



Plano de Recuperação Judicial

Construtora e Incorporadora Walan Ltda
CNPJ / MF nº 04.111.809/0001-41

Plano de Recuperação Judicial para apresentação nos autos do processo nº CNJ 0041624-29.2012.8.21.0008, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, consoante a LEI nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes, elaborado pela empresa **Affari Assessoria Estratégica**.

Sumário

1	INTRODUÇÃO	5
1.1	Considerações Iniciais.....	5
1.2	Despacho Deferimento.....	6
1.3	Objetivos.....	9
2	A EMPRESA.....	10
2.1	Histórico.....	10
2.2	Estrutura Organizacional.....	13
2.2.1	Mercado de Atuação.....	13
2.3	Estrutura Administrativa	13
3	RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	14
3.1	A Origem da Crise.....	14
3.2	Resumo do Quadro Geral de Credores.....	16
3.3	Diagnóstico da Situação Atual – Análise SWOT	16
3.4	Análise de Mercado	17
3.4.1	O setor de construção civil no Brasil	17
3.4.2	Perspectivas Gerais.....	31
4	O PLANO DE REESTRUTURAÇÃO	36
4.1	Reestruturação Econômica.....	36
4.2	Reestruturação Mercadológica	37
4.3	Reestruturação Administrativa e Financeira	38
5	ESTUDO ECONÔMICO FINANCEIRO.....	40
5.1	Projeções.....	40
5.1.1	Premissas.....	40
5.1.2	DRE Projetada.....	43
5.1.3	Análise da Viabilidade Econômica.....	44
6	PAGAMENTO AOS CREDITORES	45
6.1	Premissas.....	45
6.2	Credores Quirografários.....	45
6.3	Atualização Monetária dos Créditos.....	50
7	DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS.....	51
7.1	Outras Formas de Amortizações Possíveis	51
7.2	Exclusão das Restrições Cadastrais	51
7.3	Considerações Finais	53
7.4	Nota de Esclarecimento	54
7.5	Conclusão.....	55

Definições

Com o objetivo de melhor compreensão e análise do presente Plano de Recuperação Judicial, quando utilizados neste documento, os termos a seguir devem ser entendidos conforme as seguintes definições:

“Recuperanda”, “CONKRETUS” ou “EMPRESA”: Nome resumido atribuído neste documento para a empresa Construtora e Incorporadora Walan Ltda.

“**Credores**”: significam todos os Credores Classe I, Credores Classe II e Credores Classe III, em conjunto. Quando se tratar de uma classe específica de Credores será mencionado no texto.

“**AGC**”: significa Assembléia Geral de Credores.

“**Credores Classe I**”: significa os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

“**Credores Classe II**”: significa os titulares de créditos garantidos por garantias reais, sujeitos a Recuperação Judicial;

“**Credores Classe III**”: significam os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, privilégios gerais ou subordinados.

“**Plano de Recuperação Judicial**” ou “**PRJ**”: Trata-se do presente documento.

CAPÍTULO I

1 INTRODUÇÃO

1.1 Considerações Iniciais

A empresa **CONSTRUTORA E INCORPORADORA WALAN LTDA** inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.111.809/0001-41; com administração central na rua Alberto Torre, 56/401, Centro, em Canoas/RS, requereu em 11 de Setembro de 2012 o benefício legal da Recuperação Judicial cujo processo tramita na 5ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS sob o nº CNJ 0041624-29.2012.8.21.0008.

O Referido processo teve seu deferimento determinado pelo Exmo. Sr. Juiz ALEXANDRE TRAGNAGO PANICHI, titular da 5ª Vara Cível da comarca de Canoas/RS, publicado no *Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul* em 24 de Setembro de 2012.

O presente Plano de Recuperação Judicial foi elaborado pela empresa Affari Assessoria Estratégica, em atendimento ao exposto nos artigos, 50, 53 e 54 e seguintes da Lei nº 11.101/2005, tendo por objetivo demonstrar que mediante sua reestruturação aqui detalhada a CONKRETUS poderá viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira, 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.

É parte integrante deste Plano o laudo de avaliação dos ativos, conforme o Anexo I.

1.2 Despacho Deferimento

A seguir, a reprodução na íntegra do despacho que deferiu o processamento da Recuperação Judicial:

“Trata-se de pedido de processamento de recuperação judicial, ajuizado por Construtora e Incorporadora Walan Ltda., regularmente instruído com a juntada dos documentos exigidos e satisfeitas todas as condições exigíveis nesta fase preliminar.

Assim, com base no artigo 52 da Lei nº 11.101/2005, DEFIRO O PROCESSAMENTO da recuperação judicial de Construtora e Incorporadora Walan Ltda., passando a determinar o que segue:

- a. nomeio administradora judicial a Dra. Claudete Figueiredo, que deverá ser intimada para prestar compromisso no prazo de 24 horas;
- b. resulta dispensada a apresentação de certidões negativas para que a requerente exerça as suas atividades, ressalvadas as exceções constantes do art. 52, II, da LRF;
- c. suspendam-se todas as ações e execuções que tramitam contra a requerente, nos termos do art. 6º da Lei 11.101/05 e observadas as exceções de que tratam os §§ 1º, 2º e 7º do mesmo dispositivo legal e aquelas mencionadas pelo art. 49, §§ 3º e 4º, todos da LRF, cabendo à devedora proceder na comunicação aos respectivos Juízos;
- d. determino a suspensão do curso dos prazos de prescrição das ações e execuções em face do devedor pelo prazo improrrogável de

cento e oitenta (180) dias, conforme o art. 6º, § 4º da Lei de Recuperação e Falência;

- e. a requerente deverá apresentar mensalmente, enquanto se processar a recuperação, as contas demonstrativas de receitas e despesas, sob pena de destituição de seus administradores, nos termos do art. 52, IV, da Lei 11.101/05;
- f. publique-se o edital de que trata o § 1º do art. 52 da Lei de Recuperação e Falência;
- g. os credores terão o prazo de 15 dias para apresentarem as suas habilitações ao Administrador Judicial ou as suas divergências quanto aos créditos relacionados, na forma do art. 7º, §1º do diploma legal supracitado;
- h. ressalto, por fim, que os credores terão o prazo de 30 dias para manifestarem a sua objeção ao plano de recuperação da devedora, a partir da publicação do edital a que alude o art. 7º, §2º da LRF ou de acordo com o disposto no art. 55, Parágrafo único do mesmo diploma legal;
- i. intimem-se, pessoalmente, o representante do Ministério Público, da Fazenda Pública Federal e das Fazendas Públicas Estaduais e Municipais onde a requerente tenha sede e/ou filiais, para que tenham ciência do presente feito;
- j. oficie-se à Junta Comercial para que seja adotada a providência mencionada no art. 69, parágrafo único, da LRF;
- k. a devedora deverá apresentar o plano de recuperação no prazo de até sessenta (60) dias da publicação desta decisão, observando o

que dispõem os arts. 53 e 54 da Lei 11.101/05, sob pena de decretação da falência nos termos do art. 73, II, do mesmo diploma legal.

De acordo com o art. 273 do CPC, 47 e 49, §3º, da Lei nº 11.101/05, entendo preenchidos os requisitos necessários, tendo em vista que trata-se de empresa construtora e incorporadora, razão pela qual DEFIRO o pedido liminar para que os contratos de construção firmados com a Caixa Econômica Federal sejam mantidos, a fim de ensejar a possibilidade de recuperação judicial da empresa, sob pena de ser inevitável a falência. Intimem-se. Diligências legais.”

1.3 Objetivos

O Plano apresentado tem por objetivo propor medidas saneadoras para a atual crise da Recuperanda, bem como atender as expectativas dos múltiplos interesses envolvidos, buscando soluções aos principais problemas enfrentados ao longo dos últimos anos, determinantes para o cenário de escassez de recursos financeiros que a levaram para uma situação temporária de falta de liquidez.

Tais soluções englobam propostas de reestruturação operacional, demonstração da viabilidade econômica financeira e a consequente recuperação da crise econômico-financeira da empresa, contando com condições e prazos diferenciados¹ para quitação de seu atual passivo, garantindo a manutenção e desenvolvimento da Empresa² enquanto unidade produtiva e geradora de empregos e riquezas.

¹ Conforme Art. 50, inciso I da Lei 11.101/2005

² Conforme Art. 47 da Lei 11.101/2005

CAPITULO II

2 A EMPRESA

2.1 Histórico

A CONKRETUS iniciou suas atividades no ano de 1986, na cidade de Pelotas, estado do Rio Grande do Sul. No início, suas atividades tinham como objeto incorporação e edificação de pequenos condomínios residenciais comercializados com muito êxito. O sucesso trouxe novos e maiores desafios que levaram a empresa conquistar o reconhecimento de muitos gaúchos como uma experiente empresa na construção de grandes condomínios residenciais.

Paulatinamente a empresa aumentou sua gama de serviços, oferecendo mão-de-obra para pequenas construções, em sua maioria, reformas residenciais.

Para dar maior suporte a expansão que já se tornara realidade a Konkretus aderiu aos programas de qualidade PBQP-H e ISO 9001 e em ambos certificou-se em grau máximo em 2005. Com as certificações, a empresa assumiu publicamente seus objetivos e o que já era compromisso tornou-se também sua missão.

Valorizar e investir em sua equipe de trabalho foi o caminho escolhido pela empresa para criar um ambiente de satisfação, onde todos se comprometem com a qualidade e com o crescimento da empresa. Seus colaboradores passaram a dispor de um Plano de Cargos e Salários, incentivos, gratificações e os treinamentos foram intensificados em todos os níveis, cresceu a consciência profissional com destaque para o mérito, onde cada colaborador construindo a Konkretus, começou a construir o seu próprio futuro.

Os empreendimentos da Konkretus tem sempre como foco o cliente. Inicialmente são avaliadas a localização e a infraestrutura da região. Durante a elaboração dos projetos o convívio é valorizado, considera-se a harmonia dos

ambientes e as especificações técnicas são disponibilizadas aos usuários através de manuais do proprietário. Os projetos também são avaliados quanto ao impacto social e ao meio ambiente da região, contemplando paisagismo e área de lazer.

O departamento de engenharia e operações, através da utilização de modernas tecnologias, fizeram a Conkretus merecer destaque, não apenas pela solidez de suas obras, mas sobretudo pela redução dos desperdício e pelo baixo custo de suas habitações, possibilitando maior acesso a moradia.

Pesquisas desenvolvidas pelo NORIE e UFRGS (Universidade Federal do Rio Grande do Sul) apontam mais de 90% de satisfação dos usuários das obras do programa PAR (Programa de Arrendamento Residencial) entregues pela Conkretus.

Através do departamento comercial, foi possível a Conkretus ampliar sua credibilidade, firmando grandes parcerias, tornou-se uma das poucas empresas brasileiras da construção civil credenciada pela Caixa Econômica Federal atuando em solo gaúcho. Nos contratos com as prefeituras das principais cidades do estado, fortaleceu relações com as comunidades, onde sempre foi muito bem acolhida.

Já em relação a CBIC (Camara Brasileira da Construção Civil) e aos Sinduscon"s" (Sindicato da Construção Civil) do Estado, a Conkretus participa ativamente das atividades sindicais da categoria, tendo seu diretor em recente passado presidido o Sinduscon Pelotas e o conselho da construção civil do estado, junto a Federação das Industrias do Rio Grande do Sul.

A preservação do meio ambiente é preocupação constante da Conkretus, nenhuma obra é iniciada sem a devida aprovação. Levantamento geológico da fauna e da flora são realizados para determinar formas de preservação ou compensação do meio ambiente. São comuns as construções de estações de tratamento de esgoto,

assim como projetos paisagísticos e de arborização. Todas as obras da Konkretus possuem gestão de resíduos e coleta seletiva de lixo.

A Konkretus realiza periodicamente pesquisas de pós ocupação com os moradores dos seus empreendimentos, obtendo excelente índice de satisfação.

Em cada município onde se efetivaram construções, estabeleceram-se relações de alto nível, mas sobretudo desenvolvimento social e econômico, através da geração de empregos e renda e da felicidade de muitas pessoas que passaram a ter sua casa própria.

Por tudo isso a Konkretus com a sua qualidade e pontualidade esta conquistando os gaúchos e ajudando a construir um Rio Grande cada vez melhor e mais forte.

Desta forma, a CONKRETUS traduz-se em uma importante empresa, não somente no cenário econômico, com ativa e imprescindível participação no desenvolvimento nas cidades onde seus empreendimentos são realizados, mas também no cenário social, com imensas contribuições nos mais diversos aspectos.

Hoje, com mais de 25 anos de mercado, a empresa se destacou por sua excelência, profissionalismo, seriedade, probidade e sucesso, consolidando-se como uma das mais importantes empresas do segmento e como líder no ramo de construções de baixo custo no estado do Rio Grande do Sul.

Por fim, a crise econômico-financeira pela qual passa no presente momento é absolutamente passageira. Com a aprovação deste Plano de Recuperação Judicial a CONKRETUS poderá prosseguir se desenvolvendo e ampliando suas atividades, gerando inúmeros benefícios econômicos e sociais a todos os municípios que possui empreendimentos.

2.2 Estrutura Organizacional

2.2.1 Mercado de Atuação

A CONKRETUS está posicionada em um dos setores de maior expansão atualmente. Com os recentes incentivos governamentais e a alta demanda atualmente existente em face do elevado *déficit* em moradias em todo o País, este mercado possui como premissa o crescimento acelerado. O setor de construção civil demanda grande crescimento, inclusive perante os demais setores da economia nacional. Neste sentido a Empresa busca com estas ações de reestruturação consolidar seu espaço no mercado imobiliário não só na região, mas em todo o estado do Rio Grande do Sul.

2.3 Estrutura Administrativa

Atualmente a CONKRETUS tem capacidade para gerar mais de 600 empregos diretos e por força das suas atividades. Todas as equipes são lideradas por engenheiros que atuam diretamente nos projetos. Ainda, existe a demanda de terceiros, que são envolvidos indiretamente e pontualmente em cada obra.

Para o desenvolvimento das atividades com excelência, a CONKRETUS treina e capacita seus profissionais antes de enviá-los ao campo de trabalho, garantindo assim a qualidade de suas realizações e a plena satisfação de seus clientes, reflexo do significado que possui o nome CONKRETUS na região quando se fala em construção civil na atualidade.

CAPÍTULO III

3 RECUPERAÇÃO JUDICIAL

3.1 A Origem da Crise

No que tange à sua passageira crise econômico-financeira originada no ano de 2011, a CONKRETUS atravessava um período de vertiginoso crescimento ante as oportunidades que se apresentavam, oriundas principalmente do conhecido aquecimento e expansão do mercado de construção civil e pelo lançamento do Programa do Governo Federal denominado Minha Casa Minha Vida.

Para atender a patente demanda, a CONKRETUS necessitou realizar investimentos e imobilizações que possibilitassem a participação da empresa de forma plenas para atendimento das normas do Programa Minha Casa Minha Vida, comprometendo capital circulante e com consequências mais imediatas na liquidez do seu fluxo de caixa. A empresa por diversas vezes se viu obrigada a socorrer-se junto ao mercado financeiro. Dependente deste capital de curto prazo oneroso, e devido a cada vez maior necessidade de captação de recursos para fazer frente a compromissos anteriormente firmados, a CONKRETUS passou a arcar altas taxas de juros e um elevado custo financeiro em seu resultado econômico, tudo ocorrendo em curtíssimo prazo, piorando sensivelmente os mesmos e inviabilizando a liquidez do seu fluxo de caixa sem a tomadas destes recursos de terceiros.

No ano de 2010 a Empresa já tinha 80% (oitenta por cento) de seu faturamento oriundo das obras do Programa Minha Casa Minha Vida, faixa 01 (0 a 3 salários mínimos). A margem de lucro proveniente destes projetos é muito baixa, requerendo, portanto, um alto nível de desempenho na obra. Porém tais obras não comportam lucros suficientes para fazer frente as taxas de juros cobradas pelos Bancos em empréstimos de curto prazo.

Em 2011 alguns investimentos realizados anteriormente de onde se aguardava retorno elevado que inclusive serviria para sanar com os problemas de caixa gerados pelo passivo oneroso não surtiram o efeito esperado nem ocorreram nos prazos projetados. Nos primeiros meses do ano de 2012 a continuidade da empresa já estava comprometida pelas dívidas de curto prazo. Com o objetivo principal de proteger a empresa e viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira promovendo a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica. não restou outra saída além do benefício legal da recuperação judicial.

Diante deste cenário, das insuficientes margens de lucro obtidas comparadas aos custos dos financiamentos bancários, a falta de capital de giro próprio, de liquidez e pela repentina redução das linhas de crédito por parte das próprias instituições financeiras, a empresa foi acarretada em grande redução nos níveis de faturamento e de performance no cumprimento dos seus compromissos, ampliando a situação de crise.

Apesar do exposto, a empresa requerente acredita ser transitória sua atual situação e tem certeza que esse estado de gravidade é passageiro, visto já estarem em curso as medidas administrativas e financeiras necessárias ao equilíbrio da receita com suas despesas, para sanear sua atual situação de crise financeira.

Assim, a CONKRETUS vem buscar o direito de reconhecer suas dívidas e viabilizar sua continuidade, mantendo a frente produtora e geradora de empregos diretos e indiretos, com benefícios a toda a comunidade que está inserida, contribuindo para a cidade de Porto Alegre/RS e região metropolitana, além de Santo Ângelo/RS e Passo Fundo/RS, o que atende não só as necessidades da empresa bem como por igual a todos os múltiplos interesses envolvidos.

Resumo do Quadro Geral de Credores

Leva-se em consideração para este Plano a Lista de Credores apresentada pela empresa quando da instrução³ do pedido de Recuperação.

Quadro Geral de Credores				
Classe de Credores	Valor Total (R\$)	% (Valor)	Nº	% (Nº)
III - Quirografários	6.395.748,31	100,00%	280	100,00%
Total Geral	6.395.748,31	100,00%	280	100,00%

Valores em Reais (R\$)

A lista detalhada foi disponibilizada⁴ no *Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul*.

3.2 Diagnóstico da Situação Atual – Análise SWOT

1 – Pontos Fortes	2 – Pontos Fracos
Marca conhecida no mercado	Custos fixos ainda elevados
Busca de novas oportunidades de mercado	Inexistência de capital de giro
Estrutura em perfeito estado de conservação	Margens baixas
Contratos prospectados	
Localização Estratégica na Região Sul	
Planejamento Estratégico em andamento	

3 – Oportunidades	4 – Ameaças
Aumento do poder aquisitivo da população	Competitividade acirrada
Equipamentos de ponta para aumento de produção	Desconfiança do mercado em relação ao processo por falta de conhecimento na nova Lei.
Atendimento ao mercado em várias classes sociais	

³ Conforme art. 51, inciso III da Lei 11.101/2005.

⁴ Conforme art. 52, § 1º, inciso II da Lei 11.101/2005.

3.3 Análise de Mercado

3.3.1 O setor de construção civil no Brasil

No período de 2004 a 2008 a taxa média de crescimento do PIB do país foi de 4,8%. No mesmo espaço de tempo, a construção civil cresceu em uma taxa média de 5,1%, acima da taxa da economia nacional. Um resultado expressivo para um setor que passou por décadas de estagnação. Muitos têm interpretado este momento como um “boom” no setor da construção civil. A palavra “boom” na economia expressa um período de crescimento rápido e repentino, e ao observar o desempenho do setor habitacional, pode-se analisá-lo como um “boom” imobiliário. Mas a correta interpretação é de que este crescimento não se deu de forma repentina. Deve-se observar que o crescimento não tem sido de natureza especulativa, mas sim decorrente de mudanças institucionais e da própria evolução do cenário macroeconômico.

A tabela a seguir mostra a evolução do PIB da construção, além de alguns dados que mostram a relevância do setor na economia nacional.

Dados do setor da Construção Civil Período: 2000 – 2009

		CÊNARIO BÁSICO									
Dados do setor		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (1)
VAB pb Construção Civil	R\$ bilhões	56	59	67	69	85	90	96	111	127	135
FBCF Construção Civil	R\$ bilhões	98	103	115	115	137	145	157	178	211	216
Taxas de Crescimento											
VAB pb Construção Civil	%	2,0	(2,1)	(2,2)	(3,3)	6,6	1,8	4,7	4,9	7,9	(6,3)
Dados adicionais											
Taxa de Investimentos Construção Civil	% do PIB	8,3	7,9	7,7	6,8	7,0	6,7	6,6	6,7	7,0	6,9
Participação VAB pb CC / VAB pb	%	5,5	5,3	5,3	4,7	5,1	4,9	4,7	4,9	4,9	5,1
Participação VAB pb CC / VAB pb Indústria	%	19,9	19,8	19,5	16,8	16,9	16,7	16,5	17,5	17,6	20,0
Participação FBCF CC / FBCF	%	49,6	46,5	47,3	44,2	43,7	42,3	40,4	38,3	37,7	41,1

Fonte: IBGE - Sistema de Contas Nacionais Brasil.

(1) Contas Nacionais Trimestrais: Nova Série 2006. Banco de dados agregados - SIDRA/IBGE

(...) Dados não disponíveis.

O setor da construção civil, assim como todos os outros componentes da indústria, sofreu os impactos da crise econômica. Segundo o IBGE, através do Sistema de Contas Trimestrais, o resultado das atividades do setor em 2009 foi extremamente negativo (-6,3%).

Porém, esta estatística não reflete o real desempenho da construção civil. Em 2009, o setor desempenhou um papel anticíclico na economia nacional, com o governo incentivando suas atividades através de instrumentos como políticas fiscais (redução no IPI de alguns materiais de construção) e introdução de programas de concessão de subsídios como o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) que, além do caráter social, veio para aquecer as atividades na economia.

Os resultados do Sistema de Contas Trimestrais levam em consideração apenas a produção de insumos da construção civil, deixando de incorporar o valor agregado pelas empresas de construção. Em situações anteriores, este questionamento nunca havia sido feito, pois o resultado da produção de insumos sempre era muito próximo ao do setor da construção civil. Porém, em 2009 apesar do nível de produção de insumos do setor realmente ter caído, a construção civil não reduziu suas atividades, pois existia um grande estoque de materiais no mercado. Alguns dados, como por exemplo o aumento no número de empregos formais do setor da construção civil, podem evidenciar que os resultados apresentados para o setor em 2009 não refletem a realidade. Como pode-se observar na tabela a seguir, a taxa de crescimento da construção civil em 2009 com ajuste sazonal evidencia uma retomada de crescimento a partir do segundo trimestre, refutando a queda de 6,3% em 2009. De acordo com estimativas da FGV Projetos a expansão setorial de 2009 será de aproximadamente 1% quando for divulgado o Sistema de Contas Nacionais.

Taxa trimestre contra trimestre imediatamente anterior (com ajuste sazonal - %)
 Período: Primeiro Trimestre 2008 – Quarto Trimestre 2009

Ano / Trimestre	Varição %
2008 / I	4,2
2008 / II	2,9
2008 / III	2,7
2008 / IV	(6,9)
2009 / I	(7,6)
2009 / II	3,0
2009 / III	2,9
2009 / IV	4,6

Fonte: IBGE

Em 2010, acompanhando a economia nacional, o setor retomou o crescimento e apresentou um bom resultado. Os principais indicadores de atividades apontaram todos na mesma direção: a construção não apenas recuperou o ritmo observado em 2008, mas cresceu a taxas superiores. A continuidade dos programas de incentivo e o aquecimento das atividades no Brasil ajudaram o setor a alcançar o desempenho recente. A tabela a seguir mostra os resultados do setor nos três primeiros trimestres de 2010.

Dados do setor da Construção Civil
 Período: Terceiro Trimestre 2009 – Terceiro Trimestre 2010

DESCRIÇÃO	TRIMESTRE				
	2009.III	2009.IV	2010.I	2010.II	2010.III
TAXA REAL DE CRESCIMENTO (%)					
VAB pb - CONSTRUÇÃO CIVIL					
Trim./Trim. Imediatam. Anterior Com Ajuste Sazonal	3,7	5,2	3,4	3,1	(2,3)
Trimestre/Igual Trimestre do Ano Anterior	(8,3)	2,6	15,1	16,6	9,6
Acumulada ao Longo do Ano	(9,2)	(6,3)	15,1	15,9	13,6
Acumulada nos Últimos 4 Trimestres	(6,4)	(6,3)	(0,7)	5,6	10,7
VALORES CORRENTES (em R\$ milhões)					
VAB pb - Construção Civil	36.522	37.565	36.674	41.051	43.427

Fonte: IBGE - Sistema de Contas Nacionais Brasil.

Contas Nacionais Trimestrais: Nova Série 2006. Banco de dados agregados - SIDRA/IBGE

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

(...) Dado não disponível.

Como se pode observar, o setor da construção civil ganhou um papel de destaque nos últimos tempos, que não é função do acaso, pois vários fatores contribuíram para o melhor desempenho do setor. O incremento na oferta de crédito

imobiliário, o aumento do emprego formal, o crescimento da renda per capita e a estabilidade macroeconômica foram alguns desses fatores.

Além disso, o desempenho do setor de construção civil, em 2010, acompanhou a tendência nacional, com taxa de crescimento de 11,6%, o melhor desempenho dos últimos 24 anos, segundo dados do PIB setorial. Até o ano de 2003, o cenário da construção civil nacional vivenciou um período de instabilidade, caracterizado pela falta de incentivo, pela tímida disponibilidade de recursos e por uma inexpressiva presença de financiamento imobiliário.

A partir de 2004, o setor começou a dar sinais de expansão, com o aumento dos investimentos em obras de infraestrutura e em unidades habitacionais, inclusive superando as taxas negativas de crescimento, em 2009, em função da crise econômica financeira internacional.

A impulsão do setor da construção pode ser observada principalmente nas regiões Norte e Nordeste do país, com destaque para a importância das obras das usinas hidrelétricas de Santo Antônio e Jirau, em Rondônia, que contribuíram para o aquecimento do setor na região. Na região Nordeste, destacam-se as obras da Refinaria Abreu e Lima, em Pernambuco, onde, recentemente, ocorreram fortes movimentos grevistas nessas obras, motivados principalmente pelas condições precárias de trabalho.

O aporte de financiamentos imobiliários em 2010, com recursos do FGTS e da poupança, foi de R\$ 83,9 bilhões. Este montante de recursos foi responsável pela contratação de aproximadamente um milhão de unidades financiadas. Os valores contratados nos financiamentos com recursos do FGTS (Habitação) tiveram, em 2010, aumento expressivo de 73%, com crescimento de 57% da quantidade de unidades adquiridas, em relação a 2009 (Tabela a seguir).

Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS e da Poupança SBPE

Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS - Habitação

Descrição	2009	2010	(B) / (A) - %
Quantidade de Operações	241.385	273.428	13,27
Valores Contratados - R\$	16.010.422.052	27.713.632.506	73,09
Número de Unidades	425.694	668.332	56,99

Financiamento Imobiliário com Recursos da Poupança- SBPE

Descrição	2009	2010	(B) / (A) - %
Valores Contratados - R\$	34.017.041.162	56.197.592.018	65,20
Número de Unidades	302.680	421.386	39,21

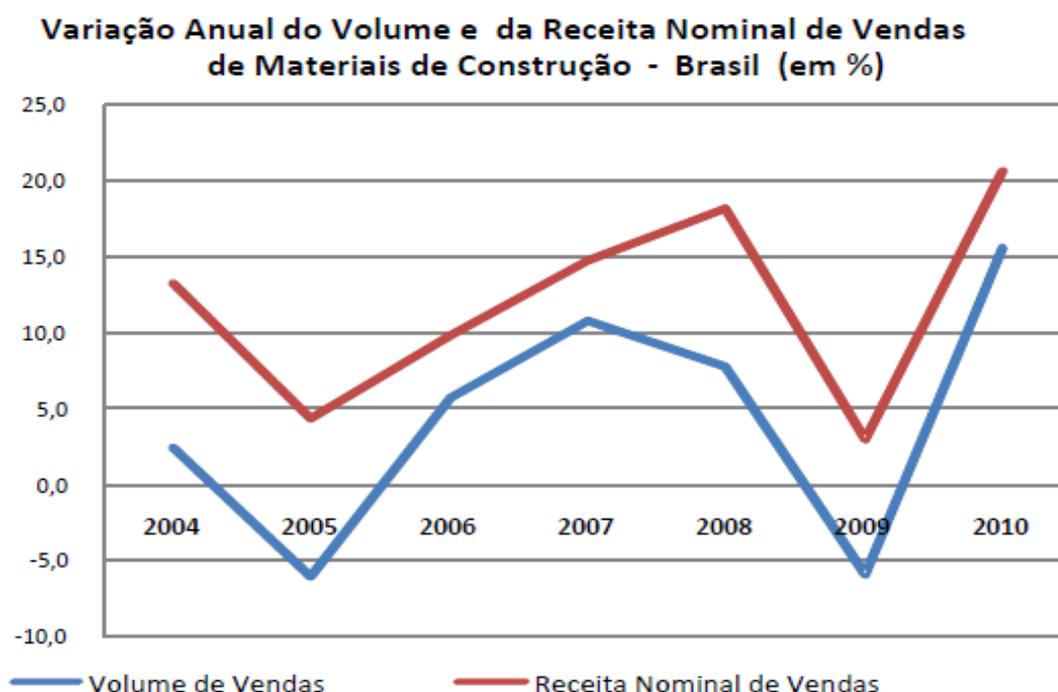
Fonte: CBIC. Posição da base 07/02/2011

O aumento dos financiamentos imobiliários por meio da Poupança SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) foi de 65% em relação ao ano anterior e o número de unidades contratadas cresceu 39%. Essa tendência verificada em 2010 de aumento expressivo de financiamentos por meio de recursos do FGTS em relação aos da Poupança SBPC ocorreu em razão de a taxa de contratação dos financiamentos crescer em velocidade superior à da captação de depósitos, o que indica a necessidade do fortalecimento de outros mecanismos de financiamentos imobiliários.

A indústria de materiais para construção tem apresentado crescimento sustentável nos últimos cinco anos. Entre 2005 a 2009, cresceu anualmente cerca de 10%, depois de um período de estagnação de 20 anos. A partir de 2006, o governo desonerou tributos, como o IPI, aumentou o crédito, ampliou os prazos de financiamentos e avançou nos investimentos de infraestrutura.

No primeiro momento, o volume de vendas apresentou trajetória de crescimento até 2007. Depois, passou a seguir caminho inverso, com queda acentuada até 2009, consequência dos efeitos da crise mundial. No tocante à última fase, caracterizou-se pelo processo de recuperação em 2009, após as medidas de redução do IPI para estes materiais, com aumentos de aproximadamente 15%, em 2010,

resultado de novas ações do governo, por meio de uma segunda redução do IPI em 41 itens, de R\$ 48,5 bilhões em recursos contratados para financiamento e de 842.605 unidades contratadas no Programa Minha Casa, Minha Vida.



Quanto à variação do volume de receita nominal dos materiais de construção, a trajetória acompanhou a das vendas. Porém, esta recuperação da receita é superior ao melhor resultado para o período anterior à crise do que o volume de vendas (Gráfico Anterior).

O cimento, insumo básico do setor de construção, tem demonstrado tendência de crescimento nos últimos dois anos, fechando com uma expansão de 15,87% em 2010, e um consumo nacional totalizando 59.867.634 toneladas. O ritmo de expansão do consumo de cimento tem sido mais expressivo nas regiões Norte e Nordeste, registrando uma variação percentual de 28,4% e de 22,23%, respectivamente, em relação ao ano anterior, conforme dados da Tabela a seguir. Este aquecimento pode ser explicado, em grande medida, pela instalação de novas plantas

industriais nessas duas regiões, registrando um aumento da produção de cimento em mais de 2 mil toneladas/mês em 2010 em relação ao ano anterior.

**Consumo Nacional de Cimento por Região – em toneladas
Brasil – 2009 e 2010**

Região	2009		2010 (1)		Variação (%)
	Toneladas	%	Toneladas	%	
Norte	3.316.177	6,42	4.257.906	7,11	28,40
Nordeste	10.058.984	19,47	12.295.297	20,54	22,23
Centro-Oeste	5.016.988	9,71	5.733.205	9,58	14,28
Sudeste	24.560.878	47,53	27.679.989	46,24	12,70
Sul	8.716.823	16,87	9.901.237	16,54	13,59
Total	51.669.850	100,0	59.867.634	100,0	15,87

Fonte: SNIC - Sindicato Nacional da Indústria de Cimento

A expansão do setor de construção também sinaliza o aquecimento da indústria brasileira de construção pesada, com investimentos programados para a realização das obras de infraestrutura de transportes e logística, exploração do pré-sal, Copa do Mundo de 2014 e Jogos Olímpicos de 2016. Com grandes investimentos previstos para infraestrutura na área de energia, em estádios e arenas esportivas, infraestrutura e aeroportos, em mobilidade urbana, readequação viária e saneamento, o governo e os empresários do setor sinalizam os desafios a serem enfrentados por este segmento: o enfrentamento da precária capacidade de gestão dos investimentos, a gestão empresarial deficiente nos canteiros de obras, a falta de qualificação profissional dos trabalhadores e a regulamentação ambiental.

Quanto a 2011, o setor da Construção Civil no Brasil registrou um crescimento de 4,8% em relação ao ano anterior e acredita-se que esse setor será “o grande player de 2012”, segundo a CBIC (Câmara Brasileira da Indústria de Construção). Vale ressaltar, que este crescimento deve-se também a entrada de investimentos de empresas multinacionais no país, que encontraram no Brasil um mercado estável, ou seja, uma oportunidade para expandir seus negócios.

Além da estabilidade do mercado nacional, o governo brasileiro adotou uma medida que beneficia a vinda de investimentos estrangeiros, reduzindo de 6% para 0% a alíquota de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), para as aplicações de estrangeiros em título privados (debêntures) de longo prazo, com prazo de vencimento superior a quatro anos.

Uma das grandes construtoras do segmento de construção Industrial, a Construtora Costa Feitosa, viu neste ano um crescimento de 38,76% em relação a 2010, e acredita em um crescimento ainda maior para 2012. Segundo o presidente da Construtora Costa Feitosa houve uma grande inversão no perfil do negocio, que a três anos tinha 70% de seus clientes brasileiros e hoje tem uma carteira quase que exclusivamente estrangeira.

Não é exagero dizer que o Brasil é a “bola da vez”, e com a proximidade de grandes eventos esportivos como a Copa do Mundo (2014) e as Olimpíadas (2016), isso tem se tornado cada vez mais evidente. É valido lembrar que o setor da construção civil, é um dos elementos da economia, que tem ajudado e continuará a ajudar o país a não sofrer todos os efeitos negativos da crise mundial.

As expectativas do setor de construção civil para fechamento de 2012 são otimistas no Brasil, e com a estagnação dos mercados Europeus e Norte Americanos, grandes investidores têm apostado fortemente no Brasil, gerando divisas e encontrando aqui uma forma de continuar seus investimentos e obter lucros.

3.3.1.1 Investimentos e programas na Construção Civil

A estabilização da economia, o acesso ao crédito e o crescimento da renda no Brasil foram importantes para o bom desempenho do setor da construção em 2010. Além disso, muitas atividades que estão recebendo investimentos, sejam públicos

ou privados, influenciam diretamente a cadeia da construção, como a ampliação e a construção de novas fábricas, shopping/centros de compras, construção/reforma de postos de saúde, escolas, entre outras.

O lançamento do PAC 1 no início de 2007 previu investimentos de R\$ 657,4 bilhões de 2007 a 2010, mas a retomada do crescimento da construção começou em 2006, após a adoção e ampliação de diversas medidas para combater o efeito da crise.

Em 09/12/2010, o governo divulgou o balanço de quatro anos do programa, atualizando os relatórios de investimentos, nos quais concluía que, ao fim de dezembro de 2010, o PAC deveria ter R\$ 444 bilhões em ações finalizadas (68% do investimento total).

Em termos de execução financeira, o programa atingia R\$ 619 bilhões (94% do investimento total) ao incluir recursos empenhados e que constituirão restos a pagar, que ficarão para anos vindouros. A diferença entre a execução financeira e as ações concluídas são os investimentos empenhados, que somam R\$ 175 bilhões (27%), mas os dados sobre o ritmo de execução física das obras não estavam claros. O Financiamento Habitacional para Pessoa Física apareceu com uma participação significativa: R\$ 216,9 bilhões, ou seja, 33% do investimento total do PAC.

3.3.1.2 PAC 2

Lançado em 29 março de 2010, a segunda etapa do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC 2) tem previsão de investimentos de R\$ 955 bilhões para o período de 2011 a 2014 e R\$ 631,6 bilhões após esse intervalo de tempo, totalizando R\$ 1,59 trilhão.

Para o setor de energia está prevista a maior parte dos recursos: R\$ 1,09 trilhão a partir de 2011, dos quais R\$ 461,6 bilhões serão investidos até 2014, e R\$ 626,9 bilhões após 2014.

Os recursos serão investidos na geração e transmissão de energia, exploração e produção de petróleo e gás, investimentos em combustíveis renováveis, pesquisa mineral, produção de fertilizantes - para reduzir a dependência dos insumos importados -, entre outros.

Estão previstos ainda R\$ 278,2 bilhões para o Programa Minha Casa, Minha Vida e R\$ 109 bilhões para a área de transportes, com expansão das rodovias, dos aeroportos, da malha ferroviária, de portos e hidrovias. O Programa Cidade Melhor prevê investimentos de R\$ 57,1 bilhões em obras de saneamento, prevenção em áreas de risco, mobilidade urbana e pavimentação; R\$ 30,6 bilhões para o Programa Água e Luz para Todos, com obras de acesso à energia elétrica e água em áreas urbanas e recursos hídricos e; R\$ 23 bilhões irão para Programa Comunidade Cidadã, que inclui obras de pronto atendimento e unidades básicas de saúde, creches, pré-escolas, quadras esportivas nas escolas, praças e postos de polícia comunitária.

Previsão Inicial de Investimentos

Eixos	Investimentos		R\$ bilhões
	2011-2014	Pós 2014	Total
PAC Cidade Melhor	57,1	-	57,1
PAC Comunidade Cidadã	23,0	-	23,0
PAC Habitação	278,2	-	278,2
PAC Água e Luz para Todos	30,6	-	30,6
PAC Transportes	104,5	4,5	109,0
PAC Energia	461,6	626,9	1.088,5
Total	955,0	631,4	1.586,4

Fonte: Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão

3.3.1.3 Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV

Em março de 2009 foi lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV (Lei 11.977/2009, alterada pelo MP 510/20105), com o desafio de enfrentar o déficit habitacional para famílias de baixa renda e a crise econômica que se instalava em várias partes do mundo e chegava também ao Brasil. O programa definiu recursos prevendo a construção de cerca de um milhão de moradias em 2009 e 2010 e investimentos de R\$ 34 bilhões, dos quais R\$ 25,5 bilhões oriundos da União, R\$ 7,5 bilhões, do FGTS, e R\$ 1 bilhão, do BNDES.

A segunda etapa prevê diretrizes e metas físicas mais definidas e pretende dar um caráter mais perene ao programa, segundo técnicos do Ministério das Cidades.

A proposta compreende dois programas: Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, para famílias residentes em área urbana com renda de até 10 salários mínimos, e o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR, destinados às famílias de agricultores familiares e trabalhador rural não eventual. O PNHU beneficia três faixas de rendimento; de 0 a 3 salários mínimos, de 3 a 6 SM e de 6 a 10 SM, e para cada uma delas será praticado juros específicos, diferenciados entre as faixas, subsidiando mais as faixas menores.

Nos dois primeiros anos do programa foram contratados mais de um milhão de unidades, o que revela resultados muito positivos em unidades e valores contratados. As famílias com rendimento de até 3 (três) salários mínimos foram responsáveis por 65% das unidades e 45% dos valores contratados.

**Unidades contratadas por pessoas físicas e jurídicas
Brasil - 2009 e 2010**

		2009	2010	Acumulado	Variação (%)
TOTAL	Unidades contratadas	275.528	842.605	1.118.133	205,81
	Valor contratado (bilhões de R\$)	17.105,00	48.518	65.623	183,65
Famílias de 0 a 3 SM	Unidades contratadas	166.172	460.097	626.269	176,88
	Valor contratado (bilhões de R\$)	7.775,00	20.833,00	28.608,00	167,95
Famílias de 3 a 6 SM	Unidades contratadas	85.420	272.420	357.840	218,92
	Valor contratado (bilhões de R\$)	6.771,00	19.445,00	26.216,00	187,18
Famílias de 6 a 10 SM	Unidades contratadas	23.936	110.088	134.024	359,93
	Valor contratado (bilhões de R\$)	2.559,00	8.240,00	10.799,00	222,00

Fonte: Caixa - <https://i3gov.planejamento.gov.br/>

Para a nova etapa do PAC Minha Casa Minha Vida, que vai de 2011 a 2014, a previsão preliminar de investimentos está na ordem de R\$ 278,2 bilhões, divididos em três eixos: o Programa Minha Casa, Minha Vida (produção habitacional para famílias de baixa renda), com previsão de investimentos da ordem de R\$ 71,7 bilhões o financiamento do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE (construção, aquisição de imóveis novos e usados e reforma de unidades habitacionais), com previsão de R\$ 176 bilhões em investimentos e; a Urbanização de Assentamentos Precários (melhorias habitacionais – água, esgoto, drenagem, transformação de favelas em bairros populares, entre outras), com previsão de R\$ 30 bilhões.

Para o eixo da construção para famílias de baixa renda, a meta será a de construir dois milhões de moradias, a maioria – 60% – para famílias com renda de até R\$ 1.395; 30% para as com renda de R\$ 1.395 até R\$ 2.790 e; 10% para as com renda de R\$ 2,790 até R\$ 4.650.

3.3.1.4 Copa do Mundo de 2014

A realização da Copa do Mundo no Brasil trará importantes melhorias para a população, sobretudo nas cidades-sede dos jogos, não somente nos estádios de futebol, mas também nos aeroportos, portos, rede hoteleira e transportes públicos, que serão preparados para operar com maior eficiência e rapidez. Pelo menos essa é a expectativa gerada em torno deste grande evento internacional e dos investimentos previstos para propiciar a realização dele.

Para o Brasil receber a Copa do Mundo de Futebol em 2014, será necessária a realização de obras e empreendimentos nas cidades que sediarão os jogos, com o objetivo de melhorar aspectos relacionados, entre outros, à mobilidade urbana e às instalações de estádios e arenas esportivas. As ações serão desenvolvidas por meio de parceria entre os governos federal, estaduais e municipais e envolverão também clubes de futebol.

Já estão previstos mais de R\$ 17 bilhões em investimentos, dos quais R\$ 11,4 bilhões serão destinados para mobilidade urbana e R\$ 5,7 bilhões para os estádios.

Os valores e projetos apresentados na Tabela a seguir foram retirados do site Portal da Transparência, baseados na Matriz de Responsabilidades, e são atualizados periodicamente mediante inclusão de novas ações.

Investimentos	Financiamentos Federais (R\$ milhões)			Investimentos (R\$ milhões)				Totais (R\$ milhões)
	Governo Federal (Financiamento CAIXA)	Governo Federal (Financiamento BNDES)	Governo Federal (Financiamento BNB)	Governo Federal	Governo Estadual	Governo Municipal	Outros	
Ações Nacionais	0,00	0,00	0,00	457,47	0,00	0,00	0,00	457,47
	0,00	0,00	0,00	84,55	0,00	0,00	0,00	84,55
	0,00	0,00	0,00	17,92	0,00	0,00	0,00	17,92
Belo Horizonte – MG	1.023,30	400,00	0,00	508,70	300,10	105,90	254,50	2.592,50
	807,39	400,00	0,00	235,98	29,60	54,74	254,50	1.782,21
	197,09	200,00	0,00	6,80	29,80	52,43	0,00	486,12
Brasília – DF	361,00	400,00	0,00	11,01	431,20	0,00	640,00	1.843,21
	0,00	0,00	0,00	4,58	676,52	0,00	0,00	681,10
	0,00	0,00	0,00	0,00	380,10	0,00	0,00	380,10
Cuiabá – MT	454,70	392,50	0,00	91,31	1.111,80	0,00	0,00	2.050,31
	32,72	285,39	0,00	13,24	115,41	0,00	0,00	446,76
	11,91	81,79	0,00	4,04	115,41	0,00	0,00	213,15
Curitiba – PR	443,20	123,00	0,00	84,49	12,10	102,60	97,00	862,39
	1,40	0,00	0,00	48,99	0,10	3,89	6,56	60,94
	0,81	0,00	0,00	5,24	0,10	3,89	6,56	16,60
Fortaleza – CE	409,80	351,54	0,00	498,80	264,36	54,90	0,00	1.579,40
	244,17	351,54	0,00	125,63	177,31	104,34	0,00	1.002,99
	0,00	175,30	0,00	4,06	66,69	2,36	0,00	248,41
Manaus – AM	800,00	400,00	0,00	483,50	1.086,40	90,70	0,00	2.860,60
	5,29	400,00	0,00	358,55	225,90	30,00	0,00	1.019,74
	5,30	40,99	0,00	22,42	122,00	0,00	0,00	190,71
Natal – RN	361,00	396,50	0,00	236,10	275,50	45,80	375,40	1.690,30
	0,00	10,00	0,00	199,73	424,73	0,00	7,85	642,31
	0,00	2,50	0,00	47,98	80,10	0,00	0,83	131,41
Porto Alegre – RS	485,10	235,00	0,00	579,27	0,00	75,30	95,00	1.469,67
	0,00	0,00	0,00	17,02	0,00	26,49	141,73	185,24
	0,00	0,00	0,00	5,20	0,00	16,10	24,29	45,59
Recife – PE	678,00	400,00	0,00	40,30	180,80	102,20	0,00	1.401,30
	619,00	426,62	0,00	28,89	221,40	52,54	1,47	1.349,92
	24,52	157,00	0,00	0,21	48,52	27,72	0,00	257,97
Rio de Janeiro – RJ	0,00	1.579,00	0,00	1.143,82	410,24	704,60	0,00	3.837,66
	0,00	1.752,96	0,00	201,42	384,88	464,63	124,24	2.928,13
	0,00	321,87	0,00	81,29	81,45	178,25	49,72	712,58
Salvador – BA	0,00	323,60	0,00	83,60	268,10	0,00	0,00	675,30
	0,00	338,76	0,00	39,12	268,09	0,00	11,75	657,72
	0,00	187,34	0,00	0,59	147,17	0,00	0,00	335,10
São Paulo – SP	1.082,00	400,00	0,00	893,00	799,50	0,00	3.020,00	6.194,50
	0,00	32,50	0,00	96,49	1.392,40	0,00	19,40	1.540,79
	0,00	22,79	0,00	69,02	20,16	0,00	18,85	130,82
Total	6.098,10	5.401,14	0,00	5.111,37	5.140,10	1.282,00	4.481,90	27.514,61
	1.709,97	3.997,77	0,00	1.454,19	3.916,34	736,63	567,50	12.382,40
	239,63	1.189,58	0,00	264,77	1.091,50	280,75	100,25	3.166,48

Matriz de Responsabilidades
Contratado
Executado

Fonte: <http://www.portaltransparencia.gov.br/copa2014/matriz/>

3.3.2 Perspectivas Gerais

As perspectivas de longo prazo são boas para a economia brasileira, que deve atingir níveis de crescimento elevados nos próximos anos. A tabela abaixo mostra as perspectivas de crescimento para algumas das principais economias do mundo segundo a FGV.

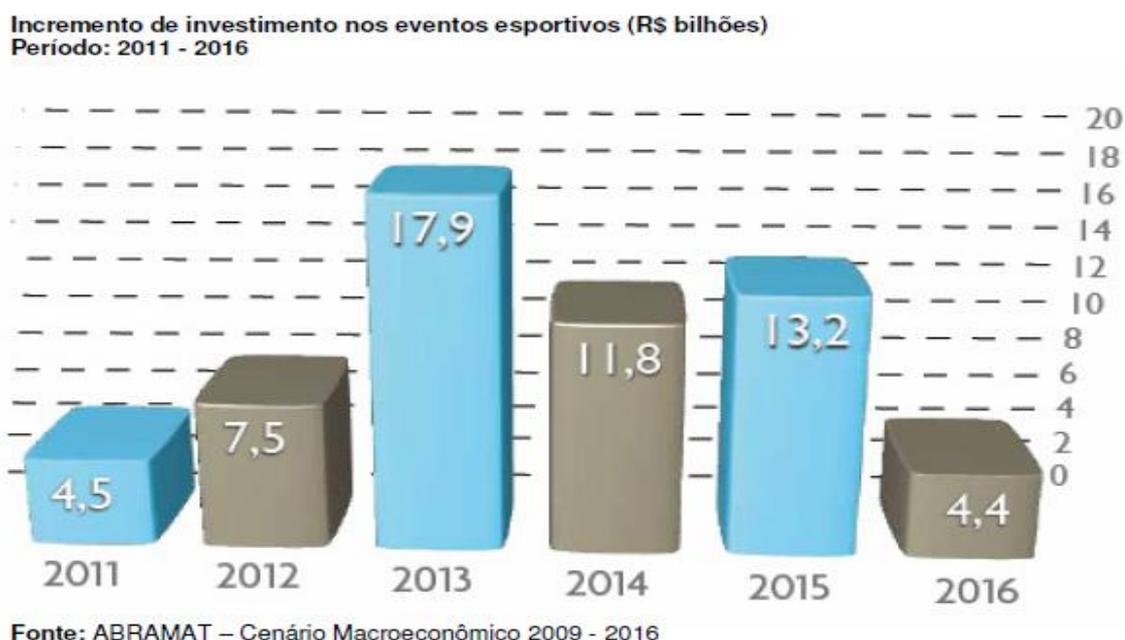
Perspectivas de crescimento de algumas economias mundiais

	Crescimento do PIB (% ao ano)	
	1990-2008	2008-2016
Europa	2,00%	1,60%
Grã-Bretanha	2,40%	1,60%
França	1,90%	1,40%
Portugal	1,90%	1,30%
Espanha	3,00%	1,80%
Alemanha	1,60%	1,10%
Rússia	0,30%	2,90%
NAFTA	2,90%	2,50%
EUA	2,90%	2,40%
México	3,10%	4,20%
América Central e Caribe	3,40%	3,00%
América do Sul	3,40%	4,20%
Argentina	4,00%	2,70%
Brasil	3,00%	5,00%
Chile	5,40%	3,90%
Venezuela	3,10%	3,10%
Ásia e Oceania	3,80%	3,90%
Japão	1,30%	0,60%
China	10,30%	7,80%
Coreia	5,40%	3,70%
Índia	6,10%	4,70%
Austrália	3,40%	3,10%
África Subsaariana	3,00%	3,40%
Oriente Médio e Norte da África	4,30%	2,50%
Mundo	2,80%	2,70%

Fonte FGV

De acordo com as classificações da tabela acima, a América do Sul foi o segundo bloco que mais cresceu no período de 1990 a 2008, ficando atrás apenas da Ásia e Oceania.

No período de 2008 a 2016 estima-se que a América do Sul tome o posto de protagonista do crescimento mundial, e que o Brasil seja o carro chefe desta empreitada. Estas expectativas de crescimento se devem muito ao fato da realização dos eventos esportivos no país em 2014 e 2016. Os gastos estimados pela ABRAMAT para os dois eventos (Copa do Mundo e Olimpíadas) mostram a necessidade de investimentos adicionais no país de R\$ 59,5 bilhões nos próximos oito anos. Esses recursos deverão ser direcionados para a construção e reforma dos estádios, reformas e ampliação dos aeroportos, desenvolvimento de sistema de transporte de acesso aos eventos, ampliação da rede hoteleira do país e outros serviços como treinamento e segurança do evento. O gráfico a seguir é uma perspectiva da ABRAMAT de como estes investimentos vão se alocar na linha do tempo.



Segundo a ABRAMAT, espera-se um grande incremento nas atividades do setor da construção em infraestrutura e outras atividades ligadas aos eventos esportivos. Mas não se pode esquecer da questão habitacional, que mesmo com toda a euforia da Copa do Mundo e Olimpíadas ainda será o grande percussor das atividades na construção civil.

Segundo as projeções, a população brasileira deve aumentar no período de 2009 a 2016 e, conseqüentemente, haverá formação de novas famílias. A tabela abaixo da ABRAMAT mostra as tendências de aumento da população e formação de famílias, e o conseqüente aumento na demanda por habitações.

Perspectivas populacionais e demanda de moradias

Período: 2008 - 2016

	2008	2016	(%) ao ano
População (milhões)	190	209,3	1,20%
Famílias (milhões)	61	74,1	2,50%
Pessoas por família	3,11	2,82	-1,20%
Moradias (milhões)	57,7	71,4	2,70%
Pessoas por moradia	3,29	2,93	-1,40%

Fonte: ABRAMAT – Cenário Macroeconômico 2009 - 2016

Observa-se a cada ano a tendência das famílias formadas serem menores e isso já é uma realidade no Brasil há alguns anos. Porém, a questão das famílias serem menores não afeta a demanda por moradias, pois isso não vai incentivar a coabitação de famílias na mesma moradia. A ABRAMAT projetou que no período de 2009 a 2016 haverá uma demanda de 13,7 milhões de novas habitações. A entidade chama a atenção para o fato de que o estudo levou em consideração a continuidade de uma política habitacional mais agressiva por parte dos governos nos próximos anos. Como já foi observado neste estudo, o Ministério das Cidades projetou uma demanda de 24,7 novas moradias no período de 2007 a 2023, excluindo o passivo de moradias já existente. Isso demonstra o otimismo em relação à demanda de novas unidades habitacionais no Brasil.

Segundo a ABRAMAT, entre 2009 e 2016, a participação do investimento habitacional em relação às duas últimas décadas crescerá significativamente, e isso trará conseqüências positivas para a qualidade de vida da população e para o recuo do

déficit habitacional. A média do investimento habitacional que foi de 3,2% do PIB no período 1988-2008 passará para 6,3% na média do período de 2009 a 2016. Isso significará um investimento habitacional anual médio de R\$ 227 bilhões, sendo R\$ 147,8 bilhões em novas moradias e R\$ 79,4 bilhões em reposição de estoque.

Mas como já foi alertado, todas estas previsões levam em consideração a continuidade da política habitacional que o governo federal tem adotado nos últimos anos. Essa questão não beneficia apenas o setor da construção civil, mas sim a sociedade em geral. O combate ao passivo de moradias do Brasil gera muitos efeitos positivos para a sociedade. O problema do déficit habitacional já é por natureza uma grande mazela social, porém a falta de moradias ainda pode gerar outras externalidades. A falta de convivência familiar é uma dessas possíveis consequências, em pode-se apontar como os maiores prejudicados, as crianças que acabam, em muitos casos, tendo pouco contato com seus responsáveis prejudicando sua formação como cidadão. Com isso, a probabilidade destes jovens se envolverem com o crime ou enfrentar problemas com drogas aumenta. Outra consequência da falta de moradia fixa é a redução no nível de educacional destas pessoas, que acabam por não terem condições de se dedicar aos estudos, e conseqüentemente prejudica a obtenção de um emprego no futuro.

O setor da construção civil tem indicativos para ser um dos carros chefe neste novo ciclo de desenvolvimento do país. O Brasil tem pela frente dois grandes desafios que é a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016, o que reforça o destaque para a formação de uma boa infraestrutura para suportar eventos deste porte.

Quanto à questão das habitações, observou-se ainda que o aumento da oferta de crédito foi extremamente benéfico do ponto de vista econômico e também do social. O Brasil melhorou na concessão de crédito imobiliário de 2004 em diante, porém

ainda há muito que ser feito para que o setor da construção civil possa continuar crescendo e contribuindo cada vez mais com a economia brasileira e no combate ao déficit habitacional, ou seja, no seu próprio desenvolvimento sustentável, cumprindo seu papel de um setor estratégico do ponto de vista sócio-econômico.

CAPÍTULO IV

4 O PLANO DE REESTRUTURAÇÃO

4.1 Reestruturação Econômica

Após o pedido de recuperação judicial a CONKRETUS, através da sua Diretoria, desenvolveu um plano de reestruturação econômica, financeira e operacional visando à lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade no médio e longo prazo, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da melhoria de sua capacidade de geração de caixa. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação estão incorporadas em um planejamento para o período de 12 (doze) anos, fundamentados em decisões estratégicas em diversos setores da empresa.

A definição da estratégia de prestação de serviços considerou as seguintes ações fundamentais:

- ◆ Política de Serviços: Potencializar a geração de resultados através do imediato ajuste na capacidade de prestação de serviços para a atual demanda de projetos e reavaliar os custos de todos os materiais que compõe cada serviço e revisar todos os processos e custos relacionados;
- ◆ Adequação da força de trabalho para a nova capacidade e demanda, podendo lançar mão inclusive de acordo para redução de jornada de trabalho, banco de horas e plano de demissão voluntária;
- ◆ Planejamento para eliminação de desperdícios de tempos, horas extras, materiais, etc;

- ◆ Reavaliação minuciosa de todos os serviços ofertados atualmente, dos custos e margens para permanecer com a prestação de serviço adequada;
- ◆ Negociação intensiva junto aos fornecedores de matéria-prima e insumos objetivando níveis ótimos de preços e alta competitividade no mercado;
- ◆ Reavaliação da sistemática de custeio e dos valores vigentes dos processos, visando a adequada distribuição entre os departamentos.

4.2 Reestruturação Mercadológica

No âmbito mercadológico, a reestruturação dar-se-á integralmente a área comercial, recompilando à política de vendas dos serviços às margens/rentabilidade e recompondo o mapa de formação dos preços. A implantação da pesquisa de satisfação do cliente para uso na identificação e correção de eventuais problemas na entrega dos produtos e serviços será uma das ferramentas utilizadas para pautar as ações de melhorias nos setores.

A busca por novos clientes será fortalecida para obtenção de melhores resultados, aliado ao planejamento de investimentos na ampliação da atividade conforme premissas do plano de desenvolvimento econômico/financeiro da empresa.

Toda essa reestruturação comercial da CONKRETUS não deixa de contemplar a avaliação do público alvo e o posicionamento da marca perante cada serviço oferecido em cada região.

A fixação de metas, associada ao plano orçamentário e ponto de equilíbrio estão em fase de implantação, algumas com resultados já obtidos.

4.3 Reestruturação Administrativa e Financeira

Várias ações foram tomadas visando uma transformação da cultura na gestão administrativa e financeira da empresa.

Dentre as várias ações saneadoras efetivadas e em curso encontram-se a reorganização do seu quadro funcional, com sua estrutura reduzida e cortes de despesas na área operacional e administrativa. E, para efetiva superação dessa crise, surge a necessidade da Recuperação Judicial, apresentando-se como um ponto de inversão dessa tendência negativa, com o fito de ajustar seu caixa, buscando o equilíbrio financeiro exigido para completa quitação de todos os seus débitos.

No setor administrativo a reestruturação inicia no programa de redução de despesas fixas, evitando gastos desnecessários, desperdícios e ações sem planejamento. O fortalecimento da política de recursos humanos é outro ponto importante, que contemplará plano de carreira baseado em resultado, melhorias no processo de seleção, treinamento e valorização social e profissional dos colaboradores internos visando à redução rotatividade e redução dos custos de pessoal.

A formação de novas diretrizes de administração e dar suporte à área comercial através de análise de novidades e oportunidades do mercado. Essas novas diretrizes serão complementadas pela reorganização do organograma da empresa para que todas as premissas possam ser cumpridas.

No setor financeiro, imediatamente será implantado o Plano Orçamentário com revisões periódicas trimestrais, suportado por relatórios gerenciais para análise de resultados econômico e financeiro. A implantação do fluxo de caixa projetado estará aliada a consolidação das informações das contas a receber, contas a pagar e tesouraria no boletim de caixa diário realizado. O ajuste do plano de contas

contábil/gerencial e o sistema de custeio por centro de custos fornecerá informações com base sustentável a todas as decisões estratégicas.

Fundamentada no artigo 50 da Lei 11.101/2005, a empresa busca, dentre outros, os meios para:

- ◆ Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas (art. 50, inciso I);
- ◆ Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial (art. 50, inciso XII).

Além disso, durante o processo de reestruturação e da Recuperação Judicial a empresa poderá lançar mão de quaisquer meios de recuperação propostos pelo legislador no art. 50 da LRE - Lei de Recuperação de Empresas, dentre outros citamos alguns:

- ◆ II – cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;
- ◆ VI – aumento de capital social;
- ◆ VII – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;
- ◆ IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;
- ◆ XI – venda parcial dos bens;
- ◆ XV – emissão de valores mobiliários;
- ◆ XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.

CAPÍTULO V

5 ESTUDO ECONÔMICO FINANCEIRO

5.1 Projeções

5.1.1 Premissas

Após levantamento de informações de projeção de vendas, custos e orçamentos departamentais foi traçado o cenário provável de resultados, que demonstra claramente que a empresa tem viabilidade econômica para honrar seus compromissos conforme discrimina este Plano.

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro:

- ◆ Foi utilizado o Sistema Tributário Normal com apuração de Lucro Presumido sendo consideradas assim, as respectivas alíquotas de cada imposto incidente para as projeções de resultados. Este Sistema Tributário é o adotado pela empresa no momento da elaboração deste Plano de Recuperação. Levou-se em consideração também e especificamente as alíquotas incidentes conforme regulam as Leis 10.931/2004 e 12.024/2009.;
- ◆ Os Custos de produção/construção distribuídos foram projetados com base nos atuais custos líquidos de todos os impostos creditáveis. Este grupo de custos varia em crescimento proporcionalmente ao crescimento da receita;
- ◆ As Despesas Operacionais foram projetadas de acordo com as atuais despesas líquidas de todos os impostos creditáveis; Estas Despesas projetadas terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixas por característica, na realidade,

o aumento no volume de vendas demandará alguns aumentos para comportar o novo nível de atividade, porém, tais custos já consideram as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação, além disso, o efeito de alavancagem pela escala é favorável, resultando em um EBITDA positivo em todos os períodos;

- ◆ Outra premissa é que os valores de Depreciação inclusos na projeção serão parcialmente reinvestidos como forma de manutenção da atual capacidade atual instalada, com as diferenças sendo utilizadas para recomposição do caixa das empresas a cada ano;
- ◆ A sobra de caixa projetada em cada ano da projeção será destinada para o pagamento do passivo não sujeito aos efeitos da presente Recuperação Judicial, para recomposição do capital de giro próprio e também para os investimentos necessários para o atendimento da demanda projetada;
- ◆ A projeção não contempla efeitos inflacionários. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço dos serviços projetado quando ocorrerem, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- ◆ O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da publicação no *Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul* da decisão de

homologação do Plano de Recuperação Judicial e consequente concessão da recuperação da empresa;

- ◆ Todas as projeções foram feitas em um cenário bastante conservador.

5.1.2 DRE Projetada

DRE Projetada - CONKRETUS													
CONTAS	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10	ANO 11	ANO 12	TOTAL
Receita Bruta	18.697.021	20.566.723	22.623.395	24.885.735	25.383.450	25.891.119	26.408.941	26.937.120	27.475.862	28.025.379	28.585.887	29.157.605	304.638.236
(-) Deduções - Receita Bruta	665.614	732.175	805.393	885.932	903.651	921.724	940.158	958.961	978.141	997.704	1.017.658	1.038.011	10.845.121
(=) Projeção de Receita Líquida	18.031.407	19.834.548	21.818.002	23.999.803	24.479.799	24.969.395	25.468.783	25.978.158	26.497.721	27.027.676	27.568.229	28.119.594	293.793.115
(-) Projeção de Deduções - Receita Líquida	15.561.531	17.117.684	18.829.452	20.712.397	21.126.645	21.549.178	21.980.162	22.419.765	22.868.160	23.325.523	23.792.034	24.267.874	253.550.404
(=) Resultado Bruto	2.469.876	2.716.864	2.988.551	3.287.406	3.353.154	3.420.217	3.488.621	3.558.394	3.629.561	3.702.153	3.776.196	3.851.720	40.242.711
(-) Despesas Operacionais	1.060.121	1.166.133	1.282.747	1.411.021	1.439.242	1.468.026	1.497.387	1.527.335	1.557.881	1.589.039	1.620.820	1.653.236	17.272.988
Despesas Administrativas	385.159	423.674	466.042	512.646	522.899	533.357	544.024	554.905	566.003	577.323	588.869	600.647	6.275.548
Despesas Comerciais	185.101	203.611	223.972	246.369	251.296	256.322	261.449	266.677	272.011	277.451	283.000	288.660	3.015.919
Despesas Financeiras	489.862	538.848	592.733	652.006	665.046	678.347	691.914	705.753	719.868	734.265	748.950	763.929	7.981.522
(=) Resultado Líquido - Antes IR e CSLL	1.409.755	1.550.731	1.705.804	1.876.384	1.913.912	1.952.190	1.991.234	2.031.059	2.071.680	2.113.114	2.155.376	2.198.483	22.969.723
(-) IRPJ e C.S.L.L.	57.961	63.757	70.133	77.146	78.689	80.262	81.868	83.505	85.175	86.879	88.616	90.389	944.379
Resultado Líquido	1.351.795	1.486.974	1.635.671	1.799.239	1.835.223	1.871.928	1.909.366	1.947.554	1.986.505	2.026.235	2.066.760	2.108.095	22.025.344
Pagamento da Recuperação Judicial	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	3.837.449
(-) Credores Quirografários	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	319.787	3.837.449
(=) Saldo Inicial para Fluxo de Caixa	1.032.007	1.167.187	1.315.884	1.479.451	1.515.436	1.552.140	1.589.579	1.627.766	1.666.717	1.706.448	1.746.972	1.788.307	15.459.711
(-) Investimentos	877.206	992.109	1.118.501	1.257.534	1.288.121	1.319.319	1.351.142	1.383.601	1.416.710	1.450.480	1.484.926	1.520.061	15.459.711
(=) Saldo Final do Fluxo de Caixa	154.801	175.078	197.383	221.918	227.315	232.821	238.437	244.165	250.008	255.967	262.046	268.246	268.246

Valores expressos em R\$ (Reais)

5.1.3 Análise da Viabilidade Econômica

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

- ◆ Mesmo com algumas elevações nos gastos fixos, em virtude do aumento do nível de atividade, o efeito da alavancagem operacional é favorável, a ponto de reduzir as despesas fixas em termos percentuais, dessa forma ocorrerá a melhora direta no Lucro Líquido projetado;
- ◆ Considerando o desembolso com o pagamento dos credores, do passivo não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, a recomposição de capital de giro próprio e os investimentos necessários para a atividade das Empresas conforme projeção de resultados, o saldo de caixa final médio demonstra que praticamente a totalidade do lucro será destinada ao pagamento dos credores;
- ◆ Conforme a projeção, o lucro líquido apurado ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores e ao cumprimento do pagamento do passivo tributário, além dos investimentos necessários. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico-financeira da CONKRETUS, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

CAPÍTULO VI

6 PAGAMENTO AOS CREDORES

6.1 Premissas

A proposta de pagamento aos credores está a seguir apresentada e é compatível com o projeto de longo prazo que trata da geração de caixa para pagamento das dívidas e investimentos mínimos para a manutenção do negócio consoante a Lei 11.10/2005.

O prazo para pagamento projetado é de 12 (doze) anos, contados a partir da publicação da decisão que homologar a aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos Credores com a consequente concessão da Recuperação Judicial da empresa. Os pagamentos estão evidenciados com valores nominais sem atualização monetária mencionada neste. Esta atualização (Capítulo VI, item 6.3) será calculada no momento do pagamento de cada parcela conforme disposto.

Para tanto, a proposta é condizente com este cenário, validada pelas projeções econômico-financeiras e pela demonstração da viabilidade econômica.

Os credores arrolados para os pagamentos projetados estão arrolados em um grupo único de pagamento conforme segue.

6.2 Credores Quirografários

Para esses credores o plano prevê uma remissão parcial de 40% (quarenta por cento) no montante total do débito homologado no Quadro Geral de Credores, resultando na liquidação de todos seus débitos apresentados nos 12 anos previstos. Sem essa remissão inviabilizaria o pagamento aos credores no prazo proposto.

Demonstrativos da Distribuição de Pagamento - (R\$) e (%)			
Ano	Valor Total de Pagamento Projetado (R\$)	Classe III - Credores Quirografários	
		R\$	%
1º Ano	319.787	319.787	8,33%
2º Ano	319.787	319.787	8,33%
3º Ano	319.787	319.787	8,33%
4º Ano	319.787	319.787	8,33%
5º Ano	319.787	319.787	8,33%
6º Ano	319.787	319.787	8,33%
7º Ano	319.787	319.787	8,33%
8º Ano	319.787	319.787	8,33%
9º Ano	319.787	319.787	8,33%
10º Ano	319.787	319.787	8,33%
11º Ano	319.787	319.787	8,33%
12º Ano	319.787	319.787	8,33%
Total Geral	3.837.449	3.837.449	100,00%

Valores em Reais (R\$)

Os pagamentos estão evidenciados com valores nominais sem atualização monetária mencionada neste. Esta atualização (Capítulo VI, item 6.3) será calculada no momento do pagamento de cada parcela conforme disposto. As projeções foram realizadas levando em consideração este cenário de atualização, com margem de segurança e de forma conservadora.

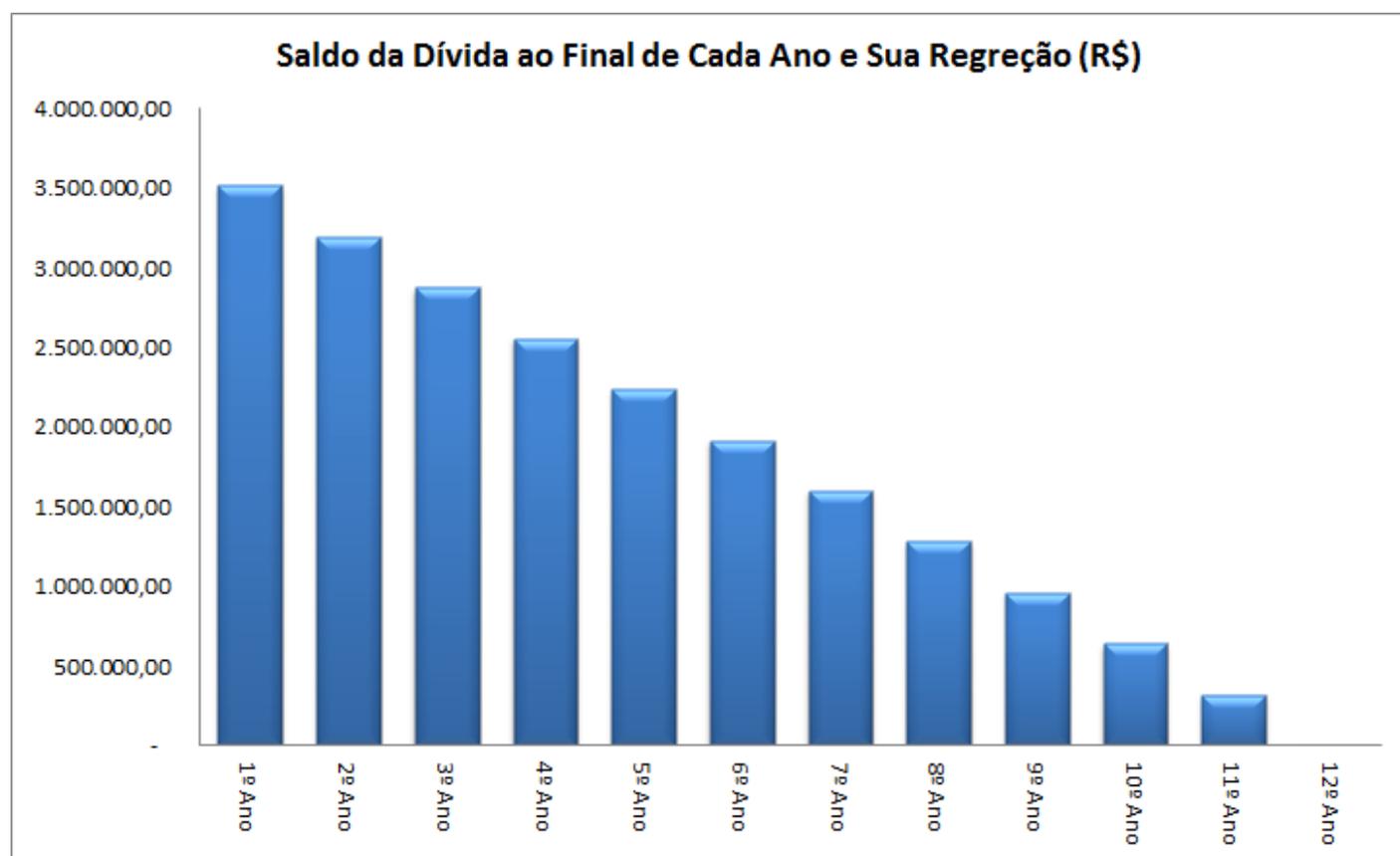
Ressalta-se que havendo a inclusão de algum credor Trabalhista ao longo desse período de 12 anos, o montante projetado reservado ao pagamento da dívida será destinado prioritariamente para estes novos Credores Trabalhistas.

O valor resultante da proposta anteriormente descrita será distribuído entre os credores Quirografários, ao final de cada período de 12 meses da data inicial observada na proposta, e este valor apurado para pagamento dos credores será pago

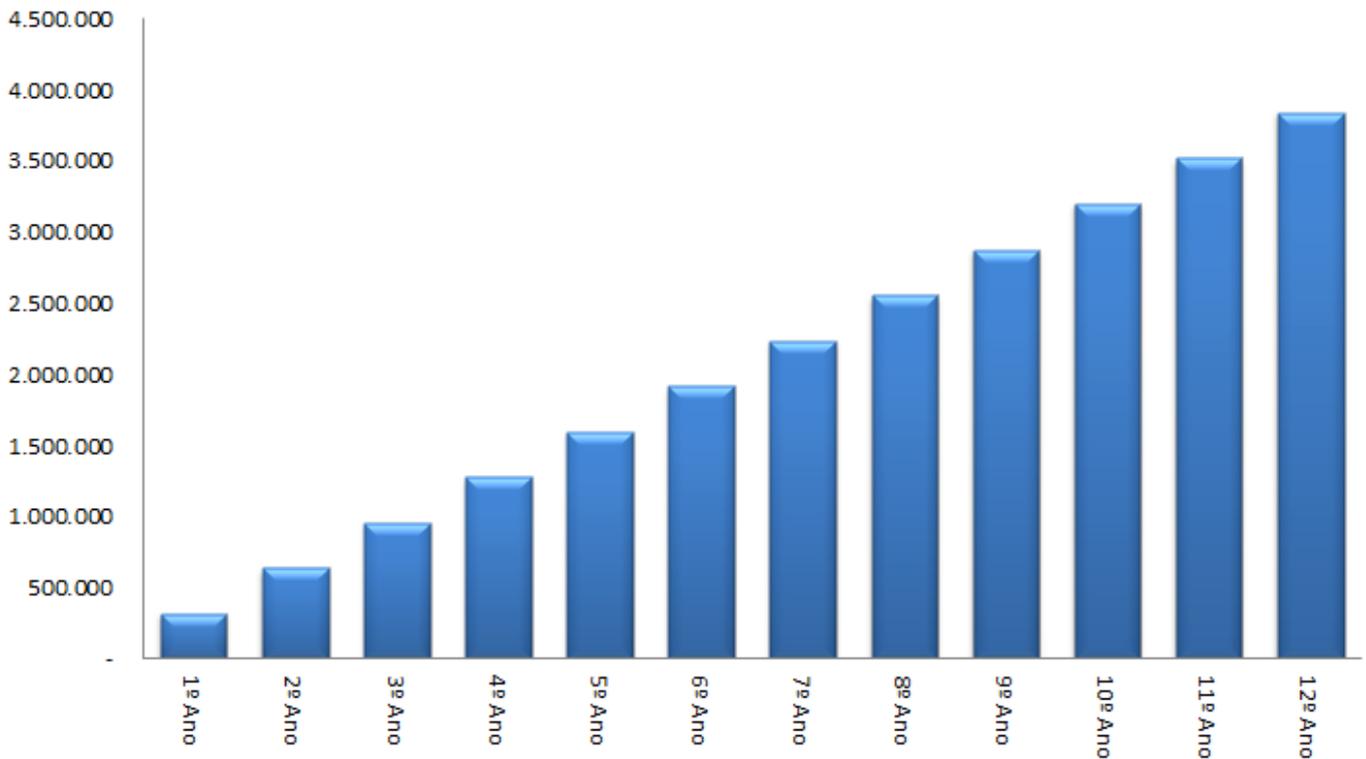
observando-se a premissa de que o valor reservado para a distribuição será rateado de acordo com a proporção do crédito individual de cada credor em relação à dívida total da Classe a que pertence.

Com o intuito de privilegiar o pagamento aos Credores submetidos à recuperação até o pagamento integral de todos os créditos a empresa não poderá distribuir ou constituir reserva para pagamento de lucros aos seus sócios.

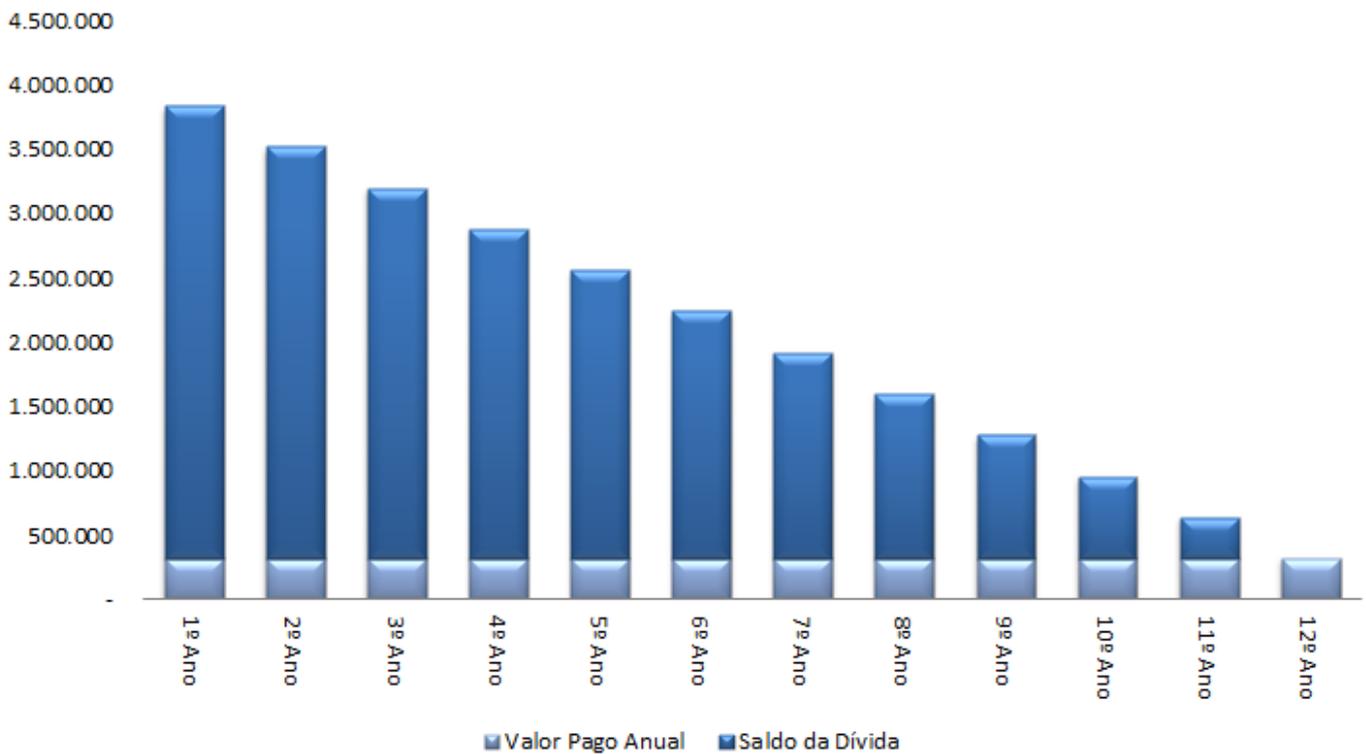
No gráfico a seguir apresenta a diluição da dívida no tempo, bem como o saldo acumulado em cada período conforme o plano na amortização do passivo junto aos credores Quirografários



Valor Pago Anualmente Acumulado (R\$)



Saldo da Dívida x Pagamentos Anuais (R\$)



Ressalta-se que caso haja exclusão de algum credor, da relação de credores apresentada pela CONKRETUS no processo de recuperação judicial, e sendo este crédito exigível fora do processo de recuperação judicial, o valor reservado para o pagamento deste credor neste plano será reservado para o pagamento deste valor, a este credor, fora do processo de recuperação judicial, uma vez que nas projeções já foram considerados os pagamentos do crédito em questão, mantendo assim o objetivo de viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira da empresa.

6.3 Atualização Monetária dos Créditos

A atualização monetária dos valores contidos no Quadro Geral de Credores homologado consoante com o art. 18 da Lei 11.101/2005 do processo de Recuperação Judicial da CONKRETUS será realizada de acordo com a variação do índice da Taxa Referencial, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997, e paga nas mesma datas estipuladas no item 6.3.

CAPÍTULO VII

7 DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

7.1 Outras Formas de Amortizações Possíveis

Ocorrendo algum dos meios de recuperação previstos no art. 50 da Lei 11.101/2005 que resultem em um evento de liquidez não previsto nas projeções apresentadas a administração da CONKRETUS poderá destinar estes recursos em sua totalidade ou em parte aos Credores como forma de antecipar a amortização dos saldos dos créditos sujeitos a presente Recuperação Judicial. Caso isto ocorra será convocada uma assembleia específica de credores com a publicação ocorrendo no *Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul*, onde neste ato será informado pormenorizado o objetivo da CONKRETUS.

7.2 Exclusão das Restrições Cadastrais

Consoante a Lei nº 9492/1997 (Lei do Protesto), os documentos de dívida mercantil ou de serviços que comprovem o compromisso entre o credor e o devedor, em casos de não pagamento, possuem legalmente assegurado o processo de Protesto Público, formal e solene. Isso para que fique caracterizado o descumprimento pelo devedor e comprovado por um Órgão de Autoridade e Fé Pública, com respaldo na legislação, que dá legitimidade ao protesto e autoridade a seus efeitos. A lei regulamenta um instrumento para evitar a impunidade e atitudes de má-fé, restaurando a moralidade e seriedade em qualquer transação comercial.

A CONKRETUS requereu o benefício legal da Recuperação Judicial de forma a garantir a manutenção das fontes produtoras, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, suas funções sociais e o estímulo à atividade econômica, e apresenta em juízo aos Credores

o Plano de Recuperação Judicial, objeto deste documento, e que por sua vez após aprovado em Assembleia Geral de Credores, constituirá título executivo judicial nos termos do art. 584, inciso III, do caput da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Além disso, o artigo 59 da Lei 11.101/2005 (Lei de Recuperação de Empresas) determina que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos Credores implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei (concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas).

Uma vez aprovado este Plano de Recuperação Judicial, novado todos os créditos anteriores ao pedido e ao plano sujeitos e a constituição do título executivo judicial pela decisão judicial que conceder a recuperação judicial da CONKRETUS, ficam desde já obrigados todos os Credores a ele sujeitos a cancelarem os protestos efetuados – por ordem Judicial após a presente aprovação do Plano, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação de multa diária a ser fixada pelo Juízo – em nome da RECUPERANDA, seus sócios, garantidores e avais, referente às dívidas sujeitas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, bem como os lançamentos nos órgãos de restrição ao crédito, principalmente no SERASA (REFIN, PEFIN e PROTESTOS) e SPC, pelo fato de não mais existir dívida mercantil ou de serviços não-pagas, enquanto o plano de Recuperação Judicial estiver sendo cumprido em seus termos aprovado.

Sendo assim, serão civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, pessoalmente os Credores que mantiverem os protestos

vigentes e apontamentos mencionados no parágrafo anterior enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver sendo cumprido.

7.3 Considerações Finais

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da CONKRETUS.

Neste sentido foram apresentados diferentes meios para a Recuperação Judicial do Grupo no Plano de Recuperação Judicial, objeto deste documento.

Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas. Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em plena implementação.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis em relação ao mercado que a empresa atua, aliado ao grande *know-how* nas atividades desenvolvidas e combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrado à efetiva possibilidade da continuidade dos negócios com a manutenção e ampliação na geração de novos empregos, além do pagamento dos débitos vencidos.

É inerente a qualquer empresa, mas especialmente para a CONKRETUS, manter sua competitividade. Isso será alcançado no momento em que tiver a

possibilidade e necessidade de renovação dos ativos existentes, a fim de manter a infraestrutura operacional adequada, que trará benefícios a todos os credores.

Sendo assim, após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, a venda/alienação de quaisquer veículos, equipamentos, imóveis e instalações da empresa fica desde já autorizada pelos Credores, para que seja realizada esta renovação mencionada e necessária ao próprio negócio.

Os recursos que porventura forem obtidos com as referidas vendas e que não forem utilizados para esta renovação serão destinados à recomposição do capital de giro da Empresa com intuito de reduzir o custo financeiro, os quais serão devidamente registrados em seus demonstrativos contábeis, sendo respectivamente disponibilizados aos seus credores.

7.4 Nota de Esclarecimento

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados para a CONKRETUS, e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa.

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela empresa Affari Assessoria Estratégica na elaboração deste Plano de Recuperação Judicial, deu-se através da modelagem das projeções financeiras de acordo com as informações e premissas fornecidas pela Empresa. Estas informações alimentaram o modelo de projeções financeiras da Affari, indicando o potencial de geração de caixa da empresa e conseqüentemente a capacidade de amortização da dívida.

As projeções para o período de 12 (doze) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.

7.5 Conclusão

Este Plano de Recuperação Judicial, fundamentado no princípio da *par conditio creditorum*, implica novação objetiva e real dos créditos anteriores ao pedido, e obrigam a CONKRETUS, e todos os Credores a ele sujeitos nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005 (Lei de Recuperação de Empresas), do artigo 385 da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 (Novo Código Civil) e artigo 584, inciso III, do caput da Lei 5.869/1973 (Código de Processo Civil). A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano estarão desobrigados de responder pelos créditos originais seus avalistas, fiadores e coobrigados. A CONKRETUS honrará os pagamentos posteriores ao segundo ano somente com o cumprimento dos artigos 61 e 63 da Lei 11.101/2005.

A Affari Assessoria, que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira da CONKRETUS, bem como que as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que a atividade da Empresa mantenha-se viável e rentável.

Também acredita que os Credores serão os maiores beneficiados com a implementação deste Plano de Recuperação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional.

Canoas/RS, 22 de Novembro de 2012.

AFFARI ASSESSORIA ESTRATÉGICA

Anuente:

Construtora e Incorporadora Walan Ltda. *(em Recuperação Judicial)*

ANEXOS

1) Laudo de Avaliação dos Ativos