Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1144
Carimbado Eletronicamente

LSH

LIFESTYLE HOTELS

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

LSH BARRA S.A.

Maio/2019

TJRJ CAP EMP02 201904128827 03/06/19 17:08:41137286 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1145
Carimbado Eletronicamente

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"

LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL", com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Professor Coutinho Fróis, n° 10, Barra da Tijuca, CEP 22620-360, inscrita no CNPJ sob o nº 17.250.558/0001-28, doravante denominada simplesmente "Recuperanda", apresenta nos autos do Processo de Recuperação Judicial nº 0023589-52.2019.8.19.0001, em curso perante a 2ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, o presente Plano de Recuperação Judicial ("Plano") homologação judicial, nos termos dos artigos 58 da Lei n.º 11.101/2005 ("Lei de Recuperação Judicial"):

i) Considerando que a Recuperanda tem enfrentado dificuldades econômico-financeiras, mercadológicas;

ii) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, a Recuperanda ajuizou em 31 de janeiro de 2019, o pedido de Recuperação Judicial, nos termos da Lei 11.101/05, cujo processamento foi deferido pelo Juízo da 2ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro (Juízo da Recuperação), em 27 de março de 2019;

iii) Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação da Recuperanda; (b) é viável sob o ponto de vista econômico; e (c) é acompanhado do respectivo laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos da Recuperanda, subscritos por empresas especializadas; (v) Considerando que, por força do Plano, a Recuperanda busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; além de (c) renegociar o pagamento de seus credores.

A Recuperanda submete este Plano a seus credores e à homologação judicial, sob os termos a seguir indicados.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1146
Carimbado Eletronicamente

INTRODUÇÃO

A LSH Barra Empreendimentos S.A ("LSH"), ora denominada "Recuperanda", requereu em 31 de janeiro de 2019, o processamento da Recuperação Judicial de que trata a Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, como forma de proteger a Companhia, seus funcionários, credores e investidores, diante das dificuldades financeiras oriundas de diversos eventos, como será detalhado a seguir. O referido pedido foi deferido por decisão judicial em 27 de março de 2019, tendo a Recuperanda tomado ciência em 03 de abril de 2019.

Em cumprimento às diretrizes da referida Lei, foi elaborado o presente Plano de Recuperação Judicial ("Plano"), que tem como objetivo analisar e projetar as prováveis condições econômicas e financeiras futuras da Recuperanda, de forma a demonstrar a capacidade de pagamento às três classes de credores constantes do edital de credores e demais credores habilitados, conforme proposta aqui formulada.

1. APRESENTAÇÃO DA RECUPERANDA

1.1. HISTÓRICO

A Companhia foi fundada em 2012, e tinha como objetivo a exploração hoteleira, aproveitando os benefícios oferecidos pelo município do Rio de Janeiro, em razão dos Jogos Olímpicos de 2016, o chamado "Pacote Olímpico". Esse pacote fornecia vantagens para a construção de novos hotéis que seriam necessários para o evento que se realizaria na cidade. Inicialmente a Companhia foi formada por três empresários,mas a finalidade era alterar sua estrutura, através da estruturação de um fundo de investimento em participações ("FIP") para receber aportes.

Este FIP, formou-se em 2013 por 17 investidores qualificados segundo critérios da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), tais como Fundos de Pensão, RPPS, Instituições Financeiras, Fundos de Investimento, pessoas jurídicas e pessoas físicas, e passou a ser o acionista controladorda LSH com 99,984%, tendo apenas mais um acionista Pessoa Física com 0,0154%. Feita a captação inicial, iniciou-se o complexo projeto de construção do LSH Hotel.

O empreendimento, localizado no Jardim Oceânico na Barra da Tijuca,é um projeto que alia um luxo moderno e sofisticado, a um icônico prédio de design piramidal, com piscina de borda infinita e fundo de vidro, projetado pelo designer – celebridade americano David Rockwell. Sua capacidade total é de 170 (cento e setenta) unidades, e seis ambientes para realização de eventos, além de academia, SPA e todos os demais serviços cinco estrelas.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1147
Carimbado Eletronicamente

O hotel foi inauguradoem31 de julho de 2016, com a abertura de 75 (setenta e cinco) quartos, para atender a demanda das Olimpíadas Rio 2016, e era operado à época pela bandeira norte americana "Trump". Aqui abre-se um parêntese para expor que a abertura parcial se deu em razão de algumas dificuldades técnicas da construção devido à complexidade da obra, somado a mais aguda crise econômica de nossa história, que assolou o país no ano de 2015, o que ocasionou um descasamento na captação de recursos e no fluxo de caixa da companhia, com consequente redução nos ritmos das obras.

No ano seguinte, a Companhia rescindiu amigavelmente contrato com a Trump Hotels, e passou a operar com bandeira própria, adotando para o empreendimento o nome da Companhia "LSH", e abriu mais 49 quartos, totalizando 124 quartos disponíveis. Em 2018 seguiu fazendo melhorias internamente, com a conversão de dois quartos em salas de reunião de pequeno porte, que eram muito solicitadas por clientes, e a abertura do SPA operado por empresa terceirizada.

Como previsto, em março de 2018 a Companhia celebrou contrato de 20 (vinte) anos de administração hoteleira com renomada empresa norte-americana do segmento de hotéis de luxo, a SBE Management, operadora da marca "Delano" a qual, ainda em 2018 fez uma fusão com o maior grupo hoteleiro da Europa e do Brasil, a rede Accor de hotéis, agregando ainda mais valor ao contrato vigente. Até o momento a transição ainda não foi efetivada.

O que se pode perceber, é que ao longo desses 3 (três) anos de operação, o LSH Hotel consolidou seu nome no mercado, e vem atingindo resultados cada vez melhores, aumentando consideravelmente a ocupação, a diária média e mantendo o nível de despesas, alcançando uma maior eficiência operacional. Para tanto, a Recuperanda gera cerca de 100 (cem) empregos diretos e 200 (duzentos) indiretos, decorrentes da forte demanda por diferentes serviços e insumos, além de arrecadar aproximadamente 4 milhões de impostos por ano.

Em 2017, a LSH implantou regras de compliance e governança corporativa, o que, aliado a constantes treinamentos e capacitação interna de seus colaboradores, contribui para uma busca incessante pela melhoria contínua dos serviços oferecidos. Tais medidas, junto a personalização do atendimento, geraram pelo segundo ano seguido, uma melhora pelo público em geral na percepção do negócio,o que se refletiu nas seguintesaltas notas em sites de avaliação hoteleira, e dois certificados de excelência:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1148
Carimbado Eletronicamente

tripadvisor BRASIL

4,5

2017 CERTIFICADO de EXCELÊNCIA tripadvisor

2018 CERTIFICADO de EXCELÊNCIA tripadvisor

elencsilva escreveu uma avaliação
19 de fev

Seguir

Tudo perfeito!

"Tudo lindo e gostoso! Desde nossa entrada até nossa saída fomos muito bem tratados, café da manhã ótimo, funcionários simpáticos e prestativos, área da piscina é sensacional com um sunset incrível, ótimos drinks e nada muito exuberante de caro, achei o preço bem ok. Quarto impecável! Localização é ótima, pertinho da praia e de bons lugares. Nos sentimos em casa. Voltaremos com certeza!"

Recolher conteúdo

Data da estadia: fevereiro de 2019
Dica de quarto: Apartamento com vista lateral para o mar. é perfeito! Não deixa nada a desejar.

Booking.com 8,7 Fabuloso

I

Ivan
Brasil
4 avaliações
1 voto de avaliação útil

9,6 **"Recomendo - Estrutura e equipe excelentes."**

Gostei de tudo. Só não gostei do valor do café da manhã - motivo de não ter incluído em minha reserva.

O hotel é ótimo e o atendimento é excelente. Check in e check out ágeis com ÓTIMO atendimento. Quartos confortáveis, espaçosos e bonitos. Serviço de piscina é bom, serviço de praia não utilizei mas é um bom diferencial.

decolar.com

8.6 Muito bom
8,6 de 10
Classificação aspecto geral de LSH Hotel.
Baseado em 61 comentários

Hernan Diego Galassi Viajou em família - Fevereiro 2019
Hóspede verificado por Decolar.com 10
Hotel lsh 10 puntos, mejir imposuble

Debora Fernanda Urriza Viajou em casal - Janeiro 2019
Hóspede verificado por Decolar.com 10
Excelente Serviço de 10! Tem serviço de praia e eles dão-lhe água gratuita também! ótimo

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1149
Carimbado Eletronicamente

1.2. ESTRUTURA ACIONÁRIA

Como acima mencionado, o controle acionário da LSH é feito através do Fundo de Investimento em Participações LSH - Multiestratégia, e composto por mais um acionista - pessoa física, conforme demonstrado abaixo:

NOME DO ACIONISTA	Nº DE AÇÕES	PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA
Fundo de Investimento em Participações LSH - Multiestratégia	6.460.042	99,98%
José Roberto Gomes Pacheco	1	0,02%
Total	**6.460.043**	**100%**

De acordo a legislação, a Recuperanda se rege por seu Estatuto Social e pelas demais disposições legais aplicáveis, em especial a Lei 6.404/1976, contudo, devido ao fato de seu acionista controlador tratar-se de um fundo de Investimentos em Participações, sem detrimento da Lei das Sociedade por Ações, concomitante e eventualmenteaplicam-se,ainda, algumas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários e as disposições do Regulamento do Fundo.

O Fundo de Investimento em Participações LSH - Multiestratégia("FIP") é um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por Regulamento próprio e pela Instrução CVM nº 578, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, e se destina a investidores qualificados, assim entendidos aqueles que se enquadrem no conceito estabelecido no artigo 9º "b" da ICVM 539.

O Objetivo do FIP é proporcionar a seus cotistas a valorização do capital investido, a longo prazo, mediante o investimento em ações da Recuperanda. Sua administração, custódia e representação junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), é realizada pela RJI CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua do Ouvidor, nº 97, 7º andar, Centro, cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1150
Carimbado Eletronicamente

1.3. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Atualmente a Recuperando tem cerca de cem empregados diretos, divididos em 9 (nove) departamentos: recepção; manutenção; governança; financeiro; recursos humanos; jurídico; comercial & marketing; gerencia geral; e diretoria. Todos estes se encontram alocados na sede da Companhia, onde funciona o empreendimento hoteleiro e a Administração da Companhia, com seus Diretores estatutários.

A Administração da Companhia Recuperanda é formada por 2 (dois) Diretores Estatutários, sendo um Executivo e de Relações com Investidores, e um Financeiro. Além disto, contém, atualmente, 3 (três) membros no conselho de Administração: um acionista minoritário; um Diretor Estatutário e um Conselheiro Independente.

A estrutura/sede é própria,em agosto de 2018 foi avaliada pela ColliersInternationale constitui o único ativo imóvel da Companhia, onde funciona o negócio. Desde 23 de agosto de 2016, contudo, foi alienado fiduciariamente em garantia do pagamento integral das obrigações contraídas em razão da 4ª Emissão de Debentures da Recuperanda, cujo valor original da dívida era de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

1.4. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

O Ativo Imobilizado da Recuperanda é constituído de um bem imóvel, móveis, utensílios, estoque, equipamentos, tais como descritos no laudo de avaliação de ativos, em anexo.

2. ORIGENS DA CRISE E VIABILIDADE ECONÔMICA

2.1. DAS ORIGENS DA CRISE

Conforme narrado na inicial e explicitado acima, o empreendimento começou a ser construído em 2013, no auge do crescimento econômico no Brasil, em um momento especial de alta do turismo - quando o Brasil bateu recorde de estrangeiros, e o mercado prosperava. Além disso o país vivia a expectativa da realização de grandes eventos como a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016, o que acenava para um futuro de investimentos e crescimento na área do turismo.Diante disto, e especialmente do pacote de benefícios olímpicos lançado pelo governo, que compreendia benefício fiscal e urbanístico, entendeu-se que se estava diante de

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1151
Carimbado Eletronicamente

uma grande oportunidade, principalmentepor não ter na cidade e na Barra da Tijuca Hotel com os diferenciais que o empreendimento oferece.

Todavia, uma diversidade de eventos ocorridos sequencialmente- independente da vontade da Companhia - junto à crise econômico-financeira que é crescente no país desde 2015, somado aoinegável colapso na segurança pública da cidade do Rio de Janeiro, levaram a Recuperanda ao desequilíbrio de suas finanças.

O descompasso do projeto iniciou-se em 2015, junto com a pior recessão que o país enfrentou em sua história. A economia naquele ano chegou a retrair 3,8%, e foi intensificada com um longo processo de impeachment que resultou em enorme alta de retração, atingindo de forma brutal o mercado financeiro de forma geral.

Por esta razão, a captação de recursos não conseguiu acompanhar o cronograma inicial previsto para as obras o que afetou seu andamento. Por isso, às vésperas da data prevista para inauguração do empreendimento, houve a opção pela emissão de debentures para capitalização da Companhia e continuidade da construção, contudo, o hotel foi inaugurado parcialmente, o que impactou na projeção de receita.

Outro evento que vale citar, foi a rescisão do contrato de administração hoteleira com a bandeira "Trump" em dezembro de 2016, apenas 5 meses após a abertura. Embora o distrato tenha sido amigável e não seja possível quantificar a perda, certo é que a falta de uma bandeira internacional de renome, com a força de vendas esperada de uma marca como a "Trump" causou abalo às expectativas dos investidores e às projeções feitas para os primeiros anos. A Recuperanda então,assumiu a operação e a administração do hotel, com bandeira própria, emprestando seu próprio nome ao hotel, que passou a chamar-se "LSH Hotel".

Concomitantemente a isto, a despeito de todas as expectativas favoráveis que foram criadas à época dos eventos esportivos, o Rio de Janeiro foi acometido por grave crise de segurança pública, levando a pior baixa do turismo dos últimos tempos, inclusive com cancelamento de diversos eventos na cidade. A ocupação dos hotéis da Cidade caiu vertiginosamente impedindo a operação hoteleira saudável até dos melhores e mais conceituados hotéis da cidade. Até o momento 14 hotéis já fecharam na cidade do Rio de Janeiro desde as Olimpíadas de 2016 e outros grupos igualmente optaram pelo processo de Recuperação Judicial.

Em paralelo a todos esses fatos, em setembro de 2017, apenas um ano e um mês após a abertura parcial do hotel, em razão de investigações envolvendo um acionista minoritário (13%) de uma das empresas cotistas do Fundo de Investimentos em Participações LSH, o hotel sofreu, frise-se, por conta de fatos atribuídos exclusivamente a terceiros, o bloqueio de

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1152
Carimbado Eletronicamente

todo seu capital de giro, impedindo, inclusive, a finalização das obras do hotel, e de seu único bem imóvel. Nesse ponto, importante frisar que o Hotel e a empresa nunca foram parte em qualquer ação/investigação criminal, tendo sido, todavia, prejudicado em razão de sua estrutura societária

E não é preciso enfatizar a importância de qualquer empresa, especialmente no início do desenvolvimento do negócio, de obter crédito e ter preservado seu de capital de giro, eis que se trata de uma parte do investimento que compõe uma reserva para necessidades básicas, contudo, a sociedade sofre com o bloqueio total dos bens e ativos até os dias atuais, apesar do fato de que apenas 13% do empreendimento pertence ao investidor investigado.

Em meio aos fatos narrados, apostando no sucesso do empreendimento, e frente a necessidade de capitalização da Recuperanda, a fim de tentar manter suas atividades e o investimento realizado, o acionista majoritário aprovou em Assembleia um aporte de capital obrigatório para fazer frente à operação do hotel, contudo, devido a alterações ocorridas na Instrução nº 579/16 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), o aporte foi proibido para parte grande dos investidores, permanecendo a Companhia sem capital de giro, sem possibilidade de capitalização, e vendo suas dívidas se acumularem.

Neste cenário, não é exagero dizer que ao longo do ano de 2018 a empresa passou por adversidades gravíssimas, chegou a anunciar a paralisação das operações, mas devido ao incansável empenho da Administração conseguiu ultrapassar os piores meses de crise e seguir com as portas abertas.

Ressalte-se que em meio a todos os fatos narrados acima, ocorridos entre 2017 e 2018, em que pesem todos os bem sucedidos esforços e estratégias adotadas pela Administração,que resultaram em um crescimento de 115% (cento e quinze por cento) de faturamento em relação ao ano anterior, o fato é que a empresa alcançou seu *breakeven* operacional apenas em dezembro, e por isso não conseguiu liquidar todos os seus compromissos.

Isto exposto, como não poderia deixar de ser, relevantes foram os reflexos sofridos pela LSH nestes últimos dois anos, o que levou a rentabilidade geral do negócio e a sua capacidade de manter o necessário equilíbrio financeiro entre a geração de caixa e o financiamento das suas atividades operacionais comprometida significativamente, impondo à Administração a opção pelo pedido de Recuperação Judicial.

Contudo, ultrapassado o cenário de crise, é possível vislumbrar um futuro próspero a médio prazo para a Recuperanda, que já independentemente de já ter novo contrato de embandeiramento assinado com importante marca de luxo americana, vem se consolidando no

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1153
Carimbado Eletronicamente

mercado carioca mesmo com bandeira própria, devido a exclusividade e diferenciais de seu produto.

Soma-se a isso, o fato de que com a eleição do novo presidente já foi anunciado o impulsionamento do setor do turismo, com a desburocratização e a simplificação de licenças; incentivos à realização de eventos na cidade; investimentos em infraestrutura e principalmente em segurança pública, tornando o destino mais atrativo. A meta anunciada pelo novo governo é de dobrar o número de visitantes no Brasil, e ainda incrementar o mercado corporativo.

Naturalmente, essa nova fase que inicia no Brasil contribuirá para uma retomada na economia do país como um todo, e irá refletir na recuperação das taxas de ocupação e para a recomposição dos preços de venda das diárias dos hotéis.

Tais expectativas já vêm sendo percebidas nas análises periódicas do setor hoteleiro, como se verifica da publicação abaixo reproduzida :

ECONOMIA

Indústria hoteleira em ligeira alta

POR **LAURO JARDIM**
27/05/2019 13:25

A indústria hoteleira fechou o mês de abril em alta, ainda que a recuperação não seja num nível para o setor soltar foguetes.

De acordo com um levantamento inédito do Fórum dos Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB), baseado em dados de 533 hotéis, responsáveis pela oferta de 84.499 quartos, houve aumento de 2,9% na taxa de ocupação e de 7% no valor da diária média. Os dados comparam abril deste ano com o mesmo mês de 2018.

No Rio de Janeiro, a taxa de ocupação subiu 29% no período e alcançou 59% do total de quartos ofertados. Em **São Paulo**, subiu 4,5%, mas a cidade registrou uma ocupação de 68,2%.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1154
Carimbado Eletronicamente

> Quando se pesquisa o valor médio das diárias nas duas maiores cidades brasileiras no período, a diferença é abissal. Em São Paulo, elas cresceram 18%; no Rio, caíram 1,7%[1]

Todos os fatores acima narrados, aliados à inegável capacidade administrativa do atual quadro de executivos da sociedade, permite acreditar em um futuro melhor para a LSH a médio e longo prazos.

2.2. PRINCIPAIS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

A Recuperanda propõe a adoção das medidas elencadas abaixo como forma de superar a atual e momentânea crise, ao mesmo tempo, a Recuperanda pretende continuar implementando diversas medidas estratégicas no sentido de reorganizar a empresa, rever seus processos internos, com vistas a otimizar suas operações, reduzir seus custos e despesas, recuperar a eficiência operacional e financeira de suas atividades, assegurando, assim, sua viabilidade econômico-financeira.

Dentre estas medidas podemos destacar:

• O aperfeiçoamento dos processos internos de precificação dinâmica de diárias, permitindo um *revenue* management mais assertivo e eficiente;

• A reestruturação dos créditos: equalização e reestruturação de seu passivo relativo a créditos extraconcursais, especialmente no que tange as debêntures da 4ª Emissão;

• Aumento de Capital: A Recuperanda aguarda o aumento de capital já autorizado em Assembleia Geral de Acionistas realizada em 19 de abril de 2018 para fins de implemento de seu capital de giro e finalização das obras do hotel, a fim de permitir a sua operação plena com 170 quartos, de forma a assegurar os recursos mínimos necessários visando a implementação do Plano.

• Novos Recursos: A Recuperanda também poderá prospectar e adotar medidas, inclusive durante a Recuperação Judicial visando à obtenção de novos recursos, mediante captação de novos investidores. Novos recursos eventualmente captados no mercado de capitais terão natureza extraconcursal.

• Reorganização Societária: A Recuperanda poderá reorganizar a Companhia visando à obtenção de uma estrutura mais eficiente e adequada à implementação das propostas previstas

---

[1] https://blogs.oglobo.globo.com/lauro-jardim/post/industria-hoteleira-em-ligeira-alta.html

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1155
Carimbado Eletronicamente

neste Plano e à continuidade de suas atividades, ou qualquer outra reorganização societária que venha a ser oportunamente definida,desde que mantenha a função social da Companhia.

• Revisão dos processos de compra de suprimentos, avaliação de oportunidades de redução de custo, planejamento e condução de negociações com fornecedores estratégicos;

• Investimentos para término do empreendimento, visando agregar mais valor ao imóvel, à operação, desde que não comprometa as demais medidas propostas neste Plano.

• Reestruturação do organograma operacional organizacional da Recuperanda; internalização de alguns serviços, como alimentos e bebidas, por exemplo.

As projeções atuais de geração de caixa para os próximos anos, somado ao reaquecimento do mercado do turismo e uma retomada da economia, indicam que a Recuperanda terá capacidade de manter suas atividades operacionais, e de iniciar uma curva ascendente, satisfazendo os créditos submetidos a este Plano de Recuperação Judicial, na forma e condições aqui previstas.

3. PROPOSIÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

3.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

Considerando a necessidade de alcançar o pleno saneamento da empresa e correspondente estrutura operacional que permita sua regular atuação no mercado, eliminando toda e qualquer restrição de crédito decorrente das dívidas submetidas ao planopara fins de obtenção de novos recursos e financiamentos indispensáveis à continuação desua atividade, fica estabelecido que:

a. Elege-se como meio de recuperação judicial, na forma do artigo 50, IX da Lei 11.101/05, a NOVAÇÃO, tal como prevista no artigo 360, I e seguintes do Código Civil brasileiro,implicando a aprovação do Plano em plena novação das dívidas a ele submetidas, ficando a Recuperanda autorizada a requerer e promover a baixa de toda e qualquer ação ou restrição cadastral de crédito relativa a dívidas e títulos sujeitos ao Plano, com a liberação das eventuais constrições já efetivadas, a fim de permitir e viabilizar a regularidade das operaçõesda Empresa.

b. Para plena e adequada execução do Plano, considerando o que acima descrito e a expressa eleição da novação civil como meio de recuperação judicial na forma do artigo 50, IX da Lei11.101/05 e 360, I e seguintes do Código Civil brasileiro, as novas disposições do Plano terão equivalente reflexo sobre as obrigações dos eventuais

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1156
Carimbado Eletronicamente

coobrigados, liberando as obrigações não expressamente renovadas, respeitadas as disposições do artigo 61, § 2º da Lei nº 11.101/2005.

c. A todos os créditos decorrentes de operações de fomento de qualquer natureza, comercialou financeiro, realizadas após a distribuição do pedido de Recuperação Judicial será assegurada a condição de crédito extraconcursal para os fins dos privilégios na ordem de pagamento previstos nos artigos 67 e 84 da Lei 11.101/05.

d. As disposições do presente plano, uma vez aprovado na forma legal e devidamente homologado, vincula e obriga a Recuperanda e todos os credores sujeitos à recuperação judicial, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

e. Os prazos e demais disposições acerca do pagamento aos credores contarão a partir do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

f. Caso se verifique o descumprimento de qualquer obrigação prevista no presente plano, os credores serão ouvidos e poderão optar pela convocação de nova assembleia geral de credores para deliberação sobre o tema.

g. Sobrevindo Fato Relevante, que deverá ser comunicado por escrito ao Administrador Judicial, o plano poderá, a critério da Recuperanda, ser aditado ou modificado a qualquer tempo, mediante deliberação e aprovação em assembleia geral de credores sob os mesmos critérios legalmente previstos para a aprovação do plano original.

h. Caso sejam incluídos novos Créditos na Lista de Credores após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, o seu pagamento ocorrerá sempre em conformidade com as regras de sua respectiva classe, sendo que os prazos e escolha de opção para pagamento serão contados a partir de sua respectiva inclusão na relação de credores.

i. A qualquer momento, mediante permanente avaliação de viabilidade e conveniência frente às demandas de seus serviços, a Recuperanda poderá realizar a entrega amigável de ativos que se encontrem sem utilização relevante para quitação total ou parcial de suas dívidas concursais, desde que os ativos estejam livres de quaisquer ônus, incluindo-se garantias, que não aquelas do próprio financiamento objeto da entrega, ou extraconcursais, que de qualquer modo possuam vinculação com tais determinados equipamentos.

j. Quando a Recuperanda, a qualquer tempo, de um lado, possuir débitos com determinado(s) Credor(es), bem como, por outro lado, possuir crédito contra este(s)

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1157
Carimbado Eletronicamente

mesmo(s) Credor(es), poderá optar pela compensação de tais créditos e débitos. Se nesta compensação ainda restar débito a ser quitado pela Recuperanda, tal débito será pago no fluxo de pagamentode sua respectiva categoria, respeitando integralmente os demais termos deste Plano deRecuperação Judicial.

k. Caso se faça necessário viabilizar ou incrementar as receitas operacionais com vias à preservação do regular pagamento das obrigações assumidas neste plano, e/ou diante da constatação de interesse por parte de outros agentes de mercado na aquisição de unidades produtivas da Recuperanda, em conjunto ou separadamente, fica autorizada a criação de uma ou mais Sociedades Subsidiárias ou UPI's (Unidades Produtivas isoladas) para transferência da respectiva operação a ser a esta vinculada com seus correspondentes atestados e certificados técnicos quando for o caso. Referidas sociedades poderão ser operadas pela própria Recuperanda ou ser destinadas à venda dentro do modelo previsto na Lei 11.101/05. A fixação do preço e condições de venda poderão se dar por qualquer das modalidades previstas nos artigos 60 e seu § 1º, 141 e seus incisos e parágrafose 142, seus incisos e parágrafos, combinados, da Lei 11.101/05, dando-se sempre prévia ciência aos credores. Recursos oriundos de eventual venda de ativos serão destinados à operação da Recuperanda e aos Credores, conforme definido por ocasião da formatação da UPI.

l. A Recuperanda poderá, a seu critério e independentemente de qualquer nova autorização, a qualquer momento, devendo apenas comunicar previamente o Administrador Judicial e o Juízo da Recuperação, realizar quaisquer operações de reorganização societária, inclusive fusões, incorporações, cisões, transformações e dissoluções, dentro do seu grupo societário ou com terceiros, ou promover a transferência de bens entre sociedades do mesmo grupo societário, bem como para fundos de investimentos previstos na legislação em vigor, desde que tais operações não resultem em: (i) descumprimento das obrigações da Recuperanda assumidas neste PRJ; ou (ii) aumento injustificado do endividamento total da Recuperanda.

m. A Recuperanda poderá buscar novos recursos, por meio da celebração de financiamentos ou aumento de capital, durante o cumprimento deste PRJ, de modo a melhor estruturar os mecanismos de recuperação previstos para a Recuperanda, inclusive com oneração de seus ativos e ou compartilhamento de garantia, caso necessário.

n. Os pagamentos serão efetuados, sempre, mediante crédito em conta corrente do respectivo credor. O credor deverá indicar ao administrador judicial, até 30 (trinta) dias após a decisão de homologação do plano através do email: credoresrjlsh@gmail.com, a respectiva conta bancária para depósito, valendo o comprovante de depósito e/ou

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1158
Carimbado Eletronicamente

transferência bancária como recibo de quitação do aludido pagamento. Caso o credor não indique a conta corrente para depósito, o valor do crédito ficará em caixa da Recuperanda até a efetiva indicação da conta corrente sem que isso implique em descumprimento de qualquer obrigação.

o. Eventuais cobranças por redirecionamento de obrigações de terceiros, quando efetivamente reconhecidas como de responsabilidade da Recuperanda, serão liquidadas sempre pelo exato mesmo valor exigível do devedor originário.

3.2. PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

O presente Plano propõe conjugar os interesses da Recuperanda com os de seus credores, trabalhadores, fornecedores, e investidores, atuais e futuros, para viabilização das mesmas e superação de sua crise econômico-financeira, garantindo assim sua continuidade.

A proposição visa a estabelecer uma estrutura de pagamentos condizente com as possibilidades de geração de caixa prováveis em decorrência da exploração e/ou venda de seu ativo, e envolve iniciativas que em conjunto sustentam o Plano.

Tais iniciativas, se levadas a cabo com êxito, não somente permitirão à Recuperanda saldar integralmente suas dívidas, como também deslanchar sua operação, e com isso contribuir para a economia nacional.

3.3.DOS CREDORES E DA DÍVIDA

São considerados credores da Recuperanda e sujeitos a este Plano as pessoas físicas ou jurídicas que se encontram na lista de credores apresentada pela Recuperanda, a qual será substituída pela eventual modificação na lista de credores a ser apresentada pelo administrador judicial ou de decisões judiciais que venham a impactar tal universo, bem como quaisquer outros créditos que venham a ser conhecidos e/ou tornados líquidos em decorrência de obrigações originadas até a data de ajuizamento do presente Pedido de Recuperação Judicial.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1159
Carimbado Eletronicamente

4. DA CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES SUJEITOS À RECUPERAÇÃOJUDICIAL

Em conformidade com o quanto disposto no art. 41 da Lei 11.101/05, os credores foramclassificados em três classes, a saber:

I. Titulares de Créditos Trabalhistas
III. Titulares de Créditos Quirografários
IV. Titulares de Crédito Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP)

A tabela abaixo demonstra o número de credores e o valor total dos créditos de cada classe de credores:

Classe	Descrição	Valor Crédito
I	Trabalhista	R$ 105.000,61
III	Quirografários	R$ 9.545.083,78
IV	ME / EPP	R$ 1.128.979,51
Total		**R$ 10.779.063,90**

Desta forma, a Recuperanda reconhece a existência de credores concursais, cujos créditos totalizam o montante de R$ 10.779.063,90 (dez milhões setecentos e setenta e nove mil e sessenta e três reais e noventa centavos) na data do pedido da Recuperação Judicial.

Contudo, como dito anteriormente, o quadro geral de credores citado acima poderá vira ser modificado, sendo que, neste caso, para aplicação das disposições contidas neste Plano,será considerada a eventual modificação implementada pela relação de credores apresentadapelo administrador judicial através de edital, nos termos descritos no § 2º do artigo 7º da Lei11.101/2005 ou Quadro Geral de Credores que venha a substituí-la.

As projeções de pagamento previstas no Plano foram elaboradas tendo como base os valores mencionados acima. Eventual diferença verificada entre esses valores e a relação apresentada pelo administrador judicial ou o quadro geral de credores finalmente aprovado, não modificará o conceito geral do Plano, acarretando apenas em alteração dos valores de base para os pagamentos destinados aos Credores de cada Classe, observados sempre os preceitos deste

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1160
Carimbado Eletronicamente

Plano. Eventuais credores não apontados na relação mencionada neste Plano ou na lista a ser apresentada pelo administrador judicial, em razão de seus créditos estarem em discussão judicial ou extrajudicial, poderão, no futuro, compor a relação e/ou a lista e sujeitar-se-ão aos efeitos do Plano, em todos os seus aspectos.

5. DO PAGAMENTO DAS DÍVIDAS

5.1. DO PAGAMENTO DAS CLASSES DE CREDORES E SUA QUITAÇÃO

Com o pagamento dos créditos nas formas estabelecidas no Plano, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretratável, de toda a dívida sujeita ao Plano, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a quitação, os credores nada mais terão o que reclamar contra a Recuperanda e outras sociedades que eventualmente venham a pertencer ao mesmo grupo econômico e, ainda, seus respectivos diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, eventuais garantidores, sucessores e cessionários, extinguindo-se, de imediato, qualquer obrigação acessória que diga respeito ao respectivo crédito.

5.2. CRITÉRIO DE PAGAMENTO DOS CREDORES

Os credores foram alocados em 3 (três) Grupos – Trabalhistas, Quirografários e ME/EPP, de acordo com a natureza dos seus créditos e, respeitadas as condições acima, serão pagos na forma abaixo especificada.

Classe I - Credores Trabalhistas

Os Credores Trabalhistas (Classe I) irão receber seus créditos da seguinte forma:

1. Com deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o crédito reconhecido no rol de credores, em até 12 meses, renunciando a eventual saldo, nos termos deste PRJ.

2. Pagamento integral do crédito reconhecido no rol de credores através de critérios definidos pela Coordenadoria de Apoio à Efetividade Processual (CAEP) ou equivalente do TRT-1ª REGIÃO, conforme procedimento a ser deferido em Plano Especial de Execução - PEE ou outro de igual natureza, segundo os critérios de viabilidade e elegibilidade do correspondente Órgão especializado.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1161
Carimbado Eletronicamente

Para os fins do presente PRJ será observado o referencial legal do artigo 83, VI, 'c' da Lei 11.101/05e os valores dos respectivos credores trabalhistas que ultrapassarem 150 (cento e cinquenta) salários mínimos serão automaticamente convertidos em créditos quirografários.

Os credores deverão optar pela modalidade de pagamento em até trinta dias corridos contados da assembleia geral de credores que aprovar o Plano de Recuperação Judicial através de e-mail para o seguinte endereço eletrônico: credoresrjlsh@gmail.com. Credores que não optarem por nenhuma modalidade de pagamento serão automaticamente direcionados para a opção 1.

Classe III – Credores Quirografários

Os Credores Quirografários (Classe III) poderão optar por receber através de uma das seguintes modalidades:

1. Dar quitação integral de seu crédito, conforme lançado no rol de credores, recebendo, em parcela única, em até 6 meses, o valor de até R$ 5.000,00 (cinco mil reais), renunciando a eventual saldo, nos termos deste PRJ.

2. Dar quitação integral de seu crédito, conforme lançado no rol de credores, recebendo, em parcela única, em até 18 meses, o valor devido com deságio de 90% (noventa por cento), renunciando a eventual saldo, nos termos deste PRJ.

3. Dar quitação integral de seu crédito, conforme lançado no rol de credores, recebendo a partir do 18º (décimo oitavo) mês, pagamentos em 96 (noventa e seis) parcelas mensais, com deságio de 70% (setenta por cento) e com correção pela taxa de TR (taxa referencial) mais 1,00 % ao ano, renunciando a eventual saldo, nos termos deste PRJ.

4. Dar quitação integral de seu crédito, conforme lançado no rol de credores, recebendo a partir do 18º (décimo oitavo) mês, pagamentos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, com deságio de 50% (cinquenta por cento) e correção pela taxa de TR (taxa referencial) mais 1,00 % ao ano, renunciando a eventual saldo,nos termos deste PRJ.

Os credores deverão optar pela modalidade de pagamento em até trinta dias corridos contados da assembleia geral de credores que aprovar o Plano de Recuperação Judicial através de e-mail para o seguinte endereço eletrônico: credoresrjlsh@gmail.com. Credores que não optarem por nenhuma modalidade de pagamento serão automaticamente direcionados para a opção 4.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1162
Carimbado Eletronicamente

Classe IV – Credores ME e EPP

Os Credores ME e EPP (Classe IV) irão receber seus créditos, podendo optar por receber através de uma das seguintes modalidades:

1. Dar quitação integral de seu crédito, conforme lançado no rol de credores, recebendo, em parcela única, a ser paga em até 90 (noventa) dias, o valor de até R$ 3.000,00 (três mil reais), renunciando a eventual saldo, nos termos deste PRJ.

2. Dar quitação integral de seu crédito, conforme lançado no rol de credores, recebendo, a partir do 2º (segundo) ano, pagamentos em até 60 (sessenta) parcelas mensais, com deságio de 50% (cinquenta por cento) e correção pela taxa de TR (taxa referencial) mais 1,00 % ao ano, renunciando a eventual saldo, nos termos deste PRJ.

Os credores deverão optar pela modalidade de pagamento em até trinta dias corridos contados da assembleia geral de credores que aprovar o Plano de Recuperação Judicial através de e-mail para o seguinte endereço eletrônico: credoresrjlsh@gmail.com. Credores que não optarem por nenhuma modalidade de pagamento serão automaticamente direcionados para a opção 2.

6. DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO AOS CREDORES

Havendo disponibilidade de caixa e sem comprometimento de suas obrigações correntes, a Recuperanda poderá, a seu critério, convocar um ou mais leilões do tipo holandês (*dutch auction*) para fazer antecipação dos pagamentos das dívidas concursais, seja por classe de credores ou a todos os credores indistintamente, considerado sempre um deságio mínimo sobre o saldo devedor a ser definido na correspondente convocação e limitado à disponibilidade de caixa então existente. Caso convocado o leilão não haja adesão de qualquer credor, os recursos destinados ao mesmo permanecerão com a Recuperanda.

7. ANÁLISE DO CRONOGRAMA E FONTES DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os critérios de pagamento dos credores previstos acima, tiveram como premissa o pagamento das dívidas concursais da maneira mais célere encontrada, tendo em vista a estimada disponibilidade sazonal de caixa da Recuperanda. Neste sentido, ainda que não se considere a possibilidade de antecipação de pagamentos, cumpre salientar que até o final do 1º ano após a homologação do Plano, cerca da metade dos credores concursais já terão seus créditos satisfeitos, dentre os quais a quase totalidade dos credores de menor capacidade econômica.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1163
Carimbado Eletronicamente

Para assegurar a plena e adequada execução do plano de pagamentos aqui previsto, tem-se como premissa fundamental a essencialidade e salvaguarda dos ativos – imóvel em que edificado o Hotel e suas instalações - e receitas operacionais da Recuperanda para destinação aos fins deste projeto de recuperação, na medida em que viável este plano através da geração de caixa esperada pela exploração da atividade hoteleira, por novos aportes e/ou pela alienação de suaunidade produtiva.

8. LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO

Em atendimento ao disposto no inciso III do caput do artigo 53 da Lei 11.101/05, segue como anexo, o LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA subscrito por profissional legalmente habilitado, através do qual se pode observar, de forma pormenorizada e circunstanciada, a viabilidade econômico financeira do plano de recuperação judicial apresentado.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

O objetivo do Plano de Recuperação Judicial, previsto na Lei 11.101/05, é permitir que as empresas em dificuldades financeiras mantenham suas atividades, cumpram sua função social, gerem empregos e renda, de forma que retomem e/ou reforcem suas operações na economia. Em função disto, entende-se que os benefícios alcançados serão revertidos em prol da sociedade, não sendo exclusivos dos credores, funcionários, acionistas ou administradores da Recuperanda.

O histórico da empresa Recuperanda, a exposição das causas que a levaram à crise e sua situação atual, fazem com que seja necessário que as medidas elencadas e os meios sugeridos no presente Plano de Recuperação Judicial sejam perseguidos e integralmente cumpridos como meio de viabilizar a composição de suas obrigações concursais e demais obrigações extraconcursais, bem como a preservação de suas obrigações correntes.

É importante destacar que o presente Plano de Recuperação Judicial está embasado em premissas e expectativas futuras, que, muito embora sejam realistas, possuem um caráter de incerteza, eis que estão sujeitas aos cenários micro e macroeconômicos, bem como às dinâmicas competitivas futuras do seu setor de atuação. Assim, não é possível garantir que as projeções sobre as quais o presente Plano de Recuperação Judicial foi concebido de fato se materializarão. Caso as divergências sejam materiais, será necessário rever tais projeções e adequá-las à nova realidade econômico-financeira, para então fazer os ajustes ao plano de pagamento proposto acima que se fizerem necessários.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1164
Carimbado Eletronicamente

A necessidade de recomposição do caixa da Recuperanda e a liquidação de seus passivos junto aos diferentes tipos de credores, concursais e extraconcursais, reforçam o caráter essencial da carência para início de parte dos pagamentos e redução da dívida, bem como, a não incidência de juros de mora, multas, penalidades e indenizações e a reduzida aplicação de taxas de remuneração e, ainda, da salvaguarda de seus ativos e receitas operacionais.

Por todo o exposto, não se pode chegar a outra conclusão senão a de que a recuperação econômico-financeira da Recuperanda passa pela adoção das medidas elencadas neste plano, como forma de manter a circulação de riquezas, o pagamento de tributos, a geração de postos de trabalho, a melhora do valor econômico e qualidade do ativo e, ainda, a quitação dos credores concursais, nos termos e condições apresentados à aprovação.

Saliente-se, ainda, que o plano de recuperação ora apresentado demonstra a viabilidade econômica e financeira da Recuperanda. Desta forma, considerando que a recuperação financeira da empresa é medida que trará benefícios à sociedade como um todo, somado ao fato de que as medidas financeiras, comerciais e de reestruturação interna, em conjunto com o parcelamento de débitos são condições que possibilitarão a efetiva retomada dos negócios, temos que, ao teor da Lei 11.101/2005 e de seus princípios norteadores, que preveem a possibilidade de concessões para a efetiva recuperação Judicial de Empresas, a aprovação do presente Plano constitui a cabal solução para a continuidade da Empresa no mercado, o que se espera.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2019.

LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.