



# JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Meses de Julho a Setembro de 2020

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 2020, 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 2019 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 áreas 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 às competências de julho, agosto e setembro 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 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

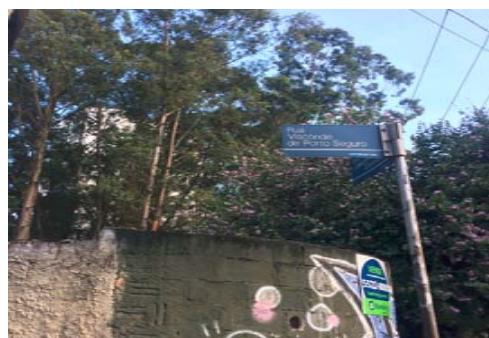
**Razão Social:** JMT Propriedade Imobiliária.

**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

# Balanço 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		
Balanço Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20
Imóveis a Comercializar - CP	14.507	14.544	14.554
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21
<b>Ativo Circulante</b>	<b>14.528</b>	<b>14.565</b>	<b>14.574</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>14.528</b>	<b>14.565</b>	<b>14.574</b>

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

Em análise ao 3º trimestre de 2020, verifica-se elevação inferior a 1% do total do Ativo, equivalente a R\$ 47 mil.

**Impostos e Contribuições a Compensar:** não demonstrou movimentações no período, totalizando R\$ 21 mil em setembro. Representada exclusivamente por "IRRF a recuperar".

**Imóveis a Comercializar – CP:** verificou-se crescimento de R\$ 47 mil em setembro de 2020, decorrente da capitalização de gastos com a manutenção dos terrenos, totalizando R\$ 14.5 milhões. A composição da rubrica será apresentada no quadro seguinte.

# 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/20	Ago/20	Set/20	
Terrenos para Incorporações	38.404	38.441	38.450	
(-) Impairment Imóveis	(23.897)	(23.897)	(23.897)	
<b>Total de Imóveis a Comercializar - CP</b>	<b>14.507</b>	<b>14.544</b>	<b>14.554</b>	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>14.507</b>	<b>14.544</b>	<b>14.554</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

Os terrenos para incorporação demonstram crescimento inferior a 1%, durante o 3º trimestre de 2020, decorrente de apropriações dos gastos para manutenção dos terrenos. Conforme entendimento obtido junto a Recuperanda, verificou-se que a JMT Propriedade Imobiliária foi adquirida com ágio, sendo contabilizada (naquele período) na rubrica de "Imóveis a Comercializar" da coligada investidora (Viver Empreendimentos), no entanto no exercício fiscal de 2016, por conta de não existir expectativa de lançamentos de novos empreendimentos imobiliários no terreno, além do contínuo desaquecimento do mercado de construção civil, a administração da entidade entendeu ser necessário realizar a reavaliação da empresa pelo valor atual de venda do terreno. No primeiro momento o *impairment* foi registrado na investidora (Viver Empreendimentos). Após isso, houve reclassificação transferindo os saldos e ajustando o *impairment* na investida JMT Propriedade Imobiliária.

Em setembro de 2020 o terreno é composto por 4 (quatro) lotes que totalizam R\$ 14.5 milhões, 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/20	Ago/20	Set/20	
Fornecedores	0	11	6	
Outras Obrigações Fiscais	11.308	11.311	11.945	
Contas a Pagar - CP	0	0	0	
Partes Relacionadas - CP	330	373	409	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>11.638</b>	<b>11.696</b>	<b>12.361</b>	
Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	
Capital Social	19.297	34.196	34.196	
Reservas de Capital	12.433	-	-	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	2.467	1	1	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(31.312)	(31.332)	(31.988)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.885</b>	<b>2.865</b>	<b>2.209</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>14.528</b>	<b>14.565</b>	<b>14.574</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

**Fornecedores:** apresentou crescimento, em destaque ao mês de agosto, equivalente a 100%, em seguida de leve redução em R\$ 5 mil. Representadas por obrigações com fornecedores nacionais.

**Outras Obrigações Fiscais:** demonstrou movimentação linear ao longo do período, totalizando R\$ 11.9 milhões, registrado na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", referente as apropriações dos IPTUs dos terrenos.

**Partes Relacionadas:** observa-se consecutivos aumentos entre os meses de julho a setembro de 2020, equivalente a R\$ 409 mil, composto por obrigações constituídas junto a coligada "Viver Empreendimento".

**Provisões para Demandas Judiciais:** manteve-se inalterado durante o 3º trimestre de 2020, 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\$ 2,2 milhões ao fim de junho de 2020, em destaque a transferência de saldo nas rubricas "Reservas de Capital" e "Adiantamento para Futuro Aumento de Capital" para o "Capital Social".

# 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/20	Ago/20	Set/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Inss Retido na Fonte a Recolher	3	5	3	
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	0	1	1	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Receita Federal do Brasil	-	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	36	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	11.269	11.269	11.904	
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>11.308</b>	<b>11.311</b>	<b>11.945</b>	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>11.308</b>	<b>11.311</b>	<b>11.945</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

Observou-se crescimento em 6% na Dívida Tributária total, equivalente a R\$ 636 mil durante o 3º trimestre de 2020, em decorrência de entradas na linha “Secretaria Municipal de Finanças (SPE)”.

A Dívida Tributária total da Recuperanda em setembro de 2020 totaliza R\$ 11.9 milhões.

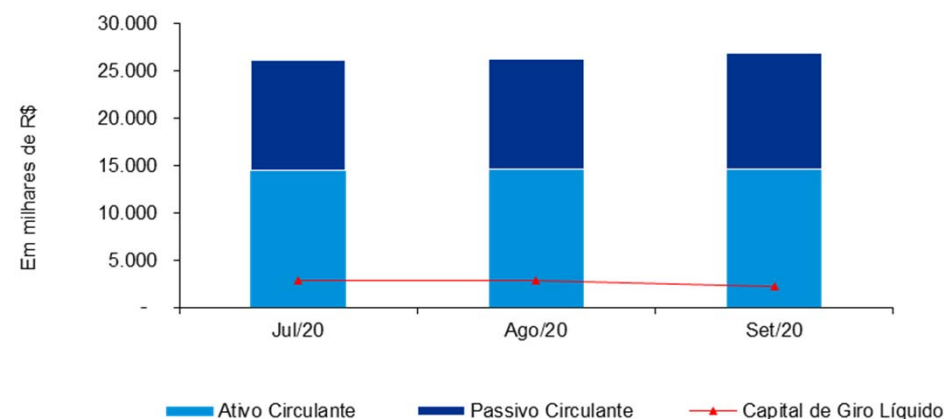
# Capital de Giro

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

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/20	Ago/20	Set/20	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	14.507	14.544	14.554	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>14.528</b>	<b>14.565</b>	<b>14.574</b>	
(-) Fornecedores	0	11	6	
(-) Outras Obrigações Fiscais	11.308	11.311	11.945	
(-) Contas a Pagar - CP	0	0	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	330	373	409	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>11.638</b>	<b>11.696</b>	<b>12.361</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>2.889</b>	<b>2.869</b>	<b>2.214</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro 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 capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

O indicador apresenta-se positivo em todos os meses analisados, demonstrando redução ao longo do 3º trimestre de 2020, decorrente de elevações nas contas "Partes Relacionadas - CP" em R\$ 79 mil e "Outras Obrigações Fiscais" em R\$ 637 mil.

Ao final do 3º trimestre de 2020, o CGL sumariza o montante de R\$ 2,2 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/20	Ago/20	Set/20	
(-) Fornecedores	0	11	6	
(-) Contas a Pagar - CP	0	0	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	330	373	409	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>335</b>	<b>389</b>	<b>420</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	11.308	11.311	11.945	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>11.308</b>	<b>11.311</b>	<b>11.945</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>11.643</b>	<b>11.700</b>	<b>12.365</b>	

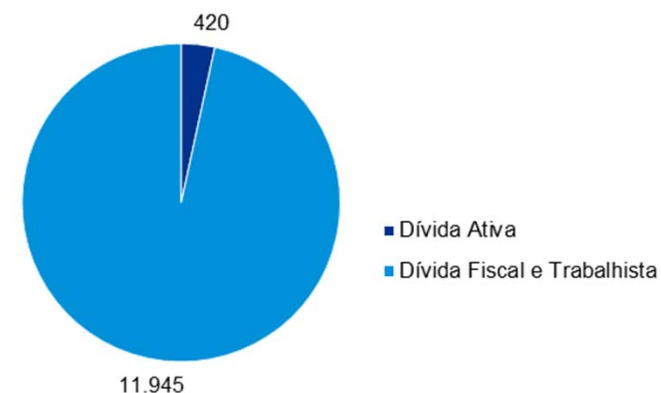
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

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).

Durante o 3º trimestre de 2020, observou-se consecutivas elevações na dívida financeira total, resultante de movimentações em "Outras Obrigações Fiscais".

A Dívida Financeira Líquida totalizou o montante de R\$ 12,3 milhões, ao fim do trimestre, composta pela dívida ativa em 3% e dívida fiscal e trabalhista em 97%

Dívida Financeira Líquida - Setembro/2020 - Em R\$ 000



# 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/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Acum. Set/20
Despesas Gerais e Administrativas	(60)	(83)	(0)	(0)	(143)
Despesas com Comercialização	(29)	(6)	(20)	(20)	(75)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.371)	-	-	(636)	(2.006)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(1.459)</b>	<b>(89)</b>	<b>(20)</b>	<b>(656)</b>	<b>(2.224)</b>
Despesas Financeiras	(0)	-	(0)	-	(0)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(1.459)</b>	<b>(89)</b>	<b>(20)</b>	<b>(656)</b>	<b>(2.224)</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(1.459)</b>	<b>(89)</b>	<b>(20)</b>	<b>(656)</b>	<b>(2.224)</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de julho a setembro de 2020

Com base na Demonstração do Resultado do Exercício apresentada pela Recuperanda, verificou-se que não foram auferidos ganhos e apropriações das **Receita Operacionais, Deduções da Receita e Custo dos Imóveis** entre os meses de julho a setembro de 2020.

**Despesas Gerais e Administrativas:**, representado por gastos com impostos, taxas e custas processuais; em destaque ao gasto exponencial de R\$ 83 mil em julho, decorrente de serviços de assessoria/consultoria e manutenção com estoques e unidades concluídas, auferiu saldo acumulado de R\$ 143 mil ao final do trimestre.

**Despesas com Comercialização** apresentou consecutivas elevações em destaque ao mês de agosto com R\$ 20 mil, referente a gastos para manutenções dos terrenos, sumarizando R\$ 75 mil ao final de setembro.

**Outras Receitas/Despesas Operacionais:** observa-se movimentação única ocorrida em setembro de 2020 em R\$ 656 mil, devido a provisões para Contingências.

Ao fim do 3º trimestre de 2020, a Recuperanda apresentou prejuízo contábil acumulado de R\$ 2.2 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

	<b>Eventos Ocorridos</b>
	<b>Data prevista de Realização</b>



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

Nesses termos,  
pede deferimento.

São Paulo, 21 de dezembro de 2020.

**KPMG Corporate Finance S.A.**  
**Administradora Judicial**

Osana Mendonça  
OAB/SP 122.930

**KPMG Corporate Finance S.A.**  
**Gerente**

Patricia Ramalho Sunemi  
CRC 1SP260159/0-4