



# JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Julho a Setembro 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 Julho a Setembro 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 Julho a Setembro 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 julho a setembro de 2021, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 16/11/2021, 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

<b>Ativo</b>	São representados por todos os bens e direitos que uma instituição econômica possui e que possam ser valorizados em termos monetários.
<b>Ativo Permanente</b>	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.
<b>Capital de Giro Líquido (CGL)</b>	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).
<b>Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)</b>	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.
<b>Disponibilidade Operacional</b>	Indicador composto por contas a receber, estoques e fornecedores, seu saldo pode ser positivo ou negativo.
<b>Dívida Ativa</b>	Composta por passivos como fornecedores, empréstimos, financiamentos e outros débitos, tanto de curto, quanto de longo prazo.
<b>Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	Considera créditos de funcionários e tributos, tanto de curto, quanto de longo prazo.
<b>Dívida Líquida Total</b>	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 Imobiliaria Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Imóveis a Comercializar - CP	8	8	8	
Créditos Diversos - CP	4	4	4	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21	
<b>Ativo Circulante</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	
Imóveis a Comercializar	2.830	2.830	2.830	
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>2.830</b>	<b>2.830</b>	<b>2.830</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.863</b>	<b>2.863</b>	<b>2.863</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

Em análise ao 3º trimestre de 2021, verifica-se que não houve movimentações no ativo ao longo do período.

**Imóveis a Comercializar:** não demonstrou movimentações no 3º trimestre de 2021, os saldos permanecem sem variações até 30/09/2021. No curto prazo o saldo acumulado em R\$ 8.3 mil, são decorrentes de gastos com manutenções de terreno, e no longo prazo o saldo acumulado de R\$ 2.8 milhões refere-se ao terreno composto por 4 (quatro) lotes.

**Créditos Diversos – CP:** representado por adiantamentos a fornecedores, não demonstrou variação de saldo, finalizando com R\$ 4 mil ao final de setembro de 2021

**Impostos e Contribuições a Compensar:** não demonstrou movimentações no período, totalizando R\$ 21 mil ao final do 3º trimestre de 2021. Composta, 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	Jul/21	Ago/21	Set/21
Terrenos para Incorporações	8	8	8
<b>Total de Imóveis a Comercializar - CP</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Terrenos para Incorporações	38.769	38.769	38.769
(-) Impairment Terrenos	(35.939)	(35.939)	(35.939)
<b>Total de Imóveis a Comercializar - LP</b>	<b>2.830</b>	<b>2.830</b>	<b>2.830</b>
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>2.838</b>	<b>2.838</b>	<b>2.838</b>

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

De acordo com o balancete disponibilizado pela Recuperanda, não houve movimentações entre os meses de julho e setembro de 2021.

Os terrenos para incorporação não demonstram variações no saldo entre os meses de julho e setembro de 2021.

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. Não houve movimentação entre os meses de julho e setembro de 2021.

Em setembro de 2021 o saldo acumulado líquido da conta Imóveis a Comercializar LP, permanece em R\$ 2.8 milhões, saldo referente ao terreno composto por 4 (quatro) lotes, localizados na cidade de São Paulo/SP.

# Balanco Patrimonial - Passivo

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

JMT Propriedade Imobiliaria Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Fornecedores	9	9	9	
Outras Obrigações Fiscais	13.132	13.134	15.101	
Contas a Pagar - CP	0	0	0	
Partes Relacionadas - CP	904	912	918	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>14.045</b>	<b>14.055</b>	<b>16.027</b>	
Provisões para Demandas Judiciais	5	5	5	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	
Capital Social	34.196	34.196	34.196	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1	1	1	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(45.384)	(45.394)	(47.367)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>(11.187)</b>	<b>(11.197)</b>	<b>(13.170)</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>2.863</b>	<b>2.863</b>	<b>2.863</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

**Fornecedores:** composta por obrigações com fornecedores nacionais, não demonstrou movimentação entre os meses de julho e setembro de 2021. Totalizando saldo acumulado no final do período de R\$ 9 mil.

**Outras Obrigações Fiscais:** apresentou aumento de 15% entre os meses de julho e setembro de 2021, registrado na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", referente as apropriações dos IPTUs dos terrenos. Totalizando saldo acumulado de R\$ 15.1 milhões no final do período.

**Partes Relacionadas:** nota-se aumento ao longo do 3º trimestre de 2021, equivalente a R\$ 14 mil, representado por obrigações constituídas junto a coligada "Viver Empreendimento".

**Provisões para Demandas Judiciais:** constituída por "Provisão para contingências", não houveram movimentações entre os meses de julho e setembro de 2021.

**Patrimônio Líquido:** 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 setembro 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	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Inss Retido na Fonte a Recolher	1	2	1	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	-	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	36	
Receita Federal do Brasil (SPE)	-	-	-	
Previdência Social (SPE)	-	-	-	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	13.096	13.096	15.064	
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>13.132</b>	<b>13.134</b>	<b>15.101</b>	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>13.132</b>	<b>13.134</b>	<b>15.101</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

Verificou-se aumento entre os meses de julho e setembro de 2021, em R\$ 1969 mil na Dívida Tributária total, decorrente em sua maioria, de saídas na linha “Secretaria Municipal de Finanças (SPE)”

A Dívida Tributária total da Recuperanda em setembro de 2021 totaliza R\$ 15.1 milhões.

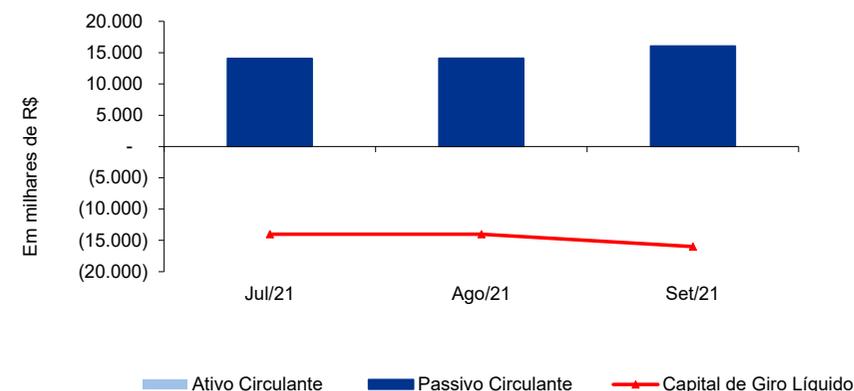
# Capital de Giro

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

JMT Propriedade Imobiliária Ltda			
	R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/21	Ago/21	Set/21
(+) Imóveis a Comercializar - CP	8	8	8
(+) Créditos Diversos - CP	4	4	4
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
(-) Fornecedores	9	9	9
(-) Outras Obrigações Fiscais	13.132	13.134	15.101
(-) Contas a Pagar - CP	0	0	0
(-) Partes Relacionadas - CP	904	912	918
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>14.045</b>	<b>14.055</b>	<b>16.027</b>
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>(14.012)</b>	<b>(14.022)</b>	<b>(15.995)</b>

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro 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 apresentou aumento em seu déficit durante o 3º trimestre de 2021, decorrente de aumento na conta "Outras Obrigações Fiscais" em R\$ 1969 mil.

Ao final de setembro de 2021, o CGL sumariza o montante deficitário de R\$ 16 milhões.

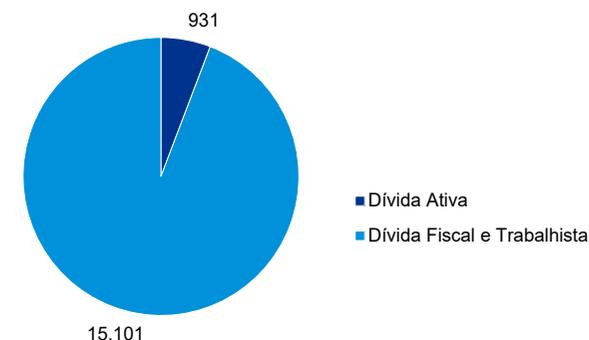
# Dívida Financeira Líquida

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	Jul/21	Ago/21	Set/21	
(-) Fornecedores	9	9	9	
(-) Contas a Pagar - CP	0	0	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	904	912	918	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	5	5	5	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>917</b>	<b>926</b>	<b>931</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	13.132	13.134	15.101	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>13.132</b>	<b>13.134</b>	<b>15.101</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>14.049</b>	<b>14.059</b>	<b>16.032</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

Dívida Financeira Líquida - Setembro/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 3º trimestre de 2021, verificou-se elevação da dívida financeira total, decorrente de movimentações em “Partes Relacionadas - CP” e “Outras Obrigações Fiscais”.

A Dívida Financeira Líquida sumarizou o montante de R\$ 16,3 milhões, ao fim de setembro 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)	Acum. Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Acum. Set/21
Despesas Gerais e Administrativas	(50)	(0)	-	-	(51)
Despesas com Comercialização	(29)	-	(10)	(5)	(44)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(811)	(0)	(0)	(1.968)	(2.779)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(890)</b>	<b>(0)</b>	<b>(10)</b>	<b>(1.973)</b>	<b>(2.874)</b>
Despesas Financeiras	0	0	-	-	0
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(890)</b>	<b>(0)</b>	<b>(10)</b>	<b>(1.973)</b>	<b>(2.874)</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(890)</b>	<b>(0)</b>	<b>(10)</b>	<b>(1.973)</b>	<b>(2.874)</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de julho a setembro de 2021

Com base na Demonstração do Resultado do Exercício apresentada pela Recuperanda, observa-se que não foram auferidos ganhos e apropriações das **Receitas Operacionais, Deduções da Receita e Custo dos Imóveis**, durante o 3º trimestre de 2021.

**Despesas Gerais e Administrativas:** demonstrou contabilização ao longo do período, decorrente de gastos com assessoria/consultoria, sumarizando saldo acumulado de R\$ 51 mil ao final de setembro de 2021.

**Despesas com Comercialização** demonstrou contabilização nos meses de agosto e setembro de 2021, referente a gastos para manutenções com estoques e unidades concluídas, sumarizando R\$ 44 mil em setembro.

**Outras Receitas/Despesas Operacionais:** nota-se contabilizações ao longo período em destaque ao mês de setembro com R\$ 1968 mil, decorrente em sua maioria de despesas de condomínio e ITPU de unidades concluídas, sumarizando saldo acumulado de R\$ 2779 milhões em setembro de 2021.

Ao fim de setembro de 2021, a Recuperanda apresentou prejuízo contábil acumulado de R\$ 2874 mil.

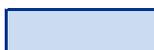


# Cronograma Processual

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	
02/08/2021	Decisão de Encerramento da Recuperação Judicial	Art. 61

Fonte: Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100



Eventos Ocorridos



Data prevista de Realização



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

Nesses termos,  
pede deferimento.

São Paulo, 5 de janeiro de 2022.

**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