

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



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, e publicada a referida a decisão pelo sistema eletrônico do Tribunal de Justiça da Bahia.

No estrito cumprimento da referida Lei, a Recuperanda elaborou 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.

No curso processual da RJ a Recuperanda, juntamente com todos os Credores, foram firmando tratativas visando a um bom termo, o que de fato veio a ocorrer, tornando-se necessário a adequação do PRJ inicialmente proposto, o que está sendo feito nesta oportunidade nos termos a seguir.

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.



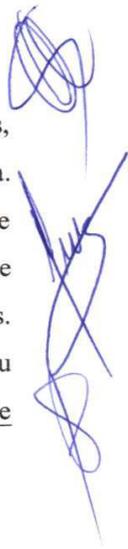
Com experiência empresarial no ramo da hotelaria por mais de 13 (treze) anos na cidade de Aracaju/SE, com duas unidades hoteleiras, e com outros negócios na cidade de Vitória da Conquista, o sócio majoritário, Walter Soares Filho, enxergou uma grande oportunidade de se investir no ramo da hospitalidade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



III – ORIGEM DA CRISE FINANCEIRA

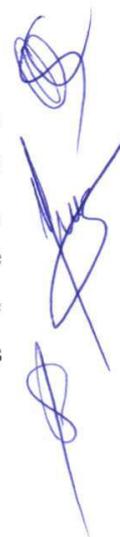
III.a - Introdução

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 no ano seguinte 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, fez-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 de econômico-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 RECUPERANDA, que resultou na interposição da presente recuperação judicial, que mesmo com todo o volume de recursos já direcionado ao pagamento do financiamento, tinha-se ainda um saldo devedor maior que o montante levantado para o mesmo. O quadro abaixo, por si só, demonstrava a inviabilidade do pagamento do financiamento naqueles moldes.

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 às 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	IGM
21	12	Cachoeiro de Itapemirim	ES	Sudeste	3.370
22	37	Americana	SP	Sudeste	3.365
23	25	Florianoópolis	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	Umeira	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	39	Santana de Parnaíba	SP	Sudeste	3.154
36	34	Cascavel	PR	Sul	3.152
37	49	Foz do Iguaçu	PR	Sul	3.136
38	35	Jacareí	SP	Sudeste	3.131
39	44	Barueri	SP	Sudeste	3.125
40	30	Anápolis	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	3.084
46	59	Londrina	PR	Sul	3.082
47	45	João Pessoa	PB	Nordeste	3.085
48	-	Botucatu	SP	Sudeste	3.066
49	-	Horoiândia	SP	Sudeste	3.059
50	-	Barra Mansa	RJ	Sudeste	3.055
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	Coitá	SP	Sudeste	3.042
55	36	Vitória	ES	Sudeste	3.038
56	-	Vitória da Conquista	BA	Nordeste	3.033
57	81	Pirajá	SC	Sul	3.026
58	48	Pinacabá	SP	Sudeste	3.022
59	100	Ressende	RJ	Sudeste	3.016
60	46	Terresina	PI	Nordeste	3.011

Classificação 2018	2017	Município	UF	Região	IGM
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	95	Taboão da Serra	SP	Sudeste	2.977
66	94	São José	SC	Sul	2.973
67	65	Suzano	SP	Sudeste	2.971
68	-	Mauá	AM	Norte	2.960
69	-	Bragança Paulista	SP	Sudeste	2.951
70	62	Mogi das Cruzes	SP	Sudeste	2.950
71	90	Blumenau	SC	Sul	2.945
72	-	Ourinhos	SP	Sudeste	2.940
73	66	Passe Fundo	RS	Sul	2.937
74	72	Itu	SP	Sudeste	2.932
75	-	Francinópolis	SP	Sudeste	2.930
76	-	Rio das Ostras	RJ	Sudeste	2.928
77	24	Votorantim	SP	Sudeste	2.924
78	-	Nova 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	Prata Grande	SP	Sudeste	2.907
85	-	Muriae	MG	Sudeste	2.897
86	47	Cuiabá	MT	Centro-Oeste	2.897
87	71	Itumbiara	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	-	Aracaju	SE	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	Anaras	SP	Sudeste	2.840
100	-	Rio Claro	SP	Sudeste	2.837



O município é um forte polo Comercial, Educacional e de Saúde, atendendo cerca de 80(oitenta) municípios da Bahia e de 16(dezesseis) 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 Vitória 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 a retificação

IV.b – Vetores de Crescimento

O novo aeroporto, anseio por muito tempo de toda a região, virou uma realidade. Vários voos diários foram ofertados a partir de julho/2019 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, facilitando e viabilizando novos negócios e implantação de novas empresas, transformando-se num forte componente para desenvolvimento econômico local e regional.

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, projetou 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 **implementou** 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 **desenvolveram** 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.

Este quadro se materializou no curso da presente RJ, conforme detalhado e comprovado mensalmente através dos Relatório de Atividade confeccionados pelo Administrador, o que traz a certeza que as alternativas inicialmente propostas eram viáveis e já se materializam, mesmo tendo enfrentado o período de pandemia.

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, 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.

Classe	Descrição	Quantidade de Credores	Valor Proposto
I	Trabalhista	02	211.076,91
II	Garantia Real	01	7.962.420,30
III	Quirografários	02	243.113,32
IV	ME-EPP	02	58.020,64

Do quadro inicialmente proposto foi excluído o crédito da empresa Fazendas Reunidas em razão do distrato firmado com a mesma, uma vez que, com o decurso do tempo e



a pendência do transcurso da presente recuperação judicial tornou-se inviável a manutenção do negócio, e por outro lado tal decisão viabiliza ainda mais o sucesso do PRJ.

No mesmo toar, face as negociações com o credor DESENBAHIA, foi acrescentado o valor de honorários de seus patronos na classe trabalhista, ainda que de forma retardatária.

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, irretroatável 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. 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 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 Concursais

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 já anexado aos autos e que no decurso da RJ restaram comprovadas.

(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, de forma que deixarão de vigorar as cláusulas e condições originais reguladoras dos Créditos Concursais, em especial as referente ao 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.



VI.b - Credores Trabalhistas – Classe I

Os Créditos trabalhistas, de quaisquer naturezas, vencidos anteriores ao deferimento desta Recuperação Judicial serão pagos, – sem DESÁGIO – em 10(dez) parcelas, após 30 (trinta) dias da aprovação e homologação do presente Plano de Recuperação Judicial, sendo que os valores abaixo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) serão quitados em até 30 (trinta) dias após a homologação do PRJ.

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 – Juros de Mora e Multa: não incidirá Juros de Mora e Multa sobre o crédito principal, sendo este último, o valor novado quando da homologação deste PRJ.

i.2 – Carência de Pagamento: a carência e o início do pagamento deverão observar as condições da proposta financeira da DESENBAHIA, e serão exigíveis a partir da aprovação deste Plano, e as demais a cada 30 dias subsequentes.

i.3 – Taxa de Juros: TJLP + 1,00% (um por cento) a.a, iniciado da data da Homologação do presente PRJ sobre o saldo devedor.

(ii) – Principal:

ii.1 – Deságio: Não será aplicado Deságio sobre o valor do Crédito objeto da negociação junto ao Credor Classe II – Garantia Real.

(iii) Pagamento:

O pagamento do montante total, PRINCIPAL NOVADO (conforme item ii.1) + Taxa Juros (item i.3), será pago em 144 (cento e quarenta e quatro)



parcelas, todo dia 25 de cada mês, após transcorrida o prazo inicial previsto item i.2, sempre levando em consideração a data de homologação deste Plano.

(iv) Da Manutenção das Garantias:

iv.1 – As garantias reais, assim como os respectivos avais, serão mantidas nos mesmos moldes do contrato firmado com a DESENBAHIA, devendo os garantidores e avalistas anuírem expressamente aos termos do presente Plano de Recuperação.

VI.d - Credores Quirografários – Classe III

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

(i) Juros e Correção Monetária:

i.1 – Juros de Mora e Multa: não incidirá Juros de Mora e Multa sobre o crédito principal.

i.2 – Carência de Pagamento: 30 (sessenta) dias contados da data de Homologação deste Plano.

i.3 – Taxa Juros: 1% a.m. a partir da 13ª parcela.

(ii) – Principal:

ii.1 – Deságio: Não será aplicado deságio sobre o valor do Crédito constante na Relação de Credores , rerepresentada neste PRJ , para a Classe III – Quirografários.

(ii.2) Pagamento: O pagamento do montante total, PRINCIPAL NOVADO (conforme deságio do item ii.1), será pago em 24(vinte e quatro) parcelas iguais e sucessivas, todo dia 30(trinta) de cada mês, após transcorrida a carência prevista item i.2, sempre levando em consideração a data da homologação deste Plano, sendo que os créditos abaixo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) serão quitados em parcela única , até 30 (trinta) dias após a homologação do PRJ.

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



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

(i) Juros e Correção Monetária:

i.1 – Carência de Pagamento: 02 (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: 3,0%(três vírgula zero) 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 – O pagamento será efetuado em uma única parcela, transcorrida carência do item i.1, 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 Concurtais 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.

No caso específico do credor DESENBAHIA, este, conjuntamente com a RECUPERANDA e demais coobrigados, apresentarão petição suspendendo o processo de execução em curso, assim como eventuais defesas apresentadas em virtude da recuperação judicial. Havendo inadimplemento, a dívida retornará à posição original, devendo a execução judicial prosseguir do estado em que se encontra, inclusive contra o devedor principal e demais executados, devendo, entretanto, ser amortizado os valores pagos pela RECUPERANDA em virtude da presente recuperação judicial, na forma da obrigação originária.

Caso se verifique o descumprimento de qualquer obrigação prevista no presente plano, durante o período de supervisão, não haverá decretação automática de falência, sendo que será convocada assembleia geral de credores para deliberação sobre o tema, inclusive quanto a possibilidade de aditamento, caso em que deverá ser observado o quadro geral de credores do primeiro plano aprovado, excluídos os credores já quitados.

A RECUPERANDA, poderá, a seu critério e independentemente de qualquer nova autorização, a qualquer momento, devendo apenas comunicar previamente ao Administrador

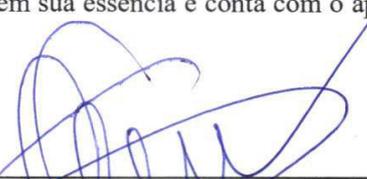


Judicial e o Juízo da Recuperação, realizar qualquer operação de reorganização societária, inclusive fusões, incorporações, cisões, dissoluções, transformações, locação, arrendamento, trespasse, e conversão para outras atividades, dentro do seu grupo societário ou com terceiros, ou promover a transferência 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, e ainda condicionado a atualização cadastral da mutuária DESENBAHIA e lavratura de termo aditivo comprometendo a nova pessoa jurídica.

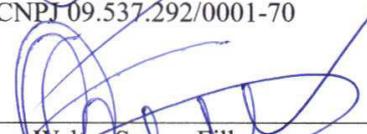
A RECUPERANDA poderá buscar novos recursos, por meio da celebração de financiamentos, durante o cumprimento deste Plano de Recuperação, de modo a melhor estruturar os mecanismos de recuperação aqui apresentados, inclusive, caso necessário, com alienação dos seus ativos e de seus sócios, guardadas as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

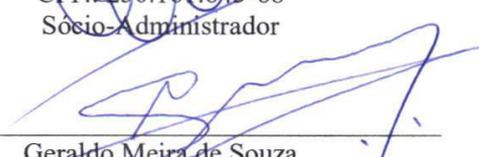
Diante de tudo isto, o presente Plano Recuperação Judicial, reflete o espírito da Lei de Recuperação Judicial de Empresas em sua essência e conta com o apoio e compreensão de todos os envolvidos.



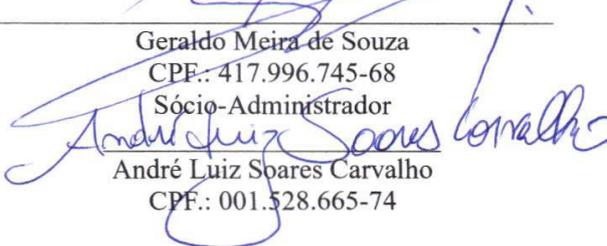
União Empreendimentos Turísticos da Bahia Ltda
Hotel IBIS - Vitória da Conquista
CNPJ 09.537.292/0001-70



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



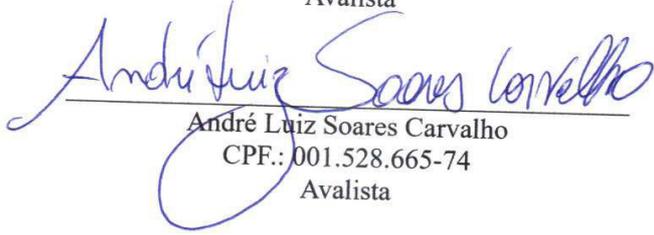
Sócio



Walter Soares Filho
CPF.: 250.161.645-68
Avalista



Geraldo Meira de Souza
CPF.: 417.996.745-68
Avalista



André Luiz Soares Carvalho
CPF.: 001.528.665-74
Avalista

