA FICHA 2



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

**FOLHAS 2 DA MATRÍCULA Nº 13.653, Livro 2, datada de 07 de Maio de 2002.**  
 Continuação R.5 27/03/2014

reais), ficando constituída por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel objeto da presente Matrícula, sendo proprietária fiduciária a instituição financeira identificada neste registro. Condições: 1) o valor do crédito pré aprovado é de R\$636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil reais), com vencimento em 23 de fevereiro de 2015; 2) o crédito poderá ser utilizado por meio de contratação junto a conta corrente aberta na agência 0809, conta nº 003.00001925-1, e/ou em qualquer agência da CEF; 3) o limite de crédito é de valor único para operacionalização em todas as contas da emitente, e poderá ser utilizado mediante uma ou mais operações de empréstimo, caracterizando cada utilização como um empréstimo distinto, dentro do limite contratado; 4) a emitente escolherá a cada utilização o valor do empréstimo de acordo com a capacidade de pagamento mensal previamente definida; 5) sobre o valor de cada operação incidirão juros praticados pela Caixa, que nesta data estão fixados em 1,15% ao mês, além de IOF e tarifa de contratação, acrescidos dos encargos financeiros, que serão incorporados ao valor principal da dívida e cobrados juntamente com as prestações; 6) o prazo de amortização de cada empréstimo dentro da vigência do limite contratado será de até 40 meses, sendo permitido no momento da solicitação de cada operação, escolher prazo mais reduzido, observados os limites e parâmetros informados no canal eletrônico, em consonância com o valor solicitado, a taxa de juros vigente, o saldo de limite de crédito e a capacidade de pagamento mensal disponíveis; 7) as prestações mensais serão fixas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, compostas pela amortização do principal e pelos juros remuneratórios, calculados pela incidência da taxa contratada sobre o valor do empréstimo; 8) o valor do imóvel para efeitos de venda em público leilão é de R\$366.000,00; tudo nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, sujeitando-se as partes contratantes, até o final da liquidação, as demais cláusulas e condições constantes do título apresentado. A autenticidade da procuração foi confirmada pelo 3º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da Comarca de Blumenau, deste Estado, aos 21 de janeiro de 2014, arquivada. FRJ: RS866,66 (Banco do Brasil, convenio 00459287, em 19.03.2014, nº autenticação 4.D1A.C42.D18.A18.4A4, boleto nº 50020.1009.9944), arquivado. Protocolo nº 86.149 de 19/03/2014. Selo de fiscalização: DKF58301-2ASQ; R\$1,45. A Registradora: Iara Maria dos Anjos R\$1.040,00.

AV.6-13.653 - 19/09/2016 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. A propriedade do imóvel objeto da presente Matrícula ficou consolidada no fiduciário, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, conforme requerimento da fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada no R.05 desta Matrícula, instruído com a notificação feita a devedora fiduciante Reuter Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada, e com comprovante do pagamento do imposto de transmissão, recolhido pela avaliação fiscal de R\$360.000,00 (R\$7.200,00 - CEF08091808161630241001134). FRJ: R\$1.000,00 (CEF08092308160790241001031, boleto nº 0000.50020.1256.0783), arquivado. Emitida a DOI no prazo regulamentar. Protocolo nº 95.632 de 24/08/2016. Selo de fiscalização:

CONTINUA NO VERSO



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

Continuação da Matrícula 13.653.AV.6

EKJ77600-YJLM; R\$1,70. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)RS399,23.

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 13.653.

O referido é verdade e dou fé. Timbó-SC, 28 de março de 2018.

Fabiane Klitzke  
 Iara Maria dos Anjos - A Registradora  
 Janaina Starke Bonatti - A Registradora Substituta  
 Sandra Nara Henkels - A Escrevente Substituta  
 Fabiane Klitzke - A Escrevente Autorizada

Poder Judiciário  
 Estado de Santa Catarina  
 Selo Digital de Fiscalização  
 Normal

**FAR82857-OOB9**

Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)

**Emolumentos:**

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 10,35  
 01 Folha Excedente..... R\$ 3,90  
 Selos: R\$ 1,90  
 Total: R\$ 16,15

**ATENÇÃO:**

Para qualquer finalidade o imóvel, objeto desta certidão, DEVERÁ SER DESCRITO COM SUAS CARACTERÍSTICAS, CONFRONTAÇÕES E MEDIDAS ATUAIS E PRECISAS (Art.225 e § 1º e 2º da Lei 6.015/73 e artigo 705 do CN da CGJ/SC).

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição  
 Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

Rua General Osório, nº 311, Sala 104, Centro, Timbó-SC, CEP 89120-000

Fone: (47) 3382-2804 - Email: 1oficiotbo@tpa.com.br

Página 4/4

**Plano de Recuperação Judicial**  
*BLUE HILL HOTEL EIRELI*  
*REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI*  
*REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI*

**ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO BLUE HILL HOTEL**

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE:**

**REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**

**PROPRIETÁRIO:**

**BLUE HILL HOTEL EIRELI**

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

**Apurar o Valor de Mercado**

**TIPO DE IMÓVEL:** Urbano – Hotel

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

**Avenida Getúlio Vargas, 650 Centro Timbó - SC**





**DATA BASE: 30/04/2018**

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:**

**Bens Tangíveis – Imóvel e Instalações**

**ÁREAS Área Útil: 4.169,36 m<sup>2</sup>**

**DOCUMENTAÇÃO:**

**Matrícula nº R.15-9.592, datada de 27 de outubro de 2016**

**1.º Ofício do Registro de Imóveis de Timbó - SC**



## 1 O IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO

### 1.1 DESCRITIVO

O imóvel avaliando constituído pelo prédio de 9 (nove) pavimentos, com 60 (sessenta) apartamentos que compõe o Blue Hill Hotel, localizado no Centro de Timbó, Médio Vale Europeu em Santa Catarina.



## 1.2 VISTA AÉREA

### Logradouro



### Mapa da Região



Fonte: <https://www.google.com/maps/@-26.821718,-49.2769628,15z?hl=pt-BR>

### 1.3 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

O hotel está localizado em corredor principal da avenida principal do centro da cidade, com pistas do cicloturismo em sua extensão frontal e lateral, além de calçamento para passeios de pedestres.

A região onde está inserido o imóvel avaliando compreende área com importante valorização, localizado no coração do centro da cidade, tem na sua lateral direita o prédio da Prefeitura e do Forum; na frente do hotel está localizada a Caixa Econômica Federal e nos seus arredores vasto comércio, restaurantes e outros estabelecimentos bancários.

A região do imóvel dispõe de: Segurança Pública, Rede de Energia Elétrica, Rede de Telefone, Transporte Público, Rede de água e Coleta de Lixo.

## 2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1 DETALHAMENTO

O imóvel avaliando conta com 60 apartamentos suítes, 60 vagas cobertas de garagem, restaurante com capacidade para 80 pessoas e Centro de Convenção com 120 lugares. Possui Loja de Conveniência com produtos regionais, Recepção, Hall Social, Lobby bar, Cozinha, confeitaria, depósito, sala de ginástica, sauna, piscina, área de lazer, terraço descoberto para eventos, escritórios de reserva, gerência e financeiro, refeitório dos funcionários, vestiário,

### 2.2 ÍNDICES ATRIBUÍDOS AO IMÓVEL AVALIADO

## 3 ZONEAMENTO

O imóvel está situado na ZR-1 – região central da cidade.



#### 4 IMAGENS DO EMPREENDIMENTO BLUE HILL HOTEL





## 5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com informações obtidas do mercado imobiliário de Timbó, constatações efetuadas através de diligências no local, verificamos que o imóvel avaliando está inserido em empreendimento de alto padrão construtivo e de grande liquidez, uma vez que é constituído por unidades de pequenas dimensões.

### METODOLOGIA GERAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com a Norma da ABNT NBR 14653 o imóvel será avaliado com base no "Método Comparativo de Dados de Mercado", através de dados de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região e a avaliação segundo o "CUB Comercial conforme índices do SINDUSCON – SC".

## 6 CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores definidos como:

### 6.1 Valor de Mercado

Os seguintes imóveis foram pesquisados na cidade de Timbó - SC, tendo sido selecionado imóveis no Centro, onde o hotel está localizado e de bairros vizinhos ao centro.

#### Pesquisa de Imóveis à Venda na Região de Timbó - SC

##### Central Alternativa Imóveis

Local / Bairro	Tipo	Área	Valor	Preço do
		Total m2		m2
Centro - cód. 8805	Apto	160,00	R\$ 600.000,00	R\$ 3.750,00
Centro - cód. 8995	Apto	146,00	R\$ 800.000,00	R\$ 5.479,45
Centro - cód. 8791	Apto	212,00	R\$ 999.000,00	R\$ 4.712,26
Centro - cod. 5191	Apto	145,00	R\$ 800.000,00	R\$ 5.517,24
Centro - cód. 4922	Apto	127,20	R\$ 600.000,00	R\$ 4.716,98
<b>Média da amostra - Alternativa</b>		<b>157,55</b>	<b>799.750,00</b>	<b>R\$ 5.076,17</b>

Fonte:

<http://www.centralalternativa.com.br/site/imoveis/YToyOntzOjExOjI0aXBvX2ltb3ZlbcCI7czoxOjIjltzOjE1OjI0aXBvX25lZ29jaWFjYW8iO3M6OToiaWRfdmVuZGVyIit9>

<b>Pesquisa de Imóveis à Venda na Região de Timbó - SC</b>
--

### Imobiliária Mapa

Local / Bairro	Tipo	Área	Valor	Preço do
		Total m2		m2
imigrantes	Apto	124,84	R\$ 320.000,00	R\$ 2.563,28
Capitais	Apto	71,51	R\$ 200.000,00	R\$ 2.796,81
Imigrantes	Apto	171,50	R\$ 410.000,00	R\$ 2.390,67
Nações	Apto	169,39	R\$ 480.000,00	R\$ 2.833,70
<b>Média da amostra - Mapa</b>		<b>134,31</b>	<b>352.500,00</b>	<b>R\$ 2.624,53</b>

Fonte: <https://www.imobiliariamapa.com.br/busca/apartamento/comprar/timbo?>

#### 6.1 Avaliação pelo CUB Comercial

A avaliação pelo CUB comercial foi calculada conforme quadro abaixo:

Imóvel	Área M2	CUB Médio Comercial CSL 16A (*)	Valor do Imóvel
Prédio - área construída	4.169,36	R\$ 2.296,26	R\$ 9.573.934,50
Terreno	934,80	R\$ 2.050,00	R\$ 1.916.340,00
<b>Total</b>			<b>R\$ 11.490.274,50</b>
<b>Unidades habitacionais (60 UH x 69,49m2)</b>	<b>4.169,36</b>	<b>2.755,88</b>	<b>R\$ 11.490.274,50</b>

Fonte: [http://sindusconfpolis.org.br/MyFiles/CUB2006\\_2008/2018/maio/CUB2006%20Composicao%20maio2018.pdf](http://sindusconfpolis.org.br/MyFiles/CUB2006_2008/2018/maio/CUB2006%20Composicao%20maio2018.pdf)

]



## 7 AVALIAÇÃO

### 7.1 VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

O resultado apurado dos dois métodos, pesquisa mercado e o da avaliação pelo custo CUB comercial, denota conforme o quadro abaixo uma média de preço de R\$ 3.485,53 por m2.

<b>Pesquisa de Mercado:</b>		
a. Imóveis no Centro	157,55	R\$ 5.076,17
b. Imóveis na Região Central	134,31	R\$ 2.624,53
<b>Cálculo pelo CUB Comercial:</b>		
c. Imóvel CUB Comercial	69,49	R\$ 2.755,88
<b>Valor Médio calculado ((a+b+c)/3)</b>	<b>120,45</b>	<b>R\$ 3.485,53</b>

Avaliação homogenizada	Área M2	Valor por M2	Valor Total	60 Uhs
Prédio - área construída	4169,36	R\$ 3.026,38	R\$ 12.618.048,96	R\$ 210.300,00
Terreno	934,80	R\$ 2.050,00	R\$ 1.916.340,00	R\$ 31.939,00
<b>Total</b>			<b>R\$ 14.534.388,96</b>	<b>R\$ 242.239,00</b>

<b>Unidades habitacionais (60 UH x 69,49)</b>	<b>4169,36</b>	<b>R\$ 3.486,00</b>	<b>R\$ 14.534.388,96</b>	<b>R\$ 242.239,00</b>
---	----------------	---------------------	--------------------------	-----------------------

Concluindo a avaliação predial do imóvel, fica determinado o valor de mercado de R\$ 14.5 milhões para o prédio, incluindo R\$ 1.9 milhões correspondente ao terreno.

O Blue Hill Hotel possui 60 unidades habitacionais, com valor de mercado de cada unidade em média é de R\$ 242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil reais).

## 8 VALOR DAS INSTALAÇÕES

O valor atribuído aos itens listados, como instalações não integram a avaliação predial, representando maquinários, equipamentos e mobiliário existentes no empreendimento Blue Hill Hotel, e de cujos os valores foram apurados de acordo com as informações prestadas pelo Contratante, demonstram ser consistentes com preços atualmente vigentes no mercado.

Custo de Instalações	Unidades	C. Médio (**)	Valor das Instalações
<b>1. MÁQUINAS</b>			
Elevadores Schindler Alta geração de 9 paradas	2	R\$ 68.000,00	R\$ 136.000,00
Grupo Gerador Cummins 170 KVA	Todo o hotel	R\$ 65.000,00	65.000,00
Transformador WEG	Externo	R\$ 35.000,00	35.000,00
Sistema de Aquecedores de Acumulação Vertical SENA ECAL	Todo o hotel	R\$ 58.800,00	58.800,00
Sistema de Monitoramento/Internet/Telefonia	Todo o hotel	R\$ 78.000,00	78.000,00
<b>Sub-total - 1</b>			<b>R\$ 372.800,00</b>
<b>2. MOBILIÁRIO, EQUIPAMENTOS E ENXOVAL</b>			
2.1. Mobiliário - unidades habitacionais	60	R\$ 22.000,00	R\$ 1.320.000,00
2.2 Mobiliários e Equipamentos- áreas comuns			
Recepção		R\$ 26.500,00	R\$ 26.500,00
Hall social		R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00
Bar		R\$ 31.800,00	R\$ 31.800,00
Restaurante		R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00
Cozinha		R\$ 135.400,00	R\$ 135.400,00
Academia		R\$ 12.000,00	R\$ 12.000,00
Sauna		R\$ 16.000,00	R\$ 16.000,00
Salão Eventos		R\$ 32.900,00	R\$ 32.900,00
Escritórios		R\$ 44.000,00	R\$ 44.000,00
Serviços		R\$ 11.500,00	R\$ 11.500,00
<b>Sub-total - 2</b>			<b>1.720.100,00</b>
<b>Total 1 + 2</b>			<b>R\$ 2.092.900,00</b>

### Notas:

- O valor do mobiliário das 60 unidades habitacionais, com valor unitário de R\$ 22.000,00 compreende todo o mobiliário do apartamento (cama, colchão, mesa, cadeira, mesinhas laterais da cama) TV plana de LED, ar condicionado inverter quente e frio, frigobar, cofre, cortinas, quadros, decorações e enxoval completo;
- Os itens da Recepção e Hall social incluem todo o mobiliário, tapetes persas, lustre, decorações;
- Os itens BAR, Restaurante e Cozinha incluem todo o mobiliário, balcões frigoríficos, mesas, cadeiras, poltronas, fogão industrial, sistema de exaustão, cozinha industrial em aço inox, louças, cristais,aqueiros, e utensílios de cozinha;
- Os itens relacionados para Sauna e Academia compreendem os equipamentos de ginástica e equipamentos da sauna.
- Na sala de eventos está considerado a TV LED, projetor, equipamentos de som, cadeiras e mesas para 120 pessoas;
- Nos escritórios inclui o mobiliário (mesas, cadeiras e armários), computadores utensílios de escritório;
- Nas áreas de serviços inclui mesas e cadeiras do refeitório, geladeiras, micro-ondas, armários de vestiários.

## 9 Conclusão:

A avaliação predial do imóvel com as instalações importam nos seguintes valores:

Imóvel – R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais)

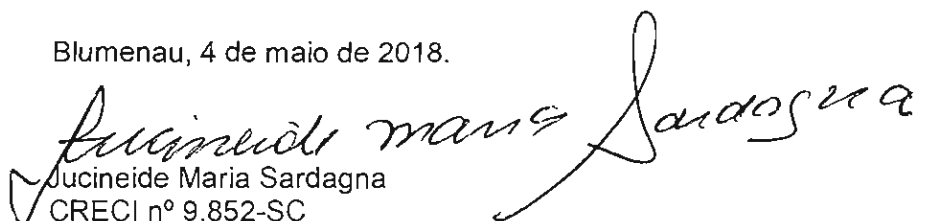
Instalações – R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais)

Totalizando R\$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais).

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, foi preparado com base em informações obtidas no mercado imobiliário e na documentação do imóvel fornecido pelo Contratante, tendo atingido o grau II na fundamentação e grau II de precisão em consonância com a NBR nº 14.853 da ABNT.

A avaliadora, infra-assinada, não tem vínculo com o Solicitante e ou Proprietário da presente avaliação, e declara não ter conflito de interesse com qualquer instituição financeira, seguradora ou credora que possam estar relacionadas ao presente Laudo, e que não tem nenhum interesse pessoal ou financeiro com os bens avaliados.

Blumenau, 4 de maio de 2018.

  
Jucineide Maria Sardagna  
CRECI nº 9.852-SC

Anexos:

1. Matrícula do Imóvel;
2. Contrato de Promessa de Compra e Venda
3. Certidão de Averbação da Construção
4. Amostra de imóveis – Imobiliária Central Alternativa
5. Amostra de imóveis – Imobiliária Mapa
6. CUB/m2 - Composição Dados de Abril-2018
7. Apólice de Seguro Predial da Tokio Marine Seguradora
8. Fotos das Instalações

**Plano de Recuperação Judicial**  
*BLUE HILL HOTEL EIRELI*  
*REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI*  
*REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI*

**ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO BLUE HILL HOTEL**

**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE 1 a 7**

# ANEXOS

1 À 7





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 9.592, datada de 06 de Julho de 1993, conforme imagem abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
 COMARCA DE TIMBÓ - SANTA CATARINA  
 Nº OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Nº OFICIAL: ~~123~~

Timbó, 06 de julho de 1993.

**MATRÍCULA Nº 9592**

**IMÓVEL:** O terreno urbano, situado na avenida Getúlio Vargas, esquina formada com a rua Duque de Caxias, nesta cidade, contendo a área de 934,80m<sup>2</sup> (novecentos e trinta e quatro metros e oitenta decímetros quadrados); edificado com uma casa residencial de alvenaria, com dois pavimentos, de 13x14 metros, sob o nº288; extremando em 22,80 metros de frente com a avenida Getúlio Vargas; fundos com terras de Telmo Nunes Bastos e João Pedro Lobato em 22,80 metros; lado direito com a rua Duque de Caxias; e lado esquerdo com terras de Telmo Nunes Bastos e João Pedro Lobato. PROPRIETÁRIOS: ERVINO FRONZA, CPF nº 123 054 569-72, aposentado, e sua mulher ELENA FRONZA, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados na rua Duque de Caxias, nº288, nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº851, fls.170, Livro 3 do Oficial nº 1, Transcrição nº 2111, fls.99, Livro 3-A do Oficial nº 0 Oficial.

R. 1-9592 - 06.07.93 - Nos termos da escritura pública de doação, datada de 01.02.1993, lavrada nas notas do Tabelionato Stolf, desta cidade, Livro 123, fls.083/083v., o imóvel constante da presente Matrícula foi adquirido por ALCIR FRONZA, CPF nº 004.466.109-68, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com EDELTRAUT PISKE FRONZA, do lar, brasileiros, domiciliados na rua Mal. Floriano Peixoto, nº276, nesta cidade, por doação feita de Ervino Fronza, CPF nº 123 054 569-72 e sua mulher Elena Fronza, já qualificados na Matrícula supra, no valor de R\$26.000.000,00. O Oficial:

R. 2-9592 - 06.07.93 - Nú-proprietário: Alcir Fronza, CPF nº 004.466.109-68, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº6.515/77, com Edeltraut Piske Fronza, do lar brasileiros, domiciliados na rua Mal. Floriano Peixoto, 276, nesta cidade; Usufrutuários: ERVINO FRONZA, CPF nº 123 054 569-72, aposentado, e sua mulher ELENA FRONZA, do lar, brasileiros, domiciliados na rua Duque de Caxias, nº288, nesta cidade. Ônus: Usufruto vitalício sobre o imóvel constante da Matrícula supra, nº 9592, instituído pelos próprios doadores Ervino Fronza e sua mulher Elena Fronza, de acordo com a escritura pública, digo, de acordo com o artigo 740 do Código Civil. Título: Escritura pública de doação, lavrada em 01.02.1993, nas notas do Tabelionato Stolf, desta cidade, Livro 123, fls.083/083v.; no valor de R\$26.000.000,00. O Oficial:

Av. 3-9592 - 06.07.93 - Nos termos da escritura pública, datada de 01 de fevereiro de 1993, lavrada nas notas do Tabelionato Stolf, desta cidade, (Continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E292.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-68

Continuação da Av. 3-9592, Livro 2, datada de 06/07/1993, cidade, Livro 123, fls.083/083v., o imóvel constante da presente Matrícula, acha-se gravado com cláusula de Inalienabilidade e Impenhorabilidade a favor de ERVINO FRONZA, CPF nº 123 054 569-72, aposentado, e sua mulher ELENA FRONZA, do lar, brasileiros, domiciliados na rua Duque de Caxias, nº288, nesta cidade e Comarca; enquanto os mesmos viverem; instituída pelos próprios doadores Ervino Fronza, CPF nº 123 054 569-72 e sua mulher Elena Fronza, já qualificada na Matrícula supra, no valor de R\$26.000.000,00. O Oficial:

AV.4-9.592 - 28/07/2011 - CANCELAMENTO USUFRUTO E CLÁUSULAS. A requerimento dos nú-proprietários, datado de 20 de julho de 2011, os quais juntaram certidões de óbito em nome de Ervino Fronza e Elena Fronza, arquivadas, comprobatórias do modo terminativo do ónus, averba-se o cancelamento do usufruto e das cláusulas constante do R.02 e Av.03 retro. ITCMD quitado sobre R\$300.000,00 (R\$6.100,00 - CEF 080926072011017785001611). Protocolo nº 76.223 de 26/07/2011. Selo de fiscalização: CEL-51616; R\$1,20. Recibo de Antecipação nº 22.181. Recibo Complementar nº 76.179, conforme Provento nº 36/2009 da CQJ/SC. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)RS66,65.

AV.5-9.592 - 01/09/2011 - QUALIFICAÇÃO. Procede-se a esta averbação de acordo com autorização constante da escritura que deu origem no R.07 desta Matrícula, para fazer constar que, ALCIR FRONZA é portador do RG 128.946-2-SESP/SC, nascido em 15 de junho de 1944, filho de Ervino Fronza e Elena Fronza, casado desde 26 de maio de 1967, com EDELTRAUT PISKE FRONZA, CPF 750.709.959-87, RG 151.711-2-SESP/SC, nascida em 04 de janeiro de 1945, filha de Artur Piske e Frida Piske. Protocolo nº 76.484 de 19/08/2011. Selo de fiscalização: CEW-37760; R\$1,20. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)RS66,65.

AV.6-9.592 - 01/09/2011 - CADASTRO IMOBILIÁRIO. Procede-se a presente averbação, de acordo com autorização constante da escritura que deu origem no registro seguinte, para fazer constar o número do cadastro imobiliário do imóvel objeto da presente Matrícula como sendo: nº 01.01.005.0346.001. Protocolo nº 76.484 de 19/08/2011. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)Nihil.

R.7-9.592 - 01/09/2011 - COMPRA E VENDA. Pela escritura pública de compra, datada de 19 de agosto de 2011, lavrada nas notas da escritania de paz de Benedito Novo, desta Comarca, Livro 70, fls. 163/165, VERIFICA-SE que, os proprietários Alcir Fronza e Edeltraut Piske Fronza, já qualificados, venderam o imóvel objeto da presente Matrícula pela quantia de R\$1.300.000,00, à ANTONIO REUTER NETO, CPF 194.166.449-00, RG 194.882-SESP/SC, nascido em 22 de setembro de 1955, filho de Edmundo Reuter e Elisabeth Reuter, casado desde 05 de maio de 1981, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, nos termos do pacto antenupcial registrado neste 1º Ofício, sob o nº 963, no Livro 3, com WALLY REUTER, CPF

CONTINUA NA PÁGINA 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E292.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 288.490.207-88



FOLHAS 2 DA MATRÍCULA Nº 9.592, Livro 2, datada de 06 de Julho de 1993.  
 Continuação R.7 01/09/2011

311.505.199-91, RG 651.175-9-SESP/SC, nascida em 04 de Junho de 1958, filha de Carlos Schneider e Lidia Schneider, brasileiros, empresários, residentes e domiciliados na rua Maranhão, nº 64, bairro dos Estados, nesta cidade. Condições: Valor total da compra e venda: R\$1.300.000,00, sendo R\$650.000,00 pagos em moeda corrente nacional; e o saldo de R\$650.000,00, que deverá ser pago da seguinte forma: 07 parcelas mensais e sucessivas, sendo as primeiras 06 parcelas no valor de R\$100.000,00 cada uma, com vencimento da primeira em 31 de agosto de 2011 e as demais a cada trinta dias subsequentes, vencendo-se a 6ª parcela em 31 de janeiro de 2012; e a última parcela no valor de R\$50.000,00 com vencimento em 28 de fevereiro de 2012. Protocolo nº 76.484 de 19/08/2011. Selo de fiscalização: CEW-37761; R\$1,20. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$868,00.

AV.8-9.592 - 29/03/2012 - QUITAÇÃO. Fica cancelada a condição constante do R.07 retro, em virtude da quitação dada pelos credores Alcir Fronza e Edeltraut Piske Fronza, aos devedores Antonio Reuter Neto e Wally Reuter, nos termos da escritura pública de quitação datada de 23 de março de 2012, lavrada nas notas da Escrivania de Paz de Benedito Novo, desta Comarca, na pessoa do Oficial Substituto Silvio Cesar Peruhn, Livro 73, fls. 232/233. Protocolo nº 78.496 de 23/03/2012. Selo de fiscalização: CQA39979-NG32; R\$1,30. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$71,30.

R.9-9.592 - 25/04/2013 - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL. Pela 3ª alteração contratual com consolidação da sociedade limitada, datada de 18 de março de 2013, devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado - JUCESC, sob o nº 20130513148 em 27 de março de 2013, arquivada nesta Serventia Registral, VERIFICA-SE que, o proprietário Antonio Reuter Neto, com a anuência de sua mulher Wally Reuter, já qualificados no R.07 retro, transmitiu definitivamente a título de incorporação para integralização de capital social à empresa REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, CNPJ 07.575.123/0001-08, com sede na rua Blumenau, nº 1001, sala C, bairro dos Estados, nesta cidade; o imóvel objeto da presente Matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$1.300.000,00. ITBI - Isento. Emitida a DOI. PRJ: R\$490,00 (CEF, Lot. 20.04503-2, ag. vinculada 0809, em 17.04.2013, aut. nº 107-804212970-8, boleto nº 50020.0907.3393), arquivado. Protocolo nº 82.545 de 17/04/2013. Selo de fiscalização: DAW64100-SLE5; R\$1,35. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$980,00.

AV.10-9.592 - 13/11/2013 - DEMOLIÇÃO. Pelo requerimento de 18 de outubro de 2013 da parte interessada, a qual autorizou esta averbação, para constar que, a casa de alvenaria nº 288, edificada no imóvel objeto da presente Matrícula, foi demolida, conforme prova a certidão expedida pela

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E292.





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-88

Continuação da Matrícula 9.592.AV.10

Prefeitura Municipal local em 19 de setembro de 2013, estando a mesma obra regular perante ao INSS, consoante CND nº 000842013-20021483, emitida em 17 de outubro de 2013, arquivados. Protocolo nº 84.631 de 18/10/2013. Selo de fiscalização: DGO86403-TV9L; R\$1,35. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$75,30.

R.11-9.592 - 19/12/2013 - HIPOTECA. Pela Cédula de Crédito Bancário - BADESC/BNDVAUT/MPME nº 2013024700, FRO 64037568010 e Anexo, datados de 05 de dezembro de 2013 e que fica arquivado neste Serviço de Registros, VERIFICA-SE que a proprietária Reuter Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada, deu em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, à AGENCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A - BADESC, sociedade anônima de economia mista, CNPJ 82.937.293/0001-00, com sede na rua Almirante Alvim, nº 491, Centro, na cidade de Florianópolis, deste Estado, o IMÓVEL objeto da presente Matrícula, com todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos e instalações que lhe foram acrescidas, para garantia da dívida de R\$3.827.840,74 (três milhões, oitocentos e vinte e sete mil, oitocentos e quarenta reais e setenta e quatro centavos). Prazo: de carência: inicia-se no dia seguinte ao término da carência, encerrando-se em 15.12.2015; e, de amortização: inicia-se no dia seguinte ao término da carência, encerrando-se em 15.12.2023. Forma de pagamento: dá carência: no prazo de carência não será exigido o valor do principal, incidindo somente encargos financeiros e serão pagos em 8 (oito) trimestres, em 15.03.2014, 15.06.2014, 15.09.2014, 15.12.2014, 15.03.2015, 15.06.2015, 15.09.2015 e 15.12.2015; e, de amortização: 96 (noventa e seis) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, cumprindo-se a primeira no dia 15.01.2016 e a última em 15.12.2023. Durante a fase de amortização, os juros serão pagos juntamente com o principal, observando a atualização monetária, juros remuneratórios e os encargos da inadimplência. Sujeitando-se as partes contratantes, até final liquidação, as demais cláusulas e condições constantes da documentação arquivada. Avaliação do Imóvel: R\$1.030.000,00 (um milhão e trinta mil reais), ficando assegurada a credora a possibilidade de atualizar o valor atribuído ao imóvel. FRJ: R\$490,00 (CEF, Via Internet Banking, em 16.12.2013, código da operação 00283011, chave de segurança 8QMVRRMA6GHP7W76, boleto nº 50020.0986.4698), arquivado. Protocolo nº 85.288 de 16/12/2013. Selo de fiscalização: DIC29890-CG3O; R\$1,35. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$980,00.

AV.12-9.592 - 22/08/2016 - DENOMINAÇÃO SOCIAL. Pelo requerimento, datado de 18 de agosto de 2016 da parte interessada, instruído da 11ª Alteração Contratual de Transformação de Sociedade Ltda para Empresa Individual de Responsabilidade Limitada da proprietária Reuter Empreendimentos Imobiliários Ltda, datada de 05 de maio de 2016, devidamente registrada na Junta Comercial deste Estado em 18/05/2016 sob o nº 42600224494, arquivados, procede-se a presente averbação para

CONTINUA NA FICHA 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E292.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 288.490.207-68



FOLHAS 3 DA MATRÍCULA Nº 9.592, Livro 2, datada de 06 de Julho de 1993.  
 Consolidação AV.12 22/08/2016

constar a transformação de proprietária para: REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, Protocolo nº 95.581 de 18/08/2016. Selo de fiscalização: EJA46470-17EP; R\$1,70. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$92,20.

AV.13-9.592 - 22/08/2016 - EDIFICAÇÃO. Pelo requerimento de 19 de julho de 2016, a parte interessada autorizou esta averbação, para constar que, no terreno matriculado, foi edificada no ano de 2015, uma edificação em alvenaria (serviços), seis pavimentos, contendo 4.169,36m<sup>2</sup> de área construída - Alvará de Habitação nº 1657015 de 24.09.2015, que recebeu o nº 650 da avenida Getúlio Vargas, conforme prova a certidão expedida pela Prefeitura Municipal local aos 24 de setembro de 2015, plantas e ART nº 5016260-7, assinadas pelo engenheiro civil Roger Andreas Ialob - Crea/SC nº 045162-1 e RRT nº 1315884, assinada pela arquiteta e urbanista Samira Syprizny - CAU/BR A59240-4, estando a mesma obra regular perante o INSS, com o CNIT nº 000612016-8888814, emitida em 22 de março de 2016, arquivados. Valor: R\$6.793.179,94. FRJ: R\$600,00 (SICOOB, em 25/07/2016, aut. 796D1ABB-B947-4CCA-A444-B05B42A63ED5, boleto nº 0000.50020.1247.9283), arquivado. Protocolo nº 95.298 de 25/07/2016. Selo de fiscalização: EJA46471-4HP3; R\$1,70. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$399,23.

AV.14-9.592 - 27/10/2016 - CONFRONTANTES. Procedeu-se a esta averbação, com fundamento na letra "b", inciso I, do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, para constar que, no imóvel matriculado, situado do lado ímpar da avenida Getúlio Vargas, esquina formada com o lado par da rua Duque de Caxias, foram retificados os confrontantes, passando o mesmo a estrear: frente, em 22,80 metros com o lado ímpar da avenida Getúlio Vargas; fundos, em 22,80 metros com o Condomínio "Edifício Antonino", matriculado sob o nº 900, Livro 2, antes Tolmo Nunes Bastos e João Pedro Lobato; lado direito, com o lado par da rua Duque de Caxias; e, lado esquerdo, com o imóvel matriculado sob o nº 3.613, Livro 2, de propriedade de Tolmo Nunes Bastos, João Pedro Rodrigues Lobato e Orivaldo Marcolotto, antes Tolmo Nunes Bastos e João Pedro Lobato; devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 01.01.005.0346; dados estes, retificados por este Ofício, na aludida Matrícula, a requerimento da parte interessada, datado de 30 de setembro de 2016, instruído de certidão expedida pela Prefeitura Municipal local aos 16 de setembro de 2016, memorial descritivo assinado pelo técnico em agrimensura Rafael Constante - Crea/SC nº 056589-2 e ART nº 5964545-2, arquivados. Protocolo nº 96.033 de 03/10/2016. Selo de fiscalização: ELN47992-YENQ; R\$1,70. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$92,20.

R.15-9.592 - 27/10/2016 - COMPRA E VENDA. Fez a escritura pública de compra e venda sob condição resolutiva, datada de 30 de agosto de 2016, lavrada nas notas de 3º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da Comarca de Blumenau, deste Estado, na pessoa do Tabelião Substituto Mary Regina Sobulitz, Livro 816, fls. 159/162, VERIFICA-SE que, a proprietária Reuter Empreendimentos

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E292.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-88

Continuação da Matrícula 9.592.R.15

Imobiliários Eireli, já qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente Matrícula pela quantia de R\$2.000.000,00, ao BLUE HILL HOTEL EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, CNPJ 22.342.259/0001-53, com sede na avenida Getúlio Vargas, nº 650, Centro, nesta cidade de Timbó, representada por seu titular, Julio César Marques Firmo, CPF 732.348.349-20; conluando em vigor a hipoteca constante do R.11-9.592. Condições: Valor total da compra e venda: R\$2.000.000,00, será pago da seguinte forma: a) R\$10.000,00 já pago em moeda corrente nacional, cuja quantia a vendedora dá plena e geral quitação; b) o saldo no valor de R\$1.990.000,00 serão pagos em 238 (duzentos e trinta e oito) parcelas, sendo: 119 parcelas no valor de R\$4.000,00, vencendo-se a primeira em 30.09.2017 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; 118 parcelas no valor de R\$8.000,00, vencendo-se a primeira em 30.08.2027 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; c) uma parcela no valor de R\$570.000,00, vencendo-se em 30.06.2037. Todas as parcelas serão corrigidas mensalmente pela TR (Taxa Referencial de Juros) e são representadas por igual número de notas promissórias, em caráter "pro solvendo", emitidas pela compradora em favor da vendedora, as quais encontram-se vinculadas a presente escritura. Não cumprida a obrigação acima no prazo ajustado, pagará a devedora à credora o principal, acrescido dos juros de 1% ao mês e multa de 2% sobre o valor ora em atraso, além da correção monetária, segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, bem como honorários advocatícios em caso da cobrança ser realizada pela via judicial, conforme proceção e artigo 389 do Código Civil. O presente negócio é celebrado em conformidade com o disposto nos artigos 121 e 122 do diploma legal pátrio anteriormente citado, ficando esclarecido que o atraso no pagamento de seis (06) parcelas, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, acarretará a resolução do presente negócio, seguindo consoante no artigo 474 do Código Civil Brasileiro, podendo a vendedora, lesada pelo inadimplemento, pedir a referida resolução do presente negócio, ou ao preferir exigir-lhe o cumprimento, pactuando as partes expressamente o vencimento antecipado de todas as quantias antes descritas, sendo cabível, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, fulcro no artigo 475 do diploma legal já citado. ITBI recolhido pela avaliação fiscal de R\$2.168.619,69 (R\$43.372,39 - processo nº 665/2016). PRJ: R\$600,00 (Banco Bradesco S.A. - Net Empresa, em 30/08/2016, nº controle: 480.386.551.217.934.447, documento: 0000254, boleto nº 0000.50020.1258.1506). Consta da escritura a apresentação das certidões negativas de: feitos ajustados federais, tributos estaduais e de débitos trabalhistas, e as certidões positivas de: feitos ajustados civis estaduais da Comarca de Timbó/SC e ações trabalhistas, bem como ainda, as certidões negativas de: tributos municipais e ações reais e pessoais resarcitórias e a certidão positiva de ônus reais, e certidão positiva com efeitos de negativa no âmbito da RPD e da PGFN, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' e 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991. Emitida a DOI no prazo regulamentar. Protocolo nº 96.034 de 03/10/2016. Selos de fiscalização: ELN47993-TZ7X; R\$1,70. A Registradora: Iara Maria dos Anjos (Iara Maria dos Anjos)R\$1.200,00.

Continuação da certidão da inteiro Teor da Matrícula 9.592.

O referido é verdade e dou fé. Timbó-SC, 27 de Outubro de 2016.

- Iara Maria dos Anjos - A Registradora
- Janaína Starke Bonatti - A Registradora Substituta
- Sandra Nera Henkels - A Escrevente Substituta
- Fabiane Kiltzke - A Escrevente Autorizada

Poder Judiciário  
 Estado de Santa Catarina  
 Selo Digital de Fiscalização  
 Normal

**ELN48039-R0HZ**

Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)

**Emolumentos:**  
 01 Certidão (p/protocolo)..... R\$ 0,00  
 Selos: R\$ 1,70  
 Total: R\$ 1,70

**ATENÇÃO:**

Para qualquer finalidade o imóvel, objeto desta certidão, DEVERÁ SER DESCRITO COM SUAS CARACTERÍSTICAS, CONFRONTAÇÕES E MEDIDAS ATUAIS E PRECISAS (Art.225 e § 1º e 2º da Lei 8.016/73 e artigo 705 do CN da CGJ/SC).

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição  
 Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude.  
 Rua General Osório, nº 311, Sala 104, Centro, Timbó-SC, CEP 89120-000      Página 8/8  
 Fone: (47) 3382-2804 - Email: 1oficialtbo@tjpa.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E292.

Anexo 2 – Contrato de Promessa de Compra e Venda

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, que entre si fazem, de um lado como:

**PROMITENTE VENDEDORA – REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.575.123/0001-08, com sede na rua Blumenau, nº. 1.001, sala C, bairro dos Estados, em Timbó (SC), representada por seu titular ANTONIO REUTER NETO.

**PROMITENTE COMPRADOR – BLUE HILL HOTEL EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 22.342.259/0001-53, com sede na Av. Getúlio Vargas, nº. 650, Centro, em Timbó (SC), representada por seu titular JULIO CESAR MARQUES FIRMO.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

A **PROMITENTE VENDEDORA** assume o compromisso e a responsabilidade de vender e de transferir para o **PROMITENTE COMPRADOR** o imóvel a seguir descrito, um terreno urbano, situado na Av. Getúlio Vargas, esquina formada com a rua Duque de Caxias, no Centro, na cidade de Timbó (SC), contendo a área de 934,80 metros quadrados, com uma edificação em alvenaria (serviços), sete pavimentos, contendo 4.169,36 m² de área construída, que recebeu o nº. 650 da Av. Getúlio Vargas, conforme flúta registrada no Ofício do Registro de Imóveis da comarca de Timbó (SC), no livro nº. 02, sob R.9-9.592, cadastro junto à Prefeitura de Timbó (SC), sob o nº. 1538 e com inscrição imobiliária 01.01.005.0346.001.01.01.

**Parágrafo único** – É de conhecimento do **PROMITENTE COMPRADOR** que continua em vigor a hipoteca constante do R. 11-9.592, que pesa sobre o objeto deste contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DO PAGAMENTO**

O preço certo e ajustado é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser pago pelo **PROMITENTE COMPRADOR** para a **PROMITENTE VENDEDORA**, da seguinte forma:

**Parágrafo primeiro** – Uma entrada de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pagos no ato da assinatura da escritura pública, em moeda corrente nacional, servindo este instrumento como prova de recibo de pagamento e de quitação;

**Parágrafo segundo** – R\$ 1.990.000,00 (um milhão, novecentas e noventa mil

1

A  R



## Anexo 2 – Contrato de Promessa de Compra e Venda

reais) serão pagos em 238 (duzentos e trinta e oito) parcelas, sendo 119 (cento e dezenove) parcelas de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), vencendo a primeira em 30/09/2017 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; 118 (centa e dezoito) parcelas no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), vencendo a primeira em 30/08/2027 e as demais em igual dia dos meses subsequentes e uma (01) parcela no valor de R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais), vencendo em 30/06/2037.

**Parágrafo terceiro** – Todas as parcelas serão contidas mensalmente pela TR (Taxa Referencial de Juros) e são representadas por igual número de notas promissórias, em caráter *pro solvendo*, emitidas pelo **PROMITENTE COMPRADOR** em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, vinculadas à escritura pública a ser assinada pelas partes.

**Parágrafo quarto** – Não cumprida a obrigação acima no prazo ajustado, pagará à **PROMITENTE VENDEDORA** o principal, acrescido dos juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor ora em atraso, além da correção monetária, segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, bem como honorários advocatícios no caso da cobrança judicial.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA IMISSÃO NA POSSE**

O **PROMITENTE COMPRADOR** será imitado no posse do imóvel, com a entrega das chaves, em 60 (sessenta) dias após a assinatura deste instrumento.

**CLÁUSULA QUARTA - DA ESCRITURA DO IMÓVEL**

A **PROMITENTE VENDEDORA** outorgará a escritura definitiva de compra e venda ao **PROMITENTE COMPRADOR** após o pagamento da entrada, devendo estar registrado que o presente negócio é celebrado em conformidade com o disposto nos artigos 121 e 122 do Código Civil.

**Parágrafo único** – Todas as despesas referentes da escritura e registro do imóvel ora negociado serão de responsabilidade do **PROMITENTE COMPRADOR**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** isenta de quaisquer despesas.

**CLÁUSULA QUINTA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

O presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda é irrevogável e irretroatável, não sujeito a arrependimento, obrigando as partes ao seu exato e fiel cumprimento, por si seus herdeiros ou sucessores, constituindo direito real e oponível a terceiros e conferindo ao **PROMITENTE COMPRADOR** o direito de obter a adjudicação compulsória, caso a **PROMITENTE VENDEDORA** recuse, depois de

A ~~AR~~ P

AK

Anexo 2 – Contrato de Promessa de Compra e Venda

recebido integralmente o preço, de outorgar a escritura definitiva ao **PROMITENTE COMPRADOR** ou a quem este indicar, conforme disposto e previsto no artigo 420 do Código Civil.

**CLÁUSULA SEXTA - RESCISÃO**

O atraso de 06 (seis) parcelas, independente de Interpelação Judicial ou extrajudicial, acarretará a resolução do presente negócio, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA**, lesada pelo Inadimplemento, pedir a referida resolução dos presente negócio, ou preferir exigir-lhe o cumprimento, pactuando as partes expressamente o vencimento antecipado de todas as quantias acima descritas, sendo cabível, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

**CLÁUSULA SÉTIMA – BADESC**

O **PROMITENTE COMPRADOR** compromete-se a cumprir todas as obrigações assumidas pela **PROMITENTE VENDEDORA** perante o BADESC, nos termos e condições estipulados no contrato próprio, assinado entre as partes, em que a **PROMITENTE VENDEDORA** comprometeu-se a pagar e cujo saldo nesta data é de R\$ 4.029.621,88 (quatro milhões, vinte e nove mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e oito centavos).

**CLÁUSULA OITAVA – FORO DE ELEIÇÃO**

Fica eleito ao foro da Comarca de Timbó (SC), como competente para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda.

E por estarem Justos e contratadas, **PROMITENTE COMPRADOR** e **PROMITENTE VENDEDORA**, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma para um só fim, na presença de duas testemunhas que também assinam abaixo.  
Timbó (SC), 31 de julho de 2016.

Rev. Emp. Imo. **Dirceiros EIRELI**  
*Dirceiros Eireli*  
**PROMITENTE VENDEDORA**

**Blue Hill Hotel EIRELI**  
*[Assinatura]*  
**PROMITENTE COMPRADOR**

TESTEMUNHAS:  
*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E292.

*[Assinatura]*



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIMBÓ**  
 Bel. IARA MARIA DOS ANJOS - REGISTRADORA - CPF: 298.490.207-88



FOLHAS 3 DA MATRÍCULA Nº 9.592, Livro 2, datada de 06 de Julho de 1993.  
 Continuação AV.12 22/08/2016

constar a transformação da propriedade para: REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELL. Protocolo nº 95.581 de 18/08/2016. Solo de fiscalização: EJA46470-17EP; R\$1,70. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$92,20.


AV.13-9.592 - 22/08/2016 - EDIFICAÇÃO. Pelo requerimento de 19 de julho de 2016, a parte interessada autorizou esta averbação, para constar que, no terreno matriculado, foi edificada no ano de 2015, uma edificação em alvenaria (serviços), seis pavimentos, contendo 4.169,36m<sup>2</sup> de área construída - Alvará de Habite-se nº 163/2015 de 24.09.2015, que recebeu o nº 650 da avenida Getúlio Vargas, conforme prova a certidão expedida pela Prefeitura Municipal local aos 24 de setembro de 2015, plantas e ART nº 5016260-7, assinadas pelo engenheiro civil Roger Andreas Iseb - Crea/SC nº 045162-1 e RRT nº 1315884, assinada pela arquiteta e urbanista Samira Sypriany - CAU/BR A59240-4, estando a mesma obra regular perante ao INSS, ocosante CND nº 000612016-8888814, emitida em 22 de março de 2016, arquivadas. Valor: R\$6.793.179,94. FRJ: R\$600,00 (SICOOB, em 25/07/2016, aut. 796DIABE-B947-4CC4-A444-B05B42A63ED5, boleto nº 0000.50020.1247.9283), arquivado. Protocolo nº 95.298 de 25/07/2016. Solo de fiscalização: EJA46471-4HP3; R\$1,70. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$399,23.

AV.14-9.592 - 27/10/2016 - CONFRONTANTES. Procedo-se a esta averbação, com fundamento na letra "b", inciso I, do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, para constar que, no imóvel matriculado, situado do lado ímpar da avenida Getúlio Vargas, esquina formada com o lado par da rua Duque de Caxias, foram retificados os confrontantes, passando o mesmo a estrear: frente, em 22,80 metros com o lado ímpar da avenida Getúlio Vargas; fundos, em 22,80 metros com o Condomínio "Edifício Antonino", matriculado sob o nº 900, Livro 2, antes Telmo Nunes Bastos e João Pedro Lobato; lado direito, com o lado par da rua Duque de Caxias; e, lado esquerdo, com o imóvel matriculado sob o nº 3.613, Livro 2, de propriedade de Telmo Nunes Bastos, João Pedro Rodrigues Lobato e Orvaldo Mastelotto, antes Telmo Nunes Bastos e João Pedro Lobato; devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 01.01.065.0346; dados estes, ratificados por este Ofício, na aludida Matrícula, a requerimento da parte interessada, datada de 30 de setembro de 2016, instruído de certidão expedida pela Prefeitura Municipal local aos 16 de setembro de 2016, memorial descritivo assinado pelo técnico em agrimensura Rafael Constante - Crea/SC nº 056589-2 e ART nº 5964545-2, arquivadas. Protocolo nº 96.033 de 03/10/2016. Solo de fiscalização: ELN47992-YENQ; R\$1,70. A Registradora: (Iara Maria dos Anjos)R\$92,20.

RTS-9.592 - 27/10/2016 - COMPRA E VENDA. Pela escritura pública de compra e venda sob condição resolutive, datada de 30 de agosto de 2016, lavrada nas notas do 3º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da Comarca de Blumenau, deste Estado, na pessoa da Tabelião Substituta Mery Regina Schultz, Livro 816, fls. 159/162, VERIFICA-SE que, a proprietária Reuter Empreendimentos

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E292.



**INMETRO**  
PBE Edifica

### Eficiência Energética


## Edificações Comerciais, de Serviços e Públicas

**Edificação: Blue Hill Hotel**  
Endereço: Av. Getúlio Vargas, 650 Centro, Cidade: UF: Pernambuco, Zona: Bloco: 3, Portaria: RUC: 372/2010, 17/2012, 289/2013, Portaria RUC: 50/2013, Método de avaliação: Prescritivo, Data da ENGE do projeto: 20/01/2015

**Etiqueta PROJETO**

**Etiqueta EDIFICAÇÃO CONSTRUÍDA**

Mais eficiente



A

PT:5,3

Menos eficiente

O nível de eficiência energética alcançado deve ser confirmado pela ETIQUETA DA EDIFICAÇÃO CONSTRUÍDA

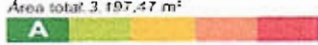
**Pré-requisitos gerais**

- Circuitos elétricos: N/A
- Aquecimento de água: A

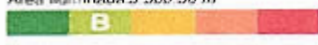
**Bonificações: 0,89**

- Racionalização de água: 0,89
- Aquecimento solar de água: 0,00
- Energia eólica: 0,00
- Energia solar fotovoltaica: 0,00
- Sistemas de cogeração e inovações técnicas ou de sistemas: 0,00
- Elevadores: 0,00


**Envoltória**  
Área total: 3.197,47 m<sup>2</sup>







**Iluminação**  
Edificação completa  
Área iluminada: 3.506,56 m<sup>2</sup>



**Condicionamento de ar**  
Edificação completa  
Tipo: Split  
AC: 1.369,88 m<sup>2</sup>



**Observações:** 1 - A Etiqueta de Projeto tem validade de 5 anos ou até a conclusão da construção da edificação  
2 - Para verificar a validade da etiqueta, consulte a página eletrônica do INMETRO, [www.inmetro.gov.br](http://www.inmetro.gov.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CASCAES NETO e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 09/07/2018 às 15:47, sob o número WTBO18100136440. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0300852-53.2018.8.24.0073 e código F81E292.





Timbó/SC (47) 3382-0616 (47) 99973-7616



RESIDENCIAL MARIAH - APARTAMENTO

127,20m2 3 3 3



APARTAMENT

IN FIM

**EXCELENTE COBERTURA ALTO  
PADRÃO - DUPLA 1001 E 1002 -  
RESIDENCIAL PORTO FINO -  
TIMBÓ SC.**

**R 3** **EXCLUSIVO**

VENDA: R\$ 999.000,00

**CENTRAL  
ALTERNATIVA**  
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA  
CNPJ: 03.611.643/0001-90

☐ Rua Gername Brandes Senior, 758 - Centro Timbó/SC - CEP 89120-000

☐ marlos@centralalternativa.com.br

(47) 3382-0616

☐ (47) 99973-7616

APARTAMENTO  
COD 8995

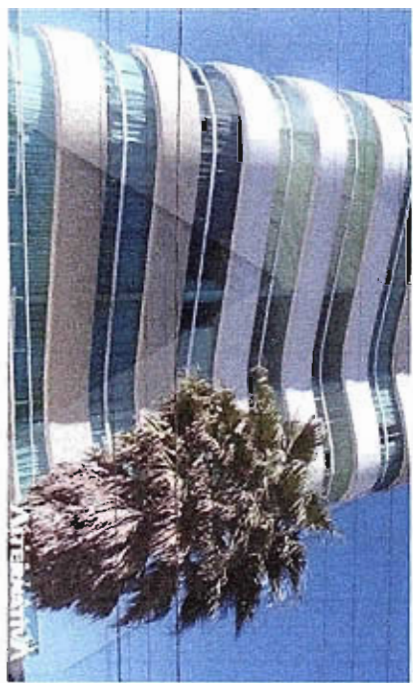


**APARTAMENTO MOBILIADO DE ALTO PADRÃO ED. ELANA, 11 ANDAR - TIMBÓ CENTRO.**

146,00m<sup>2</sup> 1 1 3 Exclusivo

VENDA: R\$ 800.000,00

APARTAMENTO  
PRINCIPAL



**RESIDENCIAL BUTTERFLY - APARTAMENTO COM TRÊS DORMITÓRIOS E UMA SUÍTE**

3 3 2 Exclusivo

VENDA: R\$ 800.000,00

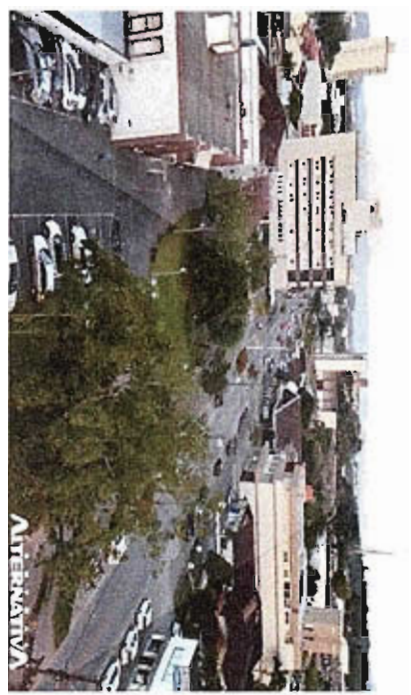
APARTAMENTO  
CID 8805

**AP. MOBILIADO NO ED. FERNANDA - CENTRO DE TIMBÓ.**



160,00m<sup>2</sup> 1 Exclusivo

VENDA: R\$ 600.000,00





(<https://www.imobiliariamapa.com.br/>)

### Imobiliária em Indaial

Telefone Indaial



**(47) 3333-0621 (callto://+554733330621)**

Whatsapp Indaial



**(47) 98431-6551 ([https://api.whatsapp.com/send?l=pt\\_pt&phone=5547984316551](https://api.whatsapp.com/send?l=pt_pt&phone=5547984316551))**

### Imobiliária em Timbó

Telefone Timbó



**(47) 3382-6120 (callto://+554733826120)**

Whatsapp Timbó



**(47) 98404-9303 ([https://api.whatsapp.com/send?l=pt\\_pt&phone=5547984049303](https://api.whatsapp.com/send?l=pt_pt&phone=5547984049303))**

para Imóveis

### Comparar Imóveis

**VENDA**

Apartamento em Timbó no Bairro Nações

<https://www.imobiliariamapa.com.br/immovels/detalhe/795> (https://www.imobiliariamapa.com.br/immovels/detalhe/148)

**VALOR DO IMÓVEL**  
**R\$480.000,00**

**À VENDA****QUARTOS**

3

**VAGAS**

2

**SUÍTES**

3

**ÁREA TOTAL**

169.39

**VALOR DO IMÓVEL**  
**R\$159.000,00**

**À VENDA****QUARTOS**

2

**VAGAS**

1

**SUÍTES**

-

**ÁREA TOTAL**

72.74

Apartamento em Timbó no Bairro Imigrantes

(<https://www.imobiliariamapa.com.br/imoveis/detalhe/22https://www.imobiliariamapa.com.br/imoveis/detalhe/605>)



**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 320.000,00**

**QUARTOS**

3

**VAGAS**

2

**SUÍTES**

1



**5 VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 410.000,00**

**QUARTOS**

3

**VAGAS**

2

**SUÍTES**

1

**ÁREA TOTAL**

171.5

**Á R E A T O T A L**

1  
2  
4  
. 6

Apartamento em Timbó no Bairro Capitais  
(<https://www.imobiliariamapa.com.br/imoveis/detalhe/505>)



[ps://www.imobiliariamapa.com.br/imoveis/detalhe/](https://www.imobiliariamapa.com.br/imoveis/detalhe/)

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$890.000,00**

**QUARTOS**

3

**VAGAS**

4

**SUÍTES**

3

**ÁREA TOTAL 337.56**

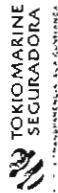
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S.F.' or similar, located at the bottom right of the page.



Anexo 6 – CUB/m<sup>2</sup> – Composição Dados de Abril-2018

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		Relatório 0 - Composição CUB/m <sup>2</sup> (Valores em R\$/m <sup>2</sup> )		SINDUSCON	
		CUB/m <sup>2</sup> Casos de Abril/2018, para ser usado em Maio/2018		S.E.C.O.N.C.H.	
		M.Obrs com Encargo Social			
<b>Projeto-Padrão Residencial - B.Muco</b>					
Item	RT-B	PP-B	RO-B	PIB	
Materiais	004,03	048,00	020,00	469,30	
Mão de Obra	031,20	78,41	734,86	004,01	
Despesas Administrativas	00,00	16,86	15,17	15,72	
Equipamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Total</b>	<b>1.262,23</b>	<b>1.448,72</b>	<b>1.370,04</b>	<b>1.118,17</b>	
<b>Projeto-Padrão Residencial - Normal</b>					
Item	RT-N	PP-N	RO-N	PI-N	
Materiais	075,43	1.040,92	1.027,30	017,40	
Mão de Obra	1,20	1,20	1,20	1,20	
Despesas Administrativas	00,00	71,30	1,00	22,76	
Equipamentos	0,21	0,04	3,00	3,70	
<b>Total</b>	<b>1.011,15</b>	<b>1.748,04</b>	<b>1.777,41</b>	<b>1.053,80</b>	
<b>Projeto-Padrão Residencial - Alto</b>					
Item	RT-A	PP-A	RO-A	PI-A	
Materiais	003,35	232,80	233,00		
Mão de Obra	1.384,84	1.075,48	1.204,00		
Despesas Administrativas	00,00	36,83	33,09		
Equipamentos	0,26	3,70	6,70		
<b>Total</b>	<b>3.304,22</b>	<b>1.892,07</b>	<b>1.877,71</b>		
<b>Projeto-Padrão Comercial - Normal</b>					
Item	CAL-N	CR-N	CBL-N		
Materiais	848,20	23,14	714,72		
Mão de Obra	1.120,00	1.010,00	1.356,30		
Despesas Administrativas	0,00	4,38	30,81		
Equipamentos	0,73	1,00	1,00		
<b>Total</b>	<b>1.929,73</b>	<b>1.089,22</b>	<b>2.119,61</b>		
<b>Projeto-Padrão Comercial - Alto</b>					
Item	CAL-A	CBL-A	CBL-10-A		
Materiais	740,74	930,40	803,30		
Mão de Obra	1.000,00	1.000,00	1.000,00		
Despesas Administrativas	44,13	34,84	30,07		
Equipamentos	0,73	4,00	6,00		
<b>Total</b>	<b>1.946,10</b>	<b>1.729,19</b>	<b>2.398,30</b>		
<b>Projeto-Padrão Residência Popular</b>					
Item	RP10	GI			
Materiais	493,56	329,30			
Mão de Obra	1.218,25	807,43			
Despesas Administrativas	0,00	0,00			
Equipamentos	3,73	0,00			
<b>Total</b>	<b>1.710,84</b>	<b>692,94</b>			

## Anexo 7 – Apólice de Seguro Predial da Tokio Marine Seguradora



TOKIO MARINE  
SEGURADORA  
S.A. - TRANSPORTES E LOGÍSTICA

Dados da Apólice	
Apólice nº.: 180.0000826609	Endosso / Fatura nº.: Proposta: 1155971
Renova Apólice nº.: 111	Seguradora Anterior: SUL AMERICA CIA. NACIONAL DE SEGUROS
Sucursal Emissora: Blumenau	Moeda: Real
	Data de Emissão: 05/10/2017
Especificação da Apólice	
Item	Grupo
1	01 - PATRIMONIAL
	Ramo
	18 - COMPREENSIVO EMPRESARIAL
	Processo SUSEP nº.
	15414.0001012006-90

Local do Risco: RUA GETULIO VARGAS, NR: 650 - TIMBO - SC - 89120-000

Atividade: HOTEL, (EXCLUÍDO HOTEL FAZENDA)

Classe de Construção: SUPERIOR

Bens Cobertos: PRÉDIO E CONTEÚDO

Valor(es) em Risco Declarado(s):

Danos Materiais R\$ 12.000.000,00

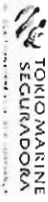
Lucros Cessantes R\$ 0,00

Limite Máximo de Responsabilidade R\$ 12.750.000,00

Cobertura Contratada	Limite Máximo de Indenização R\$	Franquia Obrigatória do Segurado em Caso de Sinistro	Participação do Segurado em Caso	Premio Líquido R\$
INCÊNDIO, RAIO, EXPLOSAO, IMPLOSAO E FUMAÇA	12.000.000,00	10% dos prejuizos, com mínimo de R\$1.500,00 (exclusivamente em caso de raio)	com mínimo de R\$3.000,00	3.182,50
VENDAVAL, FURACAO, CILONE, TORNADO, GRANIZO, IMPACTO DE VEICULOS E QUEDA DE AERONAVES	200.000,00	15% dos prejuizos, com mínimo de R\$3.000,00		1.055,13
DANOS ELÉTRICOS	200.000,00	10% dos prejuizos, com mínimo de R\$1.500,00		1.721,72
TUMULTOS, GREVES, LOCKOUT E ATOS DOLOSOS	20.000,00	10% dos prejuizos, com mínimo de R\$700,00		5,40
ROUBO E FURTO MEDIANTE ARROMBAMENTO	50.000,00	10% dos prejuizos, com mínimo de R\$1.000,00		1.041,92
QUEBRA DE VIDROS, ESPELHOS E MARMORES	50.000,00	10% dos prejuizos, com mínimo de R\$250,00		31,37
ANUNCIOS LUMINOSOS	20.000,00	10% dos prejuizos, com mínimo de R\$500,00		116,04
RECOMPOSICAO DE REGISTROS E DOCUMENTOS	50.000,00	10% dos prejuizos, com mínimo de R\$600,00		16,54
RESPONSABILIDADE CIVIL OPERAÇÕES	250.000,00	Não há		890,96

Tokio Marine Seguradora S.A. - CNPJ 33.164.021/0001-00 - Rua Sampaio Viana, 14 - 04104-902 - São Paulo - SP

2173



**Dados da Apólice**  
Apólice nº.: 180 0000825609      Endosso / Fatura nº.:      Proposta: 1155671  
Renova Apólice nº.: 111      Seguradora Anterior: SUL AMERICA CIA. NACIONAL DE SEGUROS  
Sucessal Emissora: Bimennu      Moeda: Real      Data de Emissão: 05/10/2017  
**Especificação da Apólice**

Cobertura Contratada	Limite Máximo de Indenização R\$	Franquia / Obrigatória do Seguro em Caso de Sinistro	Participação R\$	Prêmio Líquido R\$
RESPONSABILIDADE CIVIL GARANTIDA - MODALIDADE COMPREENSIVA	150.000,00	10% dos prejuízos, com mínimo de R\$1.500,00		2.574,61
LUCROS CESSANTES (LUCRO LÍQUIDO EM DECORRÊNCIA DE INCÊNDIO, RAIO, EXPLOÇÃO, IMPLOSO E FUMAÇA)	250.000,00	As primeiras 48 horas de paralisação		98,09
PERÍODO INDEBITÁRIO (6 MESES) DE RENTAS E/OU VAZAMENTO DE TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS	50.000,00	20% dos prejuízos, com mínimo de R\$3.000,00		140,42
RESPONSABILIDADE CIVIL EMPREGADOR	100.000,00	Não há		58,31
DANOS MORAIS EM DECORRÊNCIA DE RESPONSABILIDADE CIVIL OPERAÇÕES	50.000,00	Não há		178,17
<b>Prêmio Líquido Total R\$</b>				<b>11.111,59</b>

Outros Seguros:  seguir para não declarar a existência de outros seguros

Condições Contratuais: Realizam-se os direitos das condições gerais, condições especiais, condições particulares, cláusulas e exclusões e segun desobrigas

CONDIÇÕES GERAIS DA APÓLICE DE SEGURO COMPREENSIVO EMPRESARIAL

- CLAUSULA PARTICULAR Nº 001 - INCENDIO RAIO EXPLOÇÃO IMPLOSO E FUMAÇA
- CLAUSULA PARTICULAR Nº 002 - VENDAVAL FURACAO, CICLONE, TORNADO, GRANIZO, IMPACTO DE VEICULOS E QUEDA DE AERONAVES
- CLAUSULA PARTICULAR Nº 005 - DANOS ELETRICOS
- CLAUSULA PARTICULAR Nº 006 - TUMULTOS GREVES LOCKOUT E ATOs DOLOSOS
- CLAUSULA PARTICULAR Nº 007 - ROUBO E FURTO MEDIANTE ARRANHAMENTO
- CLAUSULA PARTICULAR Nº 010 - QUEBRA DE VIDROS, ESPELHOS E MARMORES
- CLAUSULA PARTICULAR Nº 011 - LUCROS CESSANTES
- CLAUSULA PARTICULAR Nº 021 - AVUICIOS LUMINOSOS
- CLAUSULA PARTICULAR Nº 025 - RECOMPOSICAO DE REGISTROS E DOCUMENTOS
- CLAUSULA PARTICULAR Nº 028 - RESPONSABILIDADE CIVIL OPERACOES

**Plano de Recuperação Judicial**  
*BLUE HILL HOTEL EIRELI*  
*REUTER MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI*  
*REUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI*

**ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO BLUE HILL HOTEL**

**FOTOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**8. Fotos das Instalações:**

**Elevadores Schindler de Alta Geração – 9 paradas**



A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Grupo Gerador Cummins 170 KVA

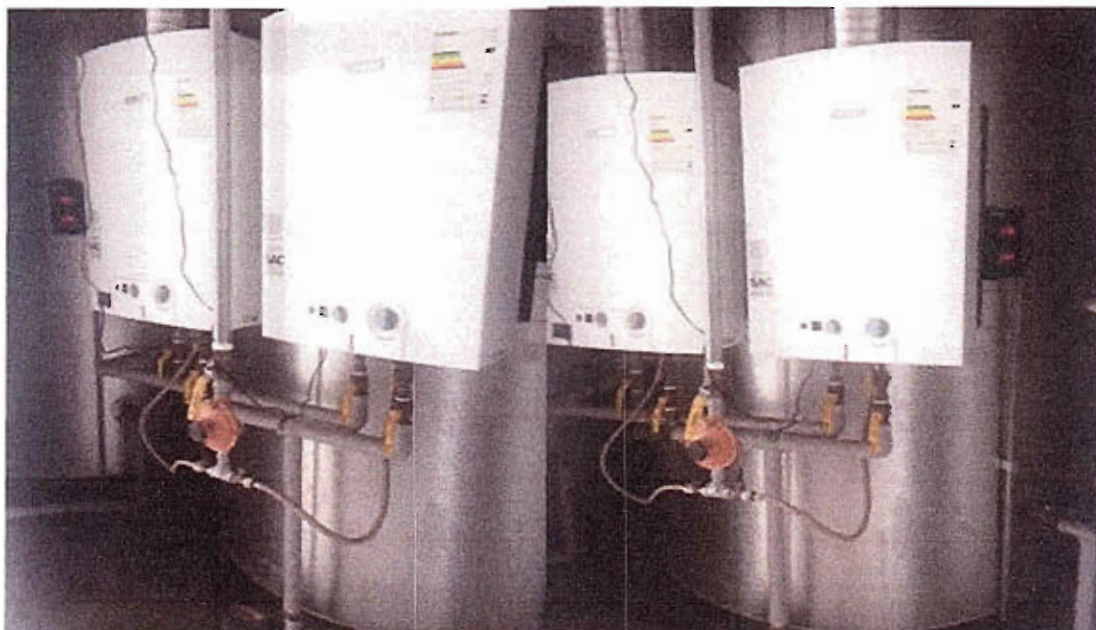


Transformador WG



A handwritten signature or initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

### Sistema de Aquecedores de Acumulação Vertical SENA ECAL



### Sistema de Monitoramento/Internet/Telefonia



A handwritten signature or set of initials in black ink, located at the bottom right of the page.

**Mobiliário – Unidades Habitacionais (60)**

Mobiliário, Ar Condicionado Inverter, TV plana de LED, Frgobar, Cofre, Quadros, Cortinas e enxoval.



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.





Banheiros bem equipados em todas os 60 apartamentos.





Recepção, Hall Social (Lobby)





**Bar, Restaurante, Cozinha**



Handwritten signature or mark.



Handwritten signature

### Equipamentos Bar, Cozinha



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Academia, Sauna., Lazer



A handwritten signature or set of initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Salão de Eventos, Escritórios, Serviços

