



# RELATÓRIO SOBRE O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

SPE ORLA 1 LTDA.

CNPJ/MF n.º 10.457.563/0001-67

Processo n.º 5386841-49.2023.8.09.0051

8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia - Goiás

Dr. Danilo Farias Batista Cordeiro

Página 1 de 25

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br) - [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br)

Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower - Conj. 1704 - em Goiânia - GO - 74884-120

Valor: R\$ 100.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
GOIÂNIA - 3ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS  
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 20/09/2023 22:53:07



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/09/2023 22:53:01

Assinado por STENIUS LACERDA BASTOS:43891721153

Localizar pelo código: 109087605432563873810198475, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



## SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
II – HISTÓRICO E MOTIVOS DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	5
III – PRINCIPAIS FASES PROCESSUAIS.....	9
IV – PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (PRJ).....	12
IV – 1 QUADRO RESUMO DAS CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTO.....	13
IV – 2 LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA.....	14
a) Análise Econômica e Financeira.....	15
b) Demonstrativos de Resultados Projetados.....	16
a.1) Receita Operacional.....	16
a.2) Fluxo de Caixa Livre.....	17
a.3) Pagamento da Lista de Credores.....	17
a.4) Saldo Final de Caixa.....	17
IV – 3 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS.....	23
V – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	24





## I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

**CINCOS – CONSULTORIA ORGANIZACIONAL DE RESULTADO**, por seu representante legal **STENIUS LACERDA BASTOS**, com endereço comercial no Edifício Lozandes, Av. Olinda, 960 – Park Lozandes, Goiânia – GO, 74884-120, Conj. 1704, Torre 2, [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br) e [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br), Administradora Judicial da empresa **SPE ORLA 1 LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.457.563/0001-67, com sede na Rua 9-A, nº 765, Quadra 48-A, Lote 17, Setor Aeroporto, Goiânia/GO, CEP 74.075-250, e em tramitação sob o nº **5386841-49.2023.8.09.0051**, na **8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO**, vem expor sobre o Plano de Recuperação Judicial, contido no evento 45 dos mencionados autos e, em atenção ao disposto no art. 22, inciso II, alínea h, a Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 e alterações pela Lei 14.112, de 24 de dezembro de 2020 (LFRE): “apresentar, para juntada aos autos, e publicar no endereço eletrônico específico relatório mensal das atividades do devedor e relatório sobre o plano de recuperação judicial, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da

Página 3 de 25

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br) - [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br)

Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower – Conj. 1704 – em Goiânia – GO – 74884-120

Valor: R\$ 100.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento ep Conhecimento -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
GOIÂNIA - 3ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS  
Usuário: ITADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 20/09/2023 22:53:07





apresentação do plano, fiscalizando a veracidade e a conformidade das informações prestadas pelo devedor, além de informar eventual ocorrência das condutas previstas no art. 64 desta Lei”.

No presente relatório abordam-se o histórico processual com enfoques sucintos do protocolo da ação de recuperação judicial ao atual momento de observação, as perspectivas contidas no Plano de Recuperação Judicial e nos Laudos de Avaliação Econômico-Financeira e, também, de Avaliação de Bens e Ativos. Desatacam-se, ainda, os motivos da crise econômica, as principais fases processuais, o quadro resumo das condições e formas de pagamento, a análise do endividamento, o passivo de credores sujeitos ao processamento recuperacional, o passivo tributário, a avaliação dos bens e ativos, o demonstrativo de resultados projetados e o fluxo de caixa projetado.

Ressaltamos, como já registrado nos autos, que a empresa SPE ORLA 1 LTDA. está preservando sua atividade empresarial principal, sua função social e o estímulo à atividade econômica.





## II – HISTÓRICO E MOTIVOS DA CRISE ECONÔMICO–FINANCEIRA

Conforme narrado na inicial postulatória, os empreendedores, com o propósito de realizar o parcelamento urbano de áreas localizadas nesta Urbe, quais sejam, as matrículas nos 80.177 e 80.118, ambas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO, constituíram uma sociedade de propósito específico, ou seja, uma SPE, que recebeu o nome de SPE Orla 1 LTDA., pessoa jurídica de direito privado devidamente registrada no CNPJ/MF sob o número 10.457.563/0001-67. A partir dessa situação, retornando-se para uma política de gestão e desenvolvimento organizacional mais ampla, com planejamento estratégico para um negócio de sucesso dentro do contexto macroeconômico do país à época, a SPE Orla estabeleceu sólidos conceitos de missão, visão e valores. Esses conceitos pautavam-se, basicamente, (i) na geração de empregos e oportunidades; (ii) no alcance à classe média e baixa com melhor padrão de qualidade e preço atrativo aos consumidores; (iii) no atendimento diferenciado com ritual exclusivo na entrega das unidades, já que o setor





demonstrava precariedade nesse quesito; (iv) na valorização e evolução de seus funcionários e colaboradores com visão mais humanista; (v) em dar maior liquidez ao mercado imobiliário com estratégias de vendas mais agressivas e velozes; e (vi) em trazer resultados expressivos ao setor para alavancar o mercado imobiliário como um todo. Mesmo em meio à crise mundial, o mercado imobiliário interno estava superaquecido e a SPE Orla decidiu lançar os loteamentos Residencial Orlando de Moraes e Residencial Antônio Carlos Pires, que foram sucesso de vendas e deram maior visibilidade à marca. Anota-se, ainda, que discorreram em sua peça vestibular que a SPE Orla tornou-se uma das melhores loteadoras imobiliárias de Goiânia, com média de satisfação de clientes acima do mercado, alavancada pelo compromisso e respeito, qualidade e preço justo. Nesse período, a Requerente contou com dezenas de colaboradores, com equipe multidisciplinar treinada para oferecer qualidade e excelência, gerando empregos indiretos e realizando o sonho de centenas de famílias. Com forte investimento em pesquisa, marketing e estratégias de mercado, a SPE Orla obteve sucesso nas vendas do Residencial Orlando de Moraes e Residencial Antônio Carlos Pires. É necessário destacar que a integralidade da receita da SPE





Orla derivava destes loteamentos e, mais do que isso, estes projetos exigiam da Requerente uma atuação operacional, vez que demandavam novas vendas do estoque remanescente, gerenciamento e, mais importante ainda, o gerenciamento da carteira dos clientes/adquirentes e a administração das cobranças. Todo o time de profissionais da Requerente estava alocado no desenvolvimento dos loteamentos Residencial Orlando de Moraes e Residencial Antônio Carlos Pires – desde a etapa de viabilidade até seu desenvolvimento e aprovação – cujos desdobramentos são essenciais para o processo de reestruturação em curso. Logo, indiscutível que ao longo de sua existência a SPE Orla sempre investiu não só em seu próprio crescimento como no de toda a sociedade, especialmente buscando proporcionar às classes média e baixa a chance de adquirir um lote e posteriormente construir sua casa própria. Esses investimentos, como dito, objetivaram ganhos de eficiência e excelência no desempenho de suas atividades comerciais, no atendimento aos seus clientes, na qualidade de seus produtos e no desenvolvimento da gestão, sem deixar de lado o desenvolvimento intelectual e profissional de seus funcionários, o que coloca o Requerente em posição de extrema relevância no mercado regional. Assim,

Página 7 de 25

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br) - [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br)

Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower - Conj. 1704 - em Goiânia - GO - 74884-120





apesar da trajetória de expressivo crescimento e sucesso ao longo dos seus mais de 15 (quinze) anos de existência, a ruptura do convênio firmado com a Prefeitura de Goiânia/GO afetou drasticamente a saúde financeira da Requerente, não restou outra alternativa senão pleitear a recuperação judicial da devedora, visando a manutenção e preservação da atividade empresarial.

O plano prevê a recuperação judicial da SPE ORLA 1 LTDA., em síntese, a adoção de algumas medidas:

- a) Reestruturação Organizacional;
- b) Implantação de Plano Orçamentário;
- c) Redução de Custos Financeiros;
- d) Reescalonamento e Restuturação do Endividamento;
- e) Equalização de encargos financeiros; e
- f) Novação de dívidas.







### III – PRINCIPAIS FASES PROCESSUAIS

O ajuizamento da ação de recuperação judicial da empresa SPE ORLA 1 LTDA ocorreu em 21/06/2023, protocolado sob número 5386841-49.2023.8.09.0051, sendo a decisão de deferimento do processamento recuperacional proferida na data de 30/06/2023 (evento 05) que, dentre outras medidas, suspendeu as ações e execuções contra os devedores por 180 (cento e oitenta) dias, nomeou o administrador judicial, cuja publicação ocorreu em 04 de julho de 2023, no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Ano XVI – Edição n.º 3743, Suplemento – Seção II.

O Administrador Judicial nomeado subscreveu o Termo de Compromisso no dia 12/07/2023 (evento 25).

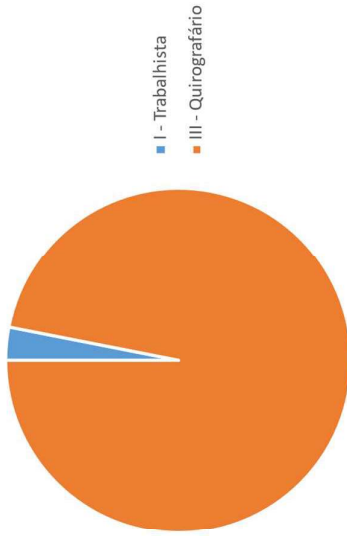
O 1º (primeiro) Quadro Geral de Credores concursais apresentado pela SPE ORLA 1 LTDA. é composto por 130 (cento e trinta) credores, no valor total de R\$ 7.925.101,47 (sete milhões, novecentos e vinte e cinco mil, cento e um reais e quarenta e sete centavos).



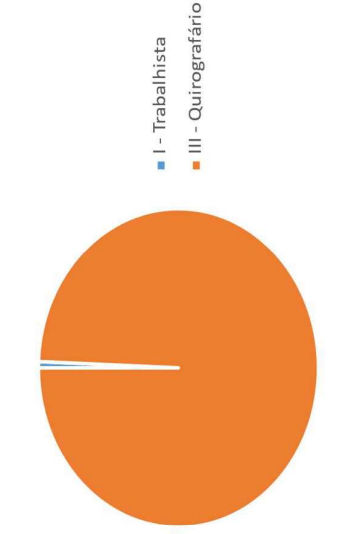


Classe	TOTAL DO SPE ORLA 1 LTDA			
	Valor	%	Qtde	%
I - Trabalhista	R\$ 50.388,31	0,63%	4	3,08%
III - Quirografário	R\$ 7.924.713,16	99,37%	126	96,92%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 7.975.101,47</b>	<b>100%</b>	<b>130</b>	<b>100%</b>

CREDORES POR QTDE



CREDORES POR CRÉDITO





Já o Plano de Recuperação Judicial foi protocolado no dia 05/09/2023 (evento 45) e a publicação do 1º Edital referente à primeira relação de credores foi efetivada em 08/08/2023, conforme se denota do evento 36 dos autos em epígrafe.





#### IV – PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (PRJ)

O Plano de Recuperação Judicial (PRJ) da SPE ORLA 1 LTDA., em sua integralidade, pode ser acessado pelos portais do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás ([www.tjgo.jus.br](http://www.tjgo.jus.br)) e do Administrador Judicial ([www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br)) juntamente com o Laudo de Viabilidade Econômico–Financeira e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, tendo sido protocolado no dia 05/06/2023 (evento 45), e visa: a) Preservar os devedores como unidade econômica geradora de empregos, tributos e riqueza, assegurando assim o exercício de sua função social e sustentável; b) superar sua atual situação econômica e financeira, recuperando–se com isso o valor das empresas e de seus ativos; e c) Atender aos interesses de seus credores indicando as fontes dos recursos e o cronograma de pagamento.





## IV – 1 QUADRO RESUMO DAS CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTO

A seguir, resumo das formas de pagamento proposta pelos devedores:

FORMAS DE PAGAMENTO DOS CREDORES PREVISTAS NO PRJ							
CLASSE	DESÁGIO/BÔNUS DE ADIMPLÊNCIA	SALDO	CORREÇÃO MONETÁRIA	JUROS	CARÊNCIA (MESES)	PRAZO	PARCELAS
CLASSE I (TRABALHISTA)	80,00%	20,00%	IPCA	0,00%	11	0	À VISTA
CLASSE III (QUIROGRAFÁRIO)	85,00%	15,00%	0	6,00%	19	102	MENSAIS
CLASSE III (QUIROGRAFÁRIO) - PARCEIRO	70,00%	30,00%	0	6,00%	13	60	MENSAIS

\* Obs.: Conforme previsão insculpida no item 3.2, ocorrendo a habilitação de eventual credor a ser inscrito na Classe II (credores com garantia real) ou IV (credores quirografários classificados como micro ou pequenas empresas), esses serão adimplidos conforme as condições gerais de pagamento previstas para os credores da classe III (credores quirografários).

\*\* Obs.: Conforme previsão insculpida no item "B", da cláusula 3.3.1.1., do PRJ, a Classe III (quirografário) não possui previsão de incidência de deságio, mas, com efeito, apenas do bônus de adimplimento de 85,00% (oitenta e cinco por cento).

Por fim, é importante destacar que o PRJ prevê que a data base para início da implantação do plano é o dia 30 do mês seguinte contado da data de publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação Judicial, cabendo ao credor, após a homologação do PRJ, informar os dados bancários para recebimento dos créditos, no e-mail: [financeiro.speoria@hotmail.com](mailto:financeiro.speoria@hotmail.com), com cópia para o e-mail [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br), bem como nos autos.

Página 13 de 25

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br) - [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br)

Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower - Conj. 1704 - em Goiânia - GO - 74884-120





#### IV – 2 LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA

O laudo de viabilidade econômico–financeira destina–se a demonstrar que o plano de recuperação judicial da SPE ORLA 1 LTDA. apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a recuperação dos devedores, nos termos do artigo 53, Inciso II, da Lei nº 11.101 /2005, e foi apresentado com os demonstrativos financeiros históricos e projetados para o período dos próximos 20 (dez) anos, pautado no seguinte cenário.





**a) Análise Econômica e Financeira**

A Análise Econômica e Financeira demonstrada pela empresa SPE ORLA 1 LTDA reportou os seguintes dados e informações que refletem o seu histórico de faturamento, oriundos de seu balanço patrimonial e demonstração dos resultados de 2021, 2022 e 2023 (em reais):

MÊS/ANO	TOTAL	MÊS/ANO	TOTAL	MÊS/ANO	TOTAL
jan/21	R\$ 571.567,21	jan/22	R\$ 464.387,15	jan/23	R\$ 462.404,42
fev/21	R\$ 579.685,39	fev/22	R\$ 434.072,09	fev/23	R\$ 510.526,34
mar/21	R\$ 602.579,61	mar/22	R\$ 489.285,28	mar/23	R\$ 595.703,55
abr/21	R\$ 558.202,03	abr/22	R\$ 446.625,62	abr/23	R\$ 548.461,76
mai/21	R\$ 510.175,63	mai/22	R\$ 636.475,23	mai/23	R\$ 428.708,57
jun/21	R\$ 530.588,01	jun/22	R\$ 520.762,97	jun/23	R\$ 564.881,37
jul/21	R\$ 509.152,68	jul/22	R\$ 505.276,04	jul/23	
ago/21	R\$ 575.413,25	ago/22	R\$ 546.011,95	ago/23	
set/21	R\$ 475.076,89	set/22	R\$ 452.034,79	set/23	
out/21	R\$ 430.742,12	out/22	R\$ 488.729,26	out/23	
nov/21	R\$ 431.746,18	nov/22	R\$ 504.654,14	nov/23	
dez/21	R\$ 499.106,86	dez/22	R\$ 462.404,42	dez/23	
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 6.274.035,86</b>	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 5.950.718,94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 3.110.686,01</b>





## b) Demonstrativos de Resultados Projetados

A SPE ORLA 1 LTDA. expõe a sua projeção financeira para os próximos 10 (dez) anos, realizada com base nas premissas: a) receita operacional b) fluxo de caixa livre; c) pagamento da lista de credores; e d) saldos finais de caixa e, também, em perspectivas seguindo as condições expressas no Plano de Recuperação Judicial. A devedora pretende com as projeções de resultados dos próximos anos e a eventual decisão de homologação do PRJ, tendo em conta as premissas entabuladas nos parágrafos anteriores, demonstrar a viabilidade e soerguimento empresarial.

### a.1) Receita Operacional

Os valores do saldo inicial estimado são de R\$ 6.052.469,95 (seis milhões, cinquenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e noventa e cinco centavos) para o primeiro ano, possuindo projeção para R\$ 4.178.603,18 (quatro milhões, cento e setenta e oito mil, seiscentos e três reais e dezoito centavos) no ano X.







#### a.2) Fluxo de Caixa Livre

A projeção da conta de fluxo de caixa livre possui previsão para R\$ 1.224.397,32 (um milhão, duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e noventa e sete reais e trinta e dois centavos), no primeiro ano e projeção de salto para R\$ 1.282.631,20 (um milhão, duzentos e oitenta e dois mil, seiscentos e trinta e um reais e vinte centavos) no ano X.

#### a.3) Pagamento da Lista de Credores

Os custos de pagamento da lista de credores estimado são de R\$ 18.638,93 (dezoito mil, seiscentos e trinta e oito reais e noventa e três centavos) no segundo ano, e projeção para R\$ 67.100,13 (sessenta e sete mil, cem reais e treze centavos) no ano X.

#### a.4) Saldo Final de Caixa

O saldo final de caixa suficientes para o pagamento dos credores concursais e para a manutenção das atividades operacionais, sendo sempre positivos a partir do segundo ano, indicando uma situação

Página 17 de 25

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br) - [cinco@stenius.com.br](mailto:cinco@stenius.com.br)

Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower - Conj. 1704 - em Goiânia - GO - 74884-120





de liquidez satisfatória, saltando de R\$ 667.011,50 (seiscentos e sessenta e sete mil, onze reais e cinquenta centavos) para R\$ 6.231.451,30 (seis milhões, duzentos e trinta e um mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e trinta centavos) no ano X.





**ESTIMATIVA DE RECEITAS GLOBAIS**

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	Ano 0-1		Ano 1-2		Ano 2-3		Ano 3-4		Ano 4-5		Ano 5-6	
		Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
Residencial Orlando de Moraes													
Carteira de Recebíveis	Parecelas	3.255.975,37	2.790.233,12	2.617.092,40	2.515.937,20	2.463.168,41	2.402.209,37						
Residencial Antônio Carlos Pires													
Carteira de Recebíveis	Parecelas	2.771.632,76	2.556.981,51	2.510.935,60	2.491.187,42	2.482.051,05	2.473.803,82						
Venda de lotes (remanescentes / estoque) [Ambos os Residenciais] (12 estoque)													
Carteira de Recebíveis	Parecelas	24.861,82	96.632,73	144.949,09	211.243,64	277.538,18	277.538,18						
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>6.052.469,95</b>	<b>5.443.847,36</b>	<b>5.272.977,09</b>	<b>5.218.368,26</b>	<b>5.222.757,64</b>	<b>5.153.551,37</b>						

Referências: Para o ano 1 está sendo considerado a previsão de recebíveis do ano 2024 e assim consecutivamente para os anos subsequentes. Não está sendo previsto futuras recisões de vendas de lotes, e consequentemente novos lotes remanescentes.

**ESTIMATIVA DE RECEITAS GLOBAIS**

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	Ano 6-7		Ano 7-8		Ano 8-9		Ano 9-10		Ano 10-11		Ano 11-12	
		Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
Residencial Orlando de Moraes													
Carteira de Recebíveis	Parecelas	2.237.893,70	2.125.292,62	2.054.230,88	1.889.871,26	1.398.626,24	1.062.045,05						
Residencial Antônio Carlos Pires													
Carteira de Recebíveis	Parecelas	2.340.767,00	2.111.865,77	2.084.267,88	2.011.193,74	1.716.167,93	1.520.456,74						
Venda de lotes (remanescentes / estoque) [Ambos os Residenciais] (12 estoque)													
Carteira de Recebíveis	Parecelas	277.538,18	277.538,18	277.538,18	277.538,18	277.538,18	277.538,18						
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>4.856.198,88</b>	<b>4.514.696,57</b>	<b>4.416.036,94</b>	<b>4.178.603,18</b>	<b>3.392.332,35</b>	<b>2.860.039,97</b>						





**PROJEÇÃO DE CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS**

DISCRIMINAÇÃO	%	Ano 0-1	Ano 1-2	Ano 2-3	Ano 3-4
<b>Custos Fixos</b>					
Custas de RJ (Adm. Jud.)		216.000,00	108.114,00	-	-
Impostos Parcelados		187.160,52	187.160,52	187.160,52	187.160,52
Impostos sobre desconto de dívidas	34%	197.235,50	197.235,50	197.235,50	197.235,50
M.O. Fixa / Encargos		499.239,97	499.239,97	499.239,97	499.239,97
Despesas Administrativas		1.275.600,00	1.375.600,00	1.475.600,00	1.575.600,00
<b>CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS</b>		<b>2.375.235,98</b>	<b>2.367.349,98</b>	<b>2.359.235,98</b>	<b>2.459.235,98</b>
Depreciação / Exaustão		-	-	-	-
Amortização de Gastos Diferidos		-	-	-	-
<b>CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS</b>		<b>2.375.235,98</b>	<b>2.367.349,98</b>	<b>2.359.235,98</b>	<b>2.459.235,98</b>
<b>Custos Variáveis:</b>					
Insumos (GMV / CSP)		322.371,03	292.548,52	284.175,88	291.100,04
Despesas tributárias		407.331,23	366.370,93	354.871,36	351.196,18
Despesas financeiras	0,5%	30.262,35	27.219,24	26.364,89	26.091,84
Diversos Custos Variáveis (1% sobre total das receitas)	1,5%	90.787,05	81.657,71	79.094,66	78.275,52
<b>CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS</b>		<b>759.964,60</b>	<b>686.138,68</b>	<b>665.412,12</b>	<b>668.388,07</b>
<b>CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS</b>		<b>3.135.200,59</b>	<b>3.053.488,67</b>	<b>3.024.648,10</b>	<b>3.127.624,05</b>
<b>CUSTOS TOTAIS</b>		<b>3.135.200,59</b>	<b>3.053.488,67</b>	<b>3.024.648,10</b>	<b>3.127.624,05</b>

Observações:

- Custos monetários: referem-se a efetivos desenhais
- Custos não monetários: não há saída efetiva de caixa.

**PROJEÇÃO DE CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS**

DISCRIMINAÇÃO	%	Ano 4-5	Ano 5-6	Ano 6-7	Ano 7-8
<b>Custos Fixos</b>					
Custas de RJ (Adm. Jud.)		-	-	-	-
Impostos Parcelados		197.235,50	197.235,50	197.235,50	197.235,50
Impostos sobre desconto de dívidas	34%	499.239,97	499.239,97	499.239,97	499.239,97
M.O. Fixa / Encargos		1.675.600,00	1.675.600,00	1.675.600,00	1.675.600,00
Despesas Administrativas		2.372.075,47	2.372.075,47	2.372.075,47	2.372.075,47
<b>CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS</b>		<b>2.372.075,47</b>	<b>2.372.075,47</b>	<b>2.372.075,47</b>	<b>2.372.075,47</b>
Depreciação / Exaustão		-	-	-	-
Amortização de Gastos Diferidos		-	-	-	-
<b>CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS</b>		<b>2.372.075,47</b>	<b>2.372.075,47</b>	<b>2.372.075,47</b>	<b>2.372.075,47</b>
<b>Custos Variáveis:</b>					
Insumos (GMV / CSP)		291.315,12	252.524,02	237.953,75	221.220,13
Despesas tributárias		351.491,59	346.834,01	329.822,18	303.839,08
Despesas financeiras	0,5%	26.113,79	25.767,76	24.280,99	22.573,48
Diversos Custos Variáveis (1% sobre total das receitas)	1,5%	78.341,36	77.303,27	72.842,98	67.720,45
<b>CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS</b>		<b>668.920,50</b>	<b>625.125,78</b>	<b>589.056,92</b>	<b>547.632,69</b>
<b>CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS</b>		<b>3.040.995,97</b>	<b>2.997.201,25</b>	<b>2.961.132,39</b>	<b>2.919.708,16</b>
<b>CUSTOS TOTAIS</b>		<b>3.040.995,97</b>	<b>2.997.201,25</b>	<b>2.961.132,39</b>	<b>2.919.708,16</b>

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br) - [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br)  
 Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower - Conj. 1704 - em Goiânia - GO - 74884-120

Valor: R\$ 100.000,00  
 PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
 GOIÂNIA - 3ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS  
 Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 20/09/2023 22:53:07





PROJEÇÃO DE CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS		Ano 8-9	Ano 9-10	Ano 10-11	Ano 12
<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>%</b>				
Custos Fixos					
Custas de RJ (Adm. Jud.)					
Impostos Parcelados					
Impostos sobre desconto de dívidas	34%	197.235,50	197.235,50	499.239,97	499.239,97
M.O. Fixa / Encargos		499.239,97	499.239,97	1.675.600,00	1.675.600,00
Despesas Administrativas		1.675.600,00	2.372.075,47	2.174.839,97	2.174.839,97
<b>CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS</b>		<b>2.372.075,47</b>	<b>2.372.075,47</b>	<b>2.174.839,97</b>	<b>2.174.839,97</b>
Depreciação / Exaustão					
Amortização de Gastos Diferidos					
<b>CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CUSTOS FIXOS TOTAIS</b>		<b>2.372.075,47</b>	<b>2.372.075,47</b>	<b>2.174.839,97</b>	<b>2.174.839,97</b>
Custos Variáveis:					
Insunsumos (CVM / CSP)		216.385,81	204.751,56	166.224,29	140.141,96
Despesas tributárias		297.199,29	281.219,99	248.159,20	197.480,69
Despesas financeiras	0,5%	22.080,18	20.893,02	16.961,66	14.300,20
Diversos Custos Variáveis (1% sobre total das receitas)	1,5%	66.240,55	62.679,05	50.884,99	42.900,60
<b>CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS</b>		<b>555.665,28</b>	<b>506.864,57</b>	<b>431.345,15</b>	<b>346.922,85</b>
<b>CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS</b>		<b>2.907.740,75</b>	<b>2.878.940,03</b>	<b>2.606.185,12</b>	<b>2.521.762,82</b>

FLUXO DE CAIXA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL	2023	Ano I	%	Ano II	%	Ano III	%	Ano IV	%	Ano V	%
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>	6.657.459,35	5.413.417,35	81,32%	5.742.277,05	85,36%	5.114.354,36	76,83%	5.114.354,36	76,83%	5.113.717,44	76,80%
1 - RECEITAS DE SERVIÇOS	8.139.292,83	3.153.454,87	38,76%	3.212.438,07	39,48%	3.137.824,60	38,68%	3.137.824,60	38,68%	3.137.824,60	38,68%
2 - RECEITAS DE VENDAS DE BENS	2.917.260,82	2.100.358,60	72,00%	2.458.128,09	84,28%	2.090.744,20	71,68%	2.090.744,20	71,68%	2.181.761,67	77,26%
3 - RECEITAS DE FINANCIAMENTO	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
4 - RECEITAS DE CONTRIBUIÇÕES	2.917.260,36	2.100.358,09	72,00%	2.458.128,09	84,28%	2.090.744,20	71,68%	2.090.744,20	71,68%	2.181.761,67	77,26%
5 - RECEITAS DE OUTROS	45.362,96	44.863,96	99,14%	43.775,75	95,36%	41.189,16	90,91%	41.189,16	90,91%	37.469,80	83,77%
6 - RECEITAS DE OUTROS	1.654.886,78	1.499.111,11	90,65%	1.296.518,12	78,36%	1.036.542,53	62,64%	1.036.542,53	62,64%	702.930,41	42,42%
7 - RECEITAS DE OUTROS	1.114.919,63	848.833,60	75,27%	968.035,41	86,86%	1.011.811,52	90,78%	1.011.811,52	90,78%	1.441.851,48	129,62%
<b>RECEITAS OPERACIONAIS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL</b>	<b>2.110.219,85</b>	<b>1.497.298,95</b>	<b>70,97%</b>	<b>1.608.929,41</b>	<b>76,24%</b>	<b>1.428.282,94</b>	<b>67,62%</b>	<b>1.428.282,94</b>	<b>67,62%</b>	<b>1.428.282,94</b>	<b>67,62%</b>
<b>RECEITAS DE OUTROS</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>RECEITAS TOTAIS</b>	<b>6.657.459,35</b>	<b>5.413.417,35</b>	<b>81,32%</b>	<b>5.742.277,05</b>	<b>85,36%</b>	<b>5.114.354,36</b>	<b>76,83%</b>	<b>5.114.354,36</b>	<b>76,83%</b>	<b>5.113.717,44</b>	<b>76,80%</b>
<b>DEBITOS OPERACIONAIS</b>	7.819.321,31	8.477,67	0,11%	14.406,36	0,17%	2.872,21	0,03%	0,00%	0,00%	841,05	0,01%
1 - DEBITOS OPERACIONAIS	7.819.321,31	8.477,67	0,11%	14.406,36	0,17%	2.872,21	0,03%	0,00%	0,00%	841,05	0,01%
2 - DEBITOS OPERACIONAIS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>DEBITOS DE OUTROS</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>DEBITOS TOTAIS</b>	<b>7.819.321,31</b>	<b>8.477,67</b>	<b>0,11%</b>	<b>14.406,36</b>	<b>0,17%</b>	<b>2.872,21</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>841,05</b>	<b>0,01%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>(1.161.861,96)</b>	<b>(3.064,32)</b>	<b>-0,46%</b>	<b>(1.297,69)</b>	<b>-0,23%</b>	<b>(1.448,15)</b>	<b>-0,28%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL</b>	<b>(1.161.861,96)</b>	<b>(3.064,32)</b>	<b>-0,46%</b>	<b>(1.297,69)</b>	<b>-0,23%</b>	<b>(1.448,15)</b>	<b>-0,28%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DE OUTROS</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO TOTAIS</b>	<b>(1.161.861,96)</b>	<b>(3.064,32)</b>	<b>-0,46%</b>	<b>(1.297,69)</b>	<b>-0,23%</b>	<b>(1.448,15)</b>	<b>-0,28%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>
<b>RECEITAS DE OUTROS</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>DEBITOS DE OUTROS</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DE OUTROS</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO TOTAIS</b>	<b>(1.161.861,96)</b>	<b>(3.064,32)</b>	<b>-0,46%</b>	<b>(1.297,69)</b>	<b>-0,23%</b>	<b>(1.448,15)</b>	<b>-0,28%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>
<b>SALDO DE CAIXA</b>	<b>667.011,50</b>	<b>667.011,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>667.011,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>667.011,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>667.011,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>667.011,50</b>	<b>100,00%</b>
<b>RECEITAS DE OUTROS</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>DEBITOS DE OUTROS</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DE OUTROS</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO TOTAIS</b>	<b>(1.161.861,96)</b>	<b>(3.064,32)</b>	<b>-0,46%</b>	<b>(1.297,69)</b>	<b>-0,23%</b>	<b>(1.448,15)</b>	<b>-0,28%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>	<b>(1.428.282,94)</b>	<b>-28,13%</b>

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - www.stenius.com.br - cincos@stenius.com.br  
 Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower - Conj. 1704 - em Goiânia - GO - 74884-120

Valor: R\$ 100.000,00  
 PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
 GOIÂNIA - 3ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS  
 Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 20/09/2023 22:53:07





**FLUXO DE CAIXA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

	2.023	Ano VI	%	Ano VII	%	Ano VIII	%	Ano IX	%	Ano X	%
Receitas Operacionais		5.153.551,37	100,00%	4.856.198,88	100,00%	4.514.696,57	100,00%	4.414.036,94	100,00%	4.178.603,13	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis		2.997.201,25	58,16%	2.863.132,39	59,03%	2.919.708,15	64,67%	2.907.740,75	65,85%	2.878.840,03	68,90%
(=) LÍQUIDA		2.156.350,12	41,84%	1.993.066,49	39,02%	1.594.988,41	35,33%	1.506.296,19	34,15%	1.299.763,10	31,10%
(-) Depreciações / Amortizações		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
(-) Lucro Operacional		2.156.350,12	41,84%	1.993.066,49	39,02%	1.594.988,41	35,33%	1.506.296,19	34,15%	1.299.763,10	31,10%
(-) Juros		33.550,44	0,65%	29.631,08	0,61%	25.711,72	0,57%	21.792,36	0,49%	17.873,00	0,43%
(-) Juros (para reclame de realização investimentos obras compl.)		274.824,99	5,33%	1.865.435,41	38,41%	1.569.276,69	34,76%	1.486.503,83	33,66%	1.281.790,14	30,68%
(=) Lucro tributável		1.847.974,69	35,86%	1.865.435,41	38,41%	1.569.276,69	34,76%	1.486.503,83	33,66%	1.281.790,14	30,68%
<b>(=) Lucro Líquido</b>		<b>1.847.974,69</b>	<b>35,86%</b>	<b>1.865.435,41</b>	<b>38,41%</b>	<b>1.569.276,69</b>	<b>34,76%</b>	<b>1.486.503,83</b>	<b>33,66%</b>	<b>1.281.790,14</b>	<b>30,68%</b>
<b>AJUSTES SOBRE O LUCRO</b>											
Extorno de depreciação		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Variação Capital de Giro		841,05	0,01%	841,05	0,01%	841,05	0,01%	841,05	0,01%	841,05	0,01%
Obras Complementares		7.819.321,31	151,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte de Investidor		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>		<b>7.819.321,31</b>	<b>151,33%</b>	<b>1.866.276,46</b>	<b>38,41%</b>	<b>1.570.117,74</b>	<b>34,35%</b>	<b>1.487.346,88</b>	<b>33,37%</b>	<b>1.282.631,20</b>	<b>30,74%</b>
Amortização Captação de Rec. p/ Invest. (obras complementares)		6.819.321,31	139,45%	1.939.547,58	41,33%						
Aporte de terceiros (Prefeitura)		1.000.000,00	20,54%								
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1											
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2											
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3		67.100,13	1,38%	67.100,13	1,38%	67.100,13	1,38%	67.100,13	1,38%	67.100,13	1,38%
3.3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3 CREDORES PROV. CONTRATOS											
4 - CREDORES MICRO E PEQUENAS EMPRESAS											
<b>TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES</b>		<b>2.006.647,71</b>	<b>39,11%</b>	<b>67.100,13</b>	<b>1,38%</b>	<b>67.100,13</b>	<b>1,38%</b>	<b>67.100,13</b>	<b>1,38%</b>	<b>67.100,13</b>	<b>1,38%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES</b>		<b>(157.826,42)</b>	<b>-3,13%</b>	<b>1.799.176,33</b>	<b>36,79%</b>	<b>1.503.017,61</b>	<b>33,37%</b>	<b>1.420.246,75</b>	<b>32,16%</b>	<b>1.215.531,07</b>	<b>29,36%</b>
<b>SALDO DE CAIXA</b>		<b>293.481,54</b>		<b>2.092.657,87</b>		<b>3.595.675,48</b>		<b>5.015.930,23</b>		<b>6.231.451,30</b>	
<b>DESEMBOLSO COM DIVÍDUAS RJ</b>		<b>1.040.195,16</b>		<b>96.731,31</b>		<b>86.811,76</b>		<b>88.892,98</b>		<b>86.973,14</b>	

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br) - [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br)

Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower - Conj. 1704 - em Goiânia - GO - 74884-120

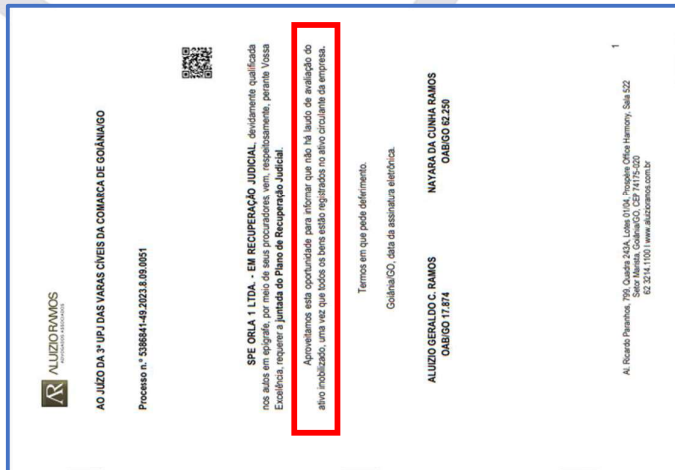
Valor: R\$ 100.000,00  
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
 GOIÂNIA - 3ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS  
 Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 20/09/2023 22:53:07





## IV – 3 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

A devedora não apresentou laudo de avaliação de bens e ativos sob a justificativa de que “(...) *todos os bens estão registrados no ativo circulante da empresa (...)*”.



– Fonte: evento 44.

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br) - [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br)  
Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower - Conj. 1704 - em Goiânia - GO - 74884-120





## V – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atendidas as determinações contidas no art. 22, inciso II, alínea h, da Lei 11.101/05 e alterações pela Lei 14.112/2020, o presente relatório sobre o Plano de Recuperação Judicial da empresa **SPE ORLA 1 LTDA.** segue juntado no processo principal nº 5386841-49.2023.8.09.0051, em tramitação na 8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia – GO, acessível pelos sites do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás <http://www.projudi.tjgo.jus.br/> e do Administrador Judicial <http://www.stenius.com.br/> ou, ainda, pode ser requisitado pelo e-mail [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br).

Do PRJ e sobre a sua legalidade e determinadas questões de relevo como a viabilidade econômico-financeira; as condições e formas de pagamento; deságios; correções monetárias e a contagem do prazo para o início dos pagamentos aos credores; os resultados e fluxo de caixa projetados; a extinção de obrigações de avais, até a finalização da etapa negocial (assembleia geral de credores) e,







ao cabo, a submissão ao juízo para apreciação homologatória, são matérias exclusivas neste momento de inspeção dos credores e magistrado.

Goiânia-GO, 20 de setembro de 2023.

CINCOS CONSULTORIA ORGANIZACIONAL LTDA  
STENIUS LACERDA BASTOS  
Administrador Judicial

Página 25 de 25

(62) 2020.2475 / (62) 99147-3559 - [www.stenius.com.br](http://www.stenius.com.br) - [cincos@stenius.com.br](mailto:cincos@stenius.com.br)  
Avenida Olinda, nº 960, Park Lozandes, Trade Tower - Conj. 1704 - em Goiânia - GO - 74884-120

Valor: R\$ 100.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei  
GOIÂNIA - 3ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS  
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 20/09/2023 22:53:07

