

PLANO DE RECUPERAÇÃO
JUDICIAL PELA RMN – SANTOS
FILHAS PARTICIPAÇÃO E
ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E
PATRIMONIAL LTDA

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2. APRESENTAÇÃO E HISTÓRICO DA EMPRESA	5
3. INTRODUÇÃO.....	9
4. ETAPA QUALITATIVA	10
5. QUADRO DE CREDORES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	15
6. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRO E SUAS PROJEÇÕES	17
7. DA PROPOSTA AOS CREDORES.....	18
8. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS	20
9. QUADRO DE EVOLUÇÃO DO SALDO DEVEDOR	21
10. DA QUITAÇÃO	21
11. DISPOSIÇÕES GERAIS:	21
12. ESCLARECIMENTO ESSENCIAL	24
13. ANEXO 01	25
14. INFORMAÇÕES SOBRE A EMPRESA AVALIADORA E O AVALIADOR.....	26

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pela **RMN – Santos Filhas Participação e Administração Empresarial e Patrimonial Ltda** em recuperação judicial sob a égide da Lei nº 11.101/2005.

A administração da empresa é sediada na Av. Rio Branco, S/N - Centro, Aracaju - SE, 49010-000. O requerimento do benefício legal da Recuperação Judicial ocorreu em 17 de novembro de 2020, com fulcro nos arts. 47 e seguintes da Lei 11.101/05, tendo seu processo sido distribuído a 14ª Vara Cível da Comarca de Aracaju/SE, registrado sob nº 202011402041.

O plano de recuperação ora apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente recuperação judicial, demonstra a viabilidade econômico-financeira da operação negocial, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração dos recursos financeiros necessários no prazo proposto.

Para a elaboração do Plano de Recuperação Judicial, objeto deste documento, foi contratada a empresa Be Trusty Negócios Corporativos.

a) Definições. Os termos utilizados neste PRJ Aditado têm os seguintes significados definidos abaixo:

I.1.1. “Administrador Judicial”: Administrador Judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação, assim entendido como Rodrigo Mota Bispo, inscrito na OAB/SE 12.280, com sede Rua Vidal de Negreiros, 302, bairro Inácio Barbosa, Aracaju/SE, e-mail: rodrigombispo@hotmail.com;

I.1.2. “AGC”. Significa a Assembleia Geral de Credores;

I.1.3. “Credores ME/EPP”: Créditos detidos pelos credores ME/EPP;

I.1.4. “Credores Não Sujeitos”: São os créditos contra a Recuperanda que não se sujeitam à recuperação judicial, na forma do art. 49, caput, §§§ 3º e 4º da Lei nº 11.101/05, tais como os titulares de adiantamento de contratos de câmbio para exportação, de contratos de arrendamento mercantil e/ou créditos garantidos por alienação fiduciária, propriedade ou cessão fiduciária de bens móveis, imóveis ou direitos, bem como créditos constituídos após a Data do Pedido;

I.1.5. “Credores Quirografários”: São os créditos Sujeitos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, e 83, VI, da LRF, conforme Lista de Credores;

I.1.6. “Credores Trabalhistas”: São os créditos Sujeitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho ou equiparados a créditos trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da LRF, conforme Lista de Credores;

I.1.7. “Credores com Garantia Real”: São os créditos sujeitos detentores de garantia real, os termos do art. 41, IV, da LRF, conforme Lista de Credores;

I.1.8. “Lista de Credores”: A lista de credores apresentada pela Recuperanda, com as alterações decorrentes da lista de credores protocolada pelo Administrador Judicial, bem como com as demais alterações eventualmente realizadas em razão de acordos celebrados entre a Recuperanda e Credores Sujeitos ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e conforme venha a ser alterada pelo julgamento das respectivas impugnações de crédito;

I.1.9. “Dívida Reestruturada”: Significa os novos termos da dívida total da Recuperanda com os Credores após a Homologação do PRJ, incluindo os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME/EPP, constantes da Lista de Credores e conforme venham a ser determinados quando da conclusão do quadro-geral de credores, aplicando-se os percentuais de desconto, prazos e formas de pagamentos conforme disposto neste PRJ;

I.1.10. “PRJ”: Este plano de recuperação judicial, na forma como é apresentado pela Recuperanda e, conforme o caso, na forma como homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial;

I.1.11. “Homologação do PRJ”: Decisão Judicial que homologue o PRJ nos termos do art. 45 e 58, caput ou §1º, todos da LRF, conforme o caso, considerada a partir da data de sua publicação no Diário Oficial do Estado de Sergipe;

b) Objetivo. Diante da existência de dificuldades da Recuperanda em cumprir com suas atuais obrigações financeiras, o presente PRJ prevê a realização de medidas que objetivam a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da Dívida Reestruturada, bem como à geração de capital de giro e de recursos necessários para a continuidade das atividades da Recuperanda, devidamente dimensionadas para a nova realidade da Recuperanda.

1.1. INTERPRETAÇÃO DESTE PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Para os fins deste Plano de Recuperação Judicial (abaixo definido), exceto se disposto de outra forma ou se o contexto requerer outra interpretação:

a) Os títulos deste documento foram inseridos para facilitar a localização das disposições e, juntamente com os grifos, são utilizados por conveniência e não afetam a interpretação deste

Plano de Recuperação Judicial, de seus Anexos e/ou de quaisquer documentos ou instrumentos emitidos e/ou firmados nos termos do Plano de Recuperação Judicial, não podendo ser invocados para desqualificar ou alterar o conteúdo de quaisquer das cláusulas itens deste Plano de Recuperação Judicial;

- b) As expressões e definições utilizadas neste Plano de Recuperação Judicial e em seus Anexos poderão ser expressas tanto no singular quanto no plural, e em qualquer dos gêneros;
- c) As expressões e definições utilizadas no Plano de Recuperação Judicial e em seus Anexos, mas neles não definidas, terão o significado a elas atribuídos pela legislação e regulamentação vigente aplicável, em especial na Lei nº 11.101/2005 e na Lei, pronunciamentos técnicos, orientações e interpretações que trazem as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- d) Referência a qualquer pessoa, ou a uma parte de qualquer documento, título, instrumento, acordo ou contrato, inclui seus sucessores e cessionários;
- e) Uma referência à disposição de lei, norma ou regulamento, exceto se de outra forma indicado, deve ser entendida como referência a tal disposição conforme alterada, reeditada, ratificada ou substituída a qualquer tempo;
- f) Uma referência a um documento inclui aditamentos, suplementos, anexos, substituições, ratificações, retificações e novações celebrados;
- g) Os casos omissos serão regulados pelos preceitos da legislação vigente aplicável, em especial a Lei nº 11.101/2005; e
- h) O Anexo a este Plano Recuperação Judicial, bem como os documentos que vierem a ser firmados e/ou emitidos por conta, ordem ou em razão deste Plano de Recuperação de Judicial constituem parte integrante e inseparável deste Plano de Recuperação Judicial.

2. APRESENTAÇÃO E HISTÓRICO DA EMPRESA

RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ do MF sob o nº 06.860.042/0003-40, com sede na Av. Rio Branco, S/N - Centro, Aracaju - SE, 49010-000.

2.1. HISTÓRICO DA EMPRESA E EXPOSIÇÃO DAS CAUSAS CONCRETAS SOB VIÉS PATRIMONIAL DO DEVEDOR E RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA.

A **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA** é uma empresa fundada em 2004, voltada para o ramo imobiliário, administrando imóveis próprios (venda, locação, estacionamento rotativo de automóveis), e promovendo o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em parceria com outras empresas, haja vista que o desenvolvimento é o resultado de 03 (três) elementos essenciais, quais sejam, terra, recurso financeiro e expertise construtiva.

Não é incomum que empresas se unam para desenvolver determinado empreendimento, com a finalidade de partilhar os custos e riscos da atividade. Da mesma forma, o resultado da *joint venture* é sempre partilhado entre as empresas envolvidas, seja por meio da divisão dos recursos oriundos da venda do produto (apartamento/casa/lote), o que o mercado convencionou chamar de permuta financeira, ou por meio da partilha das unidades integrantes do empreendimento, o que o mercado trata como permuta física, modalidade da qual cada um dos parceiros fica responsável pela comercialização das unidades que recebeu em permuta.

No último “Ciclo Imobiliário”, a **RMN SANTOS**, em conjunto com outras empresas, desenvolveu 03 (três) empreendimentos, quais sejam, o Condomínio Portal dos Trópicos, localizado na cidade de Aracaju, o Condomínio Recanto dos Coqueiros e Condomínio Quintas da Barra, estes últimos situados na cidade de Barra dos Coqueiros.

Em todos eles a **RMN SANTOS** figurou como “terrenista”, que corresponde ao parceiro que participa apenas com o imóvel no qual será desenvolvido o empreendimento e, ao final, recebeu unidades integrantes do empreendimento em contraprestação a sua participação.

Portanto, aqui cabe um parêntese para esclarecer que boa parte das receitas constantes no Balanço Patrimonial da **RMN SANTOS**, advém do recebimento das parcelas dos contratos de compra e venda firmados com os adquirentes das unidades dos referidos empreendimentos.

Em razão da crise econômica que assolou o mercado imobiliário em todo o território nacional, com início em meados de 2014, as empresas do setor foram surpreendidas com o **fenômeno dos distratos** e boa parte das unidades já comercializadas voltaram para o estoque, que por conta da crise econômica não foram novamente comercializadas no prazo esperado, gerando custos não programados com IPTU e Cotas Condominiais das unidades entre outras despesas não provisionadas. A crise no setor imobiliário foi tamanha, que levou o legislador a editar uma lei cuja finalidade é regulamentar o desfazimento dos contratos de promessa de compra e venda, para que o setor pudesse ter um mínimo de segurança jurídica nas relações vindouras.

Os distratos, somados a baixa procura por novas unidades, causou um aumento significativo dos estoques. Com a oferta crescendo bem mais rápido que a demanda, a taxa de vacância subiu significativamente e o setor entrou em recessão, que veio a ser agravada pela crise política vivenciada pelo Brasil.

No caso específico da **RMN SANTOS**, há um incremento, decorrente de imbróglia envolvendo o empreendimento Condomínio Quintas da Barra, que contribuiu significativamente para a periclitância em que se encontra a Recuperanda.

Explico melhor, na esteira da sua atuação, a Recuperanda firmou com a empresa TBK, em dezembro de 2011, no qual transferia para a aludida empresa um imóvel de sua titularidade, para que aquela desenvolvesse um empreendimento, com 211 unidades autônomas (lotes), das quais 74 seriam destinados a Recuperanda a título de contraprestação.

No momento do lançamento a empresa TBK comercializou as 137 unidades restantes e logo em seguida começou a executar o empreendimento, contudo, mesmo recebendo parcela significativa do preço dos contratos de promessa de compra e venda, em meados de 2013, a TBK abandonou o canteiro de obras, quando apenas 4% do empreendimento estava executado.

Diante desse cenário, a **RMN SANTOS** e os demais adquirentes dos lotes, com lastro nos artigos 43, III e VI, e 49 da Lei de incorporação imobiliária (Lei nº 4.591/64), reuniram-se em assembleia, na qual foi aprovada a destituição da incorporadora originária (TBK), transferindo a **RMN SANTOS** para finalizar o empreendimento,

mediante a prorrogação do prazo de finalização das obras e transferência de todos os recebíveis dos contratos firmados com a TBK para a **RMN SANTOS**.

Em razão do que foi deliberado em assembleia, apenas o saldo correspondente às parcelas vincendas dos contratos de compra e vendas foram transferidas para a **RMN SANTOS**, que foi instrumentalizado através da “cessão de crédito e cessão de alienação fiduciária”, firmada com a TBK em 28/11/2013, cujo saldo total alcançava a monta de R\$ 17.377.038,57 (dezesete milhões, trezentos e setenta e sete mil e trinta e oito reais e cinquenta e sete centavos).

Para tanto a **RMN SANTOS** deveria executar 96% do empreendimento Quintas da Barra e, em contraprestação receberia todo o saldo das parcelas vincendas descritas no instrumento de cessão acima citado, passando de mera terrenista para incorporadora.

Contudo, **antes mesmo de finalizar o empreendimento**, os adquirentes dos lotes passaram a ajuizar ações de rescisões contratuais, aduzindo que a prorrogação de prazo objeto de deliberação em assembleia seria abusiva e que o empreendimento apresentava diversos vícios construtivos, motivo pelo qual os autores das demandas, pleiteavam o ressarcimento de todas as parcelas que foram adimplidas diretamente a TBK.

Todos os 82 (oitenta e dois) processos, que ao todo envolvia o contrato de compra e venda de 92 (noventa e dois) lotes, foram julgados procedentes, sendo a **RMN SANTOS** condenada a pagar aos adquirentes o valor de todas as parcelas que foram recebidas pela TBK, devidamente corrigida e com incidência de juros desde a data do desembolso de cada parcela, além da condenação ao pagamento de honorários de sucumbência.

Portanto, **(a)** além de custear as obras com recursos próprios, **(b)** a **RMN SANTOS** deixou de receber os créditos estampados na “cessão de crédito e cessão de alienação fiduciária”, firmada com a TBK em 28/11/2013, de todos os contratos com demanda judicial, haja vista a existência de tutela de urgência, em todos eles, suspendendo o pagamento das parcelas, e, ao final, **(c)** foi condenada ao pagamento de valor correspondente as parcelas que foram recebidas pela TBK.

Somando-se a isso **(d)** ficou responsável pelo pagamento de IPTU e condomínio de todos os lotes em questão.

Outros 10 (dez) adquirentes, em que pese não tenham ajuizado demanda buscando o desfazimento do contrato, suspenderam o pagamento das parcelas, em razão de todo o imbróglio envolvendo o empreendimento.

Antes mesmo do trânsito em julgado dos processos mencionados, os agora credores da **RMN SANTOS** passaram a distribuir execuções provisórias, cujos débitos somam a casa dos milhares de reais.

Buscando uma solução para a situação, a **RMN SANTOS** passou a indicar em todos os processos, o lote objeto do contrato desfeito, para fins de satisfação do débito, contudo, a maioria dos credores rejeitou adjudicar o imóvel e nem o levar a leilão, em que pese o crédito fosse inferior ao valor comercial do imóvel e insistiam em expropriar outros bens da Recuperanda.

A situação ainda se agravou com a pandemia da Covid-19 (novo Coronavírus) que assolou todo o planeta, com o fechamento de toda cadeia produtiva do mundo por alguns meses, gerando além da instabilidade econômica e o verdadeiro caos de saúde pública. A situação que já era ruim, ficou ainda pior com a soma do combate a pandemia da Covid-19 e o agravamento da instabilidade política que vivenciada pelo Brasil nos últimos tempos.

A **RMN SANTOS** que já vinha enfrentando dificuldades no mercado viu sua situação piorar em 2020, uma vez que devido a pandemia da Covid-19 seus principais geradores de caixa foram estrangulados, seja os aluguéis de imóveis que tiveram redução de valor, seja também a ausência de movimentação nos estacionamentos de propriedade da empresa.

O fluxo de caixa já fragilizado pela situação econômica e sanitária do país foi ainda mais prejudicado com o trânsito em julgado de dezenas de processos judiciais movidos em face da **RMN SANTOS**, que tiveram causa justamente pelo insucesso do empreendimento Quintas das Barras.

Isto é o fluxo de caixa da **RMN SANTOS** não suportaria o pagamento dos débitos provisionados em razão das condenações judiciais, com trânsito em julgado e outras execuções em andamento, de modo que o pedido de recuperação judicial era (e é) o único caminho encontrado pela empresa para superação da situação de crise econômica vivenciada neste momento.

Basta uma simples consulta ao Quadro Geral de Credores - QGC apresentado pela **RMN SANTOS** para constatar, **de forma clara e objetiva**, que os credores da empresa são constituídos basicamente por demandantes de processos judiciais oriundos do insucesso empresarial do empreendimento Quintas das Barras, e logicamente, a ausência de fluxo de caixa para honrar com o pagamento em razão da pandemia da Covid-19 e a instabilidade política e econômica do país nos últimos tempos.

Fatores internos agravados pelos fatores externos mencionados são a causa do pedido de recuperação judicial da **RMN SANTOS**.

Neste panorama, em 17/11/2020, a **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA** ingressou com pedido de recuperação judicial com base na Lei nº 11.101/05 (Lei de Recuperação Judicial e Falência), requerendo a guarida jurisdicional para recuperação da sua atividade empresarial, tendo em vista as dificuldades econômicas que estava (e está) vivenciando no mercado.

2.2. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

Objetiva-se com o presente, resumir e esclarecer, as ações gerenciais promovidas, servíveis ao soerguimento e superação da crise econômico-financeira enfrentada pela empresa.

Inicialmente, pertinente pontuar tratar-se a **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA** do tipo holding patrimonial, com aferição de receita através de compra

e venda, aluguel e incorporação de imóveis próprios; serviços rotativos de estacionamento de veículos, conforme consta em seu objeto social.

O PRJ dessa recuperação judicial da **RMN SANTOS** visa objetivamente a reestruturação da empresa, com a finalidade de gerar o necessário fluxo de caixa positivo para cumprir o plano de recuperação judicial através das seguintes premissas:

- a) Cumprimento do espírito norteador da Lei nº 11.101/05, qual seja, a manutenção de empresas viáveis e a continuidade da atividade empresarial;
- b) Superação momentânea da dificuldade econômico-financeira;
- c) Os interesses das partes envolvidas sejam tratados de forma justa, razoável e equilibrados;
- d) A **RMN SANTOS**, com a operação de reestruturação, seja viável, permitindo a satisfação de suas dívidas e atingindo o cumprimento da função social.

O desenvolvimento e operacionalização dessas atividades mencionadas acima ocorre através das ações gerenciais abaixo:

- 1 – Captação de construtoras e/ou incorporadoras, com vias de desenvolvimento de projeto para parceria em incorporação nos imóveis próprios;
- 2 – Captação de empresas ou órgãos públicos, interessados em locação de parte do imóvel situado a Avenida Hermes Fontes nº 2120, antes locado em sua integralidade pela Caixa Econômica Federal;
- 3 – Investimento em publicidade e marketing para divulgação dos imóveis, junto a equipe de corretagem;
- 4 – Regularização documental de imóveis, com vias de organizar o acervo patrimonial da empresa, e ainda, promover a valorização dos bens, acelerando os processos de venda;
- 5 – Desenvolvimento de projetos para avaliação de viabilidade econômica da empresa, com finalidade em fomentar áreas estratégicas do negócio;
- 6 – Gerenciamento interno da carteira de cobrança oriunda da venda financiada de imóveis (financiamento próprio);
- 6.1 – Renegociação e refinanciamento junto a clientes próprios que possuem contrato ativo na empresa, como medida preventiva a reduzir surgimento de novas Ações Revisionais para discussão de juros contratuais, e correção de parcelas;
- 6.2 – Investimento em regularização dos novos contratos regidos pelo instituto da Alienação Fiduciária, em ação estratégica apta a promover eficiência na execução da Inadimplência;
- 7 – Reestruturação empresarial através da gradual implementação das Regras de Governança Corporativa com enfoque nos setores operacionais, prevenção de riscos, avaliação de desempenhos e resultados.

3. INTRODUÇÃO

Este Plano de Recuperação Judicial foi precedido de um estudo de planejamento estratégico feito pela **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA**, e tem por objetivo

viabilizar, de acordo com a Lei nº 11.101/05, a reestruturação financeira da empresa, preservando sua função social na comunidade brasileira, mantendo sua entidade geradora de bens, recursos, empregos (diretos e indiretos) e de pagamento de tributos.

O Plano de Recuperação Judicial é focado na preservação dos interesses dos credores da empresa e na geração de empregos, estabelecendo as condições financeiras frente a atual situação da **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA** e de mercado.

Nesse rumo, as condições apresentadas no presente plano de recuperação judicial são as que menos impactam negativamente nas relações negociais mantidas com o mercado, pois foi elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo o mais condizente possível com a realidade dos fatores micro e macroeconômicos que se refletem nos negócios da Recuperanda e no mercado regional e nacional.

4. ETAPA QUALITATIVA

4.1. ANÁLISE DOS ASPECTOS INTERNOS

Nesta demonstração comparamos a situação da RMN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES levantando os principais ativos patrimoniais da empresa e sua valorização de mercado, que serão utilizados para gerar caixa para o cumprimento do plano. Sendo através de aluguéis serviços de estacionamento ou venda.

Imoveis fonte de caixa alugados:

IMÓVEIS ALUGADOS			
Mátricula	Endereço	Valor Aluguel	VALOR DE VENDA
47019	Avenida Hermes Fontes, 2120 -	R\$ 36.241,00	R\$ 30.000.000,00
708	Avenida Hermes Fontes, 1803 -	R\$ 4.887,00	R\$ 3.500.000,00
10.194	Bloco 04 Unid 05 2Q	R\$ 1.100,00	R\$ 170.000,00
14.820	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.200,00	R\$ 240.000,00
14.822	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.200,00	R\$ 240.000,00
14.823	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.200,00	R\$ 240.000,00
14.826	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.000,00	R\$ 240.000,00
14.827	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.000,00	R\$ 240.000,00
14.828	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.200,00	R\$ 240.000,00
14829	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.200,00	R\$ 240.000,00
14831	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.200,00	R\$ 240.000,00
14832	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.200,00	R\$ 240.000,00
14833	Avenida Eng. Edilson Tavora	R\$ 1.200,00	R\$ 240.000,00
	Total =>	R\$ 53.828,00	R\$ 36.070.000,00

Imoveis utilizados para atividades de estacionamento:

OUTROS IMÓVEIS			
Mátricula	Endereço	Observ.	VALOR DE VENDA
4939	Av. Rio Branco, nº 306, Centro - ESTACIONAMENTO	EM USO	R\$ 670.000,00
10.707	Av. Rio Branco, nº 300, Centro - ESTACIONAMENTO	EM USO	R\$ 2.500.000,00
11.533	Av. Rio Branco, nº 310, Centro - ESTACIONAMENTO	EM USO	R\$ 2.300.000,00
11.592	Av. Rio Branco, nº 288, Centro - ESTACIONAMENTO	EM USO	R\$ 900.000,00
4518	Av. Rio Branco, nº 324 e 330, Centro - ESTACIONAMENTO	EM USO	R\$ 2.200.000,00
11.504	Av. Rio Branco, nº 342,346,352,356 e 360, Centro - ESTACIONAMENTO	EM USO	R\$ 3.430.000,00
Total			R\$ 12.000.000,00

A Avenida Rio Branco em Aracaju, Sergipe, é uma das principais avenidas da cidade e desempenha um papel importante no centro urbano. Ela é conhecida por ser uma via movimentada, que corta o centro da cidade e oferece acesso a diversas lojas, escritórios, restaurantes, instituições financeiras e outros estabelecimentos comerciais.

Imóveis destinados a venda:

Matrícula	Endereço	VLR DE VENDA	Matrícula	Endereço	VLR DE VENDA
11.012	R. Riachuelo, 1071 - São José - Galpão	2.200.000,00	8422	Quintas da Barra	190.928,50
34.611	R. C - Lot. Rec.das Andorinhas - Matapuã - TERRENO	500.000,00	8423	Quintas da Barra	190.928,50
2064	Loteamento Beira Rio Samam, Barra dos Coqueiros/SE	5.000.000,00	8424	Quintas da Barra	190.928,50
86855	Rodovia dos Naufragos, 2870 - Mosqueiro - TERRENO	1.000.000,00	8425	Quintas da Barra	190.928,50
10.119	Bloco 01 Unid 002 1Q	150.000,00	8430	Quintas da Barra	242.315,54
8.359	Quintas da Barra	190.928,50	8434	Quintas da Barra	190.928,50
8363	Quintas da Barra	190.928,50	8435	Quintas da Barra	190.928,50
8364	Quintas da Barra	190.928,50	8440	Quintas da Barra	190.928,50
8.365	Quintas da Barra	190.928,50	8443	Quintas da Barra	190.928,50
8.390	Quintas da Barra	190.928,50	8446	Quintas da Barra	264.266,86
8391	Quintas da Barra	214.009,03	8447	Quintas da Barra	190.928,50
8452	Quintas da Barra	190.928,50	8448	Quintas da Barra	190.928,50
8453	Quintas da Barra	190.928,50	8454	Quintas da Barra	190.928,50
8462	Quintas da Barra	190.928,50	8455	Quintas da Barra	190.928,50
8463	Quintas da Barra	190.928,50	8456	Quintas da Barra	190.928,50
8502	Quintas da Barra	190.928,50	8458	Quintas da Barra	190.928,50
8538	Quintas da Barra	190.928,50	8465	Quintas da Barra	190.928,50
8546	Quintas da Barra	800.000,00	8467	Quintas da Barra	328.931,62
8547	Quintas da Barra	800.000,00	8471	Quintas da Barra	190.928,50
8559	Quintas da Barra	168.017,08	8475	Quintas da Barra	190.928,50
8560	Quintas da Barra	1.200.000,00	8479	Quintas da Barra	190.928,50
8358	Quintas da Barra	177.056,18	8480	Quintas da Barra	190.928,50
8361	Quintas da Barra	190.928,50	8481	Quintas da Barra	190.928,50
8362	Quintas da Barra	190.928,50	8483	Quintas da Barra	190.928,50
8366	Quintas da Barra	190.928,50	8484	Quintas da Barra	190.928,50
8367	Quintas da Barra	190.928,50	8495	Quintas da Barra	190.928,50
8368	Quintas da Barra	190.928,50	8498	Quintas da Barra	186.940,82
8369	Quintas da Barra	190.928,50	8499	Quintas da Barra	159.507,12
8374	Quintas da Barra	345.820,61	8510	Quintas da Barra	190.928,50
8377	Quintas da Barra	190.928,50	8511	Quintas da Barra	190.928,50
8378	Quintas da Barra	190.928,50	8515	Quintas da Barra	224.058,96
8379	Quintas da Barra	190.928,50	8516	Quintas da Barra	220.216,93
8380	Quintas da Barra	190.928,50	8517	Quintas da Barra	211.941,55
8382	Quintas da Barra	190.928,50	8520	Quintas da Barra	190.928,50
8383	Quintas da Barra	190.928,50	8524	Quintas da Barra	259.760,95
8384	Quintas da Barra	190.928,50	8525	Quintas da Barra	259.760,95
8385	Quintas da Barra	190.928,50	8556	Quintas da Barra	800.000,00
8388	Quintas da Barra	190.928,50	8527	Quintas da Barra	190.928,50
8389	Quintas da Barra	190.928,50	8532	Quintas da Barra	190.928,50
8393	Quintas da Barra	303.663,60	8542	Quintas da Barra	190.928,50
8394	Quintas da Barra	336.694,23	8544	Quintas da Barra	190.928,50
8396	Quintas da Barra	185.680,69	8545	Quintas da Barra	190.928,50
8399	Quintas da Barra	190.928,50	8548	Quintas da Barra	190.928,50
8403	Quintas da Barra	190.928,50	8549	Quintas da Barra	266.328,89
8404	Quintas da Barra	190.928,50	8553	Quintas da Barra	168.017,08
8410	Quintas da Barra	190.928,50	8554	Quintas da Barra	168.017,08
8411	Quintas da Barra	190.928,50	8562	Quintas da Barra	166.506,02
8418	Quintas da Barra	190.928,50	8.564,00	Quintas da Barra	185.915,26
5527	Quadra S Lote 01	1.200.000,00	8.568,00	Quintas da Barra	185.915,26
95447	Loja de Conveniência	200.000,00			
Subtotal		21.081.581,92			10.408.112,91
Total		31.489.694,82			

Descrição	Avaliação imóveis
Imoveis alugados	36.070.000,00
Imoveis em operação (estacionamento)	13.200.000,00
Imoveis destinado a venda	31.489.694,82
Total	80.759.694,82

Obs 1: Imoveis avaliados em 22/07/2021.

Obs 2: A maioria dos lotes integrantes do Condomínio Residencial Quintas do Lago Barra possuem restrições judiciais que impedem a sua comercialização.

4.3 ANÁLISE GEOGRÁFICA DO ESPAÇO ONDE DESNVOLVEM-SE AS ATIVIDADES DA EMPRESA

Esta análise está baseada nas principais forças competitivas que interferem na elaboração de estratégias da empresa, conhecida, em administração, como força de Porter.

O setor de atividade em que a **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA** está inserida, tem algumas pesquisas sobre imóveis e valorização dos mesmos no mercado de Aracaju.

Aracaju, a capital de Sergipe, foi listada entre as 100 cidades do Brasil com maior potencial para investimento em imóveis, ocupando a 19ª posição. A avaliação foi feita pela Prospecta Inteligência Imobiliária, que focou em cidades com menos de um milhão de habitantes. O estudo levou em consideração vários fatores, incluindo renda per capita elevada, nível educacional, empregabilidade e déficit imobiliário. Notavelmente, a análise centrou-se mais na demanda do mercado do que na oferta.

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Sergipe (Creci-SE), André Cardoso, abordou em uma entrevista as perspectivas positivas para o mercado imobiliário em 2023. Segundo pesquisas recentes, mais de 30% dos entrevistados planejam comprar um imóvel neste ano. Cardoso destacou que, após uma retração inicial devido à pandemia da Covid-19, o mercado se recuperou no segundo semestre de 2020, e a tendência é que continue crescendo.

Cardoso vê o orçamento de R\$ 10 bilhões destinado ao programa "Minha Casa Minha Vida" como um indicativo positivo, especialmente para a população com renda até R\$ 1.800,00. Ele acredita que esse impulso será benéfico para todos os envolvidos na cadeia produtiva do setor imobiliário. O presidente também destacou o papel das taxas de juros e mencionou a facilidade de financiamento para trabalhadores sem carteira assinada como um desenvolvimento promissor.

Além das perspectivas de mercado, Cardoso fez um balanço de sua gestão à frente do Creci-SE, focando em ações que aproximaram corretores do Conselho e em programas de aperfeiçoamento profissional. Ele também ressaltou a importância de investir em ações que valorizem a classe dos corretores de imóveis, e espera que o Governo Federal dê atenção especial ao setor.

Na última segunda-feira 11 de Setembro, o Governo do Estado de Sergipe anunciou o lançamento do edital para os estudos de viabilidade da construção de uma segunda ponte entre Aracaju e Barra dos Coqueiros. A obra tem como objetivo principal aprimorar a mobilidade urbana, uma necessidade cada vez mais urgente devido ao crescimento exponencial de Barra dos Coqueiros. Segundo o IBGE, a cidade teve um aumento populacional de mais de 60% nos últimos anos e espera-se que este número dobre nos próximos anos.

Este projeto é parte de uma estratégia maior de desenvolvimento econômico e social para o estado. O secretário de Estado do Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura, Luiz Roberto Dantas, destacou que a nova ponte também deverá impulsionar o turismo e o comércio local, uma vez que melhorará a interligação entre o litoral sul e o litoral norte do estado.

Além disso, a obra é considerada um pilar para a retomada do setor de construção civil em Sergipe, que perdeu quase 50% de suas vagas de emprego nos últimos anos. A expectativa é que a nova ponte gere empregos diretos e indiretos, ajudando na recuperação econômica do estado.

Este projeto está alinhado com o programa "Desenvolve Sergipe", destinado a dinamizar a economia estadual, promovendo a abertura de novos negócios e atraindo investidores. Portanto, esta infraestrutura é vista como crucial para o futuro desenvolvimento de Sergipe e representa uma oportunidade significativa para investimentos e melhorias na qualidade de vida da população.

Data: 14 de Setembro de 2023

Com o rápido crescimento populacional de Barra dos Coqueiros e a expectativa de aumento ainda maior, a demanda por habitação e infraestrutura urbana tende a crescer substancialmente. Isso abre perspectivas promissoras para o setor imobiliário, assim valorizando os aticor da **RMN SANTOS**.

5 QUADRO DE CREDORES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Para projeção de pagamentos, leva-se em conta o quadro de credores a seguir:

NOME COMPLETO	Valor	NOME COMPLETO	Valor
CARLOS ALBERTO VALADÃO DE HOLLANDA	143.007,68	HENRIQUE BRITTO DE CARVALHO	411.558,88
FERNANDO ANTÔNIO BEZERRA CAVALCANTI MADRUGA FILHO	239.664,29	JOÃO SAMPAIO D'AVILA	240.168,40
GILBERTO VIEIRA LEITE NETO	9.627,80	JORGE LUIS CARDOSO SILVEIRA	253.326,73
GUSTAVO ELSON GUEDES VASCONCELOS	14.853,84	JOSE ADONIAS LIBÓRIO DA FONSECA	628.114,36
HANS WEBERLING SOARES	68.858,71	JOSE AMARO DO NASCIMENTO	486.097,10
HUMBERTO ROLLEMBERG FONTES FILHO	64.839,40	JOSÉ HENRIQUE BORGES GOMES	309.180,64
JOSÉ WASHINGTON NASCIMENTO DE SOUZA	2.026,38	JOSE WASHINGTON CAMPOS	212.353,26
LÚCIO FÁBIO NASCIMENTO FREITAS	25.496,49	JULIANA MILENA SANTANA MORAES	332.273,37
MARCIO LIMA SILVA	29.894,26	LUIZ AUGUSTO DOS WANDERLEY DIAS DE FREITAS E CRISTINA MENEZES I	771.155,07
NORTON LACERDA DA SILVA	30.943,00	MANOEL EMÍLIO DE CARVALHO	185.032,74
PAULO CONSTANZA	253.123,71	MARCELO BRAVO DE OLIVEIRA	332.942,14
PRISCILA GÓES PRADO	92.957,10	MARCELO DE OLIVEIRA RIBEIRO E LORENA CARDOSO TEIXEIRA CHAVES	192.030,16
AUGUSTO, DÓRIA E VICTOR ADVOGADOS E ASSOCIADOS	24.432,65	MARCOS PAULO MONTEIRO FERREIRA	115.488,96
SAMUEL RIBEIRO LORENZI	32.051,67	NAIR MENEZES SILVA	238.320,51
SÉRGIO LUIZ SANTANA FILHO	15.234,77	PATRÍCIA BISPO DE FRANÇA GOIS	89.041,97
SIDNEY AMARAL CARDOSO	32.167,75	PAULO SERGIO FACURI	167.317,54
SUÊNIO WALTTEMBERG GONÇALVES E SILVA	13.275,50	RAMON ROCHA SANTOS	101.206,25
TAMIRES COELHO BISPO	44.600,18	ROZINEIDE BARRETO CAMPOS	242.770,21
TATIANE GONÇALVES MIRANDA GOLDHAR	25.778,13	TASSO SAMPAIO NUNES	238.450,57
VIVIAN HUKAIKA	12.198,00	CIBRASEC	6.000,00
ALESSANDRO MELO DE ARAÚJO	139.762,25	COND. RESIDENCIAL PORTAL DOS TRÓPICOS	80.953,96
ARTHUR MAIA D'AVILA	201.705,04	EDVALDO MORAES PIMENTEL	6.000,00
ATILANO SALVADOR GODINHO	292.619,77	ELIZABETH CAVALCANTE CORREIA E ANTONIO DIAS CORREIA	6.000,00
CARLOS ALBERTO VALADÃO DE HOLLANDA	257.771,45	FÁBIO SERRA SILVEIRA	6.000,00
COND. RECANTO DOS COQUEIROS RESIDENCIAL	6.449,67	FRANCINETH CRUZ ALVES DE LIMA	6.000,00
CONFIANÇA GARANTIDORA COND.	627.926,36	GELDO GUIMARÃES JUNIOR	6.000,00
DEBORA ALAIDE BRITTO DE MENEZES E EDUARDO ALESSANDRO OLIVEIRA DI	133.684,64	IGOR GOIS NASCIMENTO E ILAN MAGNO HERCULANO	6.000,00
DHÊNIO MENDONÇA DE CERQUEIRA	102.423,18	RICARDO VIANA REZENDE	6.000,00
DIOGO BARBOSA DE SOUZA	204.935,82	JEAN CLAUDE LIMA TAVARES	6.000,00
FABIO COSTA CARDOSO	206.287,68	JONATAS PORTO MENDES	6.000,00
FRANCISCO RIBEIRO DOS SANTOS	216.381,08	JOSÉ LUIS GOES DE OLIVEIRA E ADALUCIA CONCEIÇÃO CORREA	6.000,00
FRUTOP AGRICOLA LTDA	466.320,86	MARCOS MELO DE OLIVEIRA SANTOS	6.000,00
GEORGE ALBERTO CAMPOS	569.558,33	MARCOS SERRA SILVEIRA E KIVIA CAMILA CARDOSO SERRA	6.000,00
GUSTAVO SALES RIBEIRO DA COSTA	259.417,31	VINICIUS EDUARDO FONTES	6.000,00
HAMILTON ROLLEMBERG NASCIMENTO NETO	146.595,88	VIVIAN HUBAIK	6.000,00
Total	5.006.870,63		5.717.782,82
Total Credores	10.724.653,45		

5.1 ESTRATÉGIA DE ATUAÇÃO

Foram levantadas as atividades de maior importância e os maiores investimentos realizados pela **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA** conforme suas estratégias vigentes. Tanto as ações de maior importância quanto as de maior investimento estão voltadas a potencializar uma maior liquidez da **RMN SANTOS**. As estratégias vigentes são ações percebidas em nossa análise como ações que já estão sendo praticadas.

Cabe observar que a atuação da gestão, voltou-se para uma nova definição estratégica, consoante detalhado no item 2.3 acima. O foco da estratégia é a recuperação financeira da **RMN SANTOS** por meio do desenvolvimento de suas atividades imobiliárias, parcerias estratégicas e otimização da gestão de ativos e melhora de liquidez e melhorar as condições de liquidar suas dívidas constantes, bem como eventuais créditos não sujeitos a recuperação, mantendo-se viável e rentável.

A profissionalização de sua gestão e administração, a criação de processos e metodologias de trabalho, com controles, metas e resultados previamente estabelecidos, a implementação de um forte programa de redução de custos, readequação do quadro de funcionários, controle rigoroso de receitas, acelerar os processos de liquidez dos imóveis; todas essas, iniciativas já detalhadas no item 2.3., somadas a proteção legal conferida pela Lei nº 11.101/05, refletirão diretamente no plano de reestruturação e desenvolvimento da Companhia, que demonstra um patrimônio consideravelmente maior que a dívida, o que permitirá a equalização do passivo através do plano de pagamento ora proposto e a retomada do crescimento sustentável, sendo indispensável que a Recuperanda siga o processo de evolução e alteração do seu modelo de negócio, o que está e seguirá fazendo.

E, para obter os recursos necessários para continuar operando e também honrar as obrigações vencidas e vincendas arroladas nessa Recuperação, a Recuperanda oferece conjuntamente e de forma não taxativa os seguintes meios, todos abrangidos pelo art. 50 da Lei 11.101/2005, que poderão ser utilizados como meio de superação da situação de crise econômico-financeira, sempre com autorização judicial ou homologação judicial:

O art. 53, I, da lei 11.101/05, esclarece que os meios de recuperação escolhidos pela **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA** e/ou por ele indicados, além de enumerados, conforme acima, deverão ser pormenorizadamente discriminados no respectivo plano.

Dentre os meios indicados no art. 50 de forma não exaustiva – se encontra a concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas.

A **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA**, coeio para a reestruturação e garantia do pam base no inciso I, art. 50 da lei 11.101/05, apresentará na sequência proposta de pagamento aos credores indicando prazos e condições para pagamento, mas não se valerá simplesmente desse mgamento do passivo sujeito aos efeitos da recuperação.

5.2 VIABILIDADE DE RECUPERAÇÃO

Em conjunto com todos os meios abrangidos pelo art. 50 da Lei 11.101/2005 de forma não taxativa, que poderão ser utilizados como meio de superação da situação de crise econômico-financeira, consoante delineado no tópico acima, este Plano de Recuperação Judicial será igualmente viabilizado com a consolidação das estratégias comerciais, operacionais, administrativas e financeiras. Várias ações assertivas já foram implementadas pela **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA**, com resultados positivos.

A viabilidade do plano está fortemente ligada à gestão eficiente de ativos, que incluem imóveis alugados e a operação de estacionamento, além dos imóveis designados para venda, que podem ser usados para gerar liquidez e pagar dívidas.

6. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRO E SUAS PROJEÇÕES

6.1. PROJEÇÃO DA RECEITA BRUTA

A previsão de crescimento da Receita Bruta é resultado da expectativa positiva das ações sobre vendas de terrenos e das estratégias comerciais e financeiras a serem adotadas. Baseado nas ações discriminadas neste plano, consideramos um crescimento de caráter conservador de receita a uma taxa de crescimento anual baseado em aprofundado estudo realizado pela empresa e seus gestores, justificado pela força da marca, facilitando a reconquista da participação de mercado.

6.2. PROJEÇÃO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA COM DESÁGIO

Após toda a reestruturação e considerando a realidade atual das empresas bem como da economia foi projetado um resultado para geração de caixa a fim de atender a continuidade da empresa e os pagamentos aos credores conforme **Anexo I**.

Cabe ressaltar que todo esforço será destinado para cumprimento desse resultado com base nas medidas adotadas para reestruturação da empresa.

6.3. PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES

As projeções mostram que a empresa tem condições de reverter significativamente o quadro adverso em que se apresenta atualmente. Para isso, foram adotadas as seguintes premissas:

Para os próximos serão concentrada forças na atividade de vendas dos imóveis destinado a esse fim, principalmente com os lotes localizados no Quintas da Barras condomínio quintas da barra ao valor médio R\$ 195.000 mil reais, com a correção pelo IPCA, totalizando a que sairão do estoque conforme avaliação e detalhamento deste relatório no item 3.2.1

Evolução dos custos e despesas operacionais e financeiras, compatível com a evolução do faturamento

Evolução dos custos fixos conforme IPCA(IBGE);

Impostos considerando a tributação de venda e aluguel aqui propostos

Evolução dos custos e despesas operacionais e financeiras, compatível com a evolução do faturamento

Impostos considerando a tributação de venda e aluguel aqui propostos.

7. DA PROPOSTA AOS CREDORES

7.1. NOVAÇÃO

Todos os créditos dos credores da **RMN - Santos Filhas, Participação e Administração Empresarial e Patrimonial Ltda**, vencidos e vencidos, submetem-se ao plano de recuperação judicial, ainda que tenham sido vencidos pela maioria de votos dos demais credores, não tenham comparecido a AGC ou não estejam habilitados no processo, exceto as exceções legais expressas no art. 49 da lei 11.101/05, restando, desse modo, novados.

A novação que se busca e ocorrerá é a novação concursal, que como é de conhecimento geral, difere da novação prevista no art. 360 do Código Civil. A novação ocorrerá sem prejuízo das garantias, nem alteração das obrigações em face dos devedores solidários e coobrigados. No presente caso o que se busca é o apoio e adesão dos credores para que uma vez aprovado o plano os mesmos e especialmente aqueles que votarem sem ressalvas estejam também renunciando ao direito de cobrança dos coobrigados.

A cláusula de renúncia expressa dos credores as suas garantias face aos coobrigados e devedores solidários e avais e outros – se dá e é expressa de maneira legal no presente plano, plausível de ser questionada - credor a credor - mediante voto expresso nesse sentido e no que se refere a esse aspecto.

Os credores também concordam com a imediata suspensão da publicidade dos protestos e qualquer tipo de apontamento negativo junto aos órgãos de proteção ao crédito, enquanto o plano de recuperação estiver sendo cumprido.

Referidos créditos, ora novados, após a aplicação das condições previstas neste Plano

7.2. CRÉDITOS ILÍQUIDOS

Os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de contratos celebrados anteriores a data da propositura da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos, ou que sejam objeto de litígio, são ora abrangidos pelas cláusulas e condições deste Plano de Recuperação Judicial de acordo com que preconiza o art. 49 da Lei nº 11.101/2005.

Na hipótese de serem reconhecidos, por decisão judicial, créditos que não constam no Quadro Geral de Credores (último Edital de Credores publicado), os credores de referidos créditos deverão submeter ao procedimento de habilitação, nos termos da Lei nº 11.101/2005, sendo que tais créditos serão pagos nas mesmas condições e formas de pagamento previstas nesse Plano de Recuperação Judicial de acordo com as disposições aplicáveis para cada classe de credor (Trabalhista, Quirografário ou ME e EPP), podendo ser alterado o percentual de pagamento dos demais credores da mesma classe, de modo a acomodar o pagamento de todos os credores, incluindo os novos, observando-se ainda a carência, deságio e prazo de pagamento.

Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos ou excluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergência, impugnação de créditos e/ou acordos judiciais homologados, inclusive após o encerramento judicial do processo de recuperação judicial.

7.3. PAGAMENTO AOS CREDITORES

O Plano que esta sendo apresentado por esta empresa, traz, consigo algumas premissas, conforme determinações contidas na Lei de Recuperação Judicial, as quais foram mescladas com as atividades já desenvolvidas, em uma forma de pagamento que permite e oportuniza a RMN SANTOS, dar continuidade aos projetos empresariais, adequando em fórmula que correlacione pagamentos de credores com a manutenção das suas atividades.

Sendo assim, correlaciona-se os principais fatores críticos de sucesso:

No pós pandemia, a economia esta sendo marcada pelo reaquecimento do setor imobiliário;

Suporte da máquina judicial através da Recuperação Judicial como ferramenta ao surgimento da empresa, e manutenção de suas atividades socio econômicas;

Modernização empresarial visando otimização com aplicação de ferramentas atuais de gestão.

Com espeque nas premissas acima explanadas, será apresentado abaixo a forma de pagamento dos créditos existentes, sendo que esta forma de pagamento será utilizada para os futuros créditos que venham a ser reconhecidos e passem a pertencer as classes adiante.

7.3.1 CLASSE I - CREDITORES TRABALHISTAS.

Os credores da Classe I receberão seus créditos pagamento integral através dos depósitos recursais.

7.3.2 CLASSE II - CREDITORES COM GARANTIA FIDUCIÁRIA REGULARMENTE CONSTITUÍDA.

A **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA** manterá o cumprimento do contrato existente de garantia fiduciária regularmente constituída.

7.3.3. CLASSE III - CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS

Subclasse 1 – Credores Quirografários com Créditos de 1 mil a 50 mil

Nessa subclasse esses credores receberão um desconto de 75% (setenta e cinco por cento) sobre o valor total do crédito que foi reconhecido durante o processo de recuperação judicial. Os pagamentos serão efetuados em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, sendo o primeiro pagamento no 24º (vigésimo quarto) mês a contar da homologação do plano.

Subclasse 2 – Credores Quirografários com Créditos acima de 50mil

Nessa subclasse esses credores receberão um desconto de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o valor total do crédito que foi reconhecido durante o processo de recuperação judicial. Os pagamentos serão efetuados em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, sendo o primeiro pagamento no 24º (vigésimo quarto) mês a contar da homologação do plano.

7.3.4 EXTRACONCURSAIS

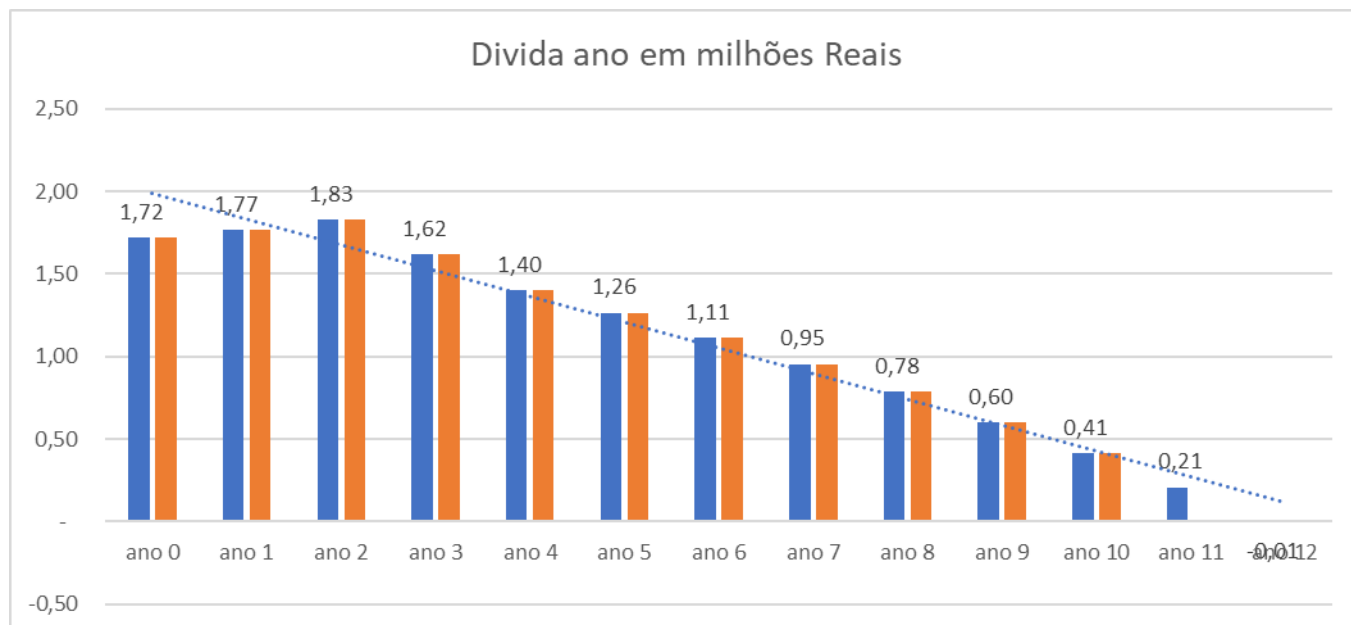
No que pertine ao grupo de Credores classificados como Extraconcurrais, a empresa **RMN - SANTOS FILHAS, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL E PATRIMONIAL LTDA**, vem trabalhando no sentido de efetivação de parcelamentos dos débitos, dentro de parâmetros aceitáveis, que se adequem ao fluxo de caixa e viabilidade econômico-financeira da empresa.

Tais medidas visam reduzir o débito, de forma menos impactante para a Autora, diminuindo a dívida, sem gerar prejuízos aos pagamentos da gama de credores concursais. Os parcelamentos, atualmente encontram-se em fase de requerimento, adesão

8 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS

Os créditos detidos pelos credores quirografários são corrigidos pelo índice TR – Taxa Referencial e remuneradas por juros anuais de 1% a.a. (um por cento ao ano), incidentes a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano.

9. QUADRO DE EVOLUÇÃO DO SALDO DEVEDOR



10 DA QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano de Recuperação Judicial acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável de todos os créditos sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial, ora novados, qualquer que seja seu tipo e natureza, inclusive, mas não limitados a, e conforme aplicável, juros, correção monetária, penalidades, multas, tarifas, comissões, remunerações, aluguéis, preços, taxas, custos, despesas, indenizações.

Com a ocorrência da quitação, os créditos sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial nos termos da Lei nº 11.101/2005 serão considerados como tendo sido quitados, liberados e/ou renunciados pelos respectivos credores, que, ao aprovarem este Plano de Recuperação Judicial, ora se obrigam a não mais reclamar tais créditos contra a **RMN - Santos Filhas, Participação e Administração Empresarial e Patrimonial Ltda**, seus diretores, acionistas, sócios, funcionários, representantes, sucessores, cessionários, fiadores e garantidores, a que título for, e nem mesmo a excutir as garantias até então vigentes, ressalvado o direito dos que votarem expressamente contra o plano ora proposto.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS:

Vinculação ao Plano. A aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial em Assembleia de Credores e subsequente homologação judicial pelo Juízo da Recuperação obrigará a Recuperanda e os credores sujeitos a recuperação judicial, inclusive seus sucessores e cessionários, na forma da Lei nº 11.101/05.

Créditos Ilíquidos. Os processos de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação de quantia líquida poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor de seu crédito ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores para recebimento do seu respectivo crédito.

Alteração de Crédito. Salvo se houver previsão em contrário neste Plano, na hipótese de majoração de qualquer crédito ou inclusão de nova verba decorrente de decisão judicial transitada em julgado, o respectivo valor adicional será acrescido de forma proporcional nas parcelas remanescentes.

Créditos Reclassificados. Na hipótese de reclassificação dos Créditos constantes da Lista de Credores, os Créditos serão pagos de acordo com as normas, previstas neste Plano, para pagamento da classe de Credores em que tais Créditos forem enquadrados.

Novos credores. Eventuais credores que não estejam arrolados no Quadro Geral de Credores e que, por ocasião de habilitação, venham a ingressar como credores submetido à recuperação judicial, terão seus respectivos pagamentos iniciados a partir da decisão judicial transitada em julgado, com a observância do disposto no presente Plano.

Sub-rogações. Créditos relativos ao direito de regresso contra a Recuperanda e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na data do pedido da Recuperação Judicial, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano.

Forma de Pagamento. Os créditos constantes no Quadro Geral de Credores deverão ser pagos nos termos deste Plano, por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor ou quem ele indicar expressamente, servindo o documento de transferência como comprovante da operação.

Os credores devem informar a Recuperanda seus respectivos dados bancários para fins da realização de pagamentos, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da publicação da decisão de homologação judicial do presente Plano, por meio de comunicação por escrito endereçada na forma aqui informada;

Pagamento que não forem realizados em razão dos credores não terem informado seus dados bancários no prazo estabelecido, não serão considerados como evento de descumprimento deste Plano, não havendo por parte do credor desidioso direito de solicitar juros, multa ou outro encargo moratório;

Notificações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e quaisquer outras comunicações a Recuperanda, requeridas ou permitida por este Plano, para serem eficazes e serem reconhecidas como válidas, devem ser feitas por escrito e, somente, serão consideradas quando realizadas mediante Carta A.R. no endereço informado na epígrafe deste documento, ou mesmo para o seguinte e-mail: JURIDICO@RMNSANTOS.COM.BR.

Prazos. Os prazos previstos para pagamento dos créditos sujeitos ao presente Plano, bem como eventuais períodos de carência, só terão o seu início após a publicação da decisão judicial que o homologar.

Modificação do Plano. O Plano poderá ser alterado, aditado ou modificado pela Sociedade, a qualquer tempo após a sua homologação judicial pelo Juízo competente, desde que as alterações, aditamentos ou modificações sejam submetidas à votação na Assembleia de Credores e ali aprovadas e anteriores ao encerramento do processo de Recuperação Judicial nos termos dos arts. 61 e 63 da Lei nº 11.101/05.

Independência das previsões do Plano. Na hipótese de qualquer disposição contida neste Plano ser considerada inexistente, inválida ou ineficaz, por força de decisão judicial irreversível, restante dos termos e disposições deste Plano permanecerão em pleno vigor e eficazes.

Suspensão de Medidas Judiciais. A partir da Homologação do PRJ, as ações e execuções então em curso contra a Recuperanda, incluindo-se aquelas relativas aos Créditos Sujeitos, Fornecimentos e Financiamentos, ficarão suspensas e os respectivos Credores deverão buscar a satisfação de seus créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste PRJ. Uma vez cumpridos todos os pagamentos previstos neste PRJ, os Credores automaticamente liberarão todos os avais e demais garantias fidejussórias outorgadas pelos sócios da Recuperanda, e seus respectivos cônjuges, e/ou afiliadas e garantidores.

Encerramento da Recuperação Judicial. A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a Homologação do PRJ Aditado, a requerimento da Recuperanda, desde que (i) esse encerramento seja aprovado pela maioria dos Créditos presentes na AGC, na forma prevista pelo art. 42 da LRF; ou (ii) todas as obrigações do PRJ Aditado que se vencerem até 2 (dois) anos após a Homologação do PRJ tenham sido cumpridas, podendo a Recuperanda propor aos Credores, por meio de petição endereçada ao Juízo da Recuperação, o encerramento anterior ao prazo determinado no art. 42 da LRF, nos termos do art. 190 do CPC.

Evento de Descumprimento do PRJ Aditado. O descumprimento de qualquer das obrigações previstas neste PRJ Aditado seguirá o quanto disposto no art. 61, §1º da LRF. Após o encerramento da Recuperação Judicial, com exceção das obrigações de pagamento ora assumida pela Recuperanda, cujo prazo de cura é de 5 (cinco) Dias Úteis independentemente de notificação, este PRJ Aditado não será considerado descumprido, a menos que o Credor tenha notificado por escrito a Recuperanda, nos termos deste PRJ, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora ou cura do inadimplemento no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis após a referida notificação. Neste caso, este PRJ não será considerado descumprido se: (a) a mora for sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, independentemente de notificação; ou (b) a Recuperanda requerer a convocação de uma AGC no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data da notificação, e uma alteração deste PRJ, que saneie ou supra tal descumprimento, seja aprovada na forma estabelecida neste PRJ, devendo o Credor notificante comparecer na referida AGC, situação em que todos os presentes e o Credor notificante, ainda que ausente, estarão obrigados aos termos da eventual alteração deste PRJ.

Cessão de Obrigações. A Recuperanda poderá ceder quaisquer obrigações oriundas deste PRJ sem o prévio consentimento dos Créditos Sujeitos neste Plano, desde que a cessionária assuma todas as obrigações aqui decorrentes.

Cessão de Créditos. Os Credores poderão ceder seus Créditos Sujeitos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que: (a) a Recuperanda e o Juízo da Recuperação sejam informados; e (b) os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia deste PRJ, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito às suas disposições deste PRJ mediante a Homologação.

Compensação. A Sociedade poderá compensar, a seu critério, quaisquer Créditos com outros créditos, devidos por ela frente aos respectivos Credores Sujeitos ao Plano, quando tais créditos até o valor de referidos Créditos, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.

Quitação. Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado a todos os Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a Recuperanda, os Controladores, suas controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários, ressalvadas eventuais garantias por eles prestadas e com exceção daqueles que compareceram como coobrigados, conforme § 1º do art. 49 da LRF.

Processos Judiciais. Todas as execuções ou ações monitórias ou de cobrança judiciais em curso em face da **RMN SANTOS**, e/ou de quaisquer garantidores da Recuperanda, relativas aos créditos sujeitos aos efeitos deste Plano de Recuperação Judicial (todos os créditos cujos fatos geradores tenham ocorrido antes da distribuição do pleito recuperacional, mesmo que consolidados depois dele) serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão, em consequência, liberadas, o mesmo se aplicando face aos garantidores, devedores solidários, avalistas e ou seus fiadores. Serve este Plano de Recuperação Judicial, com as respectivas listas de credores e de créditos, juntamente com a decisão homologatória deste Plano de Recuperação Judicial, documento bastante para autorizar a Recuperanda a peticionar pela extinção das ações nos termos do parágrafo anterior.

Contratos Existentes. Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações da Sociedade previstas nos contratos celebrados com qualquer credor anteriormente à data do pedido, o presente Plano prevalecerá.

Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este Plano ou os créditos sujeitos à recuperação judicial serão resolvidas pelo Juízo da 14ª Vara Cível da Comarca de Aracaju/SE.

12. ESCLARECIMENTO ESSENCIAL

O passivo fiscal da Recuperanda será objeto de pleito de parcelamento especial, com base na Lei nº 11.101/05 e alterações dadas pela Lei nº 14.112/20 e sua melhor interpretação.

Até que lei específica de parcelamento para fins de recuperação judicial venha a ser promulgada - lei que atenda os preceitos constitucionais - estabeleceu o artigo 155-A, §4º do CTN que seriam publicadas as leis gerais de parcelamento ao devedor em recuperação judicial.

Em virtude da Lei nº 11.101/05, da finalidade social da empresa, dos princípios da igualdade, da função social da propriedade, do devido processo legal e da ampla defesa e da preservação da atividade empresarial viável, a Recuperanda espera que – com a aprovação do Plano em AGC e homologação da mesma - com a consequente concessão da recuperação judicial, o Douto Juiz Recuperacional declare o direito da Recuperanda a acessar do melhor parcelamento tributário vigente para o Ente da Federação, independentemente do ramo de atuação da empresa, decisão declaratória esta que espera seja acatada pelos órgãos competentes.

13. ANEXO 01

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

RMN SANTOS FILHAS PART E ADM EMP E PAT LTD A	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
SALDO INICIAL	0	-	-	278.123	286.467	203.922	210.039	216.341	222.831	229.516	236.401	243.493
ENTRADAS	3.633.996	3.630.983	3.559.200	3.661.898	3.817.620	3.657.079	3.839.933	4.031.930	4.233.526	4.445.203	4.667.463	4.900.836
RECEBIMENTOS	3.633.996	3.630.983	3.559.200	3.661.898	3.817.620	3.657.079	3.839.933	4.031.930	4.233.526	4.445.203	4.667.463	4.900.836
ROTATIVOS ESTACIONAMENTO	279.000	292.950	307.598	322.977	339.126	356.083	373.887	392.581	412.210	432.821	454.462	477.185
MENSALISTAS ESTACIONAMENTO	167.000	175.350	184.118	193.323	202.990	213.139	223.796	234.986	246.735	259.072	272.025	285.627
COND RECANTO DOS COQUEIROS	563.744	557.875	334.165	272.205	268.019	-	-	-	-	-	-	-
COND PORTAL DOS TROPICOS	31.350	34.563	34.563	42.011	51.065	-	-	-	-	-	-	-
COND QUINTAS DA BARRA	1.170.000	1.228.500	1.289.925	1.354.421	1.422.142	1.493.249	1.567.912	1.646.307	1.728.623	1.815.054	1.905.807	2.001.097
LIFE JABOTIANA	30.603	29.857	31.350	30.603	15.603	-	-	-	-	-	-	-
ALUGUEL CAIXA ECONOMICA FEDERAL	600.000	479.973	503.972	529.170	555.629	583.410	612.581	643.210	675.370	709.139	744.596	781.826
ALUGUEL PRÉDIO HERMES FONTES	480.000	504.000	529.200	555.660	583.443	612.615	643.246	675.408	709.179	744.638	781.869	820.963
ALUGUEIS SALAS GALERIA RECANTO	180.000	189.000	198.450	208.373	218.791	229.731	241.217	253.278	265.942	279.239	293.201	307.861
ALUGUEIS HABILAR	64.300	67.515	70.891	74.435	78.157	82.065	86.168	90.477	95.000	99.750	104.738	109.975
ALUGUEL CASAS	68.000	71.400	74.970	78.719	82.654	86.787	91.127	95.683	100.467	105.490	110.765	116.303
MUTUOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PAGAMENTOS	2.954.881	2.985.980	3.267.858	3.425.688	3.500.104	3.671.031	3.850.382	4.038.574	4.236.046	4.443.258	4.660.693	4.888.858
IRPJ/CSLL/PIS/COFINS	247.400	259.770	272.759	286.396	300.716	315.752	331.540	348.117	365.522	383.799	402.989	423.138
Imposto venda imóveis	175.500	184.275	193.489	203.163	213.321	223.987	235.187	246.946	259.293	272.258	285.871	300.165
SPU	23.551	24.729	25.965	27.264	28.627	30.058	31.561	33.139	34.796	36.536	38.363	40.281
CONDOMINIO	276.000	289.800	304.290	319.505	335.480	352.254	369.866	388.360	407.778	428.167	449.575	472.054
PARCELA EMPRESTIMO CEF	237.624	138.614	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU	340.400	357.420	375.291	394.056	413.758	434.446	456.169	478.977	502.926	528.072	554.476	582.200
PRESTADORES DE SERVIÇO	493.366	518.035	543.937	571.133	599.690	629.675	661.158	694.216	728.927	765.373	803.642	843.824
FOLHA DE PESSOAL	64.946	68.193	71.603	75.188	78.942	82.889	87.034	91.386	95.955	100.753	105.790	111.080
PREV SOCIAL - INSS	32.500	34.125	35.831	37.623	39.504	41.479	43.553	45.731	48.017	50.418	52.939	55.586
CONTABILIDADE	59.040	61.992	65.092	68.346	71.763	75.352	79.119	83.075	87.229	91.590	96.170	100.978
TARIFA BANCARIA	36.000	37.800	39.690	41.675	43.758	45.946	48.243	50.656	53.188	55.848	58.640	61.572
CONTAS DE CONSUMO	42.600	44.730	46.967	49.315	51.781	54.370	57.088	59.942	62.940	66.087	69.391	72.860
ISS	30.000	31.500	33.075	34.729	36.465	38.288	40.203	42.213	44.324	46.540	48.867	51.310
IMPOSTOS RETIDOS	16.800	17.640	18.522	19.448	20.421	21.442	22.514	23.639	24.821	26.062	27.365	28.734
VALE TRANSPORTE/ALIMENTAÇÃO	20.400	21.420	22.491	23.616	24.796	26.036	27.338	28.705	30.140	31.647	33.229	34.891
FORNECEDOR	360.000	378.000	396.900	416.745	437.582	459.461	482.434	506.556	531.884	558.478	586.402	615.722
SUPORTE TI	9.600	10.080	10.584	11.113	11.669	12.252	12.865	13.508	14.184	14.893	15.637	16.419
INTERNET/SOFTWARE E DIVERSOS EM INFORM	59.200	62.160	65.268	68.531	71.958	75.556	79.334	83.300	87.465	91.839	96.431	101.252
FGTS	7.100	7.455	7.828	8.219	8.630	9.062	9.515	9.990	10.490	11.014	11.565	12.143
CUSTAS PROCESSUAIS	24.000	25.200	26.460	27.783	29.172	30.631	32.162	33.770	35.459	37.232	39.093	41.048
CARTORIOS	31.000	32.550	34.178	35.886	37.681	39.565	41.543	43.620	45.801	48.091	50.496	53.021
FÉRIAS / RESCISÃO	10.000	10.500	11.025	11.576	12.155	12.763	13.401	14.071	14.775	15.513	16.289	17.103
COMISSÃO DE CORRETAGEM	70.200	73.710	77.396	81.265	85.329	89.595	94.075	98.778	103.717	108.903	114.348	120.066
Parcela Extraconcursal	287.653	296.282	311.096	326.651	342.984	360.133	378.140	397.047	416.899	437.744	459.631	482.613
PARCELAS RJ	-	-	278.123	286.467	203.922	210.039	216.341	222.831	229.516	236.401	243.493	250.798
SALDO FINAL	679.115,8	645.002,3	291.342,6	514.332,6	603.982,1	189.969,8	199.590,7	209.696,2	220.310,9	231.460,1	243.170,8	255.471,2

14. INFORMAÇÕES SOBRE A EMPRESA AVALIADORA E O AVALIADOR.

A **BETRUSTY – Gestão & Negócios**, fundada em 2021, com sede em Jaraguá do Sul/SC, é uma organização de serviços de consultoria, cujo valores atribuídos pelos seus consultores, é pela aplicação da melhor técnica profissional, com garantia de excelência em suas realizações de serviços aos clientes, sempre com imparcialidade nos pareceres e formação de opinião tem, dentre outros, em seu portfólio de atividades a de **Avaliações de Empresas (Valuation)**, bem como de procedimentos de **Due Diligence (Contábil e Financeiro)** para comprador e vendedor, no intuito de revisar analiticamente demonstrações financeiras e informações complementares de uma empresa, com objetivo de avaliar e/ou confirmar riscos e oportunidades para tomada de decisão.

Luis Henrique Lenzi Bernardino

Contador responsável técnico

CRC- SC043163