

# Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72

#### 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 Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72. ("SPE 72" 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
Contas a receber	8
lmóveis a Comercializar	9
Balanço Patrimonial - Passivo	10
Dívida Tributária	11
Disponibilidade Operacional	12
Capital de Giro	13
Endividamento	12
Demonstração do Resultado	15
Cronograma Processual	16

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 a Recuperanda.	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.	
Verificamos 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 Il 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 Il alínea a e c
Verificamos a análise do capital, dívida líquida e disponibilidade operacional e resultado operacional.	Art. 22 Lei 11.101/05 inciso Il 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

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, quando 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

Patrimônio Líquido

SPE

**PERT** 

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.

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

Sociedade de Propósito Específico

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: Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72

Data do Habite-se: 5 de dezembro de 2011

Número de Unidades: 296

Número de Torres: 4

Quantidade em Estoque: 1 (uma) unidade em estoque

Status: Concluído

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita na data de 30/12/2016 no seguinte endereço:

R. Dr. Barcelos, 97 – Canoas - Rio Grande do Sul

#### **Fotos do Empreendimento:**







### Balanço Patrimonial - Ativo

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda			R\$ 000
Balanço Patrimonial	Jul/21	Ago/21	Set/21
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
Contas a Receber - CP	21	23	21
Imóveis a Comercializar - CP	131	131	131
Créditos Diversos - CP	1	1	1
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	0	0	0
Ativo Circulante	153	155	153
Contas a Receber - LP	5	-	0
Imóveis a Comercializar	127	127	127
Créditos Diversos - LP	150	150	63
Impostos e Contribuições a Compensar	53	53	53
Ativo não Circulante	335	330	243
TOTAL DO ATIVO	488	485	396

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: não ocorreram movimentações no saldo da rubrica durante os meses analisados. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a referida rubrica e não foram encontradas divergências.

Contas a Receber CP e LP: ao longo do 3° trimestre de 2021 houve oscilação de R\$ 2 mil de julho para agosto, seguido de redução de R\$ 2 mil em setembro no curto prazo, enquanto o longo prazo demonstrou redução de R\$ 5 mil. A seguir será demonstrada a abertura dos saldos analíticos, bem como a segregação dos vencimentos dos títulos pelo relatório "Aging List".

Imóveis a Comercializar: observa-se que os saldos de curto e longo prazo não demonstraram variações durante o 3° trimestre. Sendo composta por 1 (uma) unidade de imóvel disponível para venda, a seguir será demonstrada a composição analítica da referida rubrica.

Créditos Diversos – CP e LP: constituída por adiantamento a fornecedores e depósito judicial, não apresentou variações de saldo no curto prazo, enquanto a longo prazo, observa-se diminuição de R\$ 87 mil, referente a provisionamento de perda, totalizando saldo R\$ 1 mil e R\$ 63 mil, ao final do mês de setembro de 2021.

Impostos e Contribuições a Compensar: composta por IRPJ, PIS e COFINS e CSLL a recuperar, totalizam saldos de R\$ 53 mil no longo prazo e saldo zerado no curto prazo ao final de setembro de 2021.



#### Contas a Receber

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda			R\$ 000
Contas a Receber	Jul/21	Ago/21	Set/21
Clientes Incorporação	350	349	347
Clientes Incorporação (SPE)	(183)	(184)	(184)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(146)	(142)	(142)
Total Contas a Receber - CP	21	23	21
Clientes Incorporação Longo Prazo	146	142	142
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(142)	(142)	(142)
Total Contas a Receber - LP	5	-	0
Total de Contas a Receber	25	23	21

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

A partir da abertura analítica da rubrica Contas a Receber, verificou-se que a linha "Clientes Incorporação" é a conta com maior representatividade do grupo.

Em análise a composição do "Aging List" da Recuperanda, foi feita a classificação dos títulos em aberto com base nos vencimentos. Desta forma, foi identificado que a carteira é classificada 100% em créditos "A vencer" durante o 3º trimestre de 2021.

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda			R\$ 000
Contas a Receber - Aging List	Jul/21	Ago/21	Set/21
A vencer	25	23	21
Total de Contas a Receber	25	23	21

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



Imóveis a Comercializar

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

		R\$ 000
Jul/21	Ago/21	Set/21
61.825	61.825	61.825
(61.698)	(61.698)	(61.698)
2.475	2.475	2.475
(2.470)	(2.470)	(2.470)
131	131	131
424	424	424
(297)	(297)	(297)
127	127	127
258	258	258
	61.825 (61.698) 2.475 (2.470) 131 424 (297)	61.825 61.825 (61.698) (61.698) 2.475 2.475 (2.470) (2.470) 131 131 424 424 (297) (297) 127 127

No decorrer de julho a setembro de 2021, não ocorreram variações. A Recuperanda totalizou o montante de R\$ 258 mil ao final do período analisado, sendo representado por 1 (uma) unidade de imóvel em estoque disponível para venda.

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



#### Balanço Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda			R\$ 000
Balanço Patrimonial	Jul/21	Ago/21	Set/21
Fornecedores	140	140	1
Outras Obrigações Fiscais	12	13	13
Parcelamentos Tributários - CP	6	7	10
Contas a Pagar - CP	86	82	80
Partes Relacionadas - CP	39	38	40
Passivo Circulante	284	279	145
Parcelamentos Tributários - LP	3	2	4
Tributos Diferidos - LP	(10)	(10)	(10)
Provisões para Demandas Judiciais	1.422	1.592	1.592
Receita Diferida	0	0	-
Passivo não Circulante	1.415	1.585	1.587
Capital Social	17.313	17.313	17.313
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1	1	1
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(18.525)	(18.692)	(18.649)
Patrimônio Líquido	(1.211)	(1.378)	(1.335)
TOTAL PASSIVO + PL	488	485	396

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

**Fornecedores**: observa-se movimentação a partir de setembro, referente a baixa de fornecedores decorrentes de 1° tranche, no qual totalizou saldo de R\$ 1 mil ao final do mês de setembro de 2021.

Outras Obrigações Fiscais: composta em sua maior parte por obrigações tributárias com a Secretaria Municipal de Finanças, e ISS retido na fonte, demonstrou acréscimo de R\$ 1 mil durante o 3° trimestre, sumarizando saldo de R\$ 13 mil ao final de setembro de 2021.

Parcelamentos Tributários CP e LP: nota-se elevação de R\$ 4 mil no saldo do curto e R\$ 1 mil no longo prazo, os quais são representados por "Parcelamento 60 meses" e "Parcelamentos IPTU", totalizando em setembro de 2021 os montantes de R\$ 10 mil e R\$ 4 mil, no curto e longo prazo, respectivamente.

Contas a Pagar - CP: nota-se que ocorreu retração de R\$ 6 mil, oriundo a baixa de condomínio a pagar de unidades concluídas, totalizando saldo de R\$ 80 mil ao final de setembro de 2021

Partes Relacionadas: houve acréscimo de R\$ 1 mil entre julho e setembro, resultado de cessão de recursos junto a "Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.".

Provisões para Demandas Judiciais: ocorreu elevação do saldo da rubrica em R\$ 170 mil durante o período, decorrente de atualizações na base de contingências do grupo Viver, totalizando R\$ 1.5 milhão ao final do período.



#### Dívida Tributária

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda			R\$ 000
Dívida Tributária	Jul/21	Ago/21	Set/21
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	2	2	2
PIS a Recolher	0	0	0
COFINS a Recolher	0	0	0
Parcelamento 60 Meses	7	7	7
IRPJ a Recolher	0	0	0
CSLL a Recolher	0	0	0
Encargos s/ Tributos	0	0	-
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	10	11	11
Total Dívida Tributária - CP	19	19	19
Parcelamento 60 Meses	3	2	2
Pis Diferido	(0)	(0)	(0)
Cofins Diferido	(0)	(0)	(0)
Irpj Diferido	(0)	(0)	(0)
CsII Diferido	(9)	(9)	(9)
Receita Diferida Juros	0	0	0
Rescisões de Vendas Diferida	-	-	(0)
Custo Diferido	0	0	0
Total Dívida Tributária - LP	(7)	(7)	(8)
Total Dívida Tributária	12	12	12

Conforme balancetes contábeis verificou-se que a dívida tributária está em sua maioria representada ao curto prazo e demonstrou movimentação de R\$ 1 mil ao longo do período, decorrente de movimentação em parcelamentos, totalizando saldo de R\$ 12 mil ao final de setembro de 2021.

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



#### Disponibilidade Operacional

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda			R\$ 000
Disponibilidade Operacional	Jul/21	Ago/21	Set/21
(+) Contas a Receber - CP	21	23	21
(+) Imóveis a Comercializar - CP	131	131	131
(-) Fornecedores	140	140	1
Disponibilidade Operacional	12	15	151

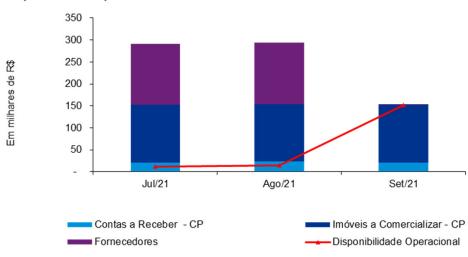
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

A Disponibilidade Operacional é um indicador que afere a capacidade de pagamento dos "Fornecedores" (conta do passivo) com os recursos disponíveis em "Contas a Receber" e "Imóveis a Comercializar" (contas do ativo).

O indicador exibe-se positivo durante todas as competências analisadas, indicando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos operacionais.

Destaca-se crescimento de R\$ 139 mil no indicador, resultado da queda observada "Fornecedores", sumarizando saldo de R\$ 151 mil ao final do 3° trimestre de 2021.

#### **Disponibilidade Operacional**

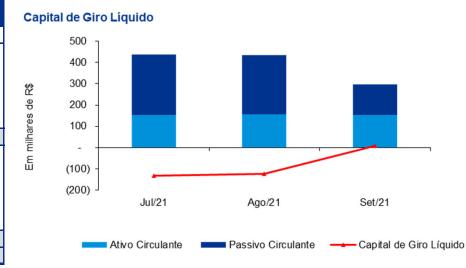




#### Capital de Giro Líquido

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

		R\$ 000
Jul/21	Ago/21	Set/21
0	0	0
21	23	21
131	131	131
1	1	1
0	0	0
153	155	153
140	140	1
12	13	13
6	7	10
86	82	80
39	38	40
284	279	145
(131)	(123)	8
	0 21 131 1 0 153 140 12 6 86 39 284 (131)	0 0 21 23 131 131 1 1 0 0  153 155 140 140 12 13 6 7 86 82 39 38 284 279



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

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 indícios de capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

Observou-se retração de 107% em seu déficit durante o 3° trimestre de 2021, totalizando ao final do período em questão saldo positivo de R\$ 8 mil. A variação decorre principalmente da redução de saldo vista no "Fornecedores".



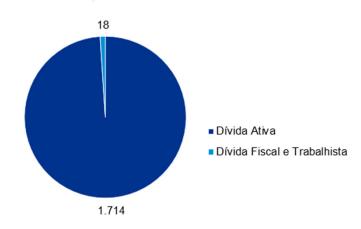
### Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda			R\$ 000
Dívida Financeira Líquida	Jul/21	Ago/21	Set/21
(-) Fornecedores	140	140	1
(-) Contas a Pagar - CP	86	82	80
(-) Partes Relacionadas - CP	39	38	40
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.422	1.592	1.592
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
(A) Dívida Ativa	1.687	1.851	1.714
(-) Outras Obrigações Fiscais	12	13	13
(-) Parcelamentos Tributários - CP	6	7	10
(-) Parcelamentos Tributários - LP	3	2	4
(-) Tributos Diferidos - LP	(10)	(10)	(10)
(-) Receita Diferida	0	0	-
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	12	12	18
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	1.699	1.863	1.732

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 e trabalhista. 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.

Verifica-se elevação de R\$ 33 mil na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda entre julho e setembro de 2021, sumarizando saldo de R\$ 1.7 milhão ao final do período em questão. As principais movimentações decorrem de "Provisões para Demandas Judiciais" e "Fornecedores"



### Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Acum. Set/21
Receita Operacional Bruta	-	-	(0)	-	(0)
Receita de Imóveis	-	-	(0)	-	(0)
Deduções da Receita Bruta	1	-	(0)	0	0
Impostos Incidentes sobre Vendas	1	-	(0)	0	0
Receita Operacional Líquida	1	-	(0)	0	0
Resultado Operacional Bruto	1	-	(0)	0	0
Despesas Gerais e Administrativas	(17)	(0)	(4)	(1)	(22)
Despesas com Comercialização	(0)	-	(0)	-	(0)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.713	(46)	(162)	46	1.551
Resultado antes do Resultado Financeiro	1.696	(47)	(167)	46	1.529
Receitas Financeiras	-	-	0	0	0
Despesas Financeiras	(8)	(0)	(0)	(3)	(11)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	1.688	(47)	(167)	43	1.518
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	9	-	-	-	9
Resultado Líquido do Exercício	1.697	(47)	(167)	43	1.527

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

A Recuperanda registrou movimentação em "Receita de Imóveis" oriunda de receita de incorporação no período. É possível observar contabilização de "Impostos Incidentes sobre Vendas", tal movimentação decorrente à PIS e COFINS Diferidos.

Despesas Gerais e Administrativas contabilizou saldos no decorrer dos meses analisados, oriundos principalmente de gastos com custas processuais, sumarizando saldo acumulado de R\$ 22 mil ao final de setembro de 2021.

**Despesas com Comercialização** representada por despesas com propaganda e publicidade, nota-se que contabilização de saldo em agosto.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: ocorreu movimentações decorrente de provisionamento de contingências, assim como gastos com condomínio e IPTU de unidades concluídas, sumarizando saldo acumulado de R\$ 1.5 milhão ao final de setembro de 2021.

Receitas Financeiras e Despesas Financeiras: verificou-se contabilizações durante o período analisado, resultado de juros pagos e recebidos

Após as variações supracitadas e o reconhecimento de provisões de IR e Contribuição Social (diferida), o Resultado Líquido do Exercício sumarizou lucro contábil acumulado em R\$ 1,5 milhão em setembro de 2021.



## Cronograma Processual

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 § 1°
21/10/2016	Publicação do 1º Edital pelo devedor	Art. 52, § 1°
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. 7°, § 2°
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
21/05/2018	Início dos Pagamentos	
02/08/2021	Decisão de Encerramento da Recuperação Judicial (2 anos após a concessão de 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

