



HOTEL LAGHETTO TOSCANA
Contrato de locação

EXERCICIO 2024

Porto Alegre, 11 de março de 2025.

AO

Síndico e Conselho do

Condomínio Toscana Gramado Flat
GRAMADO/RS

Prezados Senhores.

Apresentamos o Informativo da Auditoria, com base no Contrato de Locação firmado individualmente com Laghetto Hotéis Ltda, CNPJ nº 19.114.125/0004-13, assinado em 15 de fevereiro de 2022, com vigência a partir de 01 de janeiro de 2022 até 31/12/2026.

1. O valor mensal a ser pago pela **LOCATÁRIA** a título de locatício será variável, conforme abaixo especificado:

Clausula 5

“a) Unidade Autônoma/apartamento: o valor total a ser pago mensalmente a título de locação por todas as unidades autônomas/apartamentos integrantes do Pool de Locações corresponde a **30% (trinta por cento)** da “Receita Líquida de Hospedagem”, cujo valor deverá ser rateado de forma proporcional à área privativa (m²) de todas as unidades autônomas/apartamentos locados junto ao Condomínio Edifício Toscana Gramado Flat;

“Receita Líquida de Hospedagem” - (RLH) é a receita bruta auferida exclusivamente com a venda de diárias (estando incluso nas diárias o valor do café da manhã), sendo deduzidos apenas os tributos diretos que incidam sobre a receita, ISS, PIS e COFINS. Havendo a instituição de qualquer outro tributo direto, que vier a ser criado ou que venha substituir os já existentes, as partes poderão ajustar as bases do aluguel.

Os valores correspondentes aos percentuais da “Receita Líquida de Hospedagem” - **(RLH)** serão mensalmente apurados e pagos no mês subsequente, na proporção da fração de cada unidade locada (apartamento), observando a seguinte fórmula:

$$\text{Valor do Aluguel} = (30\% \text{ RLH}) * \left(\frac{\text{m}^2 \text{ da unidades apartamento locadas do Locador}}{\text{somatório m}^2 \text{ de todas unidades do Pool Hoteleiro}} \right)$$

b) Box de garagem: o valor total a ser pago mensalmente a título de locação por todos os boxes de estacionamento integrantes do Pool de Locações corresponde a **10% (dez por cento)** da “Receita Líquida de Estacionamento”, rateado de forma proporcional entre os boxes locados junto ao Condomínio Edifício Toscana Gramado Flat;

“**Receita Líquida de Estacionamento**” – (RLE) a receita bruta auferida exclusivamente com o estacionamento, sendo deduzidos apenas os tributos diretos que incidam sobre a receita, ISS, PIS e COFINS, ou qualquer outro tributo que vier a ser criado ou que venha substituir os já existentes.

Os valores correspondentes aos percentuais da “Receita Líquida de Estacionamento” - (RLE) serão mensalmente apurados e pagos no mês subsequente, de forma proporcional aos boxes locados, observando a seguinte fórmula:

$$\text{Valor do Aluguel} = (10\% \text{ RLE}) / \left(\frac{\text{unidades box locadas pelo Locador}}{\text{Total de unidades box que compõem o Pool}} \right) .”$$

1.1. Demonstrativo Apresentado pela Administradora

1.1.1. Cálculo dos Aluguéis pagos no exercício de 2024

Valores em R\$

Exercício 2024	RECEITA HOSPEDAGEM	Hospedagem 3% ISS	Receita de Hospedagem Após dedução	30% da Receita Líquida	Receita de Estacionamento	Estacionamento - 3% ISS	Receita de Estacionamento Após dedução	10% da Estacionamento Líquido	Valor Final a ser distribuído
JANEIRO	1.110.222,72	33.306,68	1.076.916,04	323.074,81	30.353,51	910,61	29.442,90	2.944,29	326.019,10
FEVEREIRO	321.960,06	9.658,80	312.301,26	93.690,38	17.290,10	518,70	16.771,40	1.677,14	95.367,52
MARÇO	532.325,91	15.969,78	516.356,13	154.906,84	23.996,52	719,90	23.276,62	2.327,66	157.234,50
ABRIL	384.784,62	11.543,54	373.241,08	111.972,32	15.430,27	462,91	14.967,36	1.496,74	113.469,06
MAIO	78.221,41	2.346,64	75.874,77	22.762,43	2.100,00	63,00	2.037,00	203,70	22.966,13
JUNHO	97.910,75	2.937,32	94.973,43	28.492,03	3.745,00	112,35	3.632,65	363,27	28.855,29
JULHO	810.084,06	24.302,52	785.781,54	235.734,46	49.351,61	1.480,55	47.871,06	4.787,11	240.521,57
AGOSTO	499.266,64	14.978,00	484.288,64	145.286,59	31.205,20	936,16	30.269,04	3.026,90	148.313,50
SETEMBRO	393.782,63	11.813,48	381.969,15	114.590,75	25.585,00	767,55	24.817,45	2.481,75	117.072,49
OUTUBRO	517.165,91	15.514,98	501.650,93	150.495,28	20.549,50	616,49	19.933,02	1.993,30	152.488,58
NOVEMBRO	1.101.742,65	33.052,28	1.068.690,37	320.607,11	23.488,13	704,64	22.783,49	2.278,35	322.885,46
DEZEMBRO	1.647.344,89	49.420,35	1.597.924,54	479.377,36	36.155,00	1.084,65	35.070,35	3.507,04	482.884,40
TOTAL	7.494.812,25	224.844,37	7.269.967,88	2.180.990,36	279.249,84	8.377,50	270.872,34	27.087,23	2.208.077,60

1.1.2. Rateio por Apartamento

RATEIO POR APARTAMENTO						
2024	Remuneração por Apto Suíte	À Pagar Suíte	Remuneração por Apto Conjugado	Remuneração por Apto Master	Remuneração por Apto Studio	Desconto Tv/colchões
janeiro	6.898,58		6.274,20	3.416,15	629,55	
fevereiro	2.017,98		1.835,34	999,30	184,16	
março	3.327,09		3.025,96	1.647,56	303,62	
abril	2.401,01	2.102,18	2.183,70	1.188,97	219,11	298,83
maio	485,96		441,98	240,65	44,35	
junho	610,58		555,32	302,36	55,72	
julho	5.089,45		4.628,81	2.520,27	464,45	
agosto	3.138,32		2.854,28	1.554,08	286,40	
setembro	2.477,26		2.253,05	1.226,73	226,07	
outubro	3.226,67		2.934,62	1.597,83	294,46	
novembro	6.832,27		6.213,89	3.383,31	623,50	
dezembro	10.217,86		9.293,05	5.059,84	932,46	
TOTAL	46.723,04	2.102,18	42.494,18	23.137,05	4.263,85	

Quantidade	Categoria	Valor Anual por unidade	TOTAL
12	SU - Suíte	46.723,04	560.676,48
2	CNJ - Conjugado	42.494,18	84.988,36
62	M - Master	23.137,05	1.434.497,10
30	S - Studio	4.263,85	127.915,50
106	Área total		2.208.077,44

✓ **Comentário:**

Da análise efetuada na documentação fornecida pela Laghetto Hotéis Ltda, tendo como base a RDS (Resumo de Situação Diária) **constatamos que os aluguéis mensais foram pagos de forma correta.**

• **Observação:**

Salientamos que o aluguel mensal foi pago com base na receita líquida com a dedução somente de 3% do ISS, em razão da **LEI PERSE – Lei nº 14.148/2021**. O valor se originou com o benefício do incentivo fiscal que irá até 2026, porém esse prazo poderá ser revisto pelo Governo Federal.

2. ADITIVO CONTRATUAL – ASSINADO EM 27/04/2022 - INVESTIMENTOS

Cláusula Segunda: A LAGHETTO, a contar da assinatura do presente Termo, assume a obrigação de destinar 1,5% (um vírgula cinco por cento) de seu faturamento líquido de hospedagem nos exercícios de 2022 (a contar da data da renovação do contrato de locação) e 2023, e de 2% (dois por cento) de seu faturamento líquido de hospedagem nos exercícios de 2024 e 2025 (até a data de término do contrato de locação), para investimentos e melhorias, a fim de manter a qualidade e atualização do empreendimento.

2.1. Demonstrativo Investimentos conforme cláusula contratual.

2.1.1. Cálculo do Fundo de Investimentos - 2024

Valores em R\$

Faturamento Líquido de Hospedagem	2024	2%
	7.269.947,88	145.399,40

2.1.2. Valor Arrecadado - 2024

Período 2024	Fundo de Investimentos
JANEIRO	21.538,32
FEVEREIRO	6.246,03
MARÇO	10.327,12
ABRIL	7.464,82
MAIO	1.517,50
JUNHO	1.899,47
JULHO	15.715,63
AGOSTO	9.685,77
SETEMBRO	7.639,38
OUTUBRO	10.033,02
NOVEMBRO	21.373,81
DEZEMBRO	31.958,49
TOTAL	145.399,36

✓ **Comentário**

O Valor foi arrecadado de forma correta.

2.1.3. Investimentos realizados em 2024.

Investimentos realizados em 2024	Valor R\$
Governança Secadora de Roupas	2.125,00
Outros Câmeras de Segurança	18.349,16
TI Computadores (Mini PCs)	6.791,17
TOTAL	27.265,33

✓ Comentário

Os valores investidos em 2024 ficaram menor que o devido conforme clausula contratual.

2.1.4. Demonstrativo do Fundo de Investimentos desde 2022.

RESUMO FUNDO DE INVESTIMENTOS	Valor R\$
Apuração Fundo (Desde 2022)	460.690,99
(*) Aplicações Realizadas	428.732,50
(-) Resgates	288.477,94
Saldo do Fundo de Investimentos (31/12/2024)	140.254,56

** Diferença devido período de competência, o mês de dezembro é aplicado somente em janeiro do outro ano.*

Era o que nos cabia informar.


Valéria Madalena Malcum Perez
Sócia - Responsável Técnica
Contadora - CRCRS nº 022054/O
AUDIPERS Serviços Contábeis S/S
CRCRS Nº 3.981