

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA SIMONE LAURENT DE FIGUEIREDO,
JUÍZA DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO DO
FORO DA COMARCA DE MANAUS. ESTADO DO AMAZONAS.

Autos do processo n.º 0616875-78.2018.8.04.0001

M M ENGENHARIA LTDA. – EPP “em recuperação judicial”, sociedade empresária inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 00.579.733/0001-22, constituída aos 28/04/1995, com sede na Avenida Djalma Batista, 53, salas 1 e 2, São Geraldo, Manaus – AM, CEP: 69053-000, por seus mandatários que a esta subscrevem, nos autos de seu pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para, consubstanciado no artigo 53 da Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, apresentar o seu Plano de Recuperação Judicial, bem como os laudos de avaliação dos ativos e o econômico-financeiro.

Termos em que,
Pede e espera deferimento.

De São Paulo – SP para Manaus – AM, 8 de agosto de 2005.

Carlos Roberto Deneszczuk Antonio
OABSP n.º 146360



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

M M ENGENHARIA LTDA. – EPP

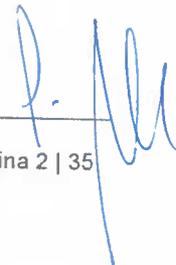
- Em Recuperação Judicial -

**Processo de Recuperação Judicial nº 0616875-78.2018.8.04.0001,
em tramitação perante a 17ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO,
Comarca de Manaus, Estado do Amazonas.**

Agosto – 2018

“A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”.

Art. 47, da Lei n.º 11.101/2005



ÍNDICE

1. GLOSSÁRIO.....	5
2. INTRODUÇÃO.....	7
2.1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	7
2.2. SOBRE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	7
2.3. SOBRE A M M ENGENHARIA.....	7
2.3.1. APRESENTAÇÃO E BREVE HISTÓRICO.....	7
2.3.2. MERCADO DE ATUAÇÃO.....	9
2.3.3. CONSTRUÇÃO CIVIL NO MUNDO.....	9
2.3.4. CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL.....	10
2.3.4.1. PANORAMA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL.....	11
2.3.5. ANÁLISES E PROJEÇÕES DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL.....	14
2.4. CAUSAS DO DESEQUILÍBRIO FINANCEIRO E PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	16
3. PLANO DE RECUPERAÇÃO.....	17
3.1. OBJETIVOS.....	17
3.2. OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS.....	17
3.2.1. REORGANIZAÇÃO OPERACIONAL.....	18
3.2.1.1. MEDIDAS IMPLEMENTADAS E A IMPLEMENTAR.....	18
3.2.2. NOVAS ESTRATÉGIAS.....	18
3.2.3. BUSCA DE MELHORES FONTES DE FINANCIAMENTO.....	19
3.2.4. BUSCA DE INVESTIDORES - ALTERAÇÃO DE COTAS.....	19
3.2.5. RETOMADA DA RENTABILIDADE.....	20
3.2.6. RETOMADA DA CREDIBILIDADE.....	20
3.2.7. FERRAMENTAS DE GESTÃO.....	20
3.2.8. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO.....	21
3.3. PLANEJAMENTO E ESTRATÉGIAS COMERCIAIS.....	21
3.4. OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO.....	21
3.5. ALIENAÇÃO DE ATIVOS E DE UPIS.....	22
3.6. VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA.....	23
3.6.1. PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS.....	23
3.6.2. PROJEÇÕES DE GERAÇÃO DE CAIXA.....	24
3.7. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES.....	26
3.8. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES.....	26
3.8.1. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE I - TRABALHISTAS.....	26
3.8.2. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE II - GARANTIA REAL.....	27
3.8.3. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS.....	27
3.8.4. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE IV - QUIROGRAFÁRIOS EPP / ME.....	28
3.8.5. PAGAMENTO DE CREDORES FINANCIADORES E CREDORES ESTRATÉGICOS.....	29
3.8.6. OBTENÇÃO DE RECURSOS LÍQUIDOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES SUJEITOS AO PLANO.....	29
3.8.7. AMORTIZAÇÃO DOS CREDORES - RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	29
3.9. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	30
3.9.1. EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PRJ.....	31
3.9.2. AÇÕES JUDICIAIS.....	31
3.9.3. MODIFICAÇÕES NO PRJ.....	32

3.9.4. NOVAÇÃO DOS CRÉDITOS 32

3.9.5. COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS 32

3.9.6. BAIXA DE PROTESTOS 32

3.9.7. DESCUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL..... 33

3.9.8. ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL..... 33

3.9.9. COMUNICAÇÃO 33

3.9.10. CRÉDITOS - MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGÊNCIA 33

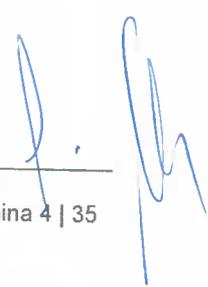
3.9.11. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS..... 34

3.9.12. GARANTIAS PESSOAIS..... 34

3.9.13. FALÊNCIA E EXECUÇÃO ESPECÍFICA 34

3.9.14. QUITAÇÃO..... 34

3.9.15. ELEIÇÃO DE FORO 35

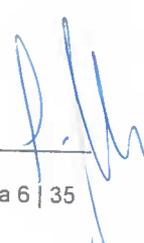


1. GLOSSÁRIO

Com objetivo de equiparar o entendimento de todos os envolvidos, os termos e expressões abaixo listados, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação Judicial, terão os significados que lhe são atribuídos neste Capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado.

- **M M ENGENHARIA LTDA. – EPP, ou Recuperanda:** Sociedade autora da ação de recuperação judicial no nº 0616875-78.2018.8.04.0001, da 17ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DO TRABALHO Comarca de Manaus, Estado do Amazonas, e que apresentam o Plano de Recuperação, leia-se, **M M ENGENHARIA**.
- **Lei de Recuperação e Falências (LRF):** Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes.
- **Juízo da Recuperação:** Juízo da 17ª Vara Cível e de Acidentes do Trabalho, Comarca de Manaus, Estado do Amazonas, ou qualquer outro juízo que seja declarado competente para o processamento e o julgamento da Recuperação Judicial.
- **Administrador Judicial:** KAREN BEZERRA ROSA BRAGA, OAB/AM 6617, estabelecida no endereço Avenida Doutor Theomário Pinto da Costa, 450, casa 278, condomínio Renaissance, Chapada, Manaus / AM, nomeada pelo Juízo da 17ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO, Comarca de Manaus, Estado do Amazonas, ou quem vier a substituí-lo.
- **Plano de Recuperação Judicial (PRJ ou Plano):** Plano apresentado na forma e nos termos do art. 53 da LRF, no qual são expostos os meios de recuperação a serem adotados e as condições de pagamento dos credores.
- **Assembleia Geral de Credores (AGC):** Assembleia formada nos termos e para as finalidades especificadas no art. 35 e seguintes da Lei 11.101/05, composta pelos credores relacionados no art. 41 da LRF (titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho; titulares de créditos com garantia real; titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados).
- **Classe I - Credores Trabalhistas:** classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, I, da LRF
- **Classe II - Credores Garantia Real:** classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, II, da LRF
- **Classe III - Credores Quirografários:** classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, III, da LRF

- **Classe IV – Credores Quirografários EPP/ME:** classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, IV, da LRF
- **Deferimento do processamento:** Decisão proferida pelo Juízo da 17ª Vara Cível e de Acidentes do Trabalho, Comarca de Manaus, Estado do Amazonas, na data de 04 de junho de 2018, deferindo o processamento da recuperação judicial nos termos do art. 52 da Lei 11.101/05.
- **Quadro Geral de Credores (QGC):** quadro ou relação de credores consolidado e homologado na forma do art. 18 da Lei 11.101/05.



2. INTRODUÇÃO

2.1. SUMÁRIO EXECUTIVO

O objetivo do presente documento de Recuperação Judicial é apresentar a história da M M ENGENHARIA, sua trajetória, as decisões corporativas que foram tomadas no passado, o presente momento da empresa, do mercado e do país, assim como a visão e estratégia da Empresa para o futuro.

2.2. SOBRE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O objetivo principal da Recuperação Judicial é – privilegiando o cumprimento de sua função social – viabilizar a superação da crise econômico-financeira da M M ENGENHARIA. Pretende-se, nas formas da lei, conciliar a manutenção e continuidade das atividades empresariais com o pagamento aos seus credores.

Este Plano de Recuperação Judicial - PRJ - representa, na visão da Recuperanda, uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado de suas obrigações, após as dificuldades narradas, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos, dos interesses dos credores e promovendo sua preservação, a preservação de sua função social e o estímulo à atividade econômica, uma vez que a empresa é relevante para a região onde está estabelecida, e fica em linha com o princípio maior adotado pela LRF.

Cumpriram-se nesse período, entre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial, e a apresentação do Plano, todas as exigências lançadas na decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial e as demais presentes na LRF.

2.3. SOBRE A M M ENGENHARIA

2.3.1. APRESENTAÇÃO E BREVE HISTÓRICO

A M M ENGENHARIA foi iniciada em 1995, estabelecida e tendo foco no estado de Amazonas, tendo como atividade Construção Civil e Terraplenagem. Fundada por seus dois atuais administradores, ambos Engenheiros com mais de 30 anos de experiência fixados em Manaus desde o ano de 1985.

Ambos diretores e fundadores da M M ENGENHARIA atuaram por longos anos junto ao SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas), FIEAM (Federação

das Indústrias do Estado do Amazonas), CMDU (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano), CONDEMA (Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente de Manaus) e CEFET (Centro Federal de Educação Tecnológica do Amazonas), atualmente IFAM (Instituto Federal do Amazonas).

A M M ENGENHARIA foi pioneira em obter a certificação ISO 9001 dentre seus pares no ramo de Construção Civil em Manaus, bem como também a certificação BPQP-H nível A nas áreas de Edificações, Drenagem e Arte Especial, algum tempo depois.

Ao longo de mais de 23 anos de atuação, a M M ENGENHARIA incentivou seus muitos colaboradores e formou profissionais, inclusive promovendo cursos ministrados por seus profissionais mais experientes, especialmente no interior do Estado do Amazonas, formando Mestres e Encarregados, valorizando a mão de obra local e sendo um pilar social na região em que atua. No seu auge faturou mais de R\$ 20 milhões e empregou mais de 350 pessoas.

Dentre seu acervo de obras realizadas ao longo de mais de duas décadas podemos citar:

Acervo Obras Públicas – Construção de Estradas Vicinais para o Incra, Construção do Hospital de Maués, do CAIMI na área da saúde e, de Escolas na área da Educação, todas para o Governo do Estado do Amazonas; Reforma do Palácio da Justiça e, Casas de Juízes no interior do Estado do Amazonas, para o Tribunal de Justiça do Amazonas; Reforma do prédio do MP na Avenida André Araújo e, Construção do prédio anexo ao MP da Ponta Negra, para o Ministério Público; Construção de diversas Escolas, Reformas de Postos de Saúde e Praças, para o Município de Manaus; Diversas obras em Maués, Parintins e muitos outros municípios, para Municípios do Interior do Estado do Amazonas; Simulador de Voo da Amazônia, para o Ministério da Aeronáutica; diversas Obras para os Ministérios da Marinha e do Exército; Serviços para a Petrobrás, Água do Amazonas, Eletronorte e SUFRAMA, para Órgãos da Administração Pública e; Obras para Organismos Internacionais como o Banco Mundial.

Acervo Obras Privadas – Condomínios Residenciais Alphaville II, III, IV de Manaus, Terras Alphaville Rio Branco, para a empresa de Incorporação Alphaville Urbanismo; Execução das Lojas do Amazonas Shopping, Aeroporto e Tropical Hotel para a empresa H. Stern; Loja Manauara e Loja Amazonas Shopping para o Grupo Cachaçaria do Dedé; Obra da Sony DADC; Reforma do Clube do Trabalhador e das Instalações do Prédio da Joaquim Nabuco, entre outros, para o sistema FIEAM - SESI – SENAI; Obras para: SENAC – SESC, Centro de Ensino La Salle, Direcional Engenharia, Shopping Ponta Negra, Amazonas Shopping e, Dodô Veículos; Condomínios Residenciais Walderez Simões e Village Verti; Lojas Comerciais como: H. Stern, Vivara, Ellus, Boticário, Levis e muitas outras.

Ainda que com toda sua relevância e sucesso, sofre com o processo recessivo Brasileiro desde 2014, que impacta em todos os setores produtivos nacionais e especialmente sobre o

ramo de Construção Civil, em que atua a M M ENGENHARIA. Recessão essa que vem fazendo disparar os índices de desemprego e o nível de endividamento das empresas do País.

A M M ENGENHARIA foi duramente afetada com paralização de suas obras, alongamento e/ou inadimplência nos seus recebíveis e elevação real em taxas de juros de seus financiamentos, a obrigando reduzir drasticamente seu quadro de colaboradores - onerando seu caixa já duramente impactado com rescisões – e a obter mais aportes de recursos para manter a sobrevivência da Empresa. A M M ENGENHARIA viu então reduzir para aproximadamente R\$ 1,5 MM seu faturamento no ano de 2017, o que representava de 25 a 30% do faturamento que regularmente outrora apresentara.

Nos próximos tópicos serão abordados com mais detalhamentos os motivos de sua crise, da crise do setor, e das muitas possibilidades de retomada e recuperação da Empresa.

2.3.2. MERCADO DE ATUAÇÃO

A M M ENGENHARIA tem entre suas principais atividades Projetos de Viabilidade e Projetos Básicos e Executivos, e principalmente Serviços de Engenharia como: Muro de Contenção; Impermeabilização; Drenagem; Estrutura; Recuperação Estrutural; Reformas Civis (Residencial, Industrial e Comercial); Instalações Prediais de Água; Instalações Prediais de Esgoto; Instalações de Água Pluvial; Instalações Elétricas – Alta e Baixa Tensão; Instalações de Telefone; Instalações de Lógica; Obras de Infra e Superestrutura em Concreto Armado; Galpões Industriais de Estrutura Metálica e/ou Concreto Armado; Concreto Protendido; Instalação de Forros de Acústicos e P.V.C; Instalação de Divisórias; Cobertura Metálica e Espaciais; Piso Korodur; Urbanização; Serviço de Serralheria; Serviços de Moveleira e; Execução de Pontes.

2.3.3. CONSTRUÇÃO CIVIL NO MUNDO

O importante polo é o Europeu, que pode nos parametrizar a Construção Civil no mundo. Na zona do Euro, o setor de Construção Civil esteve em uma prolongada crise em vários países, agora dá fortes sinais de recuperação. De acordo com o boletim de estatísticas europeu, o Eurostat, a produção no setor da construção cresceu 6,9% nos países da zona euro em Fevereiro de 2017 face ao mês anterior, alavancado pelos fortes progressos no setor de engenharia (que cresceu 10,1%), até mais do que no segmento dos edifícios (cresceu 4%).

Se ampliarmos as análises estatísticas aos 28 países que integram a União Europeia, o crescimento é ligeiramente menos expressivo: a produção cresceu no global 4,4%, devido ao desempenho de 5,5% na engenharia civil e de 4% no segmento de edifícios.

Ainda mais relevante do que estas comparações com o mês anterior poderá ser a análise ao desempenho em termos homólogos, permitindo os dados do Eurostat constatar que, trazendo Portugal como exemplo, o setor da construção passou de um índice de produção negativo de 2,6% em Setembro de 2016, para uma taxa de crescimento positiva de 3% assinalada em Fevereiro de 2017. Ainda considerando Portugal, onde o setor de construção continua a representar metade do investimento público nacional, agora passa a trilhar terreno positivo também no segmento das obras públicas. A recuperação do setor começou a ser feita sobretudo na construção residencial, alavancada pelo movimento de reabilitação urbana.

Os resultados positivos que o setor português já começa a evidenciar nas estatísticas, está ainda longe de atingir os níveis de crescimento registrados que se manifestam, por exemplo, na Eslovénia (cresceu 21,4%), na Hungria (15,1%), na Suécia (13,2%) ou até mesmo na Alemanha (11,6%). Os países que enfrentam as maiores taxas de variação negativas são a Eslováquia (-10,6%), a República Checa (-5,5%) e a Polónia (-5,1%).

2.3.4. CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

Com impacto direto no mercado da construção civil, a instabilidade da economia brasileira foi o principal motivo para os resultados negativos que ocorreram nos últimos anos. A necessidade de estabilidade no governo, por sua vez, também é fundamental para que possam ser realizados mais investimentos em setores que movimentam obras de infraestrutura e programas de moradia. Se por um lado, a demanda necessita de financiamentos governamentais para compra de imóveis, por outro, as empresas necessitam de financiamentos para realizar as obras e também de uma demanda crescente para investir em novos projetos.

Inadiavelmente, 2018 será ano de mudanças por conta das eleições. O Sebrae, em sua publicação "Cenários Prospectivos: o setor de construção no Brasil de 2016 a 2018" aponta três panoramas: primeiramente, há expectativa de retomada da governabilidade com potencial estabilidade econômica; na segunda alternativa, a política e a economia podem ficar em sintonia, gerando crescimento; ou, no pior dos cenários, pode haver uma recessão econômica em meio à instabilidade política. Segundo informações extraídas do estudo do Sebrae, o PIB da Construção, em um cenário realista, deve crescer 2,6%; em um cenário otimista, deve ter aumento de 3,3%; e já em um cenário pessimista, deve ter queda de 0,5%.

Para Nielsen Alves, professor de engenharia civil da Universidade Católica de Brasília, os empresários devem se encorajar para retomar os investimentos esse ano. "Desde o ano

passado, 2017, nós já notávamos as empresas querendo voltar a investir no mercado porque, como elas são construtoras ou investidoras, não podem ficar sem construir, e elas ficaram por exemplo, de 2014 a 2016 paradas”, afirma Alves.

De acordo com o professor, a instabilidade política de 2017 foi a razão pelo adiamento da retomada, porém, a expectativa é de que agora, em 2018, o futuro presidente do país seja pró-mercado. Dessa forma, as empresas estariam encorajadas a realizar investimentos. O cenário que se pode esperar tende a estar alinhado com a primeira e a segunda expectativa do Sebrae, que demonstra crescimento ou, pelo menos, estabilidade.

Com uma demanda mais rigorosa, os projetos em 2018 precisam ser mais assertivos e é imprescindível que as empresas demonstrem aos seus clientes o valor de seus produtos atrelados em normatizações e sustentabilidade. Para Alves: “Quando estávamos vivendo aquele boom em que tinha muita gente para comprar, qualquer tipo de empreendimento que fosse feito, vendia. Hoje, a construtora busca conquistar o cliente mostrando que sua obra usa produtos industrializados, normatizados, que atendem, principalmente, a Norma de Desempenho, que é uma norma que entrou em vigor em 2013 e veio organizar a bagunça que era com relação a procedimentos e produtos”, explica o professor da Universidade Católica de Brasília.

Algumas das tendências levantadas pelo estudo do Sebrae e que devem se propagar pelos próximos anos envolvem o aumento no número de mulheres como profissionais do mercado da construção civil, a concepção de construções sustentáveis, a utilização de construção enxuta, o desenvolvimento de e-learning na cadeia de construção para suprir a necessidade de qualificação de mão de obra, a criação de smart cities, e também a realização de serviços agregados.

2.3.4.1. PANORAMA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

Os últimos anos não foram fáceis para a construção civil no Brasil. Diversos fatores contribuíram para que o setor amargasse quedas consecutivas. Abordaremos aqui as principais causas dessa retração do setor e as perspectivas de recuperação. Conheceremos os acontecimentos que mais influenciaram os rumos da construção civil no Brasil para entender a conjuntura da atual crise.

PIB da Construção Civil: Desde o 2º trimestre de 2013, a queda no PIB do setor soma 14,3%, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O PIB total do País, por sua vez, diminuiu 5,5% no período. Em 2017, a construção civil no Brasil foi o setor da economia que apresentou maior queda. Os dados são de pesquisa do Sindicato Nacional da Indústria da

Construção Pesada (Sinicon) em parceria com a LCA Consultores. O estudo aponta que, no 1º semestre de 2017, o PIB do segmento caiu 6,6% em comparação com o 1º semestre de 2016.

Construção civil no Brasil e demissões: Como resultado do declínio no setor, mais de 1 milhão de trabalhadores da construção civil perderam seus empregos. Os dados foram divulgados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP) e pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Esse resultado considera o período de outubro de 2014 até dezembro de 2016. Desde então, o número de trabalhadores da construção civil no Brasil caiu de 3,57 milhões para 2,489 milhões.

Razões da queda no crescimento da construção civil no Brasil: Especialistas afirmam que a construção civil no Brasil está sendo afetada pelo menor número de obras públicas, pelo impacto da Operação Lava Jato e pela queda na venda de imóveis.

Construções de obras do PAC interrompidas: Entre 2015 e 2018, a estimativa de investimentos com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), a maior fonte de investimentos do país, era R\$ 1,04 trilhão. Segundo dados do Ministério do Planejamento, em 2015, o PAC realizou investimentos de R\$ 251,7 bilhões. Isso representa 24,2% do total previsto nesses três anos. Devido à queda de arrecadação, o governo federal reduziu o repasse em 2016. Cerca de 2 mil obras tiveram sua construção interrompida. Isso contribuiu para compor o atual cenário de demissões na construção civil e de desaceleração do crescimento econômico do País.

Operação Lava Jato: As investigações de corrupção nas maiores empreiteiras do País agravaram os impactos da crise econômica. Muitas empresas tiveram que pedir recuperação judicial. Além disso, as agências de classificação de risco rebaixaram as notas de créditos das instituições envolvidas no caso. Muitas começaram a vender ativos devido à falta de recursos. Um estudo elaborado pela GO Associados calcula que a Lava Jato deve ter um impacto negativo anual de 3,63% sobre o PIB entre 2015 e 2019. A conta considera as reduções nos investimentos da Petrobras e no faturamento do setor de construção.

Mercado imobiliário: A crise, somada à alta da inflação e ao aumento dos juros, levou a um aumento no número de imóveis disponíveis no mercado. O principal problema tem sido os distratos, ou seja, a desistência da compra do imóvel. Isso compromete a capacidade de investimento e a sobrevivência de construtoras e incorporadoras. Segundo a Associação Brasileira do Mercado Imobiliário (Abrainc), em 2016, foram devolvidos 44.200 imóveis (42,8% das unidades vendidas no mesmo período). Foi uma queda de 7,1% em comparação com 2015 e 2,5% inferior à de 2014. A Secretaria de Defesa do Consumidor do Ministério da Justiça finalizou uma medida provisória para regularizar os distratos, mas o texto ainda está na Casa Civil.

Obras paradas: Há mais de 8,2 mil obras paralisadas em todo o Brasil, segundo um estudo realizado em setembro pela Confederação Nacional de Municípios (CNM). Esses

empreendimentos representam aportes de cerca de R\$ 32 bilhões. Outras 11,2 mil obras deveriam estar em andamento, mas não foram iniciadas por atraso no repasse de recursos da União. Os projetos, distribuídos por todo o País, abrangem pavimentação de vias urbanas e restauração de espaços de esporte e lazer, moradias e unidades de saúde.

BNDES empresta menos em 2017: O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) emprestou 20% menos até setembro de 2017. Foram R\$ 50 bilhões nos primeiros 9 meses do ano, diante de 62,2 bilhões no mesmo período de 2016. Para a construção civil no Brasil, o volume de recursos tomados no banco neste ano teve queda de 73%. Esses números refletem a recessão do país, que levou o banco a registrar seu pior resultado em 10 anos.

Investimentos no Programa Minha Casa Minha Vida em 2017: Apenas o segmento da habitação popular, com o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), pode tomar fôlego em 2017. O setor recebeu R\$ 70,5 bilhões em recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Isso representa um aumento de R\$ 7 bilhões em relação ao orçamento inicial. Os subsídios para o MCMV também aumentaram, passando de R\$ 9 bilhões para R\$ 10,2 bilhões. Segundo o governo federal, dos R\$ 70,5 bilhões para habitação, R\$ 51,5 bilhões foram direcionados a projetos populares. Desse valor, R\$ 25 bilhões são para cartas de créditos individuais e R\$ 25 bilhões para apoio à produção. Desse montante, R\$ 500 milhões será destinado a associações ou organizações e R\$ 1 bilhão ao setor público.

CEF detém financiamentos e outros bancos reduzem taxas: Com cerca de 70% de participação no crédito imobiliário do país, no final de setembro deste ano a Caixa mudou as regras do financiamento da casa própria. Também deixou de ser o banco com as menores taxas de financiamento habitacional. A justificativa foi a necessidade de ajustar o sistema do banco à Instrução Normativa 32 do Ministério das Cidades. Esse dispositivo fixou limites mensais para os financiamentos imobiliários com recursos do FGTS. O menor volume de dinheiro na poupança também influenciou a decisão. Agora outros bancos estão buscando atrair clientes com redução de taxas e oferta de condições mais favoráveis.

Valores do FGTS para 2018: A Peça Orçamentária 2018-2021, elaborada pelo Conselho Curador do FGTS, estabeleceu orçamento para 2018 no valor de R\$ 85,5 bilhões. Desse total, R\$ 69,5 bilhões serão destinados ao setor habitacional. O orçamento ficou abaixo do reservado para este ano, que era de R\$ 88,2 bilhões, porque as projeções apontam aumento de saques e redução de receitas. Isso significa menor liquidez do FGTS. Em 2018, os recursos para o Programa Minha Casa, Minha Vida chegarão a R\$ 52,5 bilhões, destinados à liberação de financiamentos a pessoas físicas e jurídicas. Outros R\$ 9 bilhões se referem a descontos nos financiamentos para pessoas físicas; R\$ 500 milhões são para o Programa Pró-Moradia; R\$ 5 bilhões para o Programa Pró-Cotista; e R\$ 1,5 bilhão para operações especiais. A estimativa

do governo é que esses investimentos em habitação gerem mais de 1,22 milhão de empregos nos próximos quatro anos.

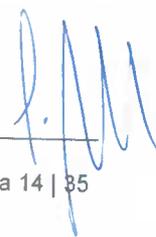
2.3.5. ANÁLISES E PROJEÇÕES DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

Abordaremos a seguir aspectos e acontecimentos que, em suma, trazem positividade para as perspectivas, bem como projeções de cenários para o setor da Construção Civil brasileiro.

Lançamento do novo PAC: O programa Avançar, que vai substituir o PAC criado em 2007, prevê investimentos de R\$ 53 bilhões em vários setores da economia, entre 2017 e 2018. Estão incluídas no programa todas as obras que podem ser inauguradas até dezembro de 2018. No Ministério das Cidades, os projetos ultrapassam R\$ 15 bilhões. O Ministério dos Transportes deve contemplar mais de 50 projetos. O governo avalia incluir no programa também algumas obras que serão concluídas a partir de 2019, mas que estão em fase adiantada de construção. Já o PPI, ou Crescer – nome de batismo do Programa de Parcerias de Investimentos (PPI) do governo Temer – prevê projetos em parceria com o setor privado, concessões e privatizações. Uma parte dos projetos do PAC foi para o PPI, e outra parte será incluída no novo programa ou excluída.

Lei da terceirização e reforma trabalhista: Há muito tempo os gestores da construção civil esperavam mudanças na legislação, que atualizassem as relações de trabalho, diminuíssem a burocracia e estimulassem novos investimentos. Em 2017, algumas das mudanças desejadas pelo empresariado vieram com sanção da lei da terceirização e da reforma trabalhista. A lei da terceirização regulamentou a subcontratação de serviços para todas as atividades, assim como a quarteirização. Também ampliou o prazo dos serviços temporários. Essa medida conferirá mais segurança jurídica no setor. Por sua vez, a reforma trabalhista modificou pontos importantes da CLT de 1946. Entre as implicações para a construção civil, podemos citar as alterações nos acordos coletivos, fracionamento de férias, jornada de trabalho e rescisão contratual.

Retomada da confiança: O índice de confiança em relação à recuperação da construção civil no Brasil a partir de 2018 subiu 1,4 ponto em setembro de 2017, alcançando 77,5 pontos. Após o quarto mês seguido de alta, o índice recuperou o patamar de abril de 2015 (77,2 pontos), segundo divulgação da FGV. Para os especialistas, entre os fatores que podem contribuir para a retomada do crescimento estão a queda das taxas de juros, a melhora do crédito, a recuperação da economia e a perspectiva de volta dos investimentos em infraestrutura em meio a série de privatizações e concessões promovidas pelo governo federal.



Cenários prospectivos 2018: O Sebrae realizou o estudo “Cenários Prospectivos: o setor de construção no Brasil de 2016 a 2018”, levando em consideração os impactos da situação política e econômica do País no setor da construção civil. Como resultado, foram apresentados três cenários possíveis a partir de 2018. São eles:

Cenário 1: Expectativa de retomada da governabilidade com potencial estabilidade econômica. Neste cenário, a situação econômica do país será desfavorável. A economia deverá tomar fôlego a partir de 2018, crescendo 0,8% – e a construção terá expansão de 1,6%. Entre os desafios apontados pelo Sebrae, estão o excesso de estoques imobiliários, a baixa disponibilidade de crédito às empresas e o sistema tributário defasado. Isso sem falar na alta taxa de juros, a terceira maior em âmbito global. A concessão de crédito imobiliário estará em queda. Os principais motivos são a menor oferta de recursos pelos bancos, menor demanda, taxas de juros mais altas e análise de crédito mais rígida. A retomada da expansão do crédito imobiliário poderá ser impulsionada tanto pela busca por fontes alternativas de recursos privados, como por maior incentivo à securitização de créditos imobiliários. Em janeiro de 2016, o valor do m² (CUB) chegou a R\$ 1.224,48, contra R\$ 1.152,00 em janeiro de 2015. Foi uma alta de 6,3%, influenciada por questões tributárias e trabalhistas, taxas de juros, preço dos insumos e disponibilidade de crédito. A projeção desse cenário para o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) em 2016 foi de 5,7%. Em 2017, desceu para 4,8%, e em 2018, estima-se que desça para 3,8%.

Cenário 2: Política e economia em sintonia, gerando crescimento: Neste cenário mais favorável, o PIB terá alta de 1,7% a partir de 2018. A construção civil no Brasil crescerá 3,3%. A melhoria do ambiente de negócios e a maior segurança jurídica estimularão o crescimento econômico do setor. Como ele depende de empréstimos de curto prazo e financiamentos, a redução da taxa de juros deverá incentivar o financiamento imobiliário, impulsionando a demanda.

Cenário 3: Recessão econômica em meio à instabilidade política: Neste cenário pessimista, o PIB de 2018 ficará quase estável (-0,2%), e a construção cairá 0,5%. A inflação crescente conduzirá à elevação nas taxas de juros. Isso aumentará o custo do financiamento imobiliário e empresarial, prejudicando a demanda. Por outro lado, reduções nos juros incentivarão o aumento da inflação, prejudicando o poder de compra da população. Neste terceiro cenário, o estudo do Sebrae não prevê alterações fundamentais no sistema tributário. O crédito às empresas que atuam no setor da construção será restrito, tanto para linhas de curto prazo quanto para investimentos produtivos. O mercado imobiliário estará com baixa demanda por imóveis e grandes quantidades de estoque devido à carência de recursos para financiamentos imobiliários. A recessão econômica e a instabilidade política inviabilizará ações do governo para impulsionar a atividade produtiva. Essa situação prejudicará a expansão da oferta de insumos e a produtividade das empresas, gerando alta no custo da construção.