



# RELATÓRIO DE VIABILIDADE

EXERCÍCIO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA  
DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

**Junho de 2017**

EMPRESA ANALISADA:

**CONSTRUTORA NISKIER LTDA.**  
(EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

**CNPJ-MF: 30.884.464/0001-79**

RELATÓRIO PREPARADO POR:  
VIDEIRAINVEST EMPREENDIMENTOS LTDA.



SITE: [HTTP://VIDEIRAINVEST.COM](http://videirainvest.com)  
E-MAIL: [VIDEIRA@VIDEIRAINVEST.COM](mailto:VIDEIRA@VIDEIRAINVEST.COM)



**INFORMAÇÕES GERAIS**

RAZÃO SOCIAL:	Niskier Construtora Ltda.		
CNPJ-MF:	30.884.464/0001-79	NIRE:	332.00.32329-3
CNAE:	41.20-4-00 - Construção de edifícios		
INSCRIÇÃO MUNICIPAL:	91364-2	INSCRIÇÃO ESTADUAL:	75.971.621
CREA-RJ:	1980200302		
EMAIL:	niskier.construtora@niskier.com.br	SITE:	www.niskier.com.br
TELEFONE:	(21) 2548-0422		
ENDEREÇO:	Rua do Carmo, nº 6 – grupo 202 – Centro		
CIDADE:	Rio de Janeiro	ESTADO:	RJ
CEP:	20011-020		
CAPITAL SOCIAL:	R\$ 2.000.000,00	DATA DA FUNDAÇÃO:	29/05/1980

SÓCIOS-COTISTAS ADMINISTRADORES	CPF/CNPJ	COTAS	PARTICIPAÇÃO %
Sérgio Niskier	268.803.857-59	1.000.000	50,0%
Henrique Glasman	494.449.567-68	1.000.000	50,0%

**MENSAGEM DOS SÓCIOS DA NISKIER CONSTRUTORA (ANEXO 00 – Cenário econômico projetado)**

*“A NISKIER CONSTRUTORA LTDA, vem apresentar seu PLANO DE RECUPERAÇÃO. Infelizmente, em face da grande crise que assola o país se viu obrigada a recorrer à Lei 11.101 para justamente recuperar-se mercadologicamente e financeiramente para continuar atuando neste mercado gerador de empregos que tão bem conhece, ao longo de seus 37 anos de atuação contínua, detentora de um prêmio ADEMI e certificada pela ISO 9002 até a data de hoje.*

*Para efeito da nossa capitalização inicial contamos com a venda de ativos diversos que irão totalizar aproximadamente R\$ 4.500.000,00 (anexo 01/A) e o desbloqueio de Conta Corrente, ambos já solicitados em juízo, bens necessários para fazer face ao início de empreendimentos que nos proporcionarão caixa suficiente para acertarmos todos nossos passivos e prosseguir em nossa trajetória conforme demonstram as planilhas de Fluxo de Caixa Projetado, em anexo. Nossos novos projetos incluem uma obra por administração no bairro do LEBLON, previsto para Novembro de 2017, incorporação próxima ao Norte Shopping para o 1º semestre de 2018 assim como outro em Vila Isabel previsto para a mesma época. Contamos ainda com um importante projeto de “retrofit” no Centro da Cidade, obras de reformas que estamos prospectando e outros contratos em negociação, que não mencionamos nos anexos demonstrativos por serem objeto de negociações próximas de fechamento.*

*No seio da construção civil existe um forte sentimento de recuperação a partir do segundo semestre de 2017 motivada pela alta demanda existente, somando-se com a queda dos juros que fazem com que os Fundos Imobiliários animem-se com novos investimentos nesta área, dados estes, colhidos na mídia e em publicações do Valor Econômico, Folha de São Paulo e Isto é Dinheiro, conforme ilustrado em anexo.*

*Expressamos desta forma nossa confiança, certos que com apoio de V.Sa. chegaremos e até anteciparemos a conclusão da nossa Recuperação Judicial com sucesso e bons projetos para o futuro, e ainda contribuindo socialmente, gerando empregos e somando arrecadações para o nosso Estado.”*

**Sócios Administradores**

## BASE LEGAL – LAUDO DE ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DO DEVEDOR

Este relatório pretende demonstrar a viabilidade econômico-financeira da empresa analisada, conforme é preconizado pela Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, em sua Seção III – Capítulo “Do Plano de Recuperação Judicial”, especialmente Artigo 53. As informações a seguir apresentadas foram preparadas pelo Sr. Plácido Balbino Pimentel Filho – Contador – CRC-RJ 021.538/9-9, com base nos dados operacionais e financeiros fornecidos pela diretoria da NISKIER CONSTRUTORA LTDA. e serão criticadas em conformidade com as análises financeiras usualmente praticadas no país, buscando o trinômio liquidez, segurança e rentabilidade que demonstrem reais possibilidades de sua viabilidade.

## HISTÓRICO

Fundada em 29 de maio de 1980, a NISKIER CONSTRUTORA atua na área imobiliária, e em empreendimentos residenciais e comerciais, no segmento de alta, média e baixa renda.

A construtora opera principalmente no Estado do Rio de Janeiro, em especial nas cidades do Rio de Janeiro, Niterói, Teresópolis e Baixada Fluminense, tanto através de empreendimentos próprios quanto através da prestação de serviços de construção civil para clientes contratantes, atuando em parceria em incorporações e construções, com diversas empresas do mercado imobiliário brasileiro.

Foi verificado que a empresa está registrada nos principais órgãos de classe, como: Sinduscon-RJ, Seconci-RJ, CREA-RJ e ADEMI, e devidamente Certificada pelo PROGRAMA BRASILEIRO DE QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAT, registrada sob o nº PBQP 620664 – Nível A, cumprindo com os requisitos do Regimento Geral do Sistema de avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras de Construção Civil.



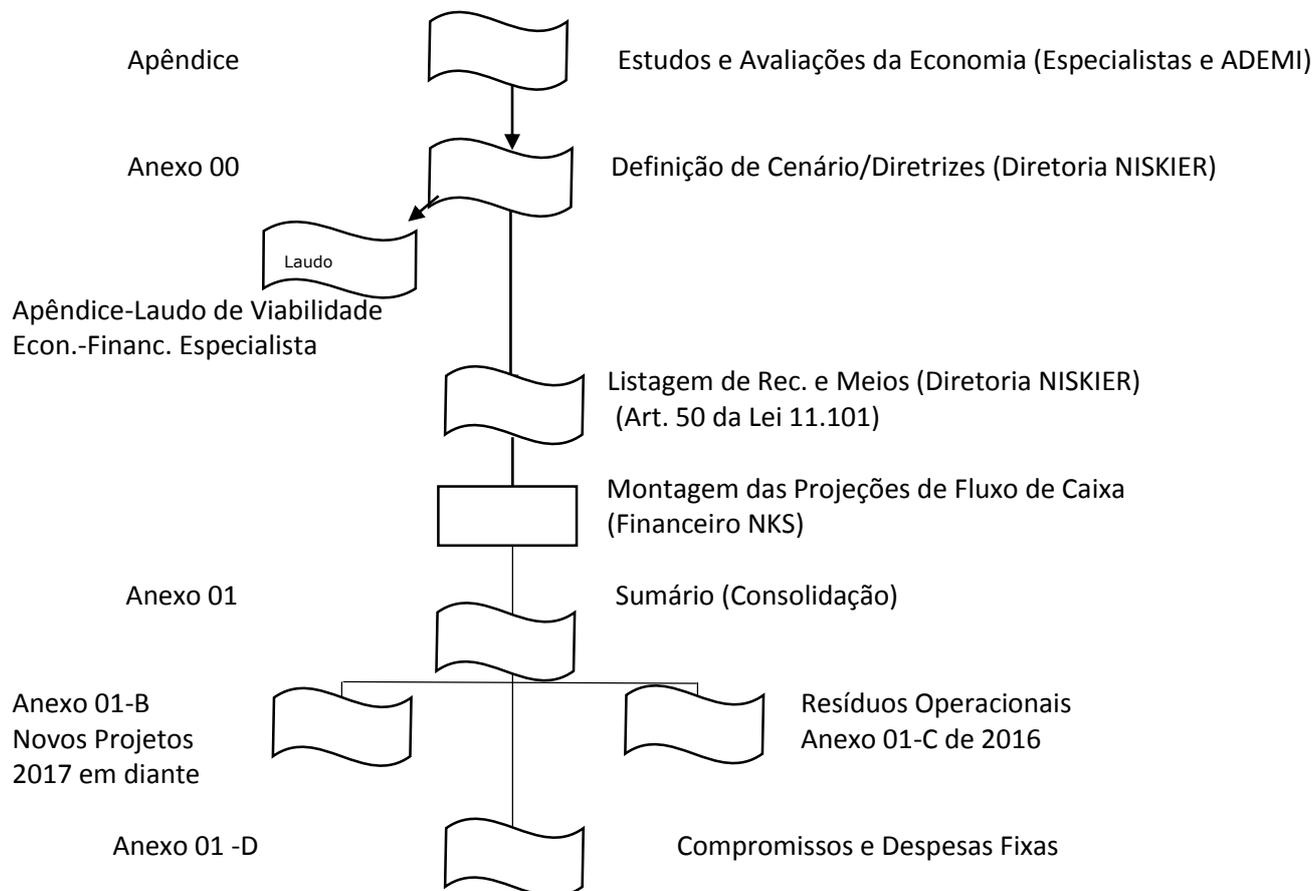
## ACERVO TÉCNICO

TIPO DE SERVIÇOS	QUANTIDADE	MÉDIA EM M <sup>2</sup>
Execução de obras e edificações novas – familiares e empresariais	80	750.000
Construção de residências particulares	20	12.000
Reformas e “retrofits”	30	-
Projetos de Arquitetura	16	-
Execução e coordenação de obras (edifícios e plantas industriais)	15	-

O acervo técnico completo segue anexo à este Relatório.

## REFERÊNCIAS COMERCIAIS

Atlas Schindler, Cerarte Materiais Cerâmicos, IMM Impermeabilizações, Cimento Nassau, Madeiras Ghelman, Sartymetal, Sany System, Zingara Mármore e Granitos, Ipal Instalações, Nacional Madeiras, ImperRio, Rima Recreio Produções para Construções, Boni, Qualimat, Mavi Tijolos, Roberto Wagner Arquitetura, Rio Brita, Manchester Distribuidora de Aço, Gerdau, Belgo Mineira, RAF Arquitetura, Classe A Engenharia.

**PLANO DA RECUPERAÇÃO - PROJEÇÕES DE FLUXO DE CAIXA, VISÃO GERAL APRESENTADA PELA NISKIER CONSTRUTORA**

**ÍNDICE DE QUADROS APRESENTADOS PELA DIRETORIA FINANCEIRA**

Cenários econômicos projetados – mensagem da Diretoria	Anexo 00 – pp. 01
<b>Meios e recursos para promover a Recuperação (Art.50)</b>	
Listagem dos Meios e Recursos	Anexo 01-A – pp. 04
Fluxo de Caixa Projetado – Sumário	Anexo 01 – pp 06
Geração Líquida de Caixa-Projetos Novos	Anexo 01-B – pp 07 à 09
Geração Líquida de Caixa-Resíduos Anteriores	Anexo 01-C – pp 10
Despesas e Compromissos Fixos	Anexo 01-D – pp 11
<b>Acompanhamentos e Projeção do Fluxo de Caixa (Art. 22)</b>	
Acompanhamento mensal entre o cenário previsto e realizado	pp. 12
Laudo de viabilidade econômico-financeira	pp. 12
<b>Apêndice</b>	
Mensagem da Diretoria	
Conjuntura Econômica - Comentários da ADEMI, conforme “clipping” com referências bibliográficas	

## ANEXO 1-A – Apreciação da Listagem dos Meios e Recursos

“PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - 2017 A 2019 – LISTAGEM DOS MEIOS E RECURSOS”

INTRODUÇÃO: (Embasamento na Lei 11.101)

*O Art. 53 – Inc. I determina que sejam especificados os meios de Recuperação (arrolados no Art. 50)*

Meios e Recursos conforme Art. 50

### a) Resíduos Operacionais Anteriores ao Pedido de Recuperação

Inc. I	Desbloqueio da Conta 445-5 – Ag. 4144 Op. 003 - CEF	65.000
Inc.XI	Venda do apt. 1102 Ed. Seletto Residences	2.500.000
Inc.XI	Venda de salas em construção (1101-1102 e 1103 do Ed. Dom Offices)	800.000
Inc. XI	Recebíveis da SPE MAGALLON, onde a NISKIER detém 10% do Capital	1.000.000
<b>NO AGUARDO DO DESPACHO FAVORÁVEL, JÁ SOLICITADO PELA CONSTRUTORA</b>		<b>R\$ 4.365.000</b>

**Atividade Atual da SPE – Obra Concluída.** Em estoque, 15 (quinze) salas de um total de 84 (oitenta e quatro) salas e 12 (doze) lojas, com compradores ainda efetuando pagamentos. 90% (noventa por cento) das cotas da Sociedade de Propósito Específico é detida pela gestora POLO CAPITAL.

Os resultados/Retornos da SPE esperados para a CONSTRUTORA NISKIER são estimados em R\$ 1.000.000 (um milhão de reais), recebíveis em 6 (seis) parcelas no 2º semestre de 2017 montando em R\$ 600.000 (seiscentos mil reais) e 4 (quatro) parcelas no 1º semestre de 2018, montando em R\$ 400.000 (quatrocentos mil reais)

#### Inc. XI

- Dação em pagamento de 9 (nove) apartamentos do EDIFÍCIO SELETO RESIDENCES, avaliados em 25/01/2013 pela CEF em R\$ 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil reais) por unidade.

TOTAL A PREÇO DE VENDA .....	R\$ 22.500.000
VALOR APROXIMADO DA DÍVIDA	< R\$ 15.000.000
SOBRA ESTIMADA .....	R\$ 7.500.000

- Liquidação do Crédito por permuta de Terreno, EDIFÍCIO SELETO RESIDENCES – Sr. Richard Sippli – aproximadamente estimado em R\$ 8.000.000 (oito milhões de reais).
- Dívida com Fernando Durães – Dação em pagamento de aproximadamente 3 (três) unidades do projeto Cachambi, nº 394, ao valor Unitário estimado de R\$ 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil reais), perfazendo o montante de R\$ 1.355.000 (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil reais).
- Financiamento do capital de giro com Banco Safra, contrato nº 1311510, no valor de R\$ 1.965.000 (um milhão, novecentos e sessenta e cinco mil reais), vencido em 24/10/2016.

### b) Novos Projetos – Após o Pedido de Recuperação

**Inc. XI do Art. 50** (Construção e posterior Venda de Unidades e Serviços de Administração de Obra de Terceiros); **Art. 22 – Inc. II** (Fiscalização das atividades do devedor) e **Art. 64** (Condução da atividade empresarial).

Haverá uma Obra por Administração no bairro Leblon na zona sul da cidade do Rio de Janeiro, PROJETO SOHO LEBLON, com taxa de 20% (vinte por cento) sobre o Custo de Construção total de R\$ 9.000.000 (nove milhões de reais), gerando uma receita bruta de R\$ 1.800.000 (hum milhão e oitocentos mil reais). O projeto deve ser iniciado em novembro de 2017.

Haverá uma primeira obra por Incorporação – PROJETO VILA ISABEL, de 76 (setenta e seis) unidades a iniciar-se no primeiro semestre de 2018 com preço médio de venda de R\$ 475.000 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais) cada, perfazendo uma venda total de R\$ 18.050.000 (dezoito milhões e cinquenta mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) de propriedade da CONSTRUTORA NISKIER + “BDI” de R\$ 3.600.000 (três milhões e seiscentos mil reais), referentes a taxa de administração de 20% (vinte por cento). As vendas deverão ocorrer no segundo semestre de 2018.

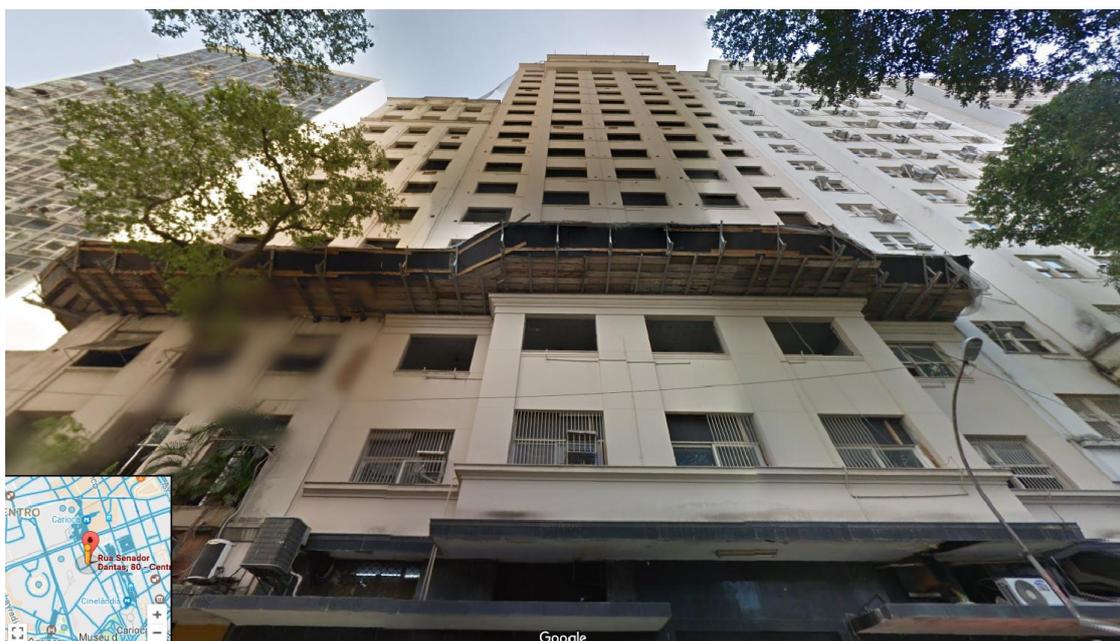
Quanto a segunda Obra de incorporação – PROJETO CACHAMBI de 240 (duzentos e quarenta) unidades, deverá iniciar-se no 2º semestre de 2018, com preço médio unitário de vendas de R\$ 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil reais) perfazendo uma venda total de R\$ 108.000.000 (cento e oito milhões de reais) sendo 50% deste valor de propriedade da NISKIER CONSTRUTORA, perfazendo um montante de R\$ 54.000.000 (cinquenta e quatro milhões de reais).

As receitas esperadas com serviços de Engenharia são estimadas em 20% (vinte por cento), totalizando R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais). As vendas deverão iniciar-se no 2º semestre de 2018, com a expectativa de se comercializar 30% (trinta por cento) das unidades e em 2019, o saldo de 70% (setenta por cento) do estoque será distribuído a cada semestre.

Segundo a CONSTRUTORA NISKIER as atividades comerciais estão em andamento e é esperado que novos projetos se efetivem nos próximos meses, como obras de recuperação em prédios residenciais e comerciais no Município do Rio de Janeiro, tal como:

### NEGÓCIOS EM ANDAMENTO

Projeto de *Retrofit* no Centro do Rio de Janeiro (Rua Senador Dantas, 80/84), cuja obra é estimada no valor total de R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais), com “BDI” para NISKIER estimado em R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais). Este projeto, que visa a reforma de prédio comercial em unidades unifamiliares com serviços e lojas no térreo, bem localizado no Centro do Rio de Janeiro, é previsto para se iniciar no 1º Semestre de 2018.



**QUADROS DEMONSTRATIVOS CONSOLIDADOS**

**FLUXO DE CAIXA PROJETADO – ANEXO 01 – SUMÁRIO**

**QUADRO CONSOLIDADO DE ENDIVIDAMENTO x RESULTADOS OPERACIONAIS PROJETADOS**

(APORTES E AMORTIZAÇÕES)

FINANCIAMENTOS	2016	2017		2018		2019		TOTAL
	Dez	Jan. a Jun	Jul a Dez	Jan. a Jun	Jul a Dez	Jan. a Jun	Jul a Dez	
Financiamento das despesas Correntes - Capital Próprio e/ou Banco	132	531	663	668		828	743	4.284
Financ. dos Custos básicos de Construção-Vila Isabel- Banco	-	-	1.800	1.800	5.400			9.000
Financ. dos Custos básicos de Construção-Cachambi, 394 - Banco	-	-	5.000	5.000	10.000	5.000		25.000
<b>TOTAL DE FINANCIAMENTOS OBTIDOS</b>	<b>132</b>	<b>531</b>	<b>7.463</b>	<b>7.468</b>	<b>16.119</b>	<b>5.828</b>	<b>743</b>	<b>38.284</b>
<b>AMORTIZAÇÕES</b>								
Amortização do Financ. Custo Construção – Vila Isabel - Banco	-	-	-	-	- 9.000	-	-	- 9.000
Amort. do Financ. Custo Construção – Cachambi, 394 - Banco	-	-	-	-	-	-	- 25.000	- 25.000
Amortização do Financ. Das Despesas Correntes - Banco	-	-	-	-	-	-	- 4.284	- 4.284
Amortização do Financ. Custo de Construção - Oswaldo Cruz - CEF	-	-	- 14.432	-	-	-	-	- 14.432
Amortização do Financ. De Terrenos - Permuta - Oswaldo Cruz	-	-	-	-	-8.000	-	-	- 8.000
Empréstimos com Fernando Durães	-	-	-	-	-	-	- 1.355	- 1.355
Dívida com Claudio Ricci (Aquisição Terreno Vila Isabel)	-	-	-	-	-	-	- 690	- 690
Amortização de Financiamento Capital de Giro – banco Safra	-	-	-	-	-	-	- 1.965	-1.965
<b>TOTAL DE AMORTIZAÇÕES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 14.432</b>	<b>-</b>	<b>- 17.000</b>	<b>-</b>	<b>- 32.294</b>	<b>- 64.726</b>
<b>SUB TOTAL DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>132</b>	<b>531</b>	<b>- 6.969</b>	<b>7.468</b>	<b>- 881</b>	<b>5.828</b>	<b>- 32.551</b>	<b>- 26.442</b>
<b>TOTAL DE RESULTADOS OPERACIONAIS</b>	<b>- 130</b>	<b>1.898</b>	<b>21.320</b>	<b>-3.483</b>	<b>19.348</b>	<b>8.478</b>	<b>10.034</b>	<b>57.465</b>
<b>(1.1) - (1.2) SALDO LÍQUIDO DE GERAÇÃO DE CAIXA</b>	<b>2</b>	<b>2.429</b>	<b>14.351</b>	<b>3.985</b>	<b>18.467</b>	<b>14.306</b>	<b>- 20.517</b>	<b>31.023</b>
<b>SALDO LÍQUIDO CUMULATIVO</b>	<b>2</b>	<b>2.431</b>	<b>16.782</b>	<b>20.767</b>	<b>39.234</b>	<b>53.540</b>	<b>31.023</b>	<b>-</b>

## ANEXO 01-B – PROJETOS NOVOS

PLANO DE RECUPERAÇÃO GERAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA - PROJETOS NOVOS (EM R\$ 1.000,00)		PROJETO LEBLON ANEXO 01.B.1	PROJETO V.ISABEL ANEXO 01.B.2	PROJETO CAHAMBI,394 ANEXO 01.B.3	TOTAIS
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO/SERVIÇOS DE ENGENHARIA	-	1.800	3.600	10.000	15.400
VENDAS TOTAIS	-	-	18.050	54.000	72.050
CUSTO DE CONSTRUÇÃO	-	-	9.000	25.000	34.000
CUSTO DE CONSTRUÇÃO-TERRENO	-	-	1.500	6.000	7.500
COMISSÃO SOBRE VENDAS DE 3,5%	-	-	632	1.890	2.522
PUBLICIDADE E OUTRAS DESPESAS COM OBRAS	-	-	360	1.080	1.440
<b>RESULTADO BRUTO DO PROJETO</b>	-	<b>1.800</b>	<b>10.158</b>	<b>30.030</b>	<b>41.988</b>
PIS, COFINS, IR, CSLL - VENDAS DE UNIDADES	-5,93%	-	1.070	3.202	4.273
ISS, PIS, COFINS, IR, CSLL - SERVIÇOS	-8,93%	161	321	893	1.375
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PROJETO</b>	-	<b>1.639</b>	<b>8.766</b>	<b>25.935</b>	<b>36.340</b>

## VISÃO DINÂMICA

PROJETOS NOVOS DE 2017 A 2019	2016	2017		2018		2019		TOTAL
	Dez	Jan. a Jun	Jul a Dez	Jan. a Jun	Jul a Dez	Jan. a Jun	Jul a Dez	
RESULTADOS OPERACIONAIS (R.O.)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NOVOS PROJETOS (A PARTIR DE 2017) - Anexo 1-B</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
CACHAMBI, 394 - Resultado Líquido	-	-	-	-1.987	8.325	8.831	10.765	25.934
VILA ISABEL - Resultado Líquido	-	-	-	- 2.402	11.320	- 152	-	8.766
LEBLON - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - Resultado Líquido	-	-	205	410	410	615	-	1.640
<b>SUB TOTAL DE RESULT.OPERAC. - NOVOS PROJETOS</b>	-	-	<b>205</b>	<b>- 3.979</b>	<b>20.055</b>	<b>9.294</b>	<b>10.765</b>	<b>36.340</b>

**PROJETOS NOVOS – ANEXO 01.B1**

PROJETO SOHO LEBLON DISTRIBUIÇÃO POR PERÍODO (EM R\$ 1.000)		2017		2018		2019		Total
		Janeiro a Junho	Julho a Dezembro	Janeiro a Junho	Julho a Dezembro	Janeiro a Junho	Julho a Dezembro	
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	20%	-	225	450	450	675	-	1.800
VENDAS TOTAIS	-	-	-	-	-	-	-	-
CUSTO DE CONSTRUÇÃO	-	-	-	-	-	-	-	-
CUSTO DE CONSTRUÇÃO - TERRENO	-	-	-	-	-	-	-	-
COMISSÃO SOBRE VENDAS	-	-	-	-	-	-	-	-
PUBLICIDADE E OUTRAS DESP.C/OBRAS	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO BRUTO</b>	-	-	<b>225</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>675</b>	-	<b>1.800</b>
PIS COFINS, ISS,IR, CSLL	8,93%	-	-20	-40	- 40	-60	-	<b>-161</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	-	-	<b>205</b>	<b>410</b>	<b>410</b>	<b>615</b>	-	<b>1.639</b>

**PROJETO SOHO LEBLON**  
**Rua Dias Ferreira, 636**  
**Leblon – Rio de Janeiro-RJ**

**6 pavimentos, com**  
**12 apartamentos de**  
**aproximadamente 90m<sup>2</sup> cada.**



Notas:  
 A dimensão/área apresentada não tem caráter definitivo.  
 Os pontos estruturais são apenas referenciais em planta.  
 As áreas são aproximadas e podem sofrer alterações.

escala gráfica:  
 0 1,00 2,00 3,00 4,00

**RUA DIAS FERREIRA 636 - LEBLON**  
**APTOS 102 A 502**



## PROJETOS NOVOS – ANEXO 01.B2

PROJETO VILA ISABEL DISTRIBUIÇÃO POR PERÍODO (EM R\$ 1.000)		2017		2018		2019		Total
		Janeiro a Junho	Julho a Dezembro	Janeiro a Junho	Julho a Dezembro	Janeiro a Junho	Julho a Dezembro	
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - SERVIÇOS ENGENHARIA	20%	-	-	1.200	1.200	1.200	-	3.600
VENDAS TOTAIS - 76 UNIDADES	-	-	-	-	18.050	-	-	18.050
CUSTO DE CONSTRUÇÃO	-	-	-	- 3.375	-4.500	-1.125	-	- 9.000
CUSTO DE CONSTRUÇÃO - TERRENO	-	-	-	-	-1.500	-	-	- 1.500
COMISSÃO SOBRE VENDAS	3,5%	-	-	-	- 632	-	-	- 632
PUBLICIDADE E OUTRAS DESP.C/OBRAS	3.0%	-	-	- 120	-120	- 120	-	- 360
<b>RESULTADO BRUTO</b>	-	-	-	<b>- 2.295</b>	<b>12.498</b>	<b>-45</b>	-	<b>10.158</b>
PIS COFINS, IR, CSLL - VENDAS	5,93%	-	-	-	-1.070	-	-	- 1.070
IMPOSTOS SERV.DE ADM. E SERV. ENGENHARIA	8,93%	-	-	- 107	- 107	- 107	-	- 321
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	-	-	-	<b>- 2.402</b>	<b>11.320</b>	<b>-152</b>	-	<b>8.766</b>

## PROJETOS NOVOS – ANEXO 01.B3

PROJETO CACHAMBI, 394 DISTRIBUIÇÃO POR PERÍODO (EM R\$ 1.000)		2017		2018		2019		Total
		Janeiro a Junho	Julho a Dezembro	Janeiro a Junho	Julho a Dezembro	Janeiro a Junho	Julho a Dezembro	
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - SERV. ENGENHARIA	20%	-	-	1.250	3.750	3.750	<b>1.250</b>	10.000
VENDAS TOTAIS - 240 UNIDADES	-	-	-	-	16.200	18.900	18.900	54.000
CUSTO DE CONSTRUÇÃO	-	-	-	- 3.125	-9.375	- 9.375	- 3.125	- 25.000
CUSTO DE CONSTRUÇÃO - TERRENO	-	-	-	-	-	- 1.980	- 4.020	- 6.000
COMISSÃO SOBRE VENDAS	3,50%	-	-	-	- 630	630	- 630	- 1.890
PUBLICIDADE E OUTRAS DESP.C/OBRAS	-	-	-	-	- 324	- 378	- 378	- 1.080
<b>RESULTADO BRUTO</b>	-	-	-	<b>- 1.875</b>	<b>9.621</b>	<b>10.287</b>	<b>11.997</b>	<b>30.030</b>
PIS COFINS, IR, CSLL S/VENDAS	5,93%	-	-	-	- 961	- 1.121	- 1.121	- 3.202
ISS, PIS, COFINS, IR, CSLL S/SERVIÇOS	8,93%	-	-	- 112	- 335	- 335	- 112	- 893
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	-	-	-	<b>- 1.987</b>	<b>8.325</b>	<b>8.831</b>	<b>10.765</b>	<b>25.935</b>

**FLUXO DE CAIXA – RESÍDUOS ANTERIORES**

**DFC PROJETADO - DE 2017 A 2019 (PADRÃO CFC) – EM R\$ 1.000,00**

**ANEXO 01-C**

PRINCIPAIS RESÍDUOS OPERACIONAIS ANTERIORES (EM R\$ 1.000,00)		PROJETO O. Cruz	PROJETO D.OFFICE	PROJETO SPE.MAGALLON (10% PARTICIPAÇÃO)	TOTAIS
RECEBIVEIS LÍQUIDOS DA SPE - MAGALLON	-	-	-	1.000	1.000
VENDAS TOTAIS - DAÇÃO EM PAGAMENTO (9 UNID.)	-	22.500	800	-	23.300
PIS, COFINS, IR E CSLL - 9 UNIDADES	5,93%	- 1.334	- 47	-	- 1.382
VENDA APARTAMENTO 1102	-	2.500	-	-	2.500
PIS, COFINS, IR E CSLL - APT. 1102	5,93%	- 148	-	-	- 148
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	-	<b>23.518</b>	<b>753</b>	<b>1.000</b>	<b>25.270</b>
LIQUIDAÇÃO DE DÍVIDA - CEF - 9 UNIDADES	-	- 14.432	-	-	- 14.432
LIQUIDAÇÃO DE PERMUTA - RICHARD SIPPLI	-	- 8.000	-	-	- 8.000
<b>GERAÇÃO LIQUIDA DE CAIXA</b>	-	<b>1.086</b>	<b>753</b>	<b>1.000</b>	<b>2.838</b>

PROJETOS ANTERIORES A 2017 - ANEXO 1-C	2016	2017		2018		2019		TOTAL
	Dez	Jan. a Jun	Jul a Dez	Jan. a Jun	Jul a Dez	Jan. a Jun	Jul a Dez	
VENDAS BRUTAS ou DAÇÃO EM PAGAMENTO - OSWALDO CRUZ	-	-	21.166	-	-	-	-	21.166
VENDAS BRUTAS - APARTAMENTO 1102 - OSWALDO CRUZ	-	2.352	-	-	-	-	-	2.352
SALAS 1101.2.3 - COND. DOM OFFICES (impostos de 5,93%)	-	-	-	752	-	-	-	752
SPE MAGALLON EMP.E PARTICIPAÇÕES - Recebíveis Líquidos	-	-	600	400	-	-	-	1.000
<b>SUB TOTAL</b>	-	<b>2.352</b>	<b>21.766</b>	<b>1.152</b>	-	-	-	<b>25.270</b>
ALUGUEL DE TERRENO	-	12	12	12	12	12	12	74
CONTA BANCARIA CEF 3445-5 – DESBLOQUEIO	-	65	-	-	-	-	-	65
DESPESAS OPERAC. E COMPROMISSOS FIXOS - Anexo 1.D	- 132	- 531	- 663	- 668	- 719	- 828	- 743	- 4.284
<b>SUB TOTAL DE RESULT. OPERACIONAIS – PROJ. ANTERIORES</b>	<b>-130</b>	<b>1.898</b>	<b>21.115</b>	<b>-496</b>	<b>-707</b>	<b>-816</b>	<b>-730</b>	<b>21.125</b>
<b>SUB TOTAL DE RES.OPERAC. - NOVOS PROJETOS – ANEXO 1-B</b>	-	-	<b>205</b>	<b>- 3.979</b>	<b>20.055</b>	<b>9.294</b>	<b>10.765</b>	<b>36.340</b>
<b>TOTAL DE RESULTADOS OPERACIONAIS</b>	<b>-130</b>	<b>1.898</b>	<b>21.320</b>	<b>-3.483</b>	<b>19.348</b>	<b>8.478</b>	<b>10.034</b>	<b>57.465</b>

## ANEXO 01-D – DESPESAS E COMPROMISSOS FIXOS

PREVISÃO INICIAL DE 14 DE DEZ 2016 – Em R\$ 1.000 (mil reais)

Pagamentos Previstos		BASE	2017		2018		2019		TOTAL
		DEZ 2016	1º SEM	2º SEM	1º SEM	2º SEM	1º SEM	2º SEM	
Remunerações de Pessoal	REM.PE	10	38	60	63	66	69	73	<b>380</b>
Remunerações de Pessoal - 13º Salº e Encargos	REM.PE13	12		60	63	66	69	73	<b>344</b>
Encargos Previdenciários (34%)	ENC.PE	7		32	32	65	31	38	<b>205</b>
Encargos Trabalhistas	ENC.TR	12	35	52	52	55	55	58	<b>319</b>
Acordos Judiciais (Trabalhistas)	ACOR.TR	7	30	44	44	50	50	56	<b>281</b>
Remuneração para Terceiros	REM.TE	29	29	48	50	53	56	58	<b>323</b>
Remuneração de dirigente	REM.DI	-	-	-	36	48	48	50	<b>182</b>
Retenções de Tributos a Recolher	RETENÇ	-	-	-	-	-	20	40	<b>60</b>
Parcelamento de Impostos	PARCEL.IMP	-	1	4	4	4	10	20	<b>43</b>
Despesas com Ocupação	D.OCUP	-	44	48	50	53	56	58	<b>309</b>
Despesas com Comunicação	D.COM	10	13	30	32	33	-	-	<b>189</b>
Despesas com Transportes e Viagens	D.TRANSF	1		2	2	3	4	6	<b>18</b>
Despesas Miúdas - Caixa Pequena Despesas	CX.PEQ	1		6	6	7	7	7	<b>34</b>
Papelaria e outras despesas de Escritório	PAPEL	2	10	6	6	7	7	7	<b>45</b>
Investimentos - ES-17	IMP-ES 17	1	-	-	-	-	150	150	<b>301</b>
Outros Gastos	OUTROS	-	7	10	10	10	11	11	<b>59</b>
Manutenções de Terrenos e Obras	MAN.TER	-	43	64	20	15	-	-	<b>142</b>
Honorários de Advogados - Recup. Judicial	HON.ADV	40	238	150			150	-	<b>878</b>
Publicações - Recup. Judicial	PUBLIC.RJ	-	28	30	30	20	-	-	<b>108</b>
Cartórios - Rec. Judicial	CART.RJ	-	15	17	17	15	-	-	<b>64</b>
<b>SUBTOTAL</b>		<b>132</b>	<b>531</b>	<b>663</b>	<b>668</b>	<b>719</b>	<b>828</b>	<b>743</b>	<b>4.284</b>

### ACOMPANHAMENTO MENSAL ENTRE O CENÁRIO PREVISTO E REALIZADO

Considerando o atual perfil do endividamento ora estimado na casa de R\$ 25.000.000 (vinte e cinco milhões de reais), os Ativos Imobiliários apresentados, que montam em cerca de R\$ 22.500.000 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais) – passíveis de alienação em caso extremo, bem como os negócios já contratados e as oportunidades verificadas em andamento, entendemos que diante da experiência da empresa, sua tradição no mercado imobiliário e perspectivas favoráveis associadas com a vontade dos sócios interessados na continuidade do negócio, contabilmente os números apresentados apontam para que a NISKIER CONSTRUTORA se recupere em um prazo de até 24 (vinte e quatro) meses.

Entretanto, há de se analisar o cenário macroeconômico, notadamente quanto ao seu aspecto político, que indefinido até o presente momento, torna-se uma incógnita que impede se prever os níveis de inadimplência, taxas de juros, reformas em curso no Congresso Nacional e demais variáveis que tornam imprecisas as certezas de quaisquer projeções até as Eleições de 2018.

No site da ADEMI - <http://www.ademi.org.br/>, pesquisas conforme cópias em anexo, indicam que o mercado imobiliário tende a se recuperar a longo prazo, e neste contexto, destaque-se que o nicho de mercado que a NISKIER CONSTRUTORA atua será um dos principais favorecidos pela demanda reprimida e tendências pesquisadas, sendo assim favorável o ambiente de perpetuidade de suas atividades.

### LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA, COM BASE NOS PRAZOS SOLICITADOS PELA CONSTRUTORA

Há portanto, bases concretas que permitem grau de confiança alta sobre a possibilidade de recuperação empresarial da construtora. Recomenda-se, haja vista a indefinição da presente conjuntura econômica e política no Brasil, que a empresa em regime de Recuperação Judicial disponha da oportunidade de ter seu pleito atendido, conforme exposto por sua Administração, nos termos do Art. 53 da Lei nº 11.101:

- 1) **PASSIVOS TRABALHISTAS: Carência de 6 (seis meses), ou 180 (cento e oitenta) dias** a partir da aprovação do plano, com o pagamento integral de 100% (cem por cento) dos créditos apresentados e incluídos – em **até o máximo de 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas**.
- 2) **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS:** Tendo em vista as dificuldades mencionadas e que deram mesmo origem à presente recuperação, a proposta de pagamento de 60% (sessenta por cento) dos créditos incluídos e aprovados na recuperação judicial atendida a **carência de 18 (dezoito) meses** para o início dos pagamentos, mediante recuperação do serviço da dívida –juros de 1%a.m. (hum por cento ao mês), a partir da qual se pagará o valor proposto em **24 (vinte e quatro) prestações mensais e sucessivas**.

Diante dos itens vistoriados, considerando o histórico, capacidade técnica e estrutura comercial demonstrada pela NISKIER CONSTRUTORA, somos favoráveis a atribuição de um laudo econômico-financeiro indicando que o negócio tem plenas condições de cumprir as metas traçadas visando sua plena recuperação empresarial, nestes termos de prazo e condições assim expostas como ideais.

SMJ,

  
Rodrigo Rocha Barbosa  
Sócio Administrador

**VIDEIRAINVEST EMPREENDIMENTOS LTDA.**  
**CNPJ-MF: 10.916.416/0001-08**

## PERFIL VIDEIRAINVEST EMPREENDIMENTOS

Fundada em 2009, a VIDEIRAINVEST EMPREENDIMENTOS é especializada em coordenar operações financeiras estruturadas, apresentando aos investidores nacionais e internacionais, projetos econômico-financeiros viabilizados por instrumentos de captação de recursos desenvolvidos de modo diferenciado, feitos “sob medida” para as necessidades de cada cliente, sejam os já estabelecidos ou para empreendimentos em constituição.

As principais configurações aplicáveis na estruturação de operações são:

☞ **ASSESSORIA PARA FUNDOS DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DO TIPO NÃO PADRONIZADO (FIDC-NP)**, CUJOS ATIVOS-LASTRO EM SUA MAIORIA SÃO PROVENIENTES DE AÇÕES JUDICIAIS COM TRÂNSITO EM JULGADO EM SEGUNDA INSTÂNCIA, QUE, EMBORA SEJAM RECONHECIDAS POR DECISÃO DEFINITIVA, AINDA NÃO OCORREU A EMISSÃO DE PRECATÓRIOS, ESTANDO PRÓXIMO DE UM EVENTUAL ACORDO PARA ENCONTRO DE CONTAS OU AINDA, BUSCA-SE A SUBSTITUIÇÃO POR TÍTULOS DO TESOURO NACIONAL OU OUTRO ATIVO ASSEMELHADO.

☞ **ESTRUTURAÇÃO DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS**, COM BASE NOS PLANOS DE NEGÓCIOS DESENVOLVIDOS, TAIS COMO: DEBÊNTURES, CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO-CCB, NOTAS PROMISSÓRIAS, CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS-CCI E DEMAIS TÍTULOS DE CAPTAÇÃO VOLTADOS À VIABILIDADE DOS PROJETOS PRETENDIDOS PELOS CLIENTES, SEJAM PARA VIABILIZAR O CRESCIMENTO OU ALONGAR PERFIS DE FINANCIAMENTOS E ENDIVIDAMENTO, E AINDA, FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS – FII PARA VIABILIZAR PROJETOS IMOBILIÁRIOS NOS QUAIS A VIDEIRAINVEST É CONTRATADA POR CLIENTES E CONSÓRCIOS EMPREENDEDORES.

☞ **CONSTITUIÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES-FIP**, PARA PROMOVER OPERAÇÕES DE AQUISIÇÃO, FUSÃO OU CISÃO DE EMPRESAS, IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS *START-UP* OU AUMENTO DE CAPITAL, BEM COMO PARA SER “PORTA DE ENTRADA” DE CAPITALIZAÇÃO DE CONSÓRCIOS OU SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO – SPE.

☞ **COMPLIANCE E MEDIÇÃO DOS USOS DE RECURSOS CAPTADOS**, NORMALMENTE ATUANDO COMO SEGUNDA RUBRICA DE AUTORIZAÇÃO DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS SEGUNDO OS ORÇAMENTOS APROVADOS EM COMUM ACORDO, ACOMPANHANDO EM TODO O PERÍODO DA EMISSÃO, AS DECISÕES ESTRATÉGICAS E AÇÕES GERENCIAIS PREVISTAS NO PROJETO.

## DINÂMICA OPERACIONAL

A VIDEIRAINVEST atua em conjunto com escritórios especializados em Mercado de Capitais, onde se desenvolvem as estruturas jurídicas e societárias, contratuais e tributárias que permitem o arcabouço técnico ideal de enquadramento das captações de recursos, com segurança institucional e jurídica para as partes envolvidas, com critérios de governança e de gestão compatíveis, que assegurem retorno do capital a ser investido pelo mercado doador de recursos, em âmbito nacional ou fontes no exterior.

O trabalho desenvolvido culmina em um PLANO DE NEGÓCIOS consolidado e adaptado à ótica dos investidores, e tem como objetivo tanto orientar os gestores do negócio nas suas etapas de implantação quanto projetar fluxos financeiros que permitam a análise da capacidade de repagamento dos recursos solicitados, precificando seu valor de mercado nos próximos anos. Idealmente, o “*Business Plan*” deverá ser validado por CONSULTORIAS externas ou por Escritórios de AUDITORIA associados.

O *BOOK*, escrito com foco na atração de recursos para a viabilidade do projeto, estará portanto apto a ser distribuído para a comunidade doadora de recursos, tais como: Bancos Comerciais, BNDES, Fundos de Investimentos, Fundos de Pensão e Seguridade e demais fontes nacionais ou internacionais, assim como para varas empresariais, tribunais arbitrais e demais esferas de juízo assemelhadas, servindo como instrumento técnico para suas análises e tomadas de decisão de investimento ou julgamento de mérito, o que poderá também incluir Relatórios de *rating*, emitidos por escritórios de classificação de riscos de âmbito nacional ou internacional.

Montado este cenário, a VIDEIRAINVEST coordena as relações, fluxos e envios de informações necessárias para todos estes escritórios, mantendo sempre a comunicação direta com nossos Clientes, que poderão, preferencialmente, contratar seus serviços ou por meio de nosso escritório. Com foco nesta dinâmica, a VIDEIRAINVEST mantém parcerias com Instituições Financeiras, atuando em sinergia com os Departamentos Técnicos, notadamente especializados na Administração de Fundos de Investimento e no registro de Títulos de captação em ambiente CETIP.

Cabe à VIDEIRA assessorar os contratantes e os demais envolvidos e contratados em todas as fases de desenvolvimento, inclusive, colaborando no desenho do roteiro do que será apresentado às partes, bem como a confecção de materiais gráficos e digitais entregues nos *Road-Shows* aos Investidores.

### ETAPAS E AÇÕES ENVOLVIDAS NO DESENVOLVIMENTO DAS ESTRUTURAÇÕES

- ESTUDOS E PESQUISAS DE MERCADO PRELIMINARES, PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO, ANÁLISE DOS ASPECTOS LEGAIS, ETC.
- ESTUDOS SOBRE OS POSSÍVEIS DESMEMBRAMENTOS DE ÁREAS EM PROJETOS IMOBILIÁRIOS E DE AGRONEGÓCIOS; CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO REFERENTES A CADA PROJETO, O QUAL SERÁ DEVIDAMENTE ESTUDADO SOB O ÂNGULO DA MELHOR ESTRATÉGIA COMERCIAL, DE MODO A DIRECIONAR NOSSOS CLIENTES COMO SÓCIOS MAJORITÁRIOS OU NÃO, CONFORME NÍVEIS DE APORTES DOS INVESTIDORES IDENTIFICADOS.
- ACOMPANHAMENTO E GESTÃO DE ESTUDOS TOPOGRÁFICOS OU OUTROS REFERENTES ÀS OBRAS, DEMOLIÇÕES OU PERFURAÇÕES, BEM COMO GERENCIAR ESCRITÓRIOS OU PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS POR LICENÇAS AMBIENTAIS, ESTADUAIS OU MUNICIPAIS, TODAS AS VEZES QUE NECESSÁRIOS SE FIZER.
- DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS ECONÔMICO-FINANCEIROS, CONTENDO PLANILHAS DE VIABILIDADE DOS PROJETOS E OS TÍTULOS FORMATADOS, COM “FORECAST” ECONÔMICO-FINANCEIRA.
- ORIENTAÇÃO AOS ESCRITÓRIOS JURÍDICOS ESPECIALIZADOS EM MERCADO DE CAPITAIS, CONTRATADOS DIRETAMENTE POR NOSSOS CLIENTES, PARA DESENVOLVER A ESTRUTURAÇÃO LEGAL DOS TÍTULOS FINANCEIROS E FUNDOS DE INVESTIMENTOS, RESSALTANDO-SE QUE AS CONDIÇÕES DESTAS CONTRATAÇÕES DEVERÃO SER DIRETAMENTE NEGOCIADAS ENTRE AS PARTES.
- IDENTIFICAÇÃO DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS MAIS PRÓXIMAS DO ESCOPO DA OPERAÇÃO.
- ACOMPANHAMENTO TÉCNICO, SUBSIDIANDO AGÊNCIAS DE RATING E INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS CONTRATADAS PARA A OPERAÇÃO EM ESTRUTURAÇÃO.
- PRODUÇÃO DE MATERIAIS GRÁFICOS E “INFO-MEMO” QUE SERÃO DISTRIBUÍDOS EM DEPARTAMENTOS DE ANÁLISES.
- ASSESSORIA NOS “ROAD SHOWS” PARA A APRESENTAÇÃO JUNTO AOS INVESTIDORES, NACIONAIS OU DO EXTERIOR.

### INFORMAÇÕES

RAZÃO SOCIAL: VIDEIRAINVEST EMPREENDIMENTOS LTDA.			CNPJ: 10.916.416/0001-08
ENDEREÇO: RUA SENADOR DANTAS, Nº 117 - SALA 614 - CENTRO		CAPITAL SOCIAL: R\$ 15.100.000,00	
MUNICÍPIO: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 22231-140	SITE: HTTP://VIDEIRAINVEST.COM
CNAE: 66.19-3-99 – OUTRAS ATIVIDADES AUXILIARES DE SERVIÇOS FINANCEIROS			
SÓCIO ADMINISTRADOR: RODRIGO ROCHA BARBOSA		CPF: 016.370.767-70	C.I.: 08.808.099-9 – IFP-RJ

A  
**NISKIER CONSTRUTORA LTDA**, vem apresentar seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO**. Infelizmente, em face da grande crise que assola o país se viu obrigada a recorrer à Lei 11.101 para justamente recuperar-se mercadologicamente e financeiramente para continuar atuando neste mercado gerador de empregos que tão bem conhece, ao longo de seus 37 anos de atuação contínua, detentora de um prêmio ADEMI e certificada pela ISO 9002 até a data de hoje.

Para efeito da nossa capitalização inicial contamos com a venda de ativos diversos que irão totalizar aproximadamente R\$ 4.500.000,00 (anexo 01/A) e o desbloqueio de Conta Corrente, ambos já solicitados em juízo, bens necessários para fazer face ao início de empreendimentos que nos proporcionarão caixa suficiente para acertarmos todos nossos passivos e prosseguir em nossa trajetória conforme demonstram as planilhas de Fluxo de Caixa Projetado, em anexo. Nossos novos projetos incluem uma obra por administração no bairro do LEBLON, previsto para Novembro de 2017, incorporação próxima ao Norte Shopping para o 1º semestre de 2018 assim como outro em Vila Isabel previsto para a mesma época. Contamos ainda com um importante projeto de “retrofit” no Centro da Cidade, obras de reformas que estamos prospectando e outros contratos em negociação, que não mencionamos nos anexos demonstrativos por serem objeto de negociações próximas de fechamento.

No seio da construção civil existe um forte sentimento de recuperação a partir do segundo semestre de 2017 motivada pela alta demanda existente, somando-se com a queda dos juros que fazem com que os Fundos Imobiliários animem-se com novos investimentos nesta área, dados estes, colhidos na mídia e em publicações do Valor Econômico, Folha de São Paulo e Isto é Dinheiro, conforme ilustrado em anexo.

Expressamos desta forma nossa confiança, certos que com apoio de V.Sa. chegaremos e até anteciparemos a conclusão da nossa Recuperação Judicial com sucesso e bons projetos para o futuro, e ainda contribuindo socialmente, gerando empregos e somando arrecadações para o nosso Estado.”

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2017



-----  
Henrique Glasman

# Certificado de Registro

## PROGRAMA BRASILEIRO DA QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAT

*Certificamos que o Sistema de Gestão da Qualidade da Organização:*

**Niskier Construtora Ltda.**

CNPJ: 30.884.464/0001-79

Rua do Carmo, 6 - Sala 202 a 205

Centro

Rio de Janeiro

Rio de Janeiro

20011-020

Brasil

*Possui o Certificado Número: **PBQP 620664***

*e está em conformidade com os requisitos do Regimento Geral do Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras de Construção Civil (SiAC) de Dezembro/2012 – Nível A.*

Este certificado é válido para o Escopo: **Execução de Obras de Edificações**

Especialidade Técnica: **Execução de Obras**

Subsetor: **Obras de Edificações**

Certificação Inicial: **02/12/2014**

Término do ciclo de certificação: **02/12/2017**

Validade do Certificado: **02/12/2017**

São Paulo, 16 de dezembro de 2016.



Carlos Pitanga, SVP, System Certification and Compliance



Anexo ao certificado: PBQP 620664

**A empresa Niskier Construtora Ltda. não possui obra em andamento.**

Conforme Regimento a empresa deve informar imediatamente ao OAC, por carta registrada ou devidamente protocolada no destinatário, o início de nova obra em qualquer dos escopos para o agendamento da auditoria.



...making excellence a habit.™



ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Notícias do setor

# Cresce expectativa de alta dos imóveis

Valor Econômico, Chiara Quintão, 23/mai

A parcela de quem espera queda de preços de imóveis nos próximos 12 meses caiu de 36% do total para 28%, enquanto a fatia dos entrevistados com expectativa de alta dos valores aumentou de 13% para 17% no primeiro trimestre em relação ao quarto trimestre, de acordo com o levantamento Raio-X Fipe-Zap, realizado pelo portal Zap e pela Fundação Instituto de Pesquisas (Fipe), sobre perfil da demanda.

Leia mais em Valor Econômico

Curtir 2 pessoas curtiram isso. Cadastre-se para ver do que seus amigos gostam.

Matéria impressa a partir do site da Ademi Rio [<http://www.ademi.org.br>]



ASSOCIAÇÃO DE  
DIRIGENTES DE EMPRESAS  
DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Notícias do setor

## Bancos veem retomada do crédito imobiliário no segundo semestre

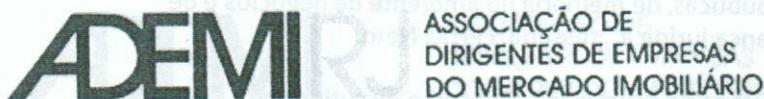
Valor Econômico, Silvia Rosa, 31/mai

Apesar de os dados ainda mostrarem queda nas concessões de crédito imobiliário, os bancos já notam um aumento da demanda, o que abre espaço para a recuperação das contratações no segundo semestre. Projeção da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) aponta para aumento de 6% nos empréstimos imobiliários neste ano, a despeito da deterioração do cenário político e das incertezas acerca do impacto para a economia.

[Leia mais em Valor Econômico](#)

Cadastre-se para ver do que seus amigos gostam.

Matéria impressa a partir do site da Ademi Rio [<http://www.ademi.org.br>]



H

Notícias do setor

## Na construção civil, "sentimento é de recuperação, com ou sem crise política"

Dia a Dia, 05/jun

Apesar da estagnação atual do mercado imobiliário e de infraestrutura, e dos estoques elevados, uma forte demanda para os próximos 20 anos deve puxar a retomada do setor.

A nova fase de instabilidade política instaurada trouxe novamente o clima de incerteza para a indústria da construção civil, que nos últimos meses observava otimista os sinais do início de uma recuperação econômica, com queda nas taxas de juros e recuo do índice de inflação. Entre os empresários e especialistas do setor, a questão que se pontua é: mesmo com a crise política instaurada, será possível uma retomada do setor no próximo ano?

Para o presidente do Sindicato da Indústria da Construção do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP), José Romeu Ferraz Neto, dificilmente a indústria da construção irá sentir uma retomada ainda este ano. "Os lançamentos imobiliários a serem feitos, bem como a ampliação dos investimentos de governo na infraestrutura e novos contratos de concessões deverão gerar novas obras apenas a partir de 2018", afirma.

Segundo Ferraz Neto, a previsão se sustenta porque o segmento ainda busca vender os elevados estoques. Da mesma forma, no setor de infraestrutura, devido às dificuldades dos orçamentos da União, dos Estados e dos Municípios, são escassas as possibilidades de novas construções. O presidente do Sinduscon-SP, acrescenta ainda que, "as exceções ficam por conta da habitação popular, com a retomada do Programa Minha Casa, Minha Vida, e do segmento de reformas".

O presidente em exercício e vice-presidente de Tecnologia e Sustentabilidade do Secovi-SP, o sindicato da habitação, Carlos Borges, concorda com a avaliação de que atualmente a moradia popular é o grande foco do segmento. "O potencial do mercado imobiliário brasileiro é enorme, uma vez que temos uma demanda muito forte para os próximos 20 anos. É claro que varia de região para região, mas hoje o grande mercado é o residencial, em especial de moradias populares".

Sobre a retomada do crescimento, Borges afirma que apesar da situação política no País, a recuperação do mercado imobiliário deve continuar lenta e gradualmente. "A tendência é que, independente do imbróglio político, a inflação continue em queda e assim seguimos para a redução da taxa de juros. O sentimento é que o cenário é de recuperação, com ou sem crise política", conclui.

**Solução à vista** - O presidente do Sinduscon-SP, José Romeu Ferraz Neto, confirma que o quadro de recessão atual abalou profundamente a indústria da construção, que nos últimos 31 meses foi obrigada a extinguir mais de 1 milhão de empregos com carteira assinada. Segundo Ferraz Neto, o principal entrave enfrentado pela cadeia de construção civil é a falta generalizada de investimentos, devido à retração da demanda das famílias e dos grandes investidores.

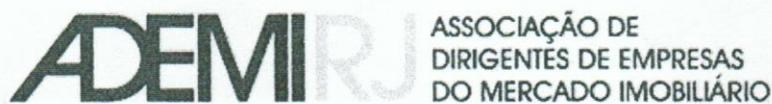
"A situação atual somente será ultrapassada se o governo conseguir levar adiante a política econômica, que está no rumo certo, em busca do resgate da confiança das famílias e dos investidores. Para tanto, as reformas previdenciária e trabalhista serão indispensáveis, pois representarão uma perspectiva real de reequilíbrio das contas públicas, de melhoria no ambiente de negócios e de ampliação da oferta de emprego com segurança jurídica", ressalta, Ferraz Neto.

Os desdobramentos do cenário atual da indústria da construção civil serão discutidos na 11ª edição do Concrete Show South America, que acontece de 23 a 25 de agosto no São Paulo Expo. O encontro de negócios oferece oportunidades de networking e uma ampla visão do que há de mais moderno em soluções que atendem toda a cadeia produtiva do concreto e o setor de construção civil. O evento conta com o apoio do Sindicato da Indústria da Construção do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP) e do Sindicato da Habitação (Secovi-SP).

Uma pessoa curtiu isso. Cadastre-se para ver do que seus amigos gostam.

---

Matéria impressa a partir do site da Ademi Rio [<http://www.ademi.org.br>]



Notícias do setor

## Setor da construção civil espera uma recuperação

Valor Econômico, Editorial, 07/jun

Dos imóveis vendidos no ano passado, 42,8% foram objeto de distrato, isto é, 44,2 mil foram devolvidos, somando valor total pouco superior a R\$ 1 bilhão, geralmente por compradores que não conseguiram o financiamento pretendido ou perderam o emprego. As incorporadoras queixam-se que entram no bolo também investidores, que concluíram que fizeram aposta ruim e conseguem na Justiça receber o dinheiro gasto de volta, à vista e com correção.

[Leia mais em Valor Econômico](#)

Cadastre-se para ver do que seus amigos gostam.

Matéria impressa a partir do site da Ademi Rio [<http://www.ademi.org.br>]