



JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

Relatório mensal de atividades

Janeiro a Março de 2021

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE S.A., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **JMT Propriedade Imobiliária Ltda.** ("JMT" ou "Recuperanda"), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório de atividades referente aos meses de Janeiro a Março de 2021, conforme segue:



Notas Relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Imóveis a Comercializar	8
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Dívida Tributária	10
Capital de Giro	11
Dívida Financeira Líquida	12
Demonstração do Resultado	13
Cronograma Processual	14

Notas Relevantes

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

Diante da apresentação de contas dos meses de Janeiro a Março de 2021 da Recuperanda, esta Administradora Judicial, no cumprimento das suas obrigações estabelecidas na Lei 11.101/05, apresenta o relatório que reúne e sintetiza os diversos dados, documentos e informações a que teve acesso na execução dos seus trabalhos, a saber: da gestão financeira, contábil e fiscal, além das informações operacionais das área de recursos humanos e comercial, os quais foram apresentados pela atual administração legal da Recuperanda, nos termos do art. 52 inciso IV, e que também foram obtidas durante nossas visitas e questionamentos realizados.	Art. 22 Lei 11.101/05 Art. 52 inciso IV da mesma Lei
Com base nestes dados, documentos e informações, verificamos as operações da Recuperanda, as quais seguem comentadas no presente relatório.	
Conferimos a movimentação da receita declarada <i>versus</i> caixa <i>versus</i> contas a receber, e questionamos a Recuperanda das dúvidas existentes.	Art. 22 Lei 11.101/05 inciso II alínea a e c
Analisamos a pertinência das oscilações nas principais contas contábeis <i>versus</i> as movimentações operacionais, e questionamos a Recuperanda nas dúvidas existentes.	Art. 22 Lei 11.101/05 inciso II alínea a e c
Verificamos a análise do capital, dívida líquida e disponibilidade operacional e resultado operacional.	Art. 22 Lei 11.101/05 inciso II alínea a e c
As demonstrações contábeis referentes as competências de janeiro a março de 2021, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 13/05/2021, sendo que até esta data havia a necessidade das informações manterem-se confidenciais, está Administradora judicial realizou suas análises e respectivos questionamentos acerca das variações apresentadas após este período. Os retornos foram disponibilizados gradativamente, até o encerramento dos trabalhos.	

Glossário

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

Ativo	São representados por todos os bens e direitos que uma instituição econômica possui e que possam ser valorizados em termos monetários.
Ativo Permanente	Grupo de contas que englobam recursos aplicados em todos os bens ou direitos de permanência duradoura, destinados ao funcionamento normal da sociedade e do seu empreendimento, assim como os direitos exercidos com essa finalidade.
Capital de Giro Líquido (CGL)	Indicador de liquidez fundamentado na apuração do Ativo Circulante (representado pelos recursos disponíveis de curto prazo) contra o Passivo Circulante (representado pelas obrigações e financiamentos de curto prazo).
Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)	Destina-se a evidenciar a formação de resultado líquido do exercício, diante do confronto das receitas, custos e despesas apuradas segundo o regime de competência.
Disponibilidade Operacional	Indicador composto por contas a receber, estoques e fornecedores, seu saldo pode ser positivo ou negativo.
Dívida Ativa	Composta por passivos como fornecedores, empréstimos, financiamentos e outros débitos, tanto de curto, quanto de longo prazo.
Dívida Fiscal e Trabalhista	Considera créditos de funcionários e tributos, tanto de curto, quanto de longo prazo.
Dívida Líquida Total	É a dívida total da Recuperanda, levando-se em consideração todos os créditos.

Glossário

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

Lucro Bruto

É a diferença entre o faturado e o custo de fazer o produto ou prover o serviço.

Passivo

Representam todas as obrigações e dívidas contraídas pela entidade econômica com pessoas físicas ou jurídicas e também os serviços que devem ser prestados por já ter recebido para isso.

Patrimônio Líquido

Representa os valores que os sócios ou acionistas têm na empresa em um determinado momento.

SPE

Sociedade de Propósito Específico

PERT

Programa Especial de Regularização Tributária

Informações do Empreendimento

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

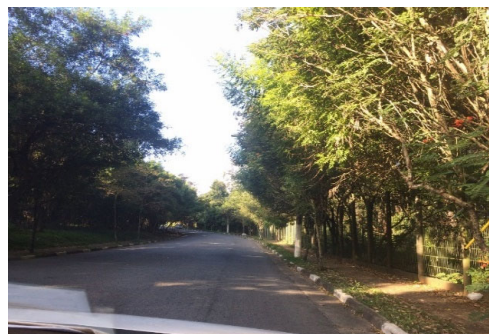
Razão Social: JMT Propriedade Imobiliária.

Status: Terreno

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita no seguinte endereço, na seguinte data:

Rua Visconde de Porto Seguro, 125 ao 235 - Alto da Boa Vista, São Paulo, São Paulo.

Fotos do Empreendimento:



Rua: Visconde de Porto Seguro, 125 ao 235 - Boa Vista, São Paulo/SP

Balanco Patrimonial - Ativo

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/21	Fev/21	Mar/21	
Imóveis a Comercializar - CP	30	30	-	
Créditos Diversos - CP	5	4	4	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21	
Ativo Circulante	55	54	24	
Imóveis a Comercializar	2.800	2.800	2.830	
Ativo não Circulante	2.800	2.800	2.830	
TOTAL DO ATIVO	2.855	2.854	2.854	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2021

Em análise ao 1º trimestre de 2021, verifica-se decréscimo em R\$ 1 mil do total do Ativo.

Imóveis a Comercializar: destaca-se saldo zerado no curto prazo, decorrente de reclassificação para o longo prazo, totalizando R\$ 2.8 milhões ao final do período. A composição da rubrica será apresentada no quadro seguinte.

Créditos Diversos - CP: observa-se redução em R\$ 1 mil, apresentando saldo de R\$ 4 mil ao final de março de 2021, oriundo de adiantamentos a fornecedores.

Impostos e Contribuições a Compensar: não demonstrou movimentações no período, totalizando R\$ 21 mil ao final do 1º trimestre de 2021. Representada, em sua exclusividade, por "IRRF a recuperar".

Imóveis a Comercializar

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000	
Imóveis a Comercializar	Jan/21	Fev/21	Mar/21
Terrenos para Incorporações	30	30	-
Total de Imóveis a Comercializar - CP	30	30	-
Terrenos para Incorporações	38.740	38.740	38.769
(-) Impairment Terrenos	(35.939)	(35.939)	(35.939)
Total de Imóveis a Comercializar - LP	2.800	2.800	2.830
Total de Imóveis a Comercializar	2.830	2.830	2.830

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2021

Os terrenos para incorporação demonstram saldo final inalterado durante o 1º trimestre de 2021, no entanto, observa-se reclassificação ocorrida na subconta "Terrenos para Incorporações" em março de 2021, do curto prazo para o longo prazo.

De acordo com a companhia, a elevação da provisão foi realizada com base em amostragem indicada pela auditoria, com as documentações e premissas que suportam a decisão da Viver quanto ao valor realizável desses ativos, incluindo análise comparativa da viabilidade dos terrenos no mercado.

Em março de 2021, o terreno é composto por 4 (quatro) lotes que totalizam R\$ 2,8 milhões, localizados na cidade de São Paulo/SP.

Balanço Patrimonial - Passivo

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Jan/21	Fev/21	Mar/21	
Fornecedores	11	9	9	
Outras Obrigações Fiscais	12.327	12.324	13.901	
Contas a Pagar - CP	0	0	0	
Partes Relacionadas - CP	808	860	883	
Passivo Circulante	13.146	13.194	14.792	
Provisões para Demandas Judiciais	4	4	5	
Passivo não Circulante	4	4	5	
Capital Social	34.196	34.196	34.196	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1	1	1	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(44.492)	(44.541)	(46.139)	
Patrimônio Líquido	(10.296)	(10.344)	(11.942)	
TOTAL PASSIVO + PL	2.855	2.854	2.854	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2021

Fornecedores: apresentou redução em R\$ 2 mil, totalizando saldo de R\$ 9 mil. Composta por obrigações com fornecedores nacionais.

Outras Obrigações Fiscais: demonstrou movimentação em R\$ 1.5 milhão, totalizando R\$ 13.9 milhões, registrado na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", referente as apropriações dos IPTUs dos terrenos.

Partes Relacionadas: observa-se aumento ao longo do 1º trimestre de 2021, equivalente a R\$ 75 mil, composto por obrigações constituídas junto a coligada "Viver Empreendimento".

Provisões para Demandas Judiciais: houve aumento de R\$ 1 mil durante o período analisado, oriundo de atualização monetária, sendo constituída por "Provisão para contingências".

O **Patrimônio Líquido** é composto por capital social (inalterado), Adiantamento para futuro Aumento de Capital e lucro e/ou prejuízo acumulado. Sumarizou o montante de R\$ 2,8 milhões ao fim de março de 2021.

Dívida Tributária

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jan/21	Fev/21	Mar/21	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Inss Retido na Fonte a Recolher	3	2	1	
Pis/Cofins/CsII Retido na Fonte a Recolher	3	1	1	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	36	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	12.285	12.285	13.863	
Total Dívida Tributária - CP	12.327	12.324	13.901	
Total Dívida Tributária	12.327	12.324	13.901	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2021

Observou-se crescimento em R\$ 1.5 milhão mil na Dívida Tributária total, no 1.º trimestre de 2021, oriundo em sua maioria, de entradas na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)"

A Dívida Tributária total da Recuperanda em março de 2021 totaliza R\$ 13,9 milhões.

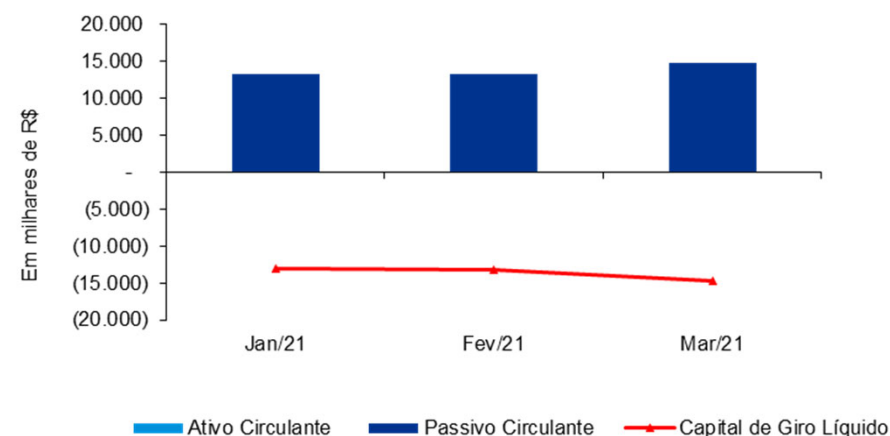
Capital de Giro

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

JMT Propriedade Imobiliaria Ltda			R\$ 000
Capital de Giro Líquido	Jan/21	Fev/21	Mar/21
(+) Imóveis a Comercializar - CP	30	30	-
(+) Créditos Diversos - CP	5	4	4
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21
(A) Ativo Circulante	55	54	24
(-) Fornecedores	11	9	9
(-) Outras Obrigações Fiscais	12.327	12.324	13.901
(-) Contas a Pagar - CP	0	0	0
(-) Partes Relacionadas - CP	808	860	883
(B) Passivo Circulante	13.146	13.194	14.792
(A-B) Capital de Giro Líquido	(13.092)	(13.140)	(14.768)

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2021

Capital de Giro Líquido



O Capital de Giro Líquido (CGL) é um indicador de liquidez fundamentado na apuração do Ativo Circulante (representado pelos recursos disponíveis a curto prazo) contra o Passivo Circulante (representado pelas obrigações de curto prazo). Se este indicador for positivo significa que a entidade possui capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

O indicador demonstrou um aumento deficitário durante o 1º trimestre de 2021,, decorrente de aumento na conta “Outras Obrigações Fiscais” em R\$ 1.5 milhão.

Ao final de março de 2021, o CGL sumariza o montante deficitário de R\$ 14.7 milhões.

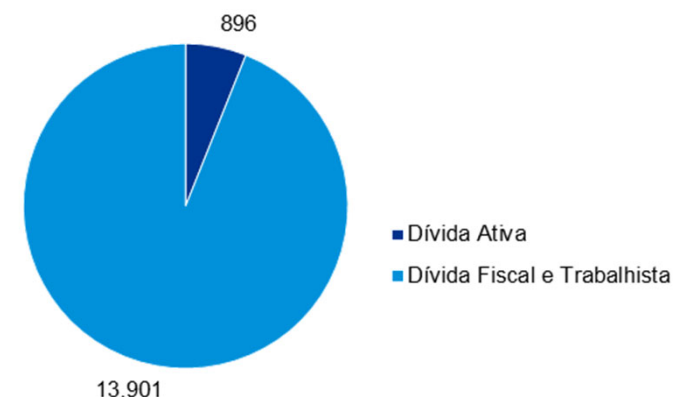
Dívida Financeira Líquida

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jan/21	Fev/21	Mar/21	
(-) Fornecedores	11	9	9	
(-) Contas a Pagar - CP	0	0	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	808	860	883	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	5	
(A) Dívida Ativa	824	874	896	
(-) Outras Obrigações Fiscais	12.327	12.324	13.901	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	12.327	12.324	13.901	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	13.151	13.198	14.797	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2021

Dívida Financeira Líquida - Março/2021 - Em R\$ 000



A Dívida Financeira Líquida da Recuperanda, considera a Dívida Ativa, de curto e longo prazo, composta dos passivos ligados à operação, bem como a dívida fiscal. O montante apurado é comparado com a capacidade da sociedade empresária de pagar toda a dívida imediatamente, portanto são considerados os valores de caixa e equivalentes de caixa (se existentes).

No 1º trimestre de 2021, verificou-se crescimento na dívida financeira total, decorrente de movimentações em "Fornecedores", "Partes Relacionadas - CP" e "Outras Obrigações Fiscais".

A Dívida Financeira Líquida sumarizou o montante de R\$ 14,7 milhões, ao fim de março de 2021, composta pela dívida ativa em 6% e dívida fiscal e trabalhista em 94%

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

JMT Propriedade Imobiliária Ltda				R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Acum. Mar/21
Despesas Gerais e Administrativas	0	(35)	(15)	(50)
Despesas com Comercialização	-	(13)	(5)	(19)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	-	(1.578)	(1.578)
Resultado antes do Resultado Financeiro	0	(48)	(1.599)	(1.647)
Despesas Financeiras	-	0	-	0
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	0	(48)	(1.599)	(1.647)
Resultado Líquido do Exercício	0	(48)	(1.599)	(1.647)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de janeiro a março de 2021

Com base na Demonstração do Resultado do Exercício apresentada pela Recuperanda, observa-se que não foram auferidos ganhos e apropriações das **Receita Operacionais, Deduções da Receita e Custo dos Imóveis** durante o 1º trimestre de 2021.

Despesas Gerais e Administrativas: demonstrou aumento ao longo do período, decorrente de gastos com assessoria/consultoria, auferindo saldo acumulado de R\$ 50 mil ao final de março de 2021.

Despesas com Comercialização demonstrou contabilização de gastos a partir de fevereiro de 2021, referente a gastos para manutenções com estoques e unidades concluídas, sumarizando R\$ 19 mil em março.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: observa-se contabilização em março de R\$ 1.5 milhão, resultado de despesas de condomínio e ITPU de unidades concluídas, sumarizando saldo acumulado de R\$ 1.5 milhão em março de 2021.

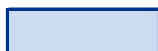
Ao fim de março de 2021, a Recuperanda apresentou prejuízo contábil acumulado de R\$ 1.6 milhão.

Cronograma Processual

Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

Data	Descrição do Evento	Lei 11.101/2005
16/09/2016	Ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial	-
29/09/2016	Deferimento do pedido de Recuperação Judicial	Art.52, inciso I, II, III, IV e V e § 1º
21/10/2016	Publicação do 1º Edital pelo devedor	Art. 52, § 1º
06/02/2017	Apresentação do Plano de Recuperação ao Juízo (60 dias após a publicação do deferimento da Recuperação)	Art. 53
10/04/2017	Publicação do Edital pelo Administrador Judicial - 2º Edital (45 dias após a apresentação da habilitações/divergências)	Art. 7º, § 2º
26/10/2017	Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ - Assembleia Geral de Credores (15 dias de antecedência da realização da Assembleia Geral de Credores)	Art. 36
22/11/2017	1ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, I
29/11/2017	2ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, I
07/12/2017	Homologação do Plano de Recuperação Judicial	Art. 58
12/01/2018	Início dos Pagamentos	

Fonte: Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100



Eventos Ocorridos



Data prevista de Realização



© 2021 KPMG Corporate Finance Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada, e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça. Todos os direitos reservados. Impresso no Brasil. (KPDS 149924)

Sendo o que se cumpria reportar, requer-se a juntada deste relatório das atividades realizadas.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 8 de junho de 2021.

KPMG Corporate Finance S.A.
Administradora Judicial

Osana Mendonça
OAB/SP 122.930

KPMG Corporate Finance S.A.
Gerente Sênior

Patricia Ramalho Sunemi
CRC 1SP260159/0-4