

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

UNIÃO EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DA BAHIA LTDA
CNPJ.: 09.537.292/0001-70

Plano de Recuperação Judicial consoante Lei nº 11.101/2005 em atendimento ao artigo 53, para apresentação nos autos do Processo 8002097-09.09.2019.8.05.0274 em trâmite na 1ª Vara dos Feitos de Relação de Consumo, Cíveis, Comerciais e Acidentes de Trabalho de Vitória da Conquista - Bahia.



I – INTRODUÇÃO

II – APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

II.a - Breve Histórico

III – ORIGEM DA CRISE FINANCEIRA

III.a - Introdução

III.b – Da Crise Político-Econômica do País

III.c – Das Buscas de Readequação do Financiamento do Empreendimento Junto ao Financiador

III.d – Do Novo Concorrente Com Mesma Bandeira IBIS

IV – DA VIABILIDADE ECONÔMICA DA RECUPERANDA

IV.a – Aspectos Gerais

IV.b – Novos Vetores de Crescimento

IV.c – Ações e Projeções

V – DOS CREDORES E DA DÍVIDA

V.a – Quadro de Credores

VI – DA NOVAÇÃO E PAGAMENTO DAS DÍVIDAS

VI.a – Preceitos Gerais do Plano

VI.b - Titulares de Créditos Trabalhistas

VI.c - Titulares de Créditos com Garantia Real

VI.d - Titulares de Créditos Quirografários

VI.e - Titulares de Crédito Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP)

VII – DISPOSIÇÕES FINAIS

ANEXOS

Anexo I – Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Recuperanda



Página 2 de 23



I – INTRODUÇÃO

A União Empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda, empresa fundada 18/04/2008, com endereço na Avenida Juracy Magalhães, nº 25, Bairro Boa Vista, inscrita no CNPJ 09.537.292/0001-70, detentora da franquia do Hotel IBIS em Vitória da Conquista – Bahia, requereu Recuperação Judicial em 09/05/2019, buscando a proteção de que trata a Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, com o propósito de proteger e continuar as suas atividades, manter a empregabilidade de seus funcionários e honrar os compromissos financeiros com seus credores. A referida demanda judicial foi distribuída para a 1ª Vara Cível de Vitória da Conquista – Bahia (proc. nº 8002097-09.2019.8.05.0274), tendo sido deferido o respectivo processamento em 04 de junho de 2019, tendo a decisão devidamente publicada pelo sistema eletrônico do Tribunal de Justiça da Bahia, na.

No estrito cumprimento da referida Lei, a Recuperanda elaborou o presente Plano de Recuperação Judicial com o objetivo de analisar, planejar e projetar as possíveis futuras condições de sua atividade comercial, geração de emprego e riqueza, da sua viabilidade econômica e financeira, com o intuito de estruturar e demonstrar a capacidade de pagamento às classes de credores presentes no Edital de Credores, bem como possíveis futuros habilitados, dentro da previsão legal, conforme proposta de pagamento a seguir formulada.

II – APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

II-a Breve Histórico

A Recuperanda, União Empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda. – **Hotel IBIS**, fundada em 18/04/2008, surgiu para ocupar uma lacuna na oferta hoteleira no município de Vitória da Conquista - Bahia, que contava à época apenas com alguns hotéis independentes, sem bandeira, que dominavam a oferta de hotelaria no mercado, não existindo no município e região nenhum hotel de Rede e com padrão internacional.

Com experiência empresarial no ramo da hotelaria por mais de 13 (treze) anos na cidade de Aracaju/SE, com duas unidades hoteleiras, e com outros negócios na cidade de Vitória da Conquista, o sócio majoritário, Walter Soares Filho, enxergou uma grande oportunidade de se investir no ramo da hospitalidade neste município.

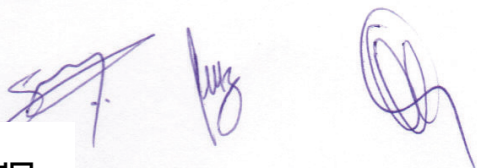


Desta forma, após diversas pesquisas das opções de hotéis de rede, e de um estudo de viabilidade econômico-financeira, em 05/10/2006, os investidores firmaram e receberam a CIRCULAR DE OFERTA DE FRANQUIA do grupo francês ACCOR, líder mundial no seguimento de hospitalidade, para a exploração de serviços de hotelaria com a bandeira IBIS na cidade de Vitória da Conquista - BA. Aproximadamente um ano após, em 21/11/2007, a União Empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda formalizou Contrato de Franquia com a Rede ACCOR, onde se acordava construir e instalar o hotel até 30/04/2012, com padrão internacional de hotelaria, conforme projeto específico para a bandeira IBIS, sob orientação, supervisão e acompanhamento direto da Rede ACCOR de Hotelaria.

Passados alguns anos de planejamento, pesquisa de mercado, identificação e aquisição do terreno para construção e implantação do hotel, bem como da elaboração do projeto físico/financeiro do empreendimento, e da busca por fontes de recursos financeiros para o custeio do projeto junto às instituições financeiras disponíveis, e posterior execução da construção, montagem preparação e instalação da infraestrutura, mobiliários e equipamentos, contratação e treinamento de pessoal, chegou-se finalmente ao dia de iniciar a operação do Hotel, em 03/12/2013, um marco na hotelaria da cidade e região.

A partir da abertura do empreendimento, Vitória da Conquista se inseriu no seletivo grupo de cidades brasileiras que contam com um hotel de categoria mundial, passando a receber hóspedes de todos os lugares do mundo, que em regra, procuram por meios de hospedagem com serviços de qualidade padronizada e infraestrutura universalmente conhecida.

Por todo o seu tempo de existência, a RECUPERANDA, e seus sócios investidores, sempre promoveram a geração de riqueza para a região e município em que se encontra instalada. Durante a fase de construção e implantação, quase que a totalidade dos investimentos, da ordem de 14.000.000,00 (Quatorze Milhões de Reais), aproximadamente, foi empregada em pequenas e médias empresas fornecedoras locais, bem como toda mão de obra empregada nestas etapas. Iniciada a operação, a RECUPERANDA empregou uma equipe de 30 colaboradores diretos, firmou contratos de prestação de serviços com diversos micros e pequenas empresas locais nas áreas de portarias, vigilância, manutenção de máquinas e equipamentos diversos, bem como parcerias com empresas para fornecimento de alimentos e insumos como hortifrúti, laticínio, padaria, material de limpeza e lavanderia, entre outras, gerando e fomentando uma cadeia indireta de empregos locais, bem como fazendo circular no município a totalidade dos recursos auferidos com sua operação, o



que demonstra a grande importância da Recuperanda como fonte geradora de riqueza e empregos para Vitória da Conquista.

A título de ilustração, durante os quase 5 anos de funcionamento da empresa RECUPERANDA, a mesma **pagou** em tributos Federais, Estaduais e Municipais, valores superiores a **R\$ 2.660.000,00** (Dois Milhões, Seiscentos e Sessenta Mil Reais), e valores da ordem de **R\$ 3.741.149,40** (Três Milhões Setecentos e Quarenta e Um Mil e 40 Centavos) em salários e remunerações aos seus colaboradores, e **pagou** ainda, **mais da metade do valor levantado para financiamento** junto ao Financiador, muito embora, **continua com um saldo devedor maior que o valor levantado**, conforme tabelas abaixo:

TRIBUTOS PAGOS - 2014 a 06/2019	
ISS	880.906,67
IRPJ	82.086,29
CSLL	66.581,25
PIS CUMULATIVO	48.224,39
COFINS CUMULATIVO	30.821,79
PIS NÃO CUMULATIVO	10.447,64
COFINS NÃO CUMULATIVO	48.848,73
ICMS	170.374,64
IPTU	50.772,29
INSS	936.824,30
FGTS	335.230,55
TOTAL	2.661.118,54

SALÁRIOS PAGOS - 2014 a 06/2019	
SALÁRIOS	3.314.976,64
FÉRIAS	278.933,11
VERBAS RECISÓRIAS	147.239,65
TOTAL	3.741.149,40

Valor Financiamento	Valor Pago do Financiamento*	Saldo Devedor Financiamento
7.600.158,45	3.565.473,32	8.120.775,61

* até 09/2018



III – ORIGEM DA CRISE FINANCEIRA

III.a - Introdução

Como demonstrado no **Item II**, a União Empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda – Hotel IBIS Vitória da Conquista iniciou suas operações em 03 de dezembro de 2013, trouxe para o município de Vitória da Conquista, todo o interior baiano e norte de Minas Gerais, região de suma importância para o desenvolvimento do município, uma estrutura em hotelaria de padrão internacional, com arquitetura arrojada, serviços e equipamentos modernos, oferecendo a seus hóspedes conforto e qualidade em hospitalidade, e aos seus colaboradores um ambiente de excelência ao desenvolvimento de habilidades profissionais, promovendo a geração de empregos e distribuição de riqueza local, bem como colocando o município de Vitória da Conquista no mapa da hotelaria mundial.

Entretanto, em que pese toda a estrutura e qualidade acima exposta e a pujança da demanda local no primeiro ano de funcionamento, um fator financeiro preocupou a RECUPERANDA, objeto de reiteradas tentativas de solução junto ao seu principal credor: a falta de capital de giro, contas a pagar pré-operacional alto e o início da amortização do financiamento do empreendimento.

A estrutura operacional da RECUPERANDA é por padrão, seguindo o modelo da hotelaria econômica proposta pela Franqueadora, muito enxuta, com quadro de pessoal bem dimensionado e rotinas operacionais desenhada para a melhor eficiência possível. Todavia, a todo tempo, os gestores têm trabalhado na redução do custo operacional sem que se comprometa a qualidade dos serviços oferecidos, bem como implementando novas fontes de receitas através de produtos diferenciados e novos instrumentos com o propósito de atrair e fidelizar seus hóspedes como Salas de Eventos, Espaço de Coworking, Academia e inovações nos serviços de Bar e Restaurante.

Não obstante todos os esforços de fazer frente as dificuldades que se desenhavam, buscando atender as demandas com todas as suas obrigações, em especial as com seus colaboradores, pagando religiosamente em dia os salários e obrigações trabalhistas (INSS, FGTS, entre outras), assim como honrando os compromissos financeiros com seus fornecedores de insumos e serviços operacionais, em regra, micro e pequenas empresas locais, tudo no forte propósito de manter o empreendimento funcionando na mais plena condição, alguns fatores surgiram para impor dificuldades financeiras à RECUPERANDA, como detalharemos a seguir:



III.b –Da Crise Político-Econômica do País

É de amplo conhecimento a enorme e grave crise político-econômica a qual se instalou o País desde o início de 2015, causando grave deterioração do ambiente socioeconômico nacional, elevando ao empobrecimento e ao desemprego mais de doze milhões de pessoas e ao fechamento de milhares de empresas. Menos empregos: menos consumo, menos produção, menos empresas, menos tributos, menos investimentos. Trata-se de uma crise sem precedentes em nosso país.

Não sem motivo, a RECUPERANDA, por estar inserida na categoria de Hotel Executivo - Corporativo, sediada em um município sem atrativos turísticos e de lazer, sofreu diretamente com os efeitos desta crise e pela retração da atividade econômica, lhe imputando grande redução na sua taxa de ocupação, que em 2014 teve taxa de ocupação média de 73% e nos últimos doze meses não conseguiu mais que 44.28% e até 06/2019 acumulou média de apenas 46.45%, sofrendo ainda redução na sua diária média e forte retração na sua receita bruta, ocasionada por necessária adequação no formato de cobrança dos seus serviços, como, por exemplo, a venda da diária com café da manhã incluso, o que por padrão é cobrado em separado, sendo um forte gerador de caixa para a empresa, mas que, por questões mercadológicas dinâmicas, faz-se necessário absorver na diária.

III.c – Das Buscas de Readequação do Financiamento do Empreendimento Junto ao Financiador

Durante período da execução e construção do hotel, assim como dos anos iniciais da operação do empreendimento, a RECUPERANDA sinalizou por diversas vezes para a instituição financiadora a necessidade de uma ampliação do valor financiado e/ou um aditivo com recurso complementar, motivada por atualizações ao projeto, de natureza tecnológica e de modernização, (bancados pelos empresários investidores), bem como a correção monetária do período incorrida nos custos de implantação e construção, com vistas a reequilibrar a relação dos percentuais definidos entre recursos financiados e recursos próprios, visando à conclusão do projeto de forma a não comprometer a capacidade econômica-financeira dos investidores e suas reservas para o giro operacional do negócio, evidenciando ainda que durante este período de execução da obra, trimestralmente, no prazo da carência, pagavam-se os juros sobre saldo devedor.

O projeto econômico-financeiro original apresentado tinha orçamento inicial da ordem de R\$ 11.691.343,75, com um valor de financiamento projetado de R\$ 10.312.184,72. O montante



disponibilizado e financiado, entretanto, foi de R\$ 7.600.158,45. Findo o período de implantação, em 12/2013, contabilizou-se investimentos que ultrapassaram a ordem de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), na qual toda a diferença fora arcada com recursos próprios dos investidores, desfigurando a proporção do financiamento inicial que era de 70% financiável e 30% de recursos próprios, terminando na razão de 50% financiável e 50% de recursos próprios, demonstrando o comprometimento dos investidores com o projeto, mas, ao mesmo tempo, os colocando na dificuldade econômico financeira que se apresenta.

Adiciona-se ao exposto, que o prazo de carência concedido – 3 anos – contemplou somente o período de construção do empreendimento, que durou 32 meses, restando tão somente 6(seis) meses de carência para início do pagamento da amortização mais juros, tempo este que se mostrou insuficiente para a formação de caixa e capital de giro, de fundamental importância na fase inicial da operação.

Vários foram os pleitos apresentados para uma readequação do contrato às novas realidades materializadas durante a execução do projeto que, se atendidos, e no tempo ideal, promoveriam a geração de capital de giro e de caixa, bem como manteria a capacidade econômico-financeira dos investidores em aportar recurso na fase operacional, por isto a RECUPERANDA, por vezes pleiteou:

- aditivo para ampliação do valor financiado na ordem de 15%;
- ampliação da carência de 3(três) para 05 (cinco) anos, conforme normativa já adota pelo Banco.

É certo e justo discorrer, todavia, a ocorrência de intervenções da instituição financiadora, atendendo de forma parcial a alguns pleitos da RECUPERANDA, mas em condições que no curto prazo se mostraram insuficientes para resolver as dificuldades expostas. Todavia, as ações tomadas não foram suficientes, senão, agravaram tais dificuldades, face as soluções adotadas, da demora para as negociações avançarem e das condições desfavoráveis impostas pela financiadora, bem como do agravamento das condições macroeconômicas do país nos anos utilizados para as projeções destas mesmas negociações – 2015 a 2019 -, totalmente diferente do cenário que se apresentou.



Nesse sentido, não restou lugar, senão o da dificuldade financeira que ora se encontra a RECUPERANDA, que mesmo com todo o volume de recursos já direcionado ao pagamento do financiamento, tem-se ainda um saldo devedor maior que o montante levantado para o mesmo. O quadro abaixo, por si só, demonstra a inviabilidade do pagamento do financiamento nos moldes atuais.

Valor Financiamento	Valor Pago do Financiamento*	Saldo Devedor Financiamento
7.600.158,45	3.565.473,32	8.120.775,61

* até 09/2018

III.d – Do Novo Concorrente Com Mesma Bandeira IBIS

Não fossem bastante todos os fatores macroeconômicos negativos, que por si só já provocaram grande redução na demanda por serviços de hotelaria em todo o Brasil, atingindo mais fortemente as localidades com forte dependência do perfil do hóspede corporativo, como é o caso da RECUPERANDA, e dos outros fatores acima expostos que a levaram à dificuldade financeira aqui apresentada, em 02/2018, a Franqueadora ACCOR inaugurou, à revelia do atual Franqueado, um novo hotel IBIS (mesma bandeira da RECUPERANDA), com 225 (duzentas e vinte e cinco) UHs (Unidades Habitacionais) em endereço bastante próximo da outra unidade IBIS (Recuperanda), gerando uma concorrência reta do Franqueador, disputando diretamente o mercado com o seu Franqueado.

O Resultado não poderia ser outro: uma significativa parcela dos hóspedes da RECUPERANDA, por quaisquer meios, inclusive o canal de reservas oferecido pelo Franqueador, migrou para o novo hotel da bandeira IBIS, imputando ainda mais redução de ocupação, e, por conseguinte, perdas de receita decorrentes de quedas nas tarifas praticadas, agravando mais ainda a capacidade da RECUPERANDA em cumprir com suas obrigações financeiras.

Após a RECUPERANDA tomar conhecimento, de forma extraoficial, de que haveria outro hotel de bandeira IBIS em sua área de atuação, muitas foram as tentativas junto a Franqueadora, sem êxito, em demonstrar a inviabilidade e incapacidade do mercado de absorver a oferta de produtos equivalentes ao mesmo perfil de hóspedes, ou seja, o hóspede usuário da bandeira IBIS, fragmentando a ocupação entre as duas unidades, e criando cenário de insustentabilidade econômico-financeira para ambos.



É certo que, não fosse essa nova unidade IBIS, posta em operação a partir de 02/2018, na mesma área de atuação da Recuperanda, antes mesmo da maturação das atividades da mesma e de condições de demanda favoráveis do mercado local, e mais ainda, diante de uma das maiores crises político-econômica da história recente de nosso país, estaria a Recuperanda com mais capacidade de fazer frente as suas necessidades de geração de caixa, e em melhores condições de enfrentamento da crise financeira a qual vem sofrendo.

IV – DA VIABILIDADE ECONÔMICA DA RECUPERANDA

IV.a – Aspectos Gerais

Vitória da Conquista é a 3ª maior cidade do Estado da Bahia e a 4ª (quarta) do interior do Nordeste, atrás apenas de Feira de Santana, Campina Grande e Caruaru. Já fora considerada, por mais de uma vez, como um dos melhores lugares para investir e morar no Brasil. Na edição de 2018 das Melhores Cidades do Brasil para Fazer Negócios, elaborada pela Urban Systems, Vitória da Conquista assume a posição 56 (cinquenta e seis) no rol das cidades com melhor infra-estrutura para desenvolvimento de negócios, demonstrando o seu potencial de fomento de novos negócios, geração de emprego e renda.

MELHORES CIDADES PARA FAZER NEGÓCIOS

RESULTADO: INFRAESTRUTURA

Classificação	2018	2017	Município	UF	Região	IBIS
21	▲	12	Cachoeiro de Itapemirim	ES	Sudeste	3.370
22	▲	37	Americana	SP	Sudeste	3.365
23	▲	25	Florianópolis	SC	Sul	3.355
24	▲	28	Aracaju	SE	Nordeste	3.341
25	▲	27	Maringá	PR	Sul	3.336
26	▼	20	Salvador	BA	Nordeste	3.315
27	▼	19	Jundiaí	SP	Sudeste	3.305
28	▼	23	Uberaba	MG	Sudeste	3.283
29	▲	31	Fortaleza	CE	Nordeste	3.282
30	▲	53	Campo Grande	MS	Centro-Oeste	3.276
31	▼	21	Limeira	SP	Sudeste	3.263
32	▲	56	Taubaté	SP	Sudeste	3.231
33	▲	60	Paulínia	SP	Sudeste	3.180
34	▼	33	Araraquara	SP	Sudeste	3.177
35	▼	34	Santana de Parnaíba	SP	Sudeste	3.154
36	▲	39	Cascavel	PR	Sul	3.152
37	▲	49	Foz do Iguaçu	PR	Sul	3.136
38	▼	35	Jaraguá	SP	Sudeste	3.131
39	▲	44	Barueri	SP	Sudeste	3.125
40	▼	30	Andápolis	GO	Centro-Oeste	3.118
41	▼	38	Maceió	AL	Nordeste	3.111
42	▼	32	Palmas	TO	Norte	3.109
43	▼	22	São Bernardo do Campo	SP	Sudeste	3.106
44	▲	-	Volta Redonda	RJ	Sudeste	3.096
45	▼	16	Osasco	SP	Sudeste	3.094
46	▲	59	Londrina	PR	Sul	3.092
47	▼	45	João Pessoa	PB	Nordeste	3.085
48	▲	-	Botucatu	SP	Sudeste	3.066
49	▲	-	Horizontândia	SP	Sudeste	3.059
50	▲	-	Barra Mansa	RJ	Sudeste	3.059
51	▲	80	Niterói	RJ	Sudeste	3.058
52	▲	67	Presidente Prudente	SP	Sudeste	3.056
53	▲	61	Governador Valadares	MG	Sudeste	3.051
54	▲	58	Cotia	SP	Sudeste	3.042
55	▼	36	Vitória	ES	Sudeste	3.038
56	▲	-	Vitória da Conquista	BA	Nordeste	3.033
57	▼	81	Itajaí	SC	Sul	3.026
58	▼	48	Piracicaba	SP	Sudeste	3.022
59	▲	100	Resende	RJ	Sudeste	3.018
60	▼	46	Teresina	PI	Nordeste	3.011

Classificação	2018	2017	Município	UF	Região	IBIS
61	▲	83	Sorocaba	SP	Sudeste	3.009
62	▼	51	Feira de Santana	BA	Nordeste	2.994
63	▲	75	Toledo	PR	Sul	2.992
64	▼	54	São João de Meriti	RJ	Sudeste	2.985
65	▼	55	Taboão da Serra	SP	Sudeste	2.977
66	▲	94	São José	SC	Sul	2.973
67	▼	65	Suzano	SP	Sudeste	2.971
68	▲	-	Manaus	AM	Norte	2.960
69	▲	-	Bragança Paulista	SP	Sudeste	2.961
70	▼	62	Moji das Cruzes	SP	Sudeste	2.950
71	▲	90	Blumenau	SC	Sul	2.945
72	▲	-	Ourinhos	SP	Sudeste	2.940
73	▼	66	Passo Fundo	RS	Sul	2.937
74	▼	72	Itu	SP	Sudeste	2.932
75	▲	-	Francinópolis	BA	Sudeste	2.930
76	▲	-	Rio das Ostras	RJ	Sudeste	2.928
77	▼	24	Vitoriantim	SP	Sudeste	2.924
78	▲	-	Novo Iguaçu	RJ	Sudeste	2.924
79	▼	42	Sete Lagoas	MG	Sudeste	2.923
80	▼	57	Belém	PA	Norte	2.921
81	▲	-	Pouso Alegre	MG	Sudeste	2.917
82	▲	-	Petrolina	PE	Nordeste	2.911
83	▲	99	Campina Grande	PB	Nordeste	2.910
84	▲	50	Praia Grande	SP	Sudeste	2.907
85	▲	-	Muriae	MG	Sudeste	2.897
86	▼	47	Cuiabá	MT	Centro-Oeste	2.897
87	▼	71	Nambiará	GO	Centro-Oeste	2.897
88	▼	74	Duque de Caxias	RJ	Sudeste	2.890
89	▼	77	Juiz de Fora	MG	Sudeste	2.888
90	▼	68	Rondópolis	MT	Centro-Oeste	2.883
91	▲	-	Garanhuns	PE	Nordeste	2.874
92	▲	-	Birigui	SP	Sudeste	2.868
93	▲	-	Juazeiro do Norte	CE	Nordeste	2.863
94	▲	-	Aracatuba	SP	Sudeste	2.860
95	▲	-	Patos de Minas	MG	Sudeste	2.849
96	▼	92	São Carlos	SP	Sudeste	2.847
97	▲	-	Umuarama	PR	Sul	2.842
98	▲	-	Diadema	SP	Sudeste	2.842
99	▼	91	Araçuaç	SP	Sudeste	2.840
100	▲	-	Rio Claro	SP	Sudeste	2.837

[Handwritten signatures and initials]



O município é um forte polo Comercial, Educacional e de Saúde, atendendo cerca de 80(oitenta) municípios da Bahia e de 16(dezesesseis) do Norte de Minas Gerais, com estudos apontando uma população flutuante da ordem de 2.000.000 (dois milhões) de habitantes, utilizando toda a infraestrutura de comércio, com a presença de grandes grupos atacadistas; serviços de saúde com hospitais públicos e privados de referência; de educação com 2(duas) Universidades Federais, 1(uma) Estadual e diversas Faculdades Privadas ofertando os mais variados cursos(medicina, engenharia civil, engenharia elétrica, odontologia, engenharia da computação, entre outros); serviços bancários, financeiros, imobiliários e outros de toda ordem, proporcionado um fortalecimento do PIB per capita médio, colocando o município no 5º lugar do PIB do Estado, conforme divulgado pelo SEI – Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia:

Tabela 1
PIB Municipal
Cinco Maiores Municípios, Bahia 2015 – 2016

PIB	PIB Total (em milhões)		Participação no Estado (%)	
	2015	2016(1)	2015	2016 (1)
Estado	245.043,69	258.649,05	100	100
Município	104.674,50	114.167,89	42,72	44,14
Salvador	57.918,10	61.102,37	23,64	23,62
Camaçari	20.390,42	21.935,90	8,32	8,48
Feira de Santana	11.962,30	13.107,35	4,88	5,07
São Francisco do Conde	8.643,55	11.796,12	3,53	4,56
Vitória da Conquista	5.760,13	6.226,15	2,35	2,41

Fonte: SEI (2016), IBGE (2016).
(1):Dados sujeitos a retificação

Quando se avalia as informações econômicas por Valor Agregado Serviços, categoria na qual o município de Vitoria da Conquista se destaca como polo regional de serviços educacionais, serviços em saúde, inclusive os de alta complexidades, e também em serviços de consultorias em gestão e tecnologias, observa-se um avanço para a 4ª posição entre os cinco maiores municípios do Estado, reforçando o grande potencial do município.



Tabela 4
Valor Agregado (VA) dos Serviços
Cinco Maiores Municípios, Bahia 2015 – 2016

VA	Indústria (em milhões)		Participação no Estado (%)	
	2015	2016 (1)	2015	2016 (1)
Estado	150.363,38	157.623,19	100	100
Municípios	64.945,03	69.328,85	43,19	43,98
Salvador	42.265,00	45.261,08	28,11	28,71
Feira de Santana	7.918,12	8.730,42	5,27	5,54
Camaçari	6.847,45	6.824,17	4,55	4,33
Vitória da Conquista	4.186,87	4.490,55	2,78	2,85
Lauro de Freitas	3.727,59	4.022,63	2,48	2,55

Fonte: SEI (2016), IBGE (2016).
 (1) Dados sujeitos à retificação

IV.b – Novos Vetores de Crescimento

O novo aeroporto, anseio por muito tempo de toda a região, já é uma realidade. Voos já estão programados neste novo equipamento a partir de julho/2019, com as grandes empresas aéreas nacional, oferecendo vários voos diários para as mais diversas grandes cidades do país, como Salvador, São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba, Belo Horizonte, em aeronaves de grande e médio porte, assim como a criação de voos regionais ligando o município a cidades do interior do Estado como Guanambi, Barreiras, Ilhéus, Porto Seguro, e de outros Estados como Petrolina-PE, Montes Claros-MG.

O município se integra como rota da malha aérea de uma infinidade de voos nacionais e internacionais, colocando o novo aeroporto como um equipamento de potencial entreposto aéreo para os mais diversos destinos, com expectativa inicial de mais de 600.000(seiscentos mil) passageiros/ano, projetando para a cidade de Vitória da Conquista um grande crescimento e expansão nos mais variados vetores de sua economia, em especial o de hotelaria, considerando que todo este acesso mais fácil proporcionado pela infraestrutura aérea, facilita e viabiliza estabelecer novos negócios e implantação de novas empresas, tornando-se um forte componente para desenvolvimento econômico local e regional.



É pautado na certeza de que as reformas estruturantes postas, notadamente no município de Vitória da Conquista/BA (novo aeroporto – novos vetores de crescimento se instalando) é que a RECUPERANDA, somado a execução de constantes revisões de seus custos operacionais, treinamento e capacitação de seus colaboradores, melhorias permanentes no cuidar de seus hóspedes, projeta a sua recuperação e a geração de caixa capaz de fazer frente aos créditos submetidos a este Plano de Recuperação Judicial, nos termos e condições aqui estabelecidos.

IV.c – Ações e Projeções

Apesar de dificuldades enfrentadas, a Recuperanda tem buscado e implementado novas fontes geradoras de receitas e ferramentas de fidelização de seus hóspedes, como a construção de salas de eventos, com capacidade de 30 a 90 pessoas, Academia, Espaço de CoWorking, Pacotes de Lua de Mel e Datas Comemorativas entre outros produtos, tudo com o objetivo de fomentar novos negócios e captar novos clientes.

A hotelaria, principalmente a do segmento corporativo, tem sua dinâmica de crescimento fortemente associada ao desenvolvimento econômico do País, e da região em que se encontra instalada, eventos que já se verificam presentes, e isto projeta naturalmente a recomposição das variáveis econômico-financeiras da RECUPERANDA, permitindo prospecções de crescimento na Taxa de Ocupação, na Diária Média, traduzindo-se em um incremento da Receita Bruta, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Evento	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taxa de Ocupação	48	48	52	52	55	55	57
% crescimento	0%	0%	8,33%	0%	8,8	0%	3,64%
Diária Média							
% crescimento							
Receita Hospedagem+AeB	4.008.343	4008.343	4.415.071	4.415.071	4.998.205	4.998.205	5.402.612
% crescimento							
Receita com Eventos	61.000	130.000	143.000	159.500	183.400	201.740	222.000
% crescimento	0%	114%	10%	10%	15%	10%	11%
Receita Bruta	4.069.343	4.138.343	4.558.071	4.574.571	5.181.605	5.199.945	5.602,612
% crescimento	0%	1,69%	10,15%	0,37%	13,27%	0,36%	7,75%

• % crescimento em relação ao ano anterior / ** ano base 2019



Neste mesmo caminho, os seus gestores vêm desenvolvendo diversas ações focadas no sentido da redução de despesas e custos, como revisão dos estoques de insumos operacionais, negociações com fornecedores na busca de menores preços nos produtos e serviços adquiridos e negociados com a RECUPERANDA, implementação de políticas de diárias dinâmicas, tudo na busca de otimizar e melhorar seus resultados financeiros, com o forte propósito de obter sustentabilidade, continuidade na geração e manutenção dos empregos diretos e indiretos, bem como renda e riqueza pra região, e principalmente, satisfazer e honrar os créditos submetidos a este Plano de Recuperação Judicial.

V – DOS CREDORES E DA DÍVIDA

V.a – Quadro de Credores

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

- I. Titulares de Créditos Trabalhistas
- II. Titulares de Créditos com Garantia Real
- III. Titulares de Créditos Quirografários
- IV. Titulares de Crédito Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP)

Neste sentido, a RECUPERANDA apresenta abaixo o Quadro da Dívida objeto deste Plano de Recuperação Judicial, composto por 06 Credores, sendo demonstradas as dívidas originais, sem os efeitos as quais serão submetidas pelo disposto neste Plano de Recuperação Judicial, com vistas a viabilizar o soerguimento e continuidade da RECUPERANDA.

Caso por decisão Judicial ou Arbitral, transitado em Julgado, algum dos créditos abaixo apresentados sofram modificações em valores ou classe, prevalecerão para efeito de pagamento, os critérios definidos no **item VI**, inclusive para eventuais Créditos RETARDATÁRIOS, apresentados no prazo legal e devidamente formalizado pelo Administrador Judicial.

Classe	Descrição	Quantidade de Credores	Valor do Crédito
I	Trabalhista	01	11.076,91
II	Garantia Real	02	17.051781,93
III	Quirografários	01	502.387,81
IV	ME-EPP	02	58.020,64



VI – DO PAGAMENTO DAS DÍVIDAS

VI.a – Preceitos Gerais do Plano

A realização dos pagamentos nos preceitos estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial dará a quitação automática, plena, irrestrita, irrevogável e irrevogável de todos os créditos inscritos neste Plano, incluindo amortizações, juros, correções monetárias, multas, indenizações, honorários advocatícios e penalidade de toda ordem delas oriundas. Após a quitação, os Credores nada mais terão contra a RECUPERANDA, seus sócios, eventuais garantidores, sucessores e representantes, extinguindo-se, de imediato, qualquer obrigação, principal e acessória, vinculada ao respectivo crédito.

Os valores devidos aos credores, depois de submetidos aos preceitos deste Plano, serão pagos por meio de transferência direta dos recursos em conta bancária do respectivo credor OU CHEQUE NOMINAL. Os credores poderão indicar por e-mail, no prazo de 15(quinze) dias, após a homologação deste Plano, conta-corrente bancária de sua titularidade para que sejam efetuados os devidos pagamentos. Os valores relativos ao pagamento de credores que não apresentarem conta-corrente bancária no prazo estabelecido serão direcionados para a operação da Recuperanda, podendo o credor solicitar agendamento para o recebimento do crédito, que será pago em até 30(trinta) dias do reagendamento, sem a incidência de juros e correção monetário do período.

VI.b – Meios de Recuperação

Poderão ser utilizados os meios de Recuperação Judicial, abaixo descritos, para a superação da crise econômico-financeiro em que passa a União Empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda – Hotel IBIS, nos termos do Art. 53, I, combinado com artigo 50, ambos da Lei 11.101/2005, como medidas futuras a serem adotadas. Vejamos *In Verbis*:

a) Reorganização Societária

Além das medidas gerenciais já adotadas e daquelas ainda em curso, a RECUPERANDA poderá realizar, no decorrer do seu processo de recuperação, operações de reorganização societária tais como cisão, fusão ou incorporação, sempre com o objetivo devidamente justificado de otimizar as suas operações e incrementar os



seus resultados, contribuindo assim para a viabilidade do cumprimento das obrigações constantes deste Plano.

b) Alteração do Controle Acionário

Também como forma de potencializar os seus resultados e viabilizar o aporte de recursos por parte de investidores, os atuais sócios da RECUPERANDA poderão alienar, parcial ou integralmente, a sua participação societária.

c) Alienação de Ativos

A RECUPERANDA poderá, no decorrer do seu processo de recuperação, alugar, arrendar, vender quaisquer bens de seus ativos, estando autorizado para isso, exceto, aqueles que serão objeto de garantia real para credores após a NOVAÇÃO DA DÍVIDA DE CADA UM, cujos valores encontrados e deferidos pela a assembleia geral de credores, serão designados nesta proposta de “PRJ”, tudo em cumprimento ao artigo 53 da Lei nº 11.101/05.

O resultado da operação de vendas ou alienação de ativos será destinada prioritariamente para a antecipação do pagamento judicial dos Credores das Classe I e IV, respectivamente, destinando-se o todo ou eventual saldo restante para investimento, inclusive para Capital de Giro, com o específico objetivo de sustentar a condução normal dos seus negócios, e de tudo será informado ao ilustre Administrador Judicial, inclusive juntando a prestação de contas.

Evidentemente que as medidas acima elencadas não excluem outras que porventura se tornem necessárias e que estejam previstas no artigo 50 da Lei de Recuperação de Empresas, a seguir apontadas:

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

...

VI - aumento de capital social;



VII - trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;

...

XIV - administração compartilhada;

...

XVI - constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.

(i) Concessão de prazos e condições especiais para pagamento dos Credores Concurtais

O presente Plano de recuperação prevê novos prazos, valores e condições aplicáveis às dívidas vencidas e vincendas da RECUPERANDA, legalmente sujeitas à Recuperação Judicial.

Estabelece ainda, forma de pagamento, incidência de juros e correção monetária condizente com a capacidade de pagamento da RECUPERANDA e adequada ao atual momento econômico do país. As propostas de pagamento inseridas neste Plano para os credores concursais, levaram em consideração o momento atual do setor e da economia do país, assim como a melhora nas condições macroeconômicas e a retomada do crescimento como cenário que se desenha pelas reformas estruturantes em curso, estando tais premissas refletidas no laudo de viabilidade anexado a este plano. (ANEXO I)

(ii) Novação

Transcorrida a homologação Judicial do presente plano, todos os créditos apresentados no mesmo, exceto o da **Classe I – Trabalhista**, serão de pleno direito NOVADOS, sob a guarda dos arts. 50, IX e 59 da Lei de Recuperação Judicial – 11.101/05, e dos art. 360 e seguintes do Código Civil, de forma que deixarão de vigorar as cláusulas e condições originais reguladoras dos Créditos Concurtais, em especial as referentes à valor principal, taxas de juros, correção monetária, juros de mora, carência, prazos de pagamentos, regras de vencimentos antecipados, demais obrigações e garantias incompatíveis com as condições deste Plano que, de pronto, serão substituídas pelas disposições e preceitos deste Plano de Recuperação.

Desta forma, resta demonstrado que os prazos e deságio propostos a seguir, para os pagamentos das dívidas da RECUPERANDA, não são elásticos ou dilatados, pois a proposta de



pagamento apresentada foi baseada nos princípios da equidade, proporcionalidade e razoabilidade que fundamentam a Lei 11.101/05, balizadora deste Plano de Recuperação. Tomou-se ainda como parâmetros, situações de pagamentos propostas atualmente pelos próprios bancos, com descontos para pagamentos de dívidas atrasadas, a exemplo da Caixa Econômica e Banco do Brasil, concedendo descontos de 90%(noventa por cento) para quitação, bem como o **Banco do Nordeste atualmente concedendo desconto de até 95% (noventa e cinco por cento) e 20 (VINTE) anos para a liquidação de dívidas diversas originárias do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste em área de abrangência da SUDENE conforme Leis 13.340/2016 e 13.729/2018.**

VI.b - Credores Trabalhistas – Classe I

Os Créditos trabalhistas, de quaisquer naturezas, vencidos anteriores ao deferimento desta Recuperação Judicial serão pagos, integral e atualizado – **sem DESÁGIO** - em 4 parcelas, sendo a primeira em 10(dez) dias corridos da data de homologação deste Plano, e as demais a cada 30(trinta) dias corridos após o pagamento da primeira parcela.

VI.c - Credores com Garantia Real – Classe II

Os Créditos dos Credores com Garantia Real serão pagos nos termos e condições abaixo apresentados:

(i) Juros e Correção Monetária:

i.1 – Carência de Pagamento: 48(quarenta e oito) meses contados da data de Homologação deste Plano, no qual durante o período da carência, os juros, nos percentuais e valores NOVADOS, definidos por este Plano, serão pagos SEMESTRALMENTE, sendo o primeiro pagamento 90 dias após a homologação.

i.2 – Taxa: 3,5%(três vírgula cinco por cento) a.a, iniciado da data da Homologação

(ii) – Principal:

ii.1 – Deságio: Será aplicado deságio de 55%(cinquenta e cinco por cento) sobre o valor do Crédito constante na Relação de Credores Classe II – Garantia Real.



(iii) Pagamento:

O pagamento do montante total, **PRINCIPAL NOVADO** (conforme deságio do item ii.1) + **Juros**, será pago em 192(cento e noventa e duas) parcelas, todo dia 25 de cada mês, após transcorrida a carência prevista item i.1, sempre levando em consideração a data de aprovação deste Plano.

(iv) Opção de Dação em Pagamento:

iv.1 – A Recuperanda disponibiliza como opção de **DAÇÃO** em pagamento **PARCIAL**, ao Credor que primeiro manifestar, no prazo máximo de 30(trinta) dias, por escrito, interesse em receber como **DAÇÃO** em pagamento **PARCIAL** do valor da dívida **NOVADA**, o imóvel rural denominado Fazenda Bela Vista, cadastrado no INCRA sob o no. 950.050.412.813-5, situado na região de Mascarim, Município de Macarani-BA, com área de 295ha 66^a 67ac (duzentos e noventa e cinco hectares, sessenta e seis ares e sessenta e sete centiares), havido em Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório de Notas do 3º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista - Ba, livro no. 05, fls 161-162, sob ordem 8.999 em 07 de outubro de 2005.

iv.1.1 – O referido imóvel está avaliado em R\$ 1.560.000,00 (um milhão e quinhentos e sessenta mil reais) conforme avaliação elaborado pelo Credor Desenhahia que instrui os autos da Execução Judicial movida pelo mesmo (proc. nº 0501042-48.2019.8.05.0274 – págs. 02 e 83/84) e que é parte integrante do PRJ - Plano de Recuperação Judicial.

iv.2 – Não havendo aceitação da Dação em Pagamento acima referida, por nenhum dos dois Credores da Classe II, será desfeita a garantia hipotecária incidente sobre o referido imóvel, devendo ser expedido ofício do juízo recuperacional ao respectivo cartório imobiliário para formalizar a respectiva desalienação, podendo dito imóvel ser alienado para capitalização da **RECUPERANDA**, inclusive no que diz respeito à quitação de débitos perante os credores concursais.

VLd - Credores Quirografários – Classe III



Os Créditos dos Credores Quirografários serão pagos nos termos e condições abaixo apresentados:

(i) Juros e Correção Monetária:

i.1 – Carência de Pagamento: 24 (vinte e quatro) meses contados da data de Homologação do Plano, no qual juros e correção monetária serão adicionados ao valor do principal NOVADO.

i.2 – Taxa: 3,5%(três vírgula cinco) a.a, iniciado da data da Homologação

(ii) – Principal:

ii.1 – Deságio: Será aplicado deságio de 45%(quarenta e cinco) sobre o valor do Crédito constante na Relação de Credores Classe III – Quirografários. Para Credores com créditos futuros definidos por percentuais de Taxa de Franquia como Royalties, Comissão de Distribuição e Marketing sobre o Faturamento Bruto, será definido um percentual único total de 5,0%(cinco) durante o período da Carência inscrita no item i.1, retornando para os percentuais do contrato original após o término da Carência.

(iii) Pagamento: O pagamento do montante total, **PRINCIPAL NOVADO** (conforme deságio do item ii.1) + **Juros**, será pago em 48(quarenta e oito) parcelas, todo dia 30(trinta) de cada mês, após transcorrida a carência prevista item i.1, sempre levando em consideração a data de aprovação deste Plano.

VI.e - Credores Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte – Classe IV

Os Créditos dos Credores Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte serão pagos nos termos e condições abaixo apresentados:

(i) Juros e Correção Monetária:

i.1 – Carência de Pagamento: 03 (três) meses contados da data de Homologação do Plano, no qual juros e correção monetária serão adicionados ao valor do principal.



i.2 – Taxa de Juros: 3,5%(três vírgula cinco) a.a, iniciado da data da Homologação do PRJ.

(ii) – Principal:

ii.1 – Deságio: Não será aplicado DESÁGIO sobre o valor do Crédito constante na Relação de Credores Classe III – Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte.

(iii) Pagamento:

iii.1 - Parcelamento: Em 12(doze) parcelas iguais e consecutivas, transcorrida carência do item i.1, pagas todo dia 30 de cada mês, podendo ser antecipado mediante disponibilidade de caixa, sem que comprometa as obrigações com os demais credores deste plano.

VII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Através do presente Plano, a União Empreendimentos Turísticos da Bahia – IBIS Hotel de Vitória da Conquista, busca reestruturar suas operações de modo a permitir a sua continuidade como fonte geradora de riquezas, tributos, empregos diretos e indiretos, assim como a melhora de seus resultados econômico-financeiros, tudo no propósito de restabelecer seu crescimento, proporcionando as condições de pagamento de seus credores nos termos ora apresentados. Assim, busca-se com este plano o duplo objetivo de viabilizar economicamente a Recuperanda e permitir o pagamento de seus credores nos termos aqui pactuados, *a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.*

Neste sentido, preconiza-se que a decisão que homologar este plano e conceder a Recuperação Judicial, implicará a baixa das inscrições em órgãos de proteção ao crédito tanto da Recuperanda como de seus sócios e coobrigados contratuais, assim como das eventuais anotações em cartórios de protesto de títulos fundamentadas nos Créditos Concursais aqui apresentados, cabendo a Recuperanda informar quais órgãos de proteção de créditos e quais cartórios de protesto



de títulos deverão ser enviados ofícios pelo Juízo da Recuperação determinando a baixa de tais anotações.

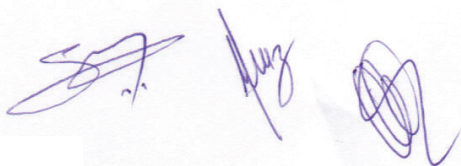
Ainda em decorrência dos efeitos previstos no art. 59 da Lei no 11.101/05, após aprovado este PRJ da RECUPERANDA, e durante todo o tempo de sua execução e cumprimento, os credores deverão suspender todo e qualquer processo Judicial, Extrajudicial e Arbitral em andamento e não poderão ajuizar ou prosseguir com quaisquer ações ou execuções judiciais contra a RECUPERANDA, seus Garantidores, Avalistas, Fiadores, eliminando toda e qualquer restrição de crédito que envolva as obrigações submetidas a este processo de Recuperação Judicial, inclusive para fins de obtenção de novos recursos e financiamentos indispensáveis a continuação de suas atividades.

Caso se verifique o descumprimento de qualquer obrigação prevista no presente plano, não haverá decretação automática de falência, sendo que será convocada assembleia geral de credores para deliberação sobre o tema.

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, sobre os mesmos critérios legalmente previsto para a aprovação original.

A RECUPERANDA, poderá, a seu critério e independentemente de qualquer nova autorização, a qualquer momento, devendo apenas comunicar previamente ao Administrador Judicial e o Juízo da Recuperação, realizar qualquer operação de reorganização societária, inclusive fusões, incorporações, cisões, dissoluções, transformações, locação, arrendamento, trespasso, e conversão para outras atividades, 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 investimento previstos na legislação em vigor, desde que tais operações não resultem em descumprimento das obrigações da RECUPERANDA assumidas neste Plano de Recuperação.

A RECUPERANDA poderá buscar novos recursos, por meio da celebração de financiamentos, durante o cumprimento deste Plano de Recuperação, de modo a melhor estruturar os mecanismos de recuperação aqui apresentados, inclusive, caso necessário, com alienação dos seus ativos e de seus sócios, guardadas as garantias apresentadas aos credores neste Plano.

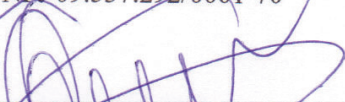


Somente assim será possível permitir a manutenção da fonte produtora, dos empregos dos trabalhadores, da geração e distribuição de riqueza e renda e dos interesses dos credores, promovendo a preservação da empresa, sua função social e o estímulo a atividade econômica.

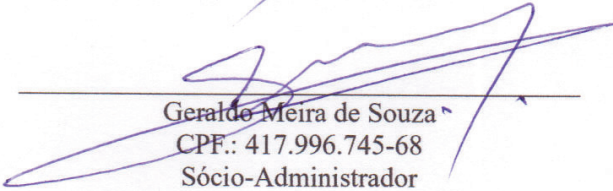
Diante de tudo isto, o presente Plano Recuperação Judicial, reflete o espírito da Lei de Recuperação Judicial de Empresas em sua essência e conta com o apoio e compreensão de todos os envolvidos.



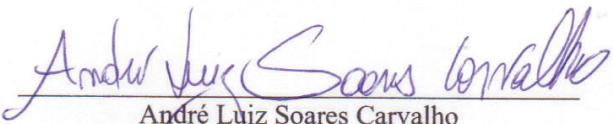
União Empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda
Hotel IBIS - Vitória da Conquista
CNPJ 09.537.292/0001-70



Walter Soares Filho
CPF.: 250.161.645-68
Sócio-Administrador



Geraldo Meira de Souza
CPF.: 417.996.745-68
Sócio-Administrador



André Luiz Soares Carvalho
CPF.: 001.528.665-74
Sócio-Administrador



- PRJ - PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

**EMPRESA RECUPERANDA:
UNIÃO EMPREENDIMENTOS
TURÍSTICOS DA BAHIA LTDA.**



VITÓRIA DA CONQUISTA

**LAUDO TÉCNICO DE VIABILIDADE
ECONÔMICO-FINANCEIRA**

**PROCESSO
8002097-09.2019.8.05.0274
ANEXO - I**

PROJETISTA: PAULO RODRIGUES ALVES
ECONOMISTA / T.A – CORECON/SE: 330
CREA: 885 / TD
FONE / FAX: (79) – 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: pralves@infonet.com.br



Julho / 2019



ÍNDICE

I - INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

II - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA E DA CRISE ENFRENTADA

III - FONTES DE INFORMAÇÃO

IV - CREDORES DA RECUPERANDA

V - DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

VI - PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

VII - DO NOSSO PARECER ACERCA DA VIABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Anexo I – Estudos e Projeções



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 1 de 16



I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

A **EPLAC - Empresa de Planejamento, Assessoria e Consultoria Econômica e Financeira Ltda.**, é uma empresa que atua na área de “Consultoria Econômico-Financeira” e “Elaboração de Projeto Técnico Econômico-financeiro”, além de “Assessoria” nessa mesma área, para os mais variados segmentos econômicos do país, inscrita sob o CNPJ 11.364.960/0001-57, constituída em 2009, sediada na Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José, Aracaju – Sergipe, CEP: 49.020-380, neste ato representada pelos sócios PAULO RODRIGUES ALVES, Economista – CORECON-SE: 330, e JOÃO RICARDO SIQUEIRA MENDONÇA, Economista – CORECON-SE 1271, ora contratada pela UNIÃO EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DA BAHIA LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita sob o CNPJ 09.537.292/0001-70, para a elaboração de Laudo Econômico-Financeiro, contendo estudos e análise pormenorizada acerca dos critérios técnicos e medidas a serem adotadas pela RECUPERANDA para atender as disposições contidas na Lei 11.101/2005 – Lei de Recuperação Judicial de Empresas.

Atendendo à solicitação da RECUPERANDA, a EPLAC analisou e elaborou as suas projeções econômicas e financeiras, evidenciadas no Plano de Recuperação Judicial, de forma a verificar a capacidade de pagamento das classes de credores constante da Relação e do Edital, podendo ampliar e refazer as projeções caso haja apresentação de habilitação de novos credores ou créditos, devidamente autorizados pelo Administrador Judicial e pelo Juízo desta Recuperação.

As informações disponibilizadas pela RECUPERANDA e que foram utilizadas pela mesma para elaboração do Plano de Recuperação Judicial foram consideradas válidas, trabalhando-se sobre os documentos contábeis-financeiros e contratos



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 2 de 16



fornecidos e também com projeções sobre a média histórica da RECUPERANDA, bem como elementos micro e macroeconômicos da região e do país, respectivamente.

II - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA E DA CRISE ENFRENTADA

Como narrada pela RECUPERANDA em sua Petição Inicial, a União Empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda. – Hotel IBIS, empresa fundada 18/04/2008, com endereço na Avenida Juracy Magalhães, 25–Bairro Boa Vista, inscrita no CNPJ 09.537.292/0001-70 detentora da franquia do Hotel IBIS em Vitória da Conquista – Bahia, requereu Recuperação Judicial em 09/05/2019, buscando a proteção de que trata a Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, com o propósito de proteger e continuar as suas atividades, manter a empregabilidade de seus funcionários e honrar os compromissos financeiros com seus credores. O pedido em questão foi deferido em 04 de junho de 2019, tendo a decisão devidamente publicada pelo sistema eletrônico do Tribunal de Justiça da Bahia, na 1ª Vara Cível de Vitoria da Conquista – Bahia.

A Recuperanda, surgiu para ocupar uma lacuna na oferta hoteleira no município de Vitória da Conquista - Bahia, que contava à época apenas com alguns hotéis independentes, sem bandeira, que dominavam a oferta de hotelaria no mercado, não existindo no município e região nenhum hotel de Rede e com padrão internacional.

Passados alguns anos de planejamento, pesquisa de mercado, identificação e aquisição do terreno para construção e implantação do hotel, bem como da elaboração do projeto físico/financeiro do empreendimento, e da busca por fontes de



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 3 de 16

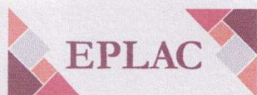


recursos financeiros para o custeio do projeto junto às instituições financeiras disponíveis, e posterior execução da construção, montagem preparação e instalação da infraestrutura, mobiliários e equipamentos, contratação e treinamento de pessoal, chegou-se finalmente ao dia de iniciar a operação do Hotel, em 03/12/2013, um marco na hotelaria da cidade e região.

A partir da abertura do empreendimento, Vitória da Conquista se inseriu no seleto grupo de cidades brasileiras que contam com um hotel de categoria mundial, passando a receber hóspedes de todos os lugares do mundo, que em regra, procuram por meios de hospedagem com serviços de qualidade padronizada e infraestrutura universalmente conhecida.

Em 03 de dezembro de 2013, a RECUPERANDA inaugurou sua operação, trazendo para o município de Vitoria da Conquista, todo o interior baiano e norte de Minas Gerais, uma estrutura em hotelaria de padrão internacional, com arquitetura arrojada, serviços e equipamentos modernos, oferecendo a seus hóspedes conforto e qualidade em hospitalidade, e aos seus colaboradores um ambiente de excelência ao desenvolvimento de habilidades profissionais, promovendo a geração de empregos e distribuição de riqueza local, bem como colocando o município de Vitória da Conquista no mapa da hotelaria mundial.

Entretanto, em que pese toda a estrutura e qualidade acima exposta e a pujança da demanda local no primeiro ano de funcionamento, importa destacar alguns fatos relevantes que impactaram a maturação e sustentabilidade da RECUPERANDA, que tem uma estrutura operacional padronizada, seguindo o modelo da hotelaria



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 4 de 16



econômica proposta pela Franqueadora, muito enxuta, com quadro de pessoal bem dimensionado e rotinas operacionais desenhadas para a melhor eficiência possível:

DA CRISE POLÍTICO-ECONÔMICA DO PAÍS

É de amplo conhecimento a enorme e grave crise político-econômica a qual se instalou o País desde o início de 2015, causando grave deterioração do ambiente socioeconômico nacional, elevando ao empobrecimento e ao desemprego mais de doze milhões de pessoas e ao fechamento de milhares de empresas. Trata-se de uma crise sem precedentes em nosso país.

A RECUPERANDA, por está inserida na categoria de Hotel Executivo - Corporativo, e sediada em um município sem atrativos turísticos e de lazer, sofreu diretamente com os efeitos nefastos desta crise e pela retração da atividade econômica, lhe imputando grande redução na sua taxa de ocupação, que em 2014 teve taxa de ocupação média de 73% e nos últimos doze meses não conseguiu mais que 44.28%, sofrendo ainda redução na sua diária Média e portanto, forte retração na sua Receita Bruta.

DAS BUSCAS DE READEQUAÇÃO DO FINANCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO JUNTO AO FINANCIADOR

Relata ainda a RECUPERANDA, que durante período da execução e construção do hotel, assim como dos anos iniciais da operação do empreendimento, sinalizou por diversas vezes para a instituição financiadora, a necessidade de uma ampliação do valor financiado recurso complementar, para fazer frente às atualizações do projeto, tanto de tecnológica e modernização, bem como ao aumento do projeto decorrente da correção monetária do período incorrida nos custos de implantação e construção, com vistas a reequilibrar a relação dos percentuais definidos entre recursos financiados e recursos próprios.



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 5 de 16



O Projeto Econômico-financeiro original apresentado tinha orçamento inicial da ordem de R\$ 11.691.343,75, com um valor de financiamento projetado de R\$ 10.312.184,72. O montante disponibilizado e financiado, entretanto, foi de R\$ 7.600.158,45. Findo o período de implantação, em 12/2013, contabilizou-se investimentos que ultrapassaram a ordem de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), na qual toda a diferença fora arcada com recursos próprios dos investidores, desfigurando a proporção do financiamento inicial que era de 70% financiável e 30% de recursos próprios, terminando na razão de 50% financiável e 50% de recursos próprios, traçando um caminho óbvio de dificuldade futura, mas que poderia ter se apresentado pior, caso não houvesse a conclusão do projeto.

Nesse sentido, não restou lugar, senão o da dificuldade financeira que ora se encontra a RECUPERANDA, que mesmo com todo o volume de recursos já direcionado ao pagamento do financiamento, tem-se ainda um saldo devedor maior que o montante levantado para o mesmo. O quadro abaixo, por si só, demonstra a inviabilidade do pagamento do financiamento nos moldes atuais.

Valor Financiado	Valor Pago do Financiamento*	Saldo Devedor do Financiamento **
R\$ 7.600.158,45	R\$ 3.565.473,32	R\$ 8.120.775,61

* até 09/2018

** Conforme execução judicial nº 0501042-48.2019.8.05.0001 TJ / BA

DO NOVO CONCORRENTE COM MESMA BANDEIRA IBIS

Não fossem bastante todos os fatores macroeconômicos negativos advindos da grande crise que ainda se faz presente, que por si só já provocaram grande redução na demanda por serviços de hotelaria em todo o Brasil, atingindo mais fortemente as localidades com forte dependência do perfil do hóspede corporativo, como é o caso da RECUPERANDA, e dos outros fatores relatados pela



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 6 de 16



mesma que a levaram à dificuldade financeira, em 02/2018, sua Franqueadora ACCOR inaugurou, a revelia RECUPERANDA, um novo hotel IBIS, com 225 (duzentas e vinte e cinco) Apartamentos, na mesma cidade, gerando uma concorrência direta do Franqueador com o seu Franqueado.

O Resultado não poderia ser outro: uma significativa parcela dos hóspedes da RECUPERANDA migrou para o novo hotel da bandeira IBIS, imputando ainda mais redução de ocupação, e, por conseguinte, perdas de receita, agravando mais ainda a capacidade da RECUPERANDA em cumprir com suas obrigações

III - FONTES DE INFORMAÇÃO

Foram utilizados para a análise e elaboração do **Projeto de Viabilidade Econômico-Financeira**, o Balanço patrimonial do ano de 2018, considerado então como “ANO 0” do estudo, além de informações prestadas pelos administradores do IBIS VITÓRIA DA CAONQUISTA acerca do saldo devedor da operação de crédito com o DESENBAHIA, bem como o saldo devedor existente sobre a aquisição do imóvel na cidade de Itabaiana, imóvel este com objetivo de ampliar as atividades da RECUPERANDA, ambos objetos do estudo apresentado.

Outras informações como: taxa de ocupação do hotel, valor médio das diárias cobrado, projeção de receitas e custos para os anos posteriores, negociação de dívida quanto taxas em atraso de PIS e COFINS devidos pela RECUPERANDA, foram apuradas e registradas no estudo ora apresentado.

Além do **Projeto de Viabilidade Econômico-Financeira** mencionada anteriormente, foram consideradas como fontes de Informação para a elaboração deste **Laudo de Viabilidade Econômico-financeira**, elaborado pela EPLAC, versando sobre o **Plano de Recuperação Judicial da Recuperanda**, os seguintes itens:



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 7 de 16



- a) O próprio Plano de Recuperação Judicial Desenvolvido pela RECUPERANDA;
- b) Os registros Contábeis da Recuperanda;
- c) Estudos e Projeções operacionais e financeiras sobre a Recuperanda.

IV - CREDORES DA RECUPERANDA

A RECUPERANDA informou no seu Plano de Recuperação Judicial, o Quadro da Dívida abaixo, composto por 06 Credores, sendo demonstradas as dívidas originais, sem os efeitos as quais serão submetidas pelo disposto no Plano de Recuperação Judicial da mesma:

- I. Titulares de Créditos Trabalhistas
- II. Titulares de Créditos com Garantia Real
- III. Titulares de Créditos Quirografários
- IV. Titulares de Crédito Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno

Porte (EPP)

Classe	Descrição	Quantidade de Credores	Valor do Crédito
I	Trabalhista	01	R\$ 11.076,91
II	Garantia Real	02	R\$ 17.051781,93
III	Quirografários	01	R\$ 502.387,81
IV	ME-EPP	02	R\$ 58.020,64

V - DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Antes de adentrar nas considerações sobre as premissas, projeções e objetivos do Plano de Recuperação Judicial, se faz importante destacar que o Plano de Recuperação Judicial elaborado pela RECUPERANDA, a ser apresentado ao MM.



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
 CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
 Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
 E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 8 de 16



Juízo da 1ª Vara Cível de Vitória da Conquista – Bahia tem como objetivo evidenciar a reestruturação de suas operações, de forma a permitir: (i) a sua preservação como fonte geradores de riquezas, tributos e empregos; (ii) a preservação da efetiva melhora do seu valor econômico, bem como dos seus ativos tangíveis e intangíveis; (iii) o pagamento dos credores nos termos e condições apresentados no Plano.

Do ponto de vista técnico, o Plano apresentado cumpre os requisitos contidos no artigo 53 da Lei de Falências e Recuperação de Empresas, uma vez que, além de demonstrar a viabilidade da RECUPERANDA, apresentam de forma pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados.

Note-se que a viabilização do Plano irá permitir a preservação social exercida pela empresa, mantendo a condição de entidade geradora de empregos (diretos e indiretos) e de valor para a sociedade como um todo.

Ademais, o Plano visa precipuamente, atender os interesses de seus credores, na medida em que fixa as diretrizes necessárias para maximizar as fontes de recursos e otimizar o fluxo de pagamento que deverão ser realizados, apresentando prazos e condições dos pagamentos a serem realizados aos credores.

Para sua recuperação operacional, a RECUPERANDA aponta como principais ações estratégicas: a busca da redução de seus custos operacionais, a revisão de seus processos internos e maior eficácia na gestão de seus recursos, acreditando na minimização dos efeitos da crise nacional, o que naturalmente ensejará uma recuperação da taxa de ocupação e na recomposição de suas margens e diárias médias.

No que tange a recuperação das taxas de ocupação e diária média, bem como novas receitas, a RECUPERANDA demonstra no QUADRO DE RECEITAS (atual e projeção) a seguir:



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 9 de 16



QUADRO DE RECEITAS (ATUAL E PROJEÇÃO)

ANO 0						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	53	20.506	174,57	3.579.680,05
SUB-TOTAL	A					3.579.680,05
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	36.910		20,90			771.424,43
SUB-TOTAL	B					771.424,43

TOTAL	A + B					4.351.104,48
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------

ANO 1 E 2						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	48	18.571	179,00	3.324.244,80
EVENTOS	60				1.500,00	90.000,00
SUB-TOTAL	A					3.414.244,80
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	32.732		20,90			684.098,80
SUB-TOTAL	B					684.098,80

TOTAL	A + B					4.098.343,60
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------

ANOS 3 e 4						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	52	20.119	184,00	3.701.859,20
EVENTOS	85				1.500,00	127.500,00
SUB-TOTAL	A					3.829.359,20
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	34.125		20,90			713.212,50
SUB-TOTAL	B					713.212,50

TOTAL	A + B					4.542.571,70
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------

ANOS 5 E 6						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	55	21.280	200,00	4.255.900,00
EVENTOS	95				1.500,00	142.500,00
SUB-TOTAL	A					4.398.400,00
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	35.517		20,90			742.305,30
SUB-TOTAL	B					742.305,30

TOTAL	A + B					5.140.705,30
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------

ANOS 7						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	57	22.053	210,00	4.631.193,00
EVENTOS	134				1.500,00	201.000,00
SUB-TOTAL	A					4.832.193,00
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	36.910		20,90			771.419,00
SUB-TOTAL	B					771.419,00

TOTAL	A + B					5.603.612,00
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
 CEP: 49.020-380, Aracaju - Se.
 Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
 E-mail: eplac@infonet.com.br



QUADRO DE RECEITAS (ATUAL E PROJEÇÃO)

ANO 0						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	53	20.506	174,57	3.579.680,05
SUB-TOTAL	A					3.579.680,05
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	36.910		20,90			771.424,43
SUB-TOTAL	B					771.424,43

TOTAL	A + B					4.351.104,48
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------

ANO 1 E 2						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	48	18.571	179,00	3.324.244,80
EVENTOS	60				1.500,00	90.000,00
SUB-TOTAL	A					3.414.244,80
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	32.732		20,90			684.098,80
SUB-TOTAL	B					684.098,80

TOTAL	A + B					4.098.343,60
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------

ANOS 3 e 4						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	52	20.119	184,00	3.701.859,20
EVENTOS	85				1.500,00	127.500,00
SUB-TOTAL	A					3.829.359,20
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	34.125		20,90			713.212,50
SUB-TOTAL	B					713.212,50

TOTAL	A + B					4.542.571,70
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------

ANOS 5 E 6						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	55	21.280	200,00	4.255.900,00
EVENTOS	95				1.500,00	142.500,00
SUB-TOTAL	A					4.398.400,00
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	35.517		20,90			742.305,30
SUB-TOTAL	B					742.305,30

TOTAL	A + B					5.140.705,30
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------

ANOS 7						
HOSPEDAGEM	APARTAMENTOS	DIÁRIAS POR ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TOTAL DE DIÁRIAS	VALOR DA DIÁRIA	TOTAL R\$
AP. EXECUTIVO	106	38.690	57	22.053	210,00	4.631.193,00
EVENTOS	134				1.500,00	201.000,00
SUB-TOTAL	A					4.832.193,00
ALIMENTAÇÃO	UNIDADES ANO		VALOR MÉDIO			TOTAL (R\$)
CAFÉ DA MANHÃ	36.910		20,90			771.419,00
SUB-TOTAL	B					771.419,00

TOTAL	A + B					5.603.612,00
--------------	--------------	--	--	--	--	---------------------



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
 CEP: 49.020-380, Aracaju - Se.
 Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
 E-mail: eplac@infonet.com.br



Aqui, deve-se observar que, do ponto de vista econômico-financeiro, o cenário projetado pela empresa pode ser considerado realista e conservador, haja vista que estimam um incremento anual em seus volumes de vendas em percentuais aceitáveis para um momento de final de recessão econômica e retomada da economia.

Desta forma, consideramos as projeções realizadas pela RECUPERANDA realistas e factíveis de serem alcançadas, caso as premissas utilizadas se realizem, o que é corroborado pelo histórico de geração de caixa evidenciados em seus demonstrativos financeiros. Assim, é possível concluir que, superadas as razões da crise e implementadas todas as medidas previstas neste Plano de Recuperação Judicial, a RECUPERANDA tem condições de gerar caixa em montante suficiente para a liquidação das dívidas concursais, na forma e condições previstas neste Plano.

VI - PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Com base na expectativa de recuperação do volume de receitas e consequente geração operacional de caixa daí advinda, e da aplicação de preceitos e condições que atendessem a capacidade de pagamento da RECUPERANDA, no cenário das projeções desenvolvidas, foi proposto no Plano de Recuperação Judicial, visando o pagamento dos Credores na forma a seguir:

Credores Trabalhistas – Classe I

Os Créditos trabalhistas, de quaisquer naturezas, vencidos anteriores ao deferimento desta Recuperação Judicial serão pagos, integral e atualizado – **sem DESÁGIO** - em 4 (quatro) parcelas, sendo a primeira em 10 (dez) dias corridos após



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 11 de 16



a data da homologação deste Plano, e as demais a cada 30 (trinta) dias corridos após o pagamento da primeira parcela.

Credores com Garantia Real – Classe II

Os Créditos dos Credores com Garantia Real serão pagos nos termos e condições abaixo apresentados:

(i) Juros e Correção Monetária:

i.1 – Carência de Pagamento: 48 (quarenta e oito) meses contados da data de Homologação deste Plano, no qual durante o período da carência, os juros, nos percentuais e valores NOVADOS, definidos por este Plano, serão pagos TRIMESTRALMENTE, sendo o primeiro pagamento 90 dias após a homologação.

i.2 – Taxa: 3.5% (três ponto cinco por cento) a.a, iniciado da data da Homologação

(ii) – Principal: Deságio: Será aplicado deságio de 55% (cinquenta e cinco por cento) sobre o valor do Crédito constante na Relação de Credores Classe II – Garantia Real.

(iii) Pagamento: O pagamento do montante total, **PRICIPAL NOVADO** conforme deságio do item ii.1) + **Juros**, será pago em 192 (cento e noventa e duas) parcelas, todo dia 25 de cada mês, após transcorrida a carência prevista item i.1, sempre levando em consideração a data de aprovação deste Plano.

(iv) Opção de Dação em Pagamento:



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 12 de 16



iv.1 – A Recuperanda disponibiliza com opção de **DAÇÃO** em pagamento **PARCIAL**, aos Credores da CLASSE II, com garantia real, que primeiro se manifestar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, por escrito, interesse em receber como **DAÇÃO** em pagamento **PARCIAL** do valor da dívida **NOVADA**, o imóvel rural denominado Fazenda Bela Vista, cadastrado no INCRA sob o no. 950.050.412.813-5, situado na região de Mascarim, Município de Macarani - BA, com área de 295ha,66^a,67ac (duzentos e noventa e cinco hectares, sessenta e seis ares e sessenta e sete centiares), havido em Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório de Notas do 3º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista - Ba , livro no. 05, fls 161-162, sob ordem 8.999 em 07 de outubro de 2005.

iv.1.1 – O referido imóvel está avaliado em R\$ 1.560.000,00 (Um Milhão, Quinhentos e Sessenta Reais) conforme avaliação elaborado pelo credor **DESENBÁHIA**, que instruiu os autos da execução judicial movida pelo mesmo, “processo nº 0501042-48.2019.8.05.0274- pág. 02 e 83/84” e que é parte integrante do PRJ – Plano de Recuperação Judicial.

iv.2 – Não havendo a aceitação da **DAÇÃO** acima referida, por nenhum dois credores da CLASSE II, será desfeita a garantia hipotecária incidente sobre o referido imóvel, mediante expedição de ofício do juízo recuperacional ao respectivo cartório imobiliário, para formalizar a respectiva desalienação, podendo o referido imóvel ser alienado para capitalização da **RECUPERANDA**.

Credores Quirografários – Classe III

Os Créditos dos Credores Quirografários serão pagos nos termos e condições abaixo apresentados:



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 13 de 16



(i) Juros e Correção Monetária:

i.1 – Carência de Pagamento: 24 (vinte e quatro) meses contados da data de Homologação do Plano, no qual juros e correção monetária serão adicionados ao valor do principal NOVADO.

i.2 – Taxa: 3.5% (três vírgula cinco) a.a, iniciado da data da Homologação

(ii) – Principal:

ii.1 – Deságio: Será aplicado deságio de 55% (Cinquenta e cinco) sobre o valor do Crédito constante na Relação de Credores Classe III – Quirografários.

(iii) Pagamento: O pagamento do montante total, **PINCIPAL NOVADO** (conforme deságio do item ii.1) + **Juros**, será pago em 48 (quarenta e oito) parcelas, todo dia 30 (trinta) de cada mês, após transcorrida a carência prevista item i.1, sempre levando em consideração a data de aprovação deste Plano.

Credores Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte – Classe IV

Os Créditos dos Credores Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte serão pagos nos termos e condições abaixo apresentados:

(i) Juros e Correção Monetária:

i.1 – Carência de Pagamento: 03 (três) meses contados da data de Homologação do Plano, no qual juros e correção monetária serão adicionados ao valor do principal .

i.2 – Taxa: 3.5% (três vírgula cinco) a.a, iniciado da data da Homologação



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 14 de 16



(ii) – Principal:

ii.1 – Deságio: Não será aplicado DESÁGIO sobre o valor do Crédito constante na Relação de Credores Classe III – Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte.

(iii) Pagamento:

iii.1 - Parcelamento: Em até 12 (doze) parcelas iguais e consecutivas, transcorrida carência do item i.1 da classe, pagas todo dia 30 de cada mês, podendo ser antecipado mediante disponibilidade de caixa, sem que comprometa as obrigações com os demais credores deste plano

VII - DO NOSSO PARECER ACERCA DA VIABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Este laudo Econômico Financeiro atesta sobre as premissas e informações apresentadas e inseridas no Plano de Recuperação Judicial em questão, quanto a sua consistência do ponto de vista econômico-financeiro, e viabilidade e exequibilidade de pagamento das dívidas submetidas à Recuperação Judicial, nos termos estabelecidos pelo plano.

Cabe ressaltar que a conclusão do presente laudo baseou-se nas informações contábeis e financeiras, bem como em projeções operacionais e financeiras, fornecidas pela RECUPERANDA, as quais foram suficientes e qualificadas para respaldar nossa conclusão.

As premissas utilizadas nessas projeções e consideradas em nossas análises são baseadas em eventos futuros que fazem parte das expectativas da RECUPERANDA, a época da deste laudo.



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 15 de 16



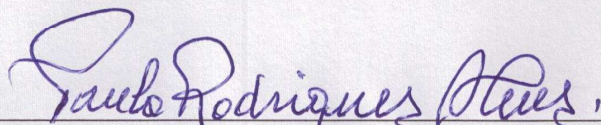
Para as conclusões aqui apresentadas, verificou-se em loco a qualidade dos ativos relevantes da RECUPERANDA, bem como para fins de comparação e parâmetros foram feitas também sondagens setoriais que sustentassem as assertivas postas no Plano.

Também assumimos que a RECUPERANDA terá disponibilidade sobre os ativos operacionais, tangíveis e intangíveis, de modo a poder direcionar para a geração de caixa e atendimento aos compromissos assumidos neste Plano de Recuperação Judicial.

Concluimos que, à luz das informações recebidas, e baseada em testes de cenários diversos, inclusive em situações de estresse, que as projeções postas no Plano são sustentáveis e resultarão em geração de caixa suficiente para cumprimento do Plano de Recuperação Judicial proposto aos Credores, o que confirma a viabilidade da recuperação financeira da RECUPERANDA e permite que esta saneie seus compromissos com os Credores e continue as suas atividades, conforme respaldo da Lei 11.101/2005.

Desta forma, mantidas as condições apresentadas, consideramos o Plano de Recuperação Judicial viável e exequível para os fins a que se propõe.

Vitória da Conquista, 23 de julho de 2019.



P/ EPLAC - Empresa de Planejamento, Assessoria e Consultoria Econômica e Financeira Ltda.

CNPJ: 11.364.960/0001-57

PAULO RODRIGUES ALVES

CPF: 003.735.835-91



Rua Campo do Brito, nº 167, sala 16, bairro São José
CEP: 49.020-380, Aracaju – Se.
Fone: (79) 3211-0957 // 99981-5333
E-mail: eplac@infonet.com.br

Página 16 de 16



Receitas - Atividades e Produtos

PROJETO 4328079756PRJ

Cliente	CPF/CGC	Data Projeto
União empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda.	009.537.292/ 0001- 70	19/07/2019
Agente Financeiro: OUTROS	Agência: 0073 - VITORIA DA CONQUISTA	

Ano:	0	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		20.505,70	UNIDADE	53,00	174,57	0,00	100,00	BA	3.579.680,05
		36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	771.419,00
									<u>4.351.099,05</u>
									4.351.099,05

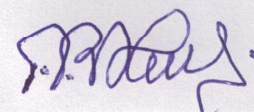
Ano:	1	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		18.571,20	UNIDADE	48,00	179,00	0,00	100,00	BA	3.324.244,80
		32.732,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	684.098,80
		60,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	90.000,00
									<u>4.098.343,60</u>
									4.098.343,60

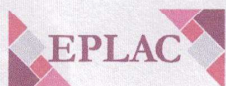
Ano:	2	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		18.571,20	UNIDADE	48,00	179,00	0,00	100,00	BA	3.324.244,80
		32.732,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	684.098,80
		60,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	90.000,00
									<u>4.098.343,60</u>
									4.098.343,60

Ano:	3	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		20.118,80	UNIDADE	52,00	184,00	0,00	100,00	BA	3.701.859,20
		34.125,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	713.212,50
		85,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	127.500,00
									<u>4.542.571,70</u>
									4.542.571,70

Ano:	4	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		20.118,80	UNIDADE	52,00	184,00	0,00	100,00	BA	3.701.859,20
		34.125,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	713.212,50
		85,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	127.500,00
									<u>4.542.571,70</u>
									4.542.571,70

Ano:	5	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		21.279,50	UNIDADE	55,00	200,00	0,00	100,00	BA	4.255.900,00
		35.517,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	742.305,30
		95,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	142.500,00
									<u>5.140.705,30</u>
									5.140.705,30



Receitas - Atividades e Produtos

PROJETO 4328079756PRJ

Cliente União empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda.	CPF/CGC 009.537.292/ 0001-70	Data Projeto 19/07/2019
Agente Financeiro: OUTROS	Agência: 0073 - VITORIA DA CONQUISTA	

Ano:	12	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		22.053,30	UNIDADE	57,00	210,00	0,00	100,00	BA	4.631.193,00
		36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	771.419,00
		134,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	201.000,00
									<u>5.603.612,00</u>
									5.603.612,00

Ano:	13	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		22.053,30	UNIDADE	57,00	210,00	0,00	100,00	BA	4.631.193,00
		36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	771.419,00
		134,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	201.000,00
									<u>5.603.612,00</u>
									5.603.612,00

Ano:	14	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		22.053,30	UNIDADE	57,00	210,00	0,00	100,00	BA	4.631.193,00
		36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	771.419,00
		134,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	201.000,00
									<u>5.603.612,00</u>
									5.603.612,00

Ano:	15	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		22.053,30	UNIDADE	57,00	210,00	0,00	100,00	BA	4.631.193,00
		36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	771.419,00
		134,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	201.000,00
									<u>5.603.612,00</u>
									5.603.612,00

Ano:	16	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		22.053,30	UNIDADE	57,00	210,00	0,00	100,00	BA	4.631.193,00
		36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	771.419,00
		134,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	201.000,00
									<u>5.603.612,00</u>
									5.603.612,00

Ano:	17	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		22.053,30	UNIDADE	57,00	210,00	0,00	100,00	BA	4.631.193,00
		36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00	BA	771.419,00
		134,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00	BA	201.000,00
									<u>5.603.612,00</u>
									5.603.612,00





Receitas - Atividades e Produtos

PROJETO 4328079756PRJ

Cliente	CPF/CGC	Data Projeto
União empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda.	009.537.292/ 0001 - 70	19/07/2019
Agente Financeiro: OUTROS	Agência: 0073 - VITORIA DA CONQUISTA	

Ano:	18	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		Hospedagem - Diárias	22.053,30	UNIDADE	57,00	210,00	0,00	100,00 BA	4.631.193,00
		Alimentação	36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00 BA	771.419,00
		EVENTOS	134,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00 BA	201.000,00
									<u>5.603.612,00</u>
									5.603.612,00

Ano:	19	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		Hospedagem - Diárias	22.053,30	UNIDADE	57,00	210,00	0,00	100,00 BA	4.631.193,00
		Alimentação	36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00 BA	771.419,00
		EVENTOS	134,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00 BA	201.000,00
									<u>5.603.612,00</u>
									5.603.612,00

Ano:	20	Quant.	Unidade	Uso Cap. Inst. %	Preço	Cons. familiar	% Venda	País/Estado	Faturamento
Atividade: Hospedagem e Alimentação									
		Hospedagem - Diárias	22.053,30	UNIDADE	57,00	210,00	0,00	100,00 BA	4.631.193,00
		Alimentação	36.910,00	UNIDADE	100,00	20,90	0,00	100,00 BA	771.419,00
		EVENTOS	134,00	UNIDADE	100,00	1.500,00	0,00	100,00 BA	201.000,00
									<u>5.603.612,00</u>
									5.603.612,00





Custos Fixos/Variáveis

PROJETO 4328079756PRJ

Cliente	CPF/CGC	Data Projeto
União empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda.	009.537.292/ 0001-70	19/07/2019
Agente Financeiro: OUTROS		Agência: 0073 - VITORIA DA CONQUISTA

	Ano 0	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
CUSTOS FIXOS	1.657.719,62	1.918.046,50	1.918.046,50	1.918.046,50	1.918.046,50	1.918.046,50	1.901.183,71	1.884.330,33	1.683.931,47	1.627.056,97	1.650.146,38	1.633.333,60	1.616.470,96	1.599.607,86
Custo Prod.Vendidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deprec. Industrial/Rural	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Manutenção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desp.Administrativas	1.657.719,62	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58
M.Obra Administrativa														
Encargos M.Obra Administrativa	377.754,78	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38
Deprec. Administrativa	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08
Manutenção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impostos e Taxas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desp.Gerais	0,00	183.536,59	183.536,59	183.536,59	183.536,59	183.536,59	183.536,59	183.536,59	183.536,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Desp. Operac.	0,00	183.536,59	183.536,59	183.536,59	183.536,59	183.536,59	183.536,59	183.536,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desp.Não Operac	0,00	269.822,33	269.822,33	269.822,33	269.822,33	269.822,33	269.822,33	269.822,33	236.096,15	219.233,69	202.371,69	185.568,70	168.645,92	151.783,41
Desp.Financ. de LP - Estudo														
	269.822,33	269.822,33	269.822,33	269.822,33	269.822,33	269.822,33	269.822,33	269.822,33	236.096,15	219.233,69	202.371,69	185.568,70	168.645,92	151.783,41
CUSTOS VARIÁVEIS	2.281.949,11	2.074.100,54	2.074.100,54	2.302.696,97	2.302.696,97	2.323.444,82	2.323.444,82	2.364.940,54	2.364.940,54	2.364.940,54	2.364.940,54	2.364.940,54	2.364.940,54	2.364.940,54
Custo Prod.Vendidos	347.128,67	312.045,80	312.045,80	350.599,96	350.599,96	354.071,24	354.071,24	381.013,82	381.013,82	381.013,82	381.013,82	381.013,82	381.013,82	381.013,82
Outros Cust.Prod.Ven	347.128,67	312.045,80	312.045,80	350.599,96	350.599,96	354.071,24	354.071,24	381.013,82	381.013,82	381.013,82	381.013,82	381.013,82	381.013,82	381.013,82
Custo Serv.Prestados	1.847.533,04	1.674.767,34	1.674.767,34	1.864.809,61	1.864.809,61	1.882.086,18	1.882.086,18	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32
Custo Serv.Prestados	1.847.533,04	1.674.767,34	1.674.767,34	1.864.809,61	1.864.809,61	1.882.086,18	1.882.086,18	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32
Desp.Comerciais	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40
Frete e Despachos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Propaganda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prov.pl/Dev.Duvidosos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Desp. Comerc.	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40
CUSTOS TOTAIS	3.939.668,73	3.992.147,04	3.992.147,04	4.220.743,47	4.220.743,47	4.241.491,32	4.224.828,53	4.249.269,86	4.048.962,91	4.031.999,81	4.015.136,82	3.988.274,04	3.981.411,53	3.964.548,40



Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
1.582.742,27	1.565.876,82	1.549.013,49	1.532.148,08	1.515.286,79	1.498.423,96	1.481.558,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58	1.464.687,58
418.755,12	418.755,12	418.755,12	418.755,12	418.755,12	418.755,12	418.755,12
297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38	297.567,38
748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
118.064,69	104.189,24	84.326,91	67.469,60	60.699,21	33.736,39	16.871,27
118.054,69	101.169,24	84.326,91	67.469,60	50.599,21	33.736,38	16.871,27
2.364.840,54	2.364.840,54	2.364.840,54	2.364.840,54	2.364.840,54	2.364.840,54	2.364.840,54
361.013,82	361.013,82	361.013,82	361.013,82	361.013,82	361.013,82	361.013,82
361.013,82	361.013,82	361.013,82	361.013,82	361.013,82	361.013,82	361.013,82
1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32
1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32	1.916.639,32
87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40	87.287,40
3.947.682,81	3.930.817,36	3.913.954,03	3.897.088,62	3.880.227,33	3.863.364,50	3.846.499,39

J. P. Santos





Custos Fixos/Variáveis

PROJETO 4328079756PRJ

Cliente União empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda.	CPF/CGC 009.537.292/ 0001-70	Data Projeto 19/07/2019
Agente Financeiro: OUTROS	Agência: 0073 - VITORIA DA CONQUISTA	

RECEITA OPERACIONAL BRUTA	4.351.089,05	4.088.343,60	4.088.343,60	4.542.571,70	4.542.571,70	5.140.705,30	5.140.705,30	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00
CUSTOS FIXOS	-1.027.719,02	-1.810.040,50	-1.810.040,50	-1.910.040,50	-1.910.040,50	-1.810.040,50	-1.801.100,71	-1.604.520,52	-1.000.921,47	-1.007.058,27	-1.050.190,20	-1.030.030,50	-1.010.470,99	-1.000.007,00
CUSTOS VARIÁVEIS	-2.281.949,11	-2.074.100,54	-2.074.100,54	-2.302.896,97	-2.302.896,97	-2.323.444,82	-2.323.444,82	-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54
PONTO DE EQUILÍBRIO %	80,12	94,75	94,75	85,63	85,63	68,08	67,48	58,18	51,99	51,47	50,95	50,43	49,91	49,39



5.803.612,00	5.803.612,00	5.803.612,00	5.803.612,00	5.803.612,00	5.803.612,00	5.803.612,00
-1.582.742,27	-1.566.878,62	-1.549.013,49	-1.532.148,08	-1.515.286,79	-1.498.423,96	-1.481.558,85
-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54	-2.364.940,54
48,87	48,39	47,83	47,31	46,79	46,27	45,75

J. H. Santos





SEAP - ELABORAÇÃO E ANÁLISE DE PROJETOS

22/07/2019 - 11:23:28

Pag 1 / 2

Operações em Estudo

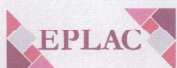
PROJETO 4328079756PRJ

Cliente União empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda.	CPF/CGC 009.537.292 / 0001-70	Data Projeto 19/07/2019
Agente Financeiro: OUTROS	Agência: 0073 - VITORIA DA CONQUISTA	

Agente: OUTROS **Método:** Juros exigíveis **Prazo:** 240 meses **Per. de Reembolso:** Mensal
Programa: PROATUR **Juros(% a.a):** 3,50 **Carência:** 48 meses **Per. juros carência:** Mensal
Valor da operação: 7.709.209,38 **Rebate(%):** 0,00 **Ano início:** 1 **Per. juros amortização:** Mensal
Valor com rebate: 0,00

Ano	Amortização	Cap.Pagto	Encargos	Prestação	Slid dev total	% amort.	% de util.	% de util. global
1	0,00	503.925,42	269.822,33	269.822,33	7.709.209,38	0,00	0,00	0,00
2	0,00	503.925,42	269.822,33	269.822,33	7.709.209,38	0,00	0,00	0,00
3	0,00	681.464,42	269.822,33	269.822,33	7.709.209,38	0,00	0,00	0,00
4	0,00	681.464,42	269.822,33	269.822,33	7.709.209,38	0,00	0,00	0,00
5	481.794,06	1.103.376,06	269.822,33	751.616,39	7.227.415,32	6,25	43,67	43,67
6	481.811,09	1.116.419,42	252.959,54	734.770,63	6.745.604,23	6,67	43,16	43,16
7	481.778,71	1.424.791,45	236.096,15	717.874,86	6.263.825,52	7,14	33,81	33,81
8	481.777,33	1.579.799,96	219.233,89	701.011,22	5.782.048,19	7,69	30,50	30,50
9	481.799,59	1.592.842,87	202.371,69	684.171,28	5.300.248,60	8,33	30,25	30,25
10	481.793,65	1.605.886,39	185.508,70	667.302,35	4.818.454,95	9,09	30,00	30,00
11	481.786,08	1.618.929,75	168.645,92	650.432,00	4.336.668,87	10,00	29,76	29,76
12	481.803,78	1.631.972,91	151.783,41	633.587,19	3.854.865,09	11,11	29,52	29,52
13	481.873,96	1.645.016,54	134.920,28	616.794,24	3.372.991,13	12,50	29,29	29,29
14	481.870,10	1.658.062,07	118.054,69	599.924,79	2.891.121,03	14,29	29,06	29,06
15	481.809,31	1.671.107,50	101.189,24	582.998,55	2.409.311,72	16,67	28,83	28,83





SEAP - ELABORAÇÃO E ANÁLISE DE PROJETOS

22/07/2019 - 11:23:28

Pag 2 / 2

Operações em Estudo

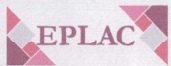
PROJETO 4328079756PRJ

Cliente União empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda.	CPF/CGC 009.537.292 / 0001-70	Data Projeto 19/07/2019
Agente Financeiro: OUTROS	Agência: 0073 - VITORIA DA CONQUISTA	

Agente: OUTROS **Método:** Juros exigíveis **Prazo:** 240 meses **Per. de Reembolso:** Mensal
Programa: PROATUR **Juros(% a.a):** 3,50 **Carência:** 48 meses **Per. juros carência:** Mensal
Valor da operação: 7.709.209,38 **Rebate(%):** 0,00 **Ano início:** 1 **Per. juros amortização:** Mensal
Valor com rebate: 0,00

Ano	Amortização	Cap.Pagto	Encargos	Prestação	Sid dev total	% amort.	% de util.	% de util. global
16	481.868,90	1.684.151,28	84.325,91	566.194,81	1.927.442,82	20,00	28,61	28,61
17	481.751,14	1.697.196,68	67.460,50	549.211,64	1.445.691,68	24,99	28,39	28,39
18	481.795,08	1.710.238,88	50.599,21	532.394,29	963.896,60	33,33	28,17	28,17
19	481.860,38	1.723.282,28	33.736,38	515.596,76	482.036,22	49,99	27,96	27,96
20	482.036,22	1.736.327,45	16.871,27	498.907,49	0,00	100,00	27,76	27,76
	7.709.209,38		3.372.868,43	11.082.077,81	0,00	100,00		





Capacidade de Pagamento

PROJETO 4328079756PRJ

Cilente União empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda.	CPF/CGC 009.537.292/ 0001-70	Data Projeto 19/07/2019
Agente Financeiro: OUTROS	Agência: 0073 - VITORIA DA CONQUISTA	

CONTAS/ANO	%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
RECEITA BRUTA	110,46	4.351.089,05	4.098.343,80	4.098.343,80	4.542.571,70	4.542.571,70	5.140.705,30	5.140.705,30	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00
- Vendas Nacionais	19,58	771.419,00	774.086,80	774.086,80	840.712,50	840.712,50	884.805,30	884.805,30	972.419,00	972.419,00	972.419,00	972.419,00	972.419,00	972.419,00
- Vendas Externas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Prest. de Serv. Nacionais	90,88	3.579.680,05	3.324.244,80	3.324.244,80	3.701.859,20	3.701.859,20	4.255.900,00	4.255.900,00	4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00
- Prest. Serv. Externos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPI s/Faturamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- IPI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RECEITA BRUTA	110,46	4.351.089,05	4.098.343,80	4.098.343,80	4.542.571,70	4.542.571,70	5.140.705,30	5.140.705,30	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00
Deduções Abat.e Imp	-10,46	-412.200,69	-350.636,23	-350.636,23	-388.728,89	-388.728,89	-440.246,98	-440.246,98	-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34
- Abatim. e Devoluções	-0,26	-10.414,16	-11.611,48	-11.611,48	-12.610,69	-12.610,69	-13.272,08	-13.272,08	-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29
- Impostos Faturados	-10,20	-401.786,53	-339.024,74	-339.024,74	-376.118,20	-376.118,20	-426.974,90	-426.974,90	-465.264,05	-465.264,05	-465.264,05	-465.264,05	-465.264,05	-465.264,05
RECEITA OPER. LIQUIDA	100,00	3.938.888,36	3.747.707,57	3.747.707,57	4.153.842,81	4.153.842,81	4.700.458,32	4.700.458,32	5.123.761,66	5.123.761,66	5.123.761,66	5.123.761,66	5.123.761,66	5.123.761,66
Custo Prod.Vendidos	-8,81	-347.126,67	-312.045,80	-312.045,80	-350.599,96	-350.599,96	-354.071,24	-354.071,24	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82
- Deprec. Industrial/Rural	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Outros Cust.Prod.Ven	-8,81	-347.126,67	-312.045,80	-312.045,80	-350.599,96	-350.599,96	-354.071,24	-354.071,24	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82
- Manutenção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Custo Serv.Prestados	-46,90	-1.847.533,04	-1.674.767,34	-1.674.767,34	-1.864.809,61	-1.864.809,61	-1.882.086,18	-1.882.086,18	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32
- Custo Serv.Prestados	-46,90	-1.847.533,04	-1.674.767,34	-1.674.767,34	-1.864.809,61	-1.864.809,61	-1.882.086,18	-1.882.086,18	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32
RESULT. OPERAC.BRUTO	44,28	1.744.236,65	1.760.894,23	1.760.894,23	1.938.433,24	1.938.433,24	2.464.300,90	2.464.300,90	2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52
Desp.Comerciais	-2,22	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40
- Fretes e Despachos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Propaganda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Provi/Dev.Dividuosos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Outras Desp. Comerc.	-2,22	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40
Desp.Administrativas	-42,08	-1.657.716,62	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58
- M.Obra Administrativa	13,80	631.680,76	418.766,12	418.766,12	418.766,12	418.766,12	418.766,12	418.766,12	418.766,12	418.766,12	418.766,12	418.766,12	418.766,12	418.766,12
- Encargos M.Obra Administrativa	-9,59	-377.754,78	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38
- Deprec. Administrativa	-19,00	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08
- Manutenção	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Impostos e Taxas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Handwritten signature

13	14	15	16	17	18	19	20	%
5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	100,00
972.419,00	972.419,00	972.419,00	972.419,00	972.419,00	972.419,00	972.419,00	972.419,00	18,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00	4.631.193,00	80,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	5.603.612,00	100,00
-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34	-479.850,34	-9,37
-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29	-14.586,29	-0,28
-465.264,06	-465.264,06	-465.264,06	-465.264,06	-465.264,06	-465.264,06	-465.264,06	-465.264,06	-8,08
5.123.791,66	5.123.791,66	5.123.791,66	5.123.791,66	5.123.791,66	5.123.791,66	5.123.791,66	5.123.791,66	100,00
-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-7,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-361.013,82	-7,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-37,41
-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-1.916.639,32	-37,41
2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52	2.846.108,52	55,55
-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-1,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-87.287,40	-1,70
-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-1.464.687,58	-28,59
-418.755,12	-418.755,12	-418.755,12	-418.755,12	-418.755,12	-418.755,12	-418.755,12	-418.755,12	-8,17
-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-297.567,38	-5,81
-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-748.365,08	-14,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00





Capacidade de Pagamento

PROJETO 4328079756PRJ

Cliente União empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda.	CPF/CGC 009.537.292/ 0001-70	Data Projeto 19/07/2019
Agente Financeiro: OUTROS	Agência: 0073 - VITORIA DA CONQUISTA	

CONTAS/ANO	%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Desp.Gerais	0,00	0,00	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Outras Desp. Operac.	0,00	0,00	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	-183.536,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LUCRO OPERACIONAL	-0,02	-770,37	25.382,67	25.382,67	202.921,67	202.921,67	728.789,33	728.789,33	1.110.596,95	1.294.133,54	1.294.133,54	1.294.133,54	1.294.133,54	1.294.133,54
Desp.Não Operac	0,00	0,00	-269.822,33	-269.822,33	-269.822,33	-269.822,33	-269.822,33	-252.959,54	-236.096,15	-219.233,89	-202.371,69	-185.506,70	-168.645,92	-151.783,41
- Desp.Financ. de LP - Estudo			-269.822,33	-269.822,33	-269.822,33	-269.822,33	-269.822,33	-252.959,54	-236.096,15	-219.233,89	-202.371,69	-185.506,70	-168.645,92	-151.783,41
LUCRO LIQ.ANTES DO I.R.	-0,02	-770,37	-244.439,66	-244.439,66	-66.900,66	-66.900,66	458.967,00	475.829,79	874.500,80	1.074.899,65	1.091.761,85	1.108.624,84	1.125.487,62	1.142.350,13
Provisões	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-41.307,03	-42.824,68	-78.705,07	-98.740,97	-98.258,57	-98.776,24	-101.293,89	-102.811,51
- Contribuição Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-41.307,03	-42.824,68	-78.705,07	-98.740,97	-98.258,57	-98.776,24	-101.293,89	-102.811,51
- Outras Provisões	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisão para o IR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-62.649,00	-64.950,77	-119.369,36	-146.723,80	-149.025,49	-151.327,29	-153.629,06	-155.930,79
- Provisão para o IR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-62.649,00	-64.950,77	-119.369,36	-146.723,80	-149.025,49	-151.327,29	-153.629,06	-155.930,79
LUCRO LIQ. APOS O I.R.	-0,02	-770,37	-244.439,66	-244.439,66	-66.900,66	-66.900,66	355.010,98	365.054,34	676.426,37	831.434,88	844.477,79	857.521,31	870.564,67	883.607,83
Participações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Outras Participações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciação/Diferido	19,00	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08
- Depreciação	19,00	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08
CAPACIDADE DE PAGAMENTO	18,88	747.584,71	903.925,42	903.925,42	681.464,42	681.464,42	1.103.376,06	1.116.419,42	1.424.791,45	1.579.789,96	1.592.842,87	1.605.886,39	1.618.929,75	1.631.972,91
Amortiz. Empréstimo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-481.794,06	-481.911,09	-481.778,71	-481.777,33	-481.799,59	-481.793,65	-481.796,08	-481.803,78
- Amortização Operação Estudo							-481.794,06	-481.911,09	-481.778,71	-481.777,33	-481.799,59	-481.793,65	-481.796,08	-481.803,78
PERC.UTILIZAÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43,67	43,16	33,81	30,50	30,25	30,00	29,76	29,52



13	14	15	16	17	18	19	20	%
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.294.133,54	1.294.133,54	1.294.133,54	1.294.133,54	1.294.133,54	1.294.133,54	1.294.133,54	1.294.133,54	25,26
-134.920,28	-118.054,69	-101.189,24	-84.325,91	-67.460,50	-50.599,21	-33.736,38	-16.871,27	-0,33
-134.920,28	-118.054,69	-101.189,24	-84.325,91	-67.460,50	-50.599,21	-33.736,38	-16.871,27	-0,33
1.159.213,26	1.176.078,85	1.192.944,30	1.209.807,63	1.226.673,04	1.243.534,33	1.260.397,16	1.277.262,27	24,93
-104.329,19	-105.847,10	-107.364,99	-108.882,69	-110.400,57	-111.918,09	-113.435,74	-114.953,60	-2,24
-104.329,19	-105.847,10	-107.364,99	-108.882,69	-110.400,57	-111.918,09	-113.435,74	-114.953,60	-2,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-158.232,61	-160.534,76	-162.836,90	-165.138,74	-167.440,87	-169.742,44	-172.044,21	-174.346,30	-3,40
-160.250,81	-160.534,76	-160.836,90	-165.138,74	-167.440,87	-169.742,44	-172.044,21	-174.346,30	-3,40
896.851,46	909.696,99	922.742,42	935.786,20	948.831,60	961.873,80	974.917,20	987.962,37	19,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	14,61
748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	748.365,08	14,61
1.645.016,54	1.658.062,07	1.671.107,50	1.684.151,28	1.697.196,68	1.710.238,88	1.723.282,28	1.736.327,45	33,89
-481.873,96	-481.870,10	-481.868,00	-481.868,00	-481.751,14	-481.795,09	-481.860,38	-482.036,22	-9,41
-481.873,96	-481.870,10	-481.869,31	-481.868,90	-481.751,14	-481.795,08	-481.860,38	-482.036,22	-9,41
29,29	29,06	28,83	28,61	28,39	28,17	27,96	27,76	27,76

J. H. Santos

