



Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de 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 do **Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.** (“SPE 62” 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
Imóveis a Comercializar	9
Balanço Patrimonial - Passivo	10
Dívida Tributária	11
Disponibilidade Operacional	12
Capital de Giro	13
Dívida Financeira Líquida	14
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.	
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 movimentação do estoque <i>versus</i> custos	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

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: Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.

Data do Habite-se: 5 de janeiro de 2012

Número de Unidades: 396

Número de Torres: 6

Quantidade em Estoque: 2 (duas) unidades

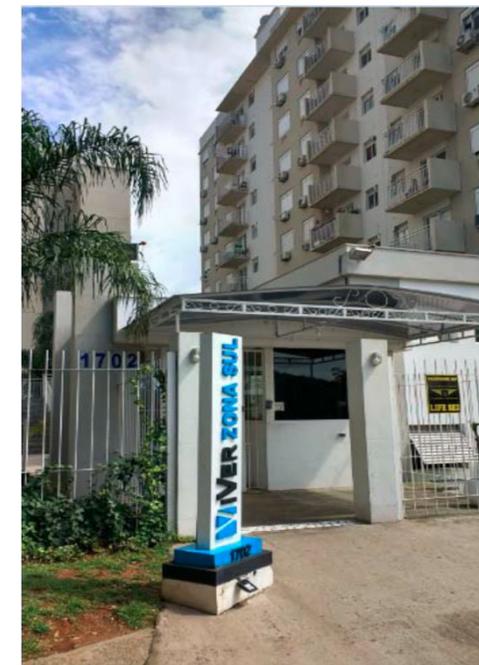
Status: Concluído

Custo médio da unidade: R\$ 134 mil

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

Avenida Otto Niemeyer, 1702 – Porto Alegre / RS (30/12/2016)

Fotos do Empreendimento:



Balanco Patrimonial - Ativo

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Contas a Receber - CP	(0)	(0)	(0)	
Imóveis a Comercializar - CP	267	267	267	
Créditos Diversos - CP	0	0	0	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
Ativo Circulante	270	270	270	
Imóveis a Comercializar	222	222	222	
Créditos Diversos - LP	11	11	11	
Partes Relacionadas	7.533	7.531	7.528	
Ativo não Circulante	7.766	7.764	7.761	
TOTAL DO ATIVO	8.036	8.035	8.031	

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

Contas a Receber: não demonstra saldo relevante, visto que todo o valor foi provisionado para perdas. Adicionalmente será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

Imóveis a Comercializar: verifica-se que o saldo, tanto no curto quanto no longo prazo, manteve-se inalterado, pois não ocorreram vendas ou distratos no período. Tal rubrica é composta por 2 (duas) unidades de imóvel disponíveis para venda. A seguir será demonstrada a composição analítica da referida rubrica.

Impostos e Contribuições a Compensar – CP: o saldo inerte de R\$ 3 mil refere-se a IRPJ a recuperar e saldo negativo de IRPJ.

Partes Relacionadas: houve movimentação de menos de 1% na rubrica entre julho e setembro de 2021, correspondendo a 94% do total do Ativo.

Contas a Receber

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda			R\$ 000
Contas a Receber	Jul/21	Ago/21	Set/21
Clientes Incorporação	1.385	1.385	1.385
Clientes Incorporação (SPE)	(950)	(950)	(950)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(435)	(435)	(435)
Total Contas a Receber - CP	(0)	(0)	(0)
Clientes Incorporação Longo Prazo	435	435	435
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(435)	(435)	(435)
Total Contas a Receber - LP	-	-	-
Total de Contas a Receber	(0)	(0)	(0)

Com base na abertura do Contas a Receber verificou-se que a linha de maior representatividade é a de “Clientes Incorporação”, contudo todo o valor foi provisionado para perdas. Os saldos permaneceram inalterados no período analisado.

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda			R\$ 000
Imóveis a Comercializar	Jul/21	Ago/21	Set/21
Imóveis Concluídos	49.380	49.380	49.380
Apropriação do Custo	(49.134)	(49.134)	(49.134)
Encargos Financeiros	308	308	308
Encargos Financeiros SFH	3.950	3.950	3.950
Apropriação do Custo Financeiro	(307)	(307)	(307)
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(3.930)	(3.930)	(3.930)
Total de Imóveis a Comercializar - CP	267	267	267
Imóveis Concluídos Unid. a Distratar	222	222	222
Total de Imóveis a Comercializar - LP	222	222	222
Total de Imóveis a Comercializar	489	489	489

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

Observa-se que entre o 3º trimestre de 2021 o saldo de Imóveis a Comercializar não se movimentou, pois não ocorreram vendas ou distrato no período.

A Recuperanda sumarizou R\$ 489 mil em imóveis a comercializar em setembro de 2021, composto por 2 (duas) unidades de imóvel.

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda			
Imóveis a Comercializar	Jul/21	Ago/21	Set/21
Imóveis em Estoque	2	2	2
Total de Imóveis a Comercializar	2	2	2



Balanco Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda			
	R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/21	Ago/21	Set/21
Fornecedores	5	5	5
Outras Obrigações Fiscais	11	12	3
Parcelamentos Tributários - CP	6	6	5
Tributos Diferidos - CP	(0)	(0)	(0)
Contas a Pagar - CP	535	514	518
Provisões para Garantia - CP	(0)	(0)	(0)
Passivo Circulante	558	536	531
Tributos Diferidos - LP	9	9	9
Provisões para Demandas Judiciais	1.313	1.308	1.320
Receita Diferida	(0)	(0)	(0)
Passivo não Circulante	1.322	1.317	1.329
Capital Social	9.001	9.001	9.001
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.845)	(2.819)	(2.830)
Patrimônio Líquido	6.156	6.182	6.171
TOTAL PASSIVO + PL	8.036	8.035	8.031

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

Outras Obrigações Fiscais: entre julho e setembro de 2021 o saldo demonstrou queda de R\$ 8 mil, devido à movimentação de "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", a qual refere-se a IPTU a pagar de unidades concluídas. No último mês analisado, sumarizou R\$ 3 mil.

Parcelamentos Tributários: apresentou inexpressiva queda no saldo, sendo que o saldo total refere-se ao Parcelamento 60 meses.

Contas a Pagar - CP: rubrica mais representativa do Passivo Circulante, apresentou diminuição de R\$ 17 mil, referente a condomínio a pagar de unidades concluídas.

Tributos Diferidos - LP: o saldo totalizou R\$ 9 mil, representado, sobretudo, por PIS, COFINS, IRPJ e CSLL diferidos.

Provisões para Demandas Judiciais: no 3º trimestre de 2021, a variação vista na rubrica reflete a exclusão de 1 (uma) ação e entrada de outro processo, além da atualização dos valores da base de contingências da Recuperanda.

Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Pis/Cofins/CsII Retido na Fonte a Recolher	0	-	-	
Parcelamento 60 Meses	6	6	5	
Cofins Diferido	(0)	(0)	(0)	
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	11	11	3	
Total Dívida Tributária - CP	18	17	8	
Pis Diferido	1	1	1	
Cofins Diferido	4	4	4	
Irpj Diferido	3	3	3	
CsII Diferido	2	2	2	
Receita Diferida	(0)	(0)	(0)	
Receita Diferida Juros	(0)	(0)	(0)	
Custo Diferido	0	0	0	
Total Dívida Tributária - LP	9	9	9	
Total Dívida Tributária	27	27	18	

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo não se movimentaram de forma relevante durante o período, sendo a conta mais importante a de Parcelamento 60 meses e Secretaria Municipal de Finanças (SPE).

A dívida tributária total sumarizou R\$ 18 mil ao final do 3º trimestre de 2021.

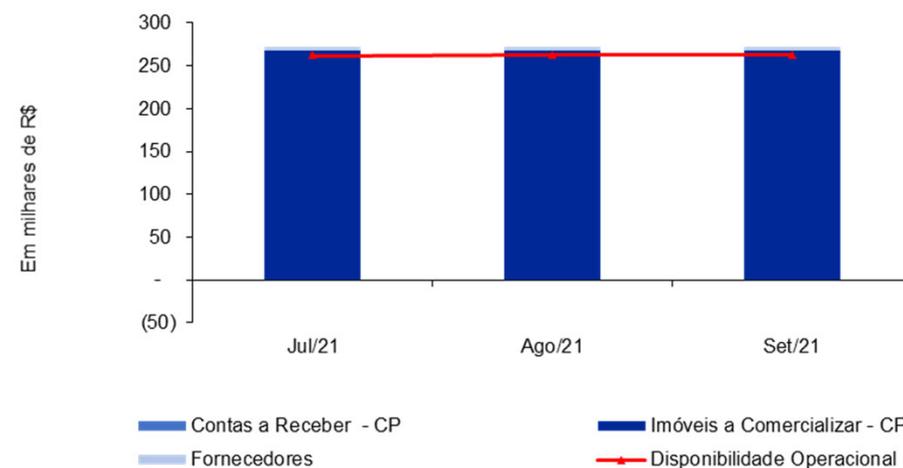
Disponibilidade Operacional

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda				R\$ 000
Disponibilidade Operacional	Jul/21	Ago/21	Set/21	
(+) Contas a Receber - CP	(0)	(0)	(0)	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	267	267	267	
(-) Fornecedores	5	5	5	
Disponibilidade Operacional	262	262	262	

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

Disponibilidade Operacional



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 manteve-se positivo nas competências analisadas, significando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos operacionais.

A Disponibilidade Operacional não apresentou movimentação nos meses analisados. O mês de setembro de 2021 apresentou total de R\$ 262 mil no indicador.

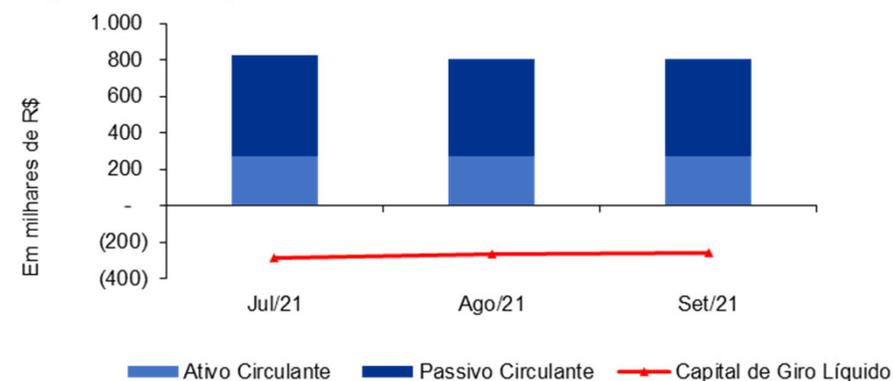
Capital de Giro

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/21	Ago/21	Set/21	
(+) Contas a Receber - CP	(0)	(0)	(0)	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	267	267	267	
(+) Créditos Diversos - CP	0	0	0	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
(A) Ativo Circulante	270	270	270	
(-) Fornecedores	5	5	5	
(-) Outras Obrigações Fiscais	11	12	3	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	6	6	5	
(-) Tributos Diferidos - CP	(0)	(0)	(0)	
(-) Contas a Pagar - CP	535	514	518	
(-) Provisões para Garantia - CP	(0)	(0)	(0)	
(B) Passivo Circulante	558	536	531	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(287)	(265)	(261)	

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

O indicador demonstrou-se negativo em todos os meses analisados, porém com queda do déficit em R\$ 27 mil. As principais movimentações ocorreram em "Contas a Pagar – CP", "Outras Obrigações Fiscais" e "Parcelamentos Tributários – CP".

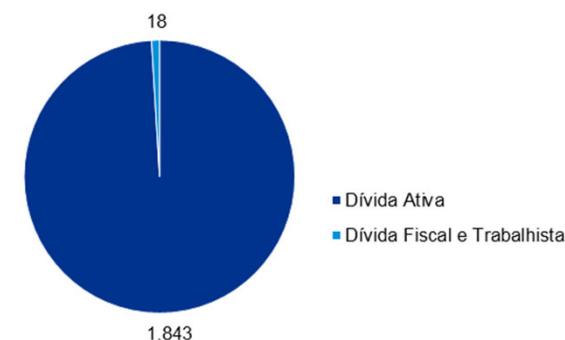
Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/21	Ago/21	Set/21	
(-) Fornecedores	5	5	5	
(-) Contas a Pagar - CP	535	514	518	
(-) Provisões para Garantia - CP	(0)	(0)	(0)	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.313	1.308	1.320	
(A) Dívida Ativa	1.853	1.826	1.843	
(-) Outras Obrigações Fiscais	11	12	3	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	6	6	5	
(-) Tributos Diferidos - CP	(0)	(0)	(0)	
(-) Tributos Diferidos - LP	9	9	9	
(-) Receita Diferida	(0)	(0)	(0)	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	27	27	18	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	1.880	1.853	1.860	

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.

Houve decréscimo de R\$ 20 mil na Dívida Financeira Líquida durante o período analisado, sumarizando o montante de R\$ 1.8 milhão em setembro de 2021. Verificou-se que a referida variação ocorreu, sobretudo, em razão da diminuição de "Contas a Pagar - CP". A Dívida Ativa representa 99% da Dívida Total ao fim de setembro de 2021.

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 Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Acum. Set/21
Deduções da Receita Bruta	1	-	-	-	1
Impostos Incidentes sobre Vendas	1	-	-	-	1
Receita Operacional Líquida	1	-	-	-	1
Resultado Operacional Bruto	1	-	-	-	1
Despesas Gerais e Administrativas	(15)	(1)	(1)	(1)	(17)
Despesas com Comercialização	(0)	-	-	-	(0)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.960	(64)	27	(10)	1.912
Resultado antes do Resultado Financeiro	1.946	(64)	26	(11)	1.896
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	1.945	(65)	26	(11)	1.896
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	1	-	-	-	1
Resultado Líquido do Exercício	1.946	(65)	26	(11)	1.896

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

A Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou saldo de **Receita Operacional Bruta** e **Custos** de julho a setembro de 2021, visto que não ocorreram vendas ou distratos em tais meses.

Despesas Gerais e Administrativas: o saldo acumulado de R\$ 17 mil reflete gastos com impostos, taxas, custas processuais e assessoria/consultoria.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: teve sua principal variação ocorrida em julho de 2021. Conforme explicações da Recuperanda, foi referente a provisões de contingências e condomínio/IPTU do período.

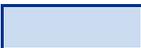
Com base nas variações supracitadas, o Resultado líquido do exercício apresentou lucro acumulado de R\$ 1.8 milhão.

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	
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**



© 2020 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, 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 1SP 260159/0-4