

KAREN ROSA

—
administração
judicial

MANAÓS CONSTRUÇÕES LTDA.



RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES.

RELATÓRIO OUT A DEZ/2022

Manaós Construções Ltda

**Relatório Mensal de Atividades –
outubro a dezembro - 2022.**

-RMI-4/2022

Elaborado por: Karen Rosa Braga.

Endereço: Rua João Valério, 325, 2º andar, sala 07, Nossa Senhora das Graças, CEP: 69.053-140 Manaus-AM. Tel.: 92-98415-7406.

Manaus – AM, 10 de janeiro de 2023.

Ao Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca da Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, TJAM, Excelentíssima Doutora LÍDIA ABREU DE CARVALHO. Em consonância com o quanto disposto na lei 11.101/2005 – Lei de Recuperação e falência, artigo 22, inciso II, “a”, a **ADMINISTRADORA JUDICIAL**, submete à apreciação de Vossa Excelência, o Relatório mensal de atividade da Recuperanda.

Este Laudo foi elaborado única e exclusivamente como subsídio ao juízo, credores e interessados da Recuperanda e não se confunde com, superpõe ou modifica os dados econômicos, apropriadamente apresentado, e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pela Recuperanda e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos processuais, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pela Recuperanda, por seus funcionários e administrador.

Nesta perspectiva, as conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise dos Dados e Informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado de revenda de autopeças, assim como sobre performance e resultados decorrentes de eventos futuros, e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises dos Dados e Informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Este Laudo foi preparado com a finalidade de fiscalizar a atividade e viabilidade da Empresa durante o processo de recuperação judicial;

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações fornecidas pela **Manaós Construções LTDA (em recuperação judicial)**, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira da empresa de diante da crise econômica-financeira assolada, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações da empresa e cumprimento do plano de recuperação judicial.

Ressaltamos a este distinto Juízo que foram solicitadas informações da empresa até 31 de dezembro de 2022, as quais foram devidamente enviadas.

Atenciosamente,

Assinado digitalmente
Karen Rosa Braga
OAB/AM 6617

- Sumário

1.	Considerações Gerais.....	6
2.	Histórico Conjuntural do setor da Construção Civil 2022.....	6
3.	Histórico da empresa, quadro societário e endividamento da Recuperanda.....	16
4.	Faturamento Mensal.....	17
5.	Situação Econômica da Empresa	18
6.	Dos Bens da Empresas.....	19
	Conclusão do Laudo	19

I – CONSIDERAÇÕES GERAIS

De acordo com a Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e sua recente alteração a lei 14.112/2020, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, este Relatório avalia a viabilidade econômico-financeira da Recuperanda, com certas cláusulas de limitações.

Portanto, este relatório e suas conclusões não devem ser interpretados, ou utilizados, sem levar em consideração tais cláusulas.

Este Relatório, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, foram realizados para o juízo, credores e recuperanda no contexto da sua viabilidade econômica para superação da crise, por intermédio da ferramenta “Recuperação judicial”. É constituído de 21 páginas, e não deverá ser analisado de modo repartido.

Qualquer usuário e/ou receptor deste relatório deve estar ciente das condições, premissas que nortearam sua elaboração, das situações de mercado e econômicas do Brasil, mais especificamente no Amazonas – município de Manaus - assim como ao segmento econômico no qual a recuperanda está inserida – construção civil/transporte de cargas.

II– HISTÓRICO CONJUNTURAL DO SETOR DE CONSTRUÇÃO CIVIL - 2022.

Apesar do cenário macro desafiador, com altas taxas de juros (Selic) e inflação de custos de construção (INCC) sob pressão (Figura 1), as taxas de juros imobiliárias continuam sob controle em relação aos níveis históricos (Figura 3), enquanto os distratos mantiveram níveis saudáveis (Figura 18). Como resultado, vemos concessões de financiamentos imobiliários acima das médias históricas e estáveis com 2021 no acumulado do ano (Figura 2).

Principais destaques

Figura 1: Inflação dos custos de construção – INCC vs. IPCA – 12 meses (12M)

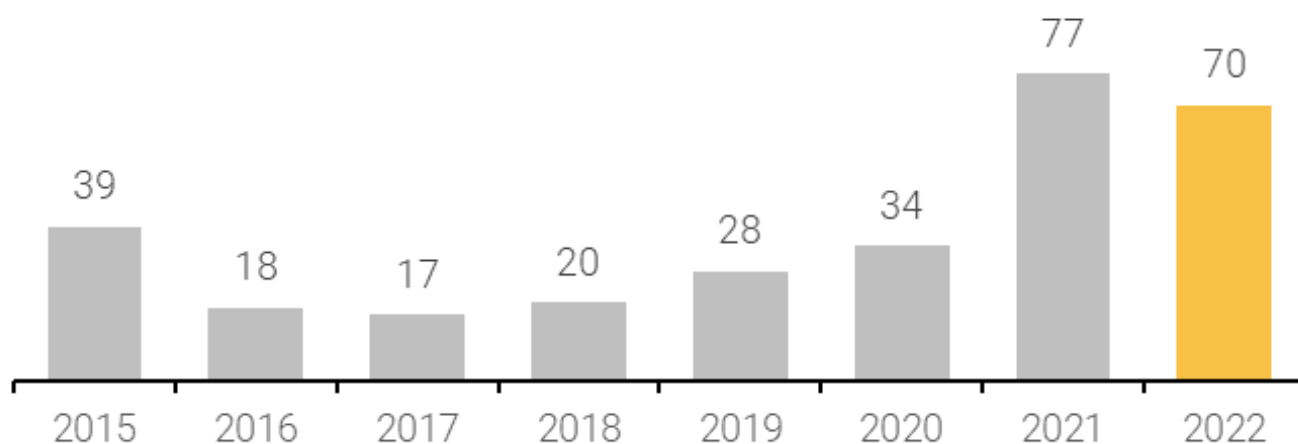
Dados em %



Fonte: LCA e XP Research

Figura 2: Concessões de crédito imobiliário – Acumulado do ano

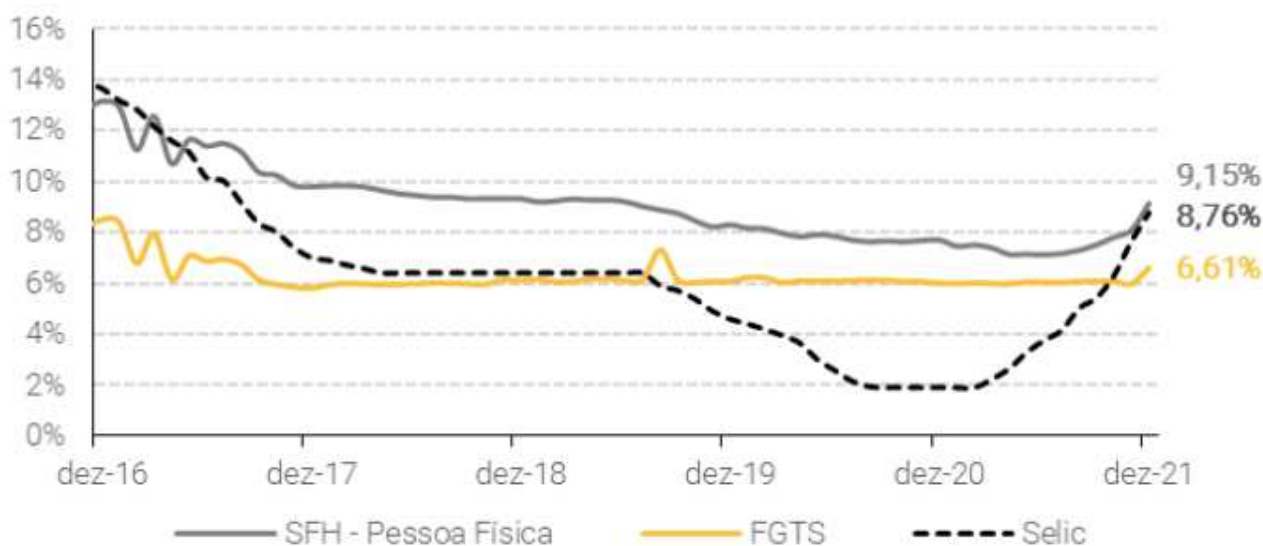
Dados em R\$ Bilhões – Maio de 2022



Fonte: Abecip e XP Research

Figura 3: Taxas de juros imobiliárias médias

Dados em %

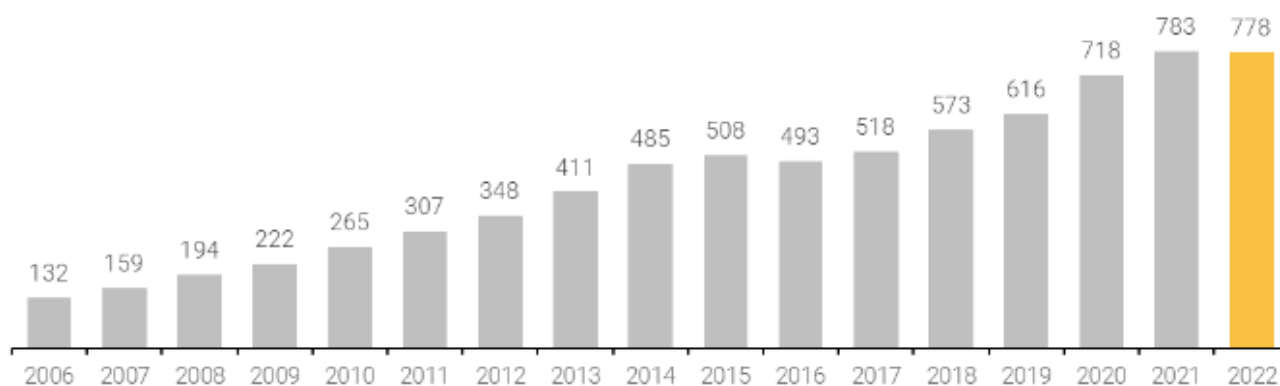


Fonte: Banco Central do Brasil (BCB) e XP Research

Financiamento Imobiliário – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)

Figura 4: Saldo do SBPE em maio

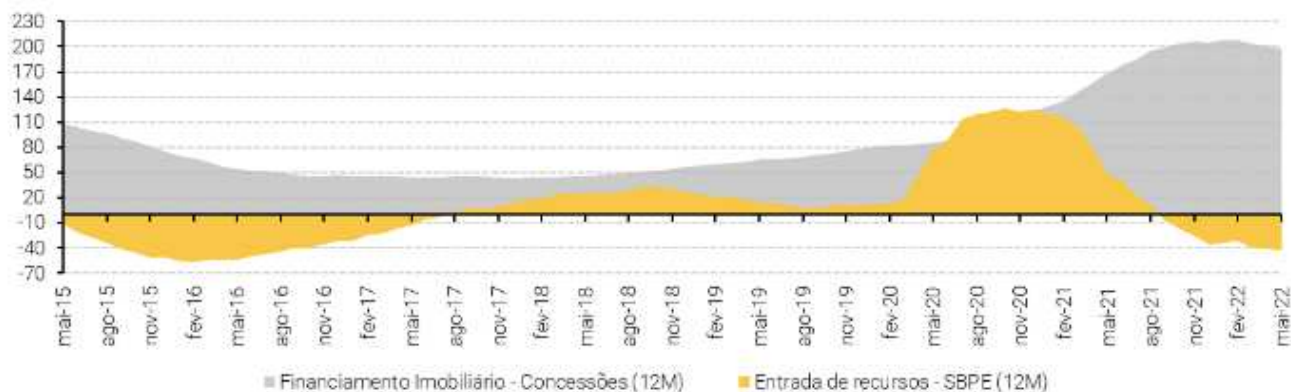
Dados em R\$ Bilhões – Maio de 2022



Fonte: Abecip e XP Research

Figura 5: Fluxo de recursos no SBPE e concessões de financiamento imobiliário

Dados em R\$ Bilhões – Maio de 2022



Fonte: Abecip e XP Research

Figura 6: Inadimplência líquida média

Dados em % – Pessoa física

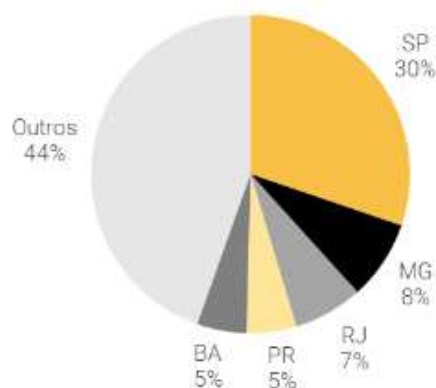


Fonte: Banco Central do Brasil (BCB) e XP Research

Financiamento Imobiliário – FGTS

Figura 7: Divisão orçamentária do FGTS por região

Apoio à produção – Dados em % do orçamento total – Julho de 2022



Fonte: FGTS e XP Research

Figura 8: Execução do orçamento do FGTS por região

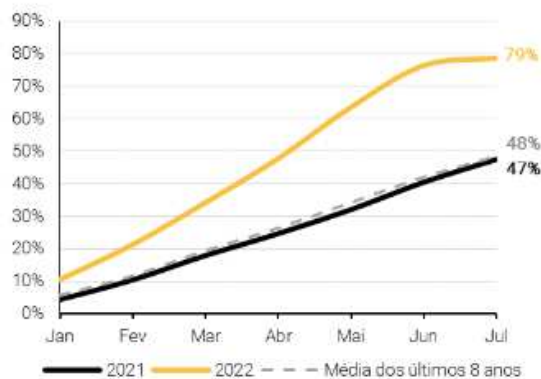
Apoio à produção – Dados em % executada do orçamento – Julho de 2022

Região	Orçamento	Contratações	Execução (%)
SP	11.570	9.117	79%
PR	2.090	1.204	58%
GO	1.593	861	54%
MG	3.016	1.613	53%
RS	1.881	957	51%
DF	764	349	46%
CE	1.125	513	46%
RJ	2.813	1.278	45%
MA	929	386	42%
BA	1.994	812	41%

Fonte: FGTS e XP Research

Figura 9: Evolução da execução orçamentária – São Paulo

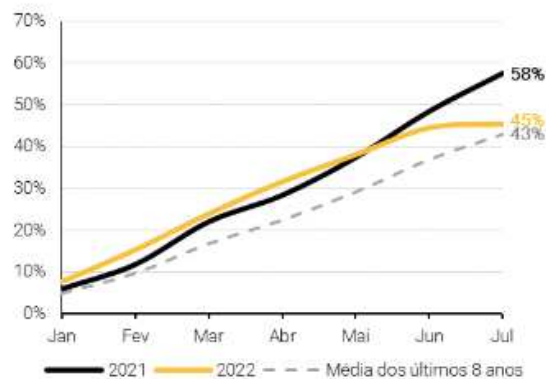
Apoio à produção – Dados em % executada do orçamento – Julho de 2022



Fonte: FGTS e XP Research

Figura 10: Evolução da execução orçamentária – Rio de Janeiro

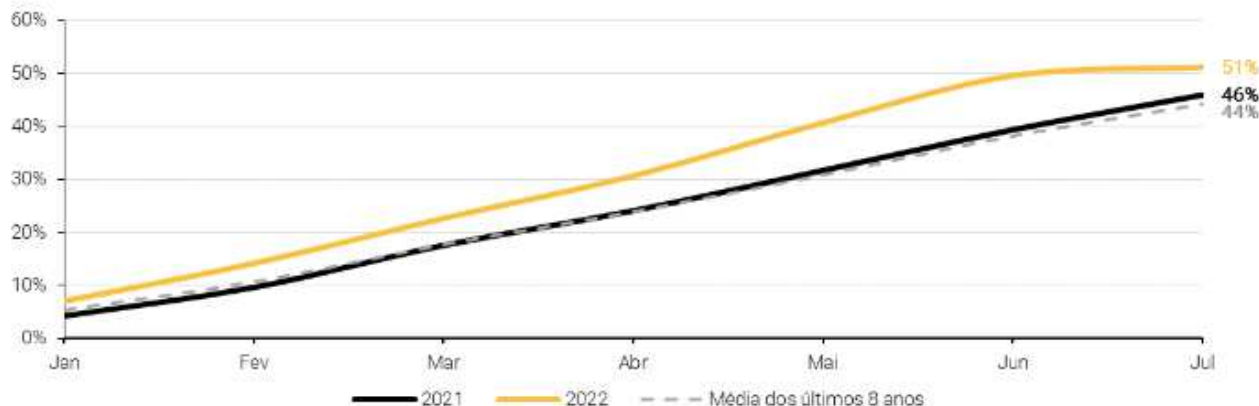
Apoio à produção – Dados em % executada do orçamento – Julho de 2022



Fonte: FGTS e XP Research

Figura 11: Evolução da execução orçamentária – Brasil

Apoio à produção – Dados em % executada do orçamento – Julho de 2022

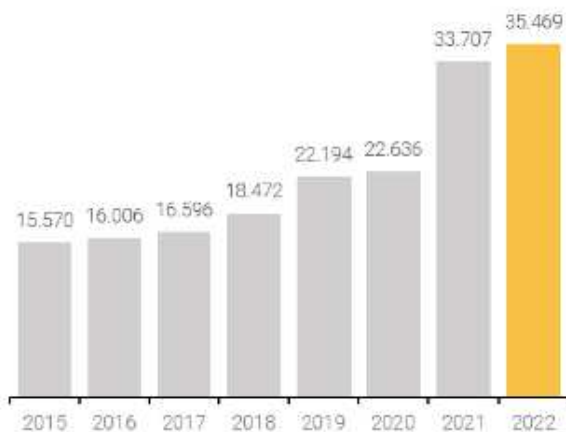


Fonte: FGTS e XP Research

Lançamentos e Vendas

Figura 12: Lançamentos – Acumulado do ano – Total dos empreendimentos

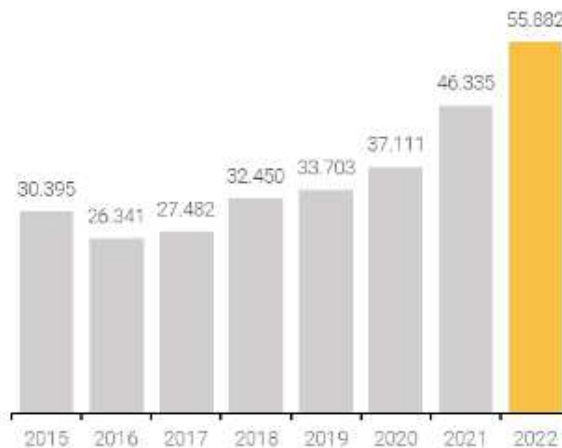
Dados em total de unidades – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: Abrainc e XP Research

Figura 13: Vendas líquidas – Acumulado do ano – Total dos empreendimentos

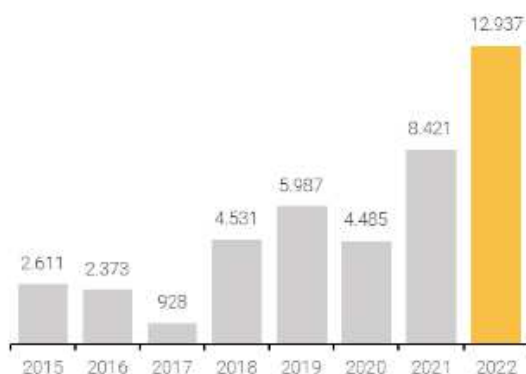
Dados em total de unidades – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: Abrainc e XP Research

Figura 14: Lançamentos – Acumulado do ano – Empreendimentos de média e alta renda

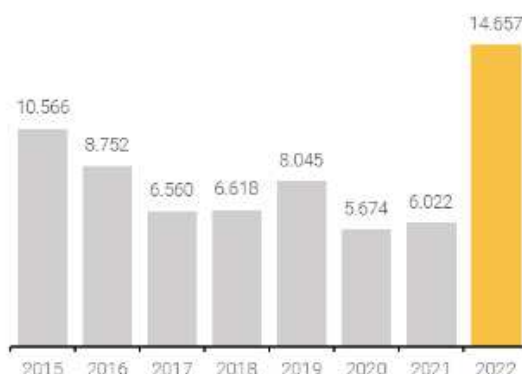
Dados em total de unidades – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: Abrainc e XP Research

Figura 15: Vendas líquidas – Acumulado do ano – Empreendimentos de média e alta renda

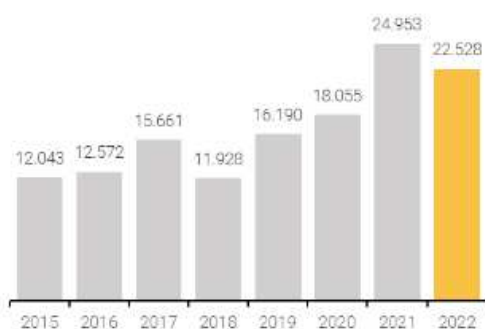
Dados em total de unidades – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: Abrainc e XP Research

Figura 16: Lançamentos – Acumulado do ano – Empreendimentos de baixa renda (CVA)

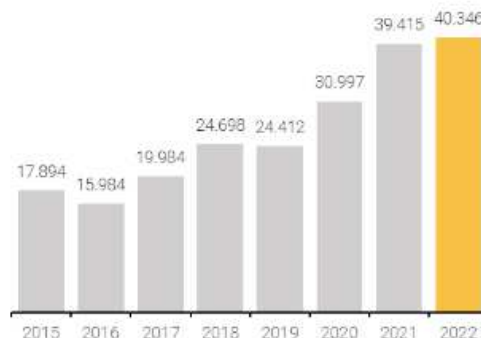
Dados em total de unidades – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: FGTS e XP Research

Figura 17: Vendas líquidas – Acumulado do ano – Empreendimentos de baixa renda (CVA)

Dados em total de unidades – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: FGTS e XP Research

Distratos e Velocidade de Vendas (VSO)

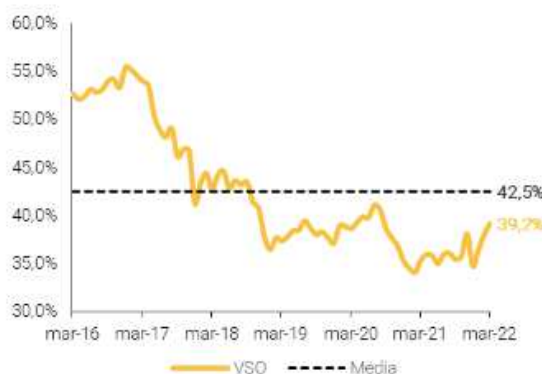
Figura 18: Distratos – Acumulado do ano – Total dos empreendimentos

Distratos como % da venda bruta – Dados em % – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Figura 19: VSO (12M) – Total dos empreendimentos

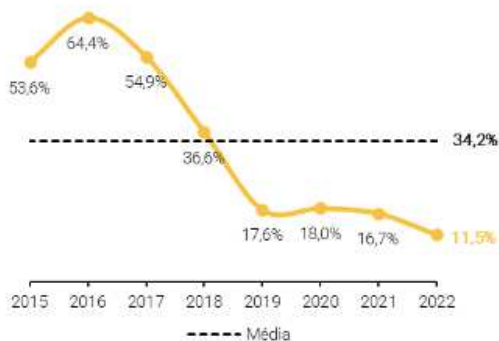
Dados em % – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: Abrainc e XP Research

Figura 20: Distratos – Acumulado do ano – Empreendimentos de média e alta renda

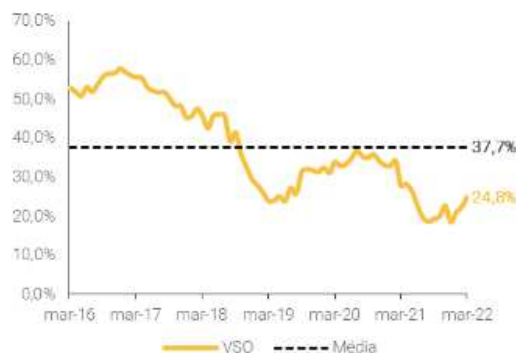
Distratos como % da venda bruta – Dados em % – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: Abrainc e XP Research

Figura 21: VSO (12M) – Empreendimentos de média e alta renda

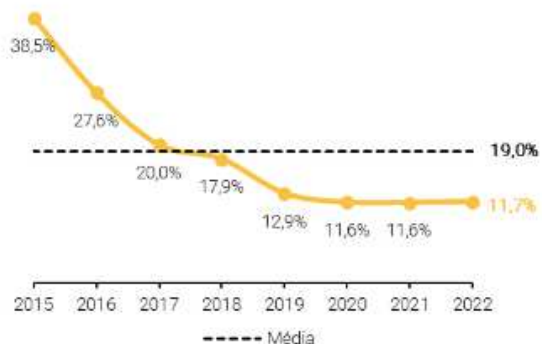
Dados em % – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: Abrainc e XP Research

Figura 22: Distratos – Acumulado do ano – Empreendimentos de baixa renda (CVA)

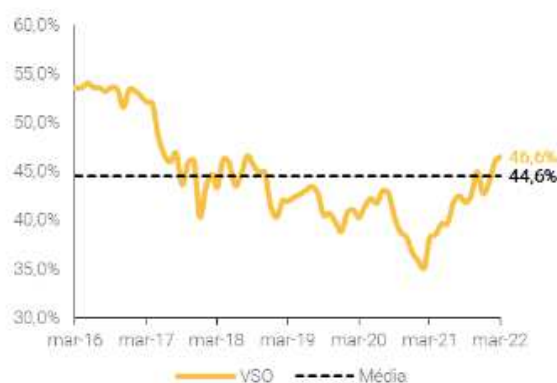
Distratos como % da venda bruta – Dados em % – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: Abrainc e XP Research

Figura 23: VSO (12M) – Empreendimentos de baixa renda (CVA)

Dados em % – Abril de 2022 – 18 companhias associadas à Abrainc



Fonte: Abrainc e XP Research

Variação dos Preços de Residências

Figura 24: IGMI-R Brasil (12M)

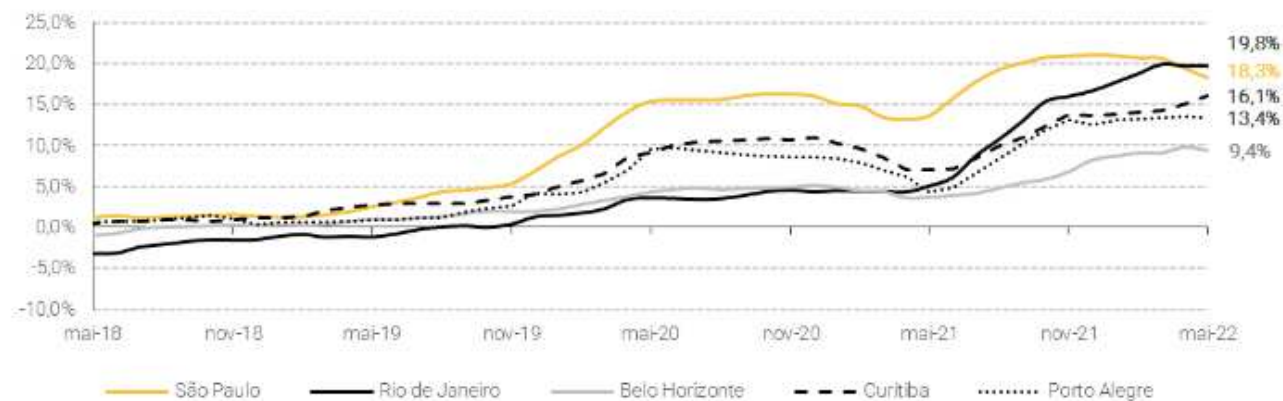
Dados em %



Fonte: Abecip e XP Research

Figura 25: Evolução do IGMI-R (12M) por região

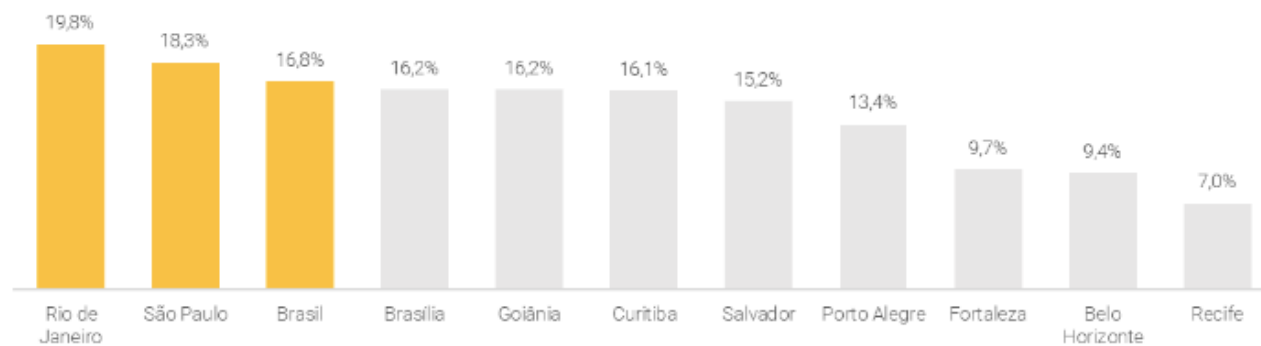
Dados em %



Fonte: Abecip e XP Research

Figura 26: Ranking IGMI-R (12M) por região

Dados em % – Maio de 2022



Fonte: Abecip e XP Research

III – HISTÓRICO DA EMPRESA, QUADRO SOCIETÁRIO E ENDIVIDAMENTO DA RECUPERANDA

A Recuperanda enviou os dados econômicos necessários para a análise do seu quadro geral de credores e seu contexto inserido na região atuante – NORTE do país.

Foram enviadas informações sobre as contas vigentes, os contratos vigentes, o recolhimento tributário e geração de novas negócios e demais informações consideradas de fundamental importância.

Diante de um cenário caracterizado pelo desabastecimento e alta expressiva nos preços dos seus insumos, o que tem levado o adiamento de novos empreendimentos e reequilíbrio de valores, o crescimento projetado para a Construção foi revisado de 4% para 2,5%. Especialmente a Construção Civil, para voltar a incrementar o ritmo de suas atividades, precisa urgente de um choque de oferta dos seus insumos, levando-se em consideração a Região Norte e a distância para abastecimento de insumos. Não se pode mais esperar, sob o risco de se comprometer o resultado positivo que ainda se espera para o setor.

A seguir, destacamos desempenho do Mercado formal na construção civil, em especial, o Amazonas que elevou em 1,94% o saldo de empregos: