



Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Abril a Junho de 2020

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85** (“SPE 85” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório de atividades referente aos meses de abril a junho de 2020, 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	17

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 abril a junho de 2020 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 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 abril, maio e junho de 2020, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 13/08/2020, 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 disponibilizou 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 Viver Castanheira SPE 85 Ltda.

Data do Habite-se: 07 de dezembro de 2010

Número de Unidades: 256

Número de Torres: 32

Quantidade em Estoque: 1 (uma) unidade

Custo médio de unidade: R\$ 82 mil

Status: Empreendimento concluído e com Habite-se

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial meio de visita nos seguintes endereços, na seguinte data:

Rua Ricardo Borges, 42 – Guanabara, Ananindeua – Pará (28/12/2016)

Fotos do Empreendimento:



Rua Ricardo Borges / PA



Rua Ricardo Borges / PA

Balanco Patrimonial - Ativo

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

Projeto Imobiliario Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Abr/20	Mai/20	Jun/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	(0)	(0)	
Contas a Receber - CP	31	32	32	
Imóveis a Comercializar - CP	82	82	82	
Créditos Diversos - CP	85	85	85	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
Ativo Circulante	201	202	202	
Contas a Receber - LP	6	5	5	
Créditos Diversos - LP	(16)	(16)	(16)	
Partes Relacionadas	7.283	7.281	7.279	
Ativo não Circulante	7.273	7.271	7.268	
TOTAL DO ATIVO	7.475	7.473	7.470	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2020

Caixa e Equivalentes de Caixa: observa-se que não houve variação relevante no período de abril a junho de 2020. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos bancários que compõem a referida rubrica, estando todos de acordo com os saldos contabilizados.

Contas a Receber: no curto prazo teve elevação no saldo de R\$ 1 mil e o longo prazo retraiu o mesmo montante, devido a reclassificação do período. A seguir será demonstrada a abertura analítica dos saldos, assim como a separação dos vencimentos dos títulos via relatório "Aging List".

Imóveis a Comercializar: o saldo se manteve inalterado no decorrer dos meses de abril a junho de 2020, pois não ocorreu vendas nem distratos nesse período. A seguir será exibida a abertura analítica dos saldos desta rubrica.

Partes Relacionadas: teve queda de R\$ 4 mil no saldo, refere-se a recebíveis junto a coligada da "Viver Empreendimentos Ltda." a rubrica representa 97% do total do Ativo.

As rubricas **Créditos Diversos – CP e LP** e **Impostos e Contribuições a Compensar – CP** não apresentaram variações no período do 2º trimestre de 2020.



Contas a Receber

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

Projeto Imobiliario Viver Castanheira SPE 85 Ltda				R\$ 000
Contas a Receber	Abr/20	Mai/20	Jun/20	
Clientes Incorporação	166	165	165	
Clientes Incorporação (SPE)	(117)	(117)	(116)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(17)	(16)	(16)	
Total Contas a Receber - CP	31	32	32	
Clientes Incorporação Longo Prazo	17	16	16	
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(11)	(11)	(11)	
Total Contas a Receber - LP	6	5	5	
Total de Contas a Receber	37	37	37	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2020

Projeto Imobiliario Viver Castanheira SPE 85 Ltda				R\$ 000
Contas a Receber - Aging List	Abr/20	Mai/20	Jun/20	
A vencer	18	17	16	
Vencidos até 180 dias	3	3	3	
Vencidos entre 181 e 360 dias	3	3	3	
Vencidos há mais de 360 dias	14	15	15	
Total de Contas a Receber	37	37	37	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2020

Com base na composição analítica de “Contas a Receber”, observa-se que não houve variação relevantes no período, apenas reclassificação de saldo entre o longo e curto prazo, nas rubricas “(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)” e “Clientes Incorporação Longo Prazo”.

As provisões para perdas em Contas a Receber em junho de 2020, sumarizam R\$ 11 mil.

A Recuperanda disponibilizou o relatório “Aging List” com a divisão dos vencimentos dos títulos em aberto. Conclui-se que 43% da carteira encontra-se classificada como “A vencer”, enquanto 41% são registradas como “Vencidos a mais de 360 dias”, em junho de 2020.

Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Abr/20	Mai/20	Jun/20	
Imóveis Concluídos	20.380	20.380	20.380	
Apropriação do Custo	(20.301)	(20.301)	(20.301)	
Encargos Financeiros SFH	598	598	598	
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(596)	(596)	(596)	
Total de Imóveis a Comercializar - CP	82	82	82	
Total de Imóveis a Comercializar	82	82	82	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2020

Entre os meses de abril a junho de 2020 a rubrica de Imóveis a Comercializar não teve oscilação no saldo.

A principal rubrica é a de “Imóveis Concluídos”, seguida da rubrica “Apropriação do Custo”.

O saldo é composto por 1 (uma) unidade de imóvel a comercializar, em junho de 2020.

Balanço Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Abr/20	Mai/20	Jun/20	
Fornecedores	12	15	15	
Outras Obrigações Fiscais	22	21	21	
Parcelamentos Tributários - CP	70	75	79	
Tributos Diferidos - CP	1	1	1	
Contas a Pagar - CP	114	114	120	
Adiantamentos de Clientes - CP	17	17	17	
Passivo Circulante	236	242	253	
Parcelamentos Tributários - LP	366	363	359	
Tributos Diferidos - LP	2	2	2	
Provisões para Demandas Judiciais	1.933	1.933	1.936	
Passivo não Circulante	2.301	2.298	2.297	
Capital Social	7.003	7.003	7.003	
Reservas de Lucros	130	130	130	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.195)	(2.200)	(2.213)	
Patrimônio Líquido	4.937	4.933	4.920	
TOTAL PASSIVO + PL	7.475	7.473	7.470	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2020

Fornecedores aumentou R\$ 3 mil a partir de maio de 2020, devido a operação normal da Recuperanda.

Obrigações Fiscais: retraíram R\$ 1 mil entre os meses de abril e junho, devido a rubrica "COFINS a Recolher".

Parcelamentos Tributários: identifica-se acréscimo de R\$ 9 mil no saldo de curto prazo e retração no longo prazo de R\$ 7 mil, devido a reclassificação do longo para o curto prazo, e ausência nos pagamentos de parcelamentos, a Recuperanda informou que a regularização das parcelas ocorrerá no mês de agosto de 2020. A seguir será demonstrada a abertura analítica da dívida tributária.

Contas a Pagar – CP: apresentou aumento de R\$ 6 mil em junho de 2020, devido as despesas com condomínios da unidade em estoque.

Provisão para Demandas Judiciais: teve aumento de R\$ 3 mil em junho de 2020, resultando no saldo de R\$ 1.9 milhão, justificado pela inclusão de 4 (quatro) novos processos cíveis, de acordo com a base de contingências da Recuperanda.

As rubricas **Tributos Diferidos – CP e LP**, e **Adiantamentos de Clientes – CP** não apresentaram variações no 2º trimestre de 2020.



Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Abr/20	Mai/20	Jun/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	-	-	0	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	1	1	1	
PIS a Recolher	0	0	0	
COFINS a Recolher	1	0	0	
Parcelamento 60 Meses	24	26	26	
Parcelamento PERT PGFN	46	49	53	
IRPJ a Recolher	0	0	0	
CSLL a Recolher	0	0	0	
Encargos s/ Tributos	0	-	0	
Pis Diferido	0	0	0	
Cofins Diferido	1	1	1	
Secretaria Municipal de Finanças	6	6	6	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	14	14	15	
Total Dívida Tributária - CP	94	97	102	
Parcelamento 60 Meses	21	20	20	
Parcelamento PERT PGFN	345	342	340	
Pis Diferido	0	0	0	
Cofins Diferido	1	0	0	
Irpj Diferido	1	1	1	
Csll Diferido	1	1	1	
Total Dívida Tributária - LP	368	365	361	
Total Dívida Tributária	462	461	463	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2020

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que o total da dívida tributária de curto prazo aumentou R\$ 8 mil e o longo retraiu R\$ 7 mil, devido primordialmente as rubricas “Parcelamento PERT PGFN” e “Parcelamento 60 Meses”, pois conforme informado anteriormente neste relatório, o pagamento dos parcelamentos não foi realizado, a Recuperanda informou que a regularização da parcela ocorrerá no mês de agosto de 2020.

A dívida tributária total sumarizou R\$ 463 mil em junho de 2020.



Disponibilidade Operacional

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

Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Abr/20	Mai/20	Jun/20	
(+) Contas a Receber - CP	31	32	32	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	82	82	82	
(-) Fornecedores	12	15	15	
Disponibilidade Operacional	102	99	99	

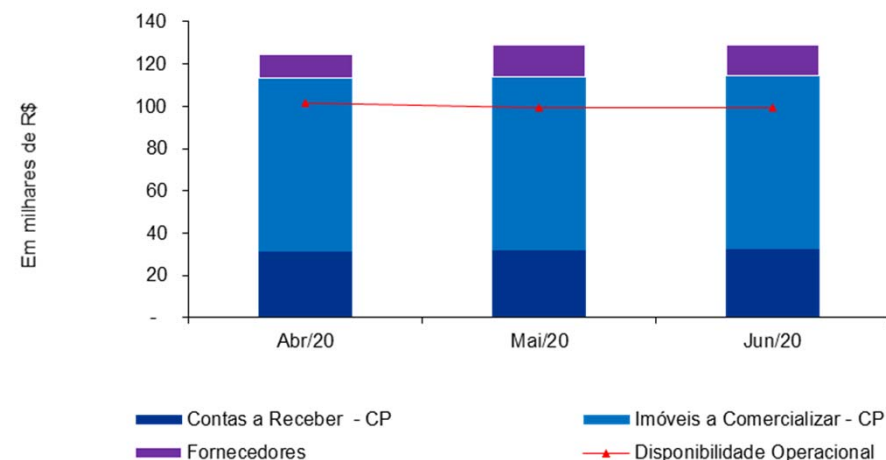
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2020

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

O indicador apresentada saldo positivo no decorrer dos meses de abril a junho de 2020 isto significa que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos operacionais.

Houve retração de R\$ 2 mil no indicador, em virtude do aumento no saldo de "Fornecedores", sendo assim em junho de 2020, a Disponibilidade Operacional foi de R\$ 99 mil.

Disponibilidade Operacional



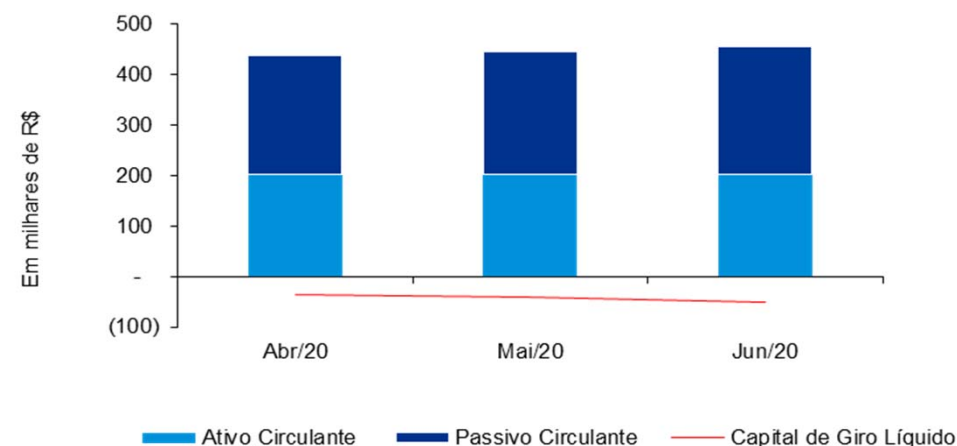
Capital de Giro Líquido

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

Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda				R\$ 000
Capital de Giro Líquido	Abr/20	Mai/20	Jun/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	(0)	(0)	
(+) Contas a Receber - CP	31	32	32	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	82	82	82	
(+) Créditos Diversos - CP	85	85	85	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
(A) Ativo Circulante	201	202	202	
(-) Fornecedores	12	15	15	
(-) Outras Obrigações Fiscais	22	21	21	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	70	75	79	
(-) Tributos Diferidos - CP	1	1	1	
(-) Contas a Pagar - CP	114	114	120	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	17	17	17	
(B) Passivo Circulante	236	242	253	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(35)	(40)	(51)	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2020

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.

No período de abril a junho de 2020, o saldo foi deficitário com aumento de R\$ 16 mil, oscilação justificada pelo aumento de "Parcelamentos Tributários – CP" e "Contas a Pagar".

Em junho de 2020 o indicador sumarizou R\$ 51 mil negativos.

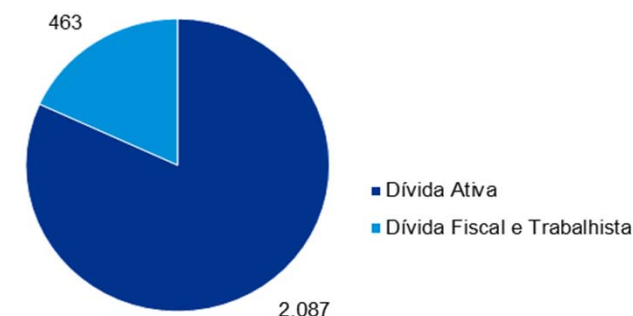
Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Abr/20	Mai/20	Jun/20	
(-) Fornecedores	12	15	15	
(-) Contas a Pagar - CP	114	114	120	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	17	17	17	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.933	1.933	1.936	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	(0)	(0)	
(A) Dívida Ativa	2.075	2.079	2.087	
(-) Outras Obrigações Fiscais	22	21	21	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	70	75	79	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	366	363	359	
(-) Tributos Diferidos - CP	1	1	1	
(-) Tributos Diferidos - LP	2	2	2	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	462	461	463	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	2.537	2.540	2.550	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2020

Dívida Financeira Líquida - Junho/2020 - 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.

A Dívida Líquida Total teve elevação de R\$ 12 mil no saldo do comparativo de abril a junho de 2020, em razão das rubricas “Contas a Pagar - CP” e “Parcelamentos Tributários – CP”.

O indicador sumarizou R\$ 2.5 milhões em junho de 2020, representado por 82% do total da Dívida Financeira, enquanto a Dívida Fiscal e Trabalhista representa 18%.

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 Viver Castanheira SPE 85 Ltda					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Mar/20	Abr/20	Mai/20	Jun/20	Acum. Jun/20
Deduções da Receita Bruta	(0)	(0)	0	-	(0)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(0)	(0)	0	-	(0)
Receita Operacional Líquida	(0)	(0)	0	-	(0)
Resultado Operacional Bruto	(0)	(0)	0	-	(0)
Despesas Gerais e Administrativas	(10)	(3)	(4)	(4)	(21)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(101)	0	(0)	(9)	(110)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(112)	(3)	(4)	(12)	(131)
Receitas Financeiras	1	(0)	0	0	2
Despesas Financeiras	(8)	(1)	(1)	(1)	(11)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(119)	(4)	(4)	(13)	(140)
Provisão para IRPJ e CSLL - Corrente	2	-	-	-	2
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	0	0	0	0	0
Resultado Líquido do Exercício	(116)	(4)	(4)	(13)	(138)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de abril a junho de 2020

Entre os meses de abril e junho de 2020, observa-se que não houve registro de **Receita de Imóveis**. No mesmo período, há saldo irrelevante de **Deduções da Receita**, referente a provisão para perdas.

Não houve registro de saldo em **Custos dos Imóveis** no 2º trimestre de 2020.

Despesas Gerais e Administrativas: é composto por gastos com assessoria/consultoria e apresentou aumento de R\$ 1 mil em maio de 2020.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: identifica-se acréscimo de R\$ 9 mil em junho, em razão das rubricas "Provisões para Contingências" e "Outras Despesas Operacionais".

Receitas e Despesas Financeiras: mantiveram o saldo linear sem variações significativas no 2º trimestre de 2020.

A Recuperanda apurou prejuízo contábil de R\$ 138 mil acumulado em junho de 2020.

Cronograma Processual

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

16/09/2016	• Pedido de Recuperação Judicial (RJ)
29/09/2016	• Deferimento da RJ
21/10/2016	• Publicação do edital Art. 52, §1º (Recuperanda)
06/02/2017	• Apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)
10/04/2017	• Publicação do edital Art. 7, § 2º (Administradora Judicial)
19/04/2018	• Homologação do Plano de Recuperação Judicial
22/11/2018	• Início dos Pagamentos

Fonte: Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100.

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

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 9 de novembro de 2020.

KPMG Corporate Finance Ltda.
Administradora Judicial

Osana Mendonça
OAB/SP 122.930

KPMG Corporate Finance Ltda.
Gerente

Patricia Ramalho Sunemi
CRC 1SP260159/0-4