



Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72

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 **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 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
Endividamento	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 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
Ressalta-se que os balanços patrimoniais, demonstrações de resultado do exercício e demais documentações suportes atualizadas para elaboração deste relatório foram disponibilizados pela Recuperanda, somente em 04 de abril de 2020.	
As demonstrações contábeis referentes as competências de julho, agosto e setembro de 2020, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 13/11/2020, 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 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:



Balanco 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		
Balanco Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	28	28	29	
Imóveis a Comercializar - CP	131	131	131	
Créditos Diversos - CP	1	1	1	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	0	0	0	
Ativo Circulante	160	161	161	
Contas a Receber - LP	25	24	22	
Imóveis a Comercializar	424	424	424	
Créditos Diversos - LP	150	150	150	
Partes Relacionadas	18	0	-	
Impostos e Contribuições a Compensar	53	53	53	
Ativo não Circulante	670	650	648	
TOTAL DO ATIVO	831	811	809	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou saldos significativos nos meses analisados. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a referida rubrica, sem divergências.

Contas a Receber: totalizou R\$ 51 mil, segregado entre curto e longo prazo, e durante as competências analisadas houve reclassificação para o longo prazo. A seguir será demonstrada a abertura dos saldos analíticos, bem como a segregação dos vencimentos dos títulos pelo relatório "Aging List".

Imóveis a Comercializar: ambos os saldos de curto e longo prazo não apresentaram variação ao longo dos meses analisados, sendo considerada no longo prazo a constituição de provisão para imóveis a distratar no trimestre, com base em ações judiciais ativas. Compõe-se por 1 (uma) unidade de imóvel disponível para venda. A seguir será demonstrada a composição analítica da referida rubrica.

Créditos Diversos – LP: refere-se a depósito judicial e sumarizou R\$ 150 mil em setembro de 2020.

Partes Relacionadas: nota-se redução dessa conta entre as competências analisadas, ocasionada por recebimento de aporte da Viver S.A, para pagamentos de obrigações, dentre elas tributos. Demonstrou saldo "zerado" em setembro de 2020.

Impostos e Contribuições a Compensar – LP: o montante de R\$ 53 mil é referente a IRPJ, PIS, COFINS e CSLL a recuperar.



Contas a Receber

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		
Contas a Receber	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Clientes Incorporação	378	376	374	
Clientes Incorporação (SPE)	(183)	(182)	(181)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(167)	(165)	(164)	
Total Contas a Receber - CP	28	28	29	
Clientes Incorporação Longo Prazo	167	165	164	
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(142)	(142)	(142)	
Total Contas a Receber - LP	25	24	22	
Total de Contas a Receber	53	52	51	

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jul/20	Ago/20	Set/20	
A vencer	53	52	51	
Total de Contas a Receber	53	52	51	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

A partir da abertura analítica da rubrica Contas a Receber, verificou-se que a linha "Clientes Incorporação" é a maior representatividade do grupo. No período analisado, houve reclassificação de saldo do longo para o curto prazo. Destaca-se que não houve acréscimo de valor à provisão de perdas.

A Recuperanda disponibilizou o relatório "Aging List" dos meses analisados, onde observa-se que em setembro a totalidade dos títulos está a vencer.

Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Imóveis em Construção	61.825	61.825	61.825	
Apropriação do Custo	(61.698)	(61.698)	(61.698)	
Encargos Financeiros SFH	2.475	2.475	2.475	
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(2.470)	(2.470)	(2.470)	
Total de Imóveis a Comercializar - CP	131	131	131	
Imóveis Concluídos Unid. a Distratar	424	424	424	
Total de Imóveis a Comercializar - LP	424	424	424	
Total de Imóveis a Comercializar	555	555	555	

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

Durante o período analisado, constatou-se que não houve movimentação da rubrica de "Imóveis a Comercializar". A Recuperanda sumarizou o montante de R\$ 555 mil ao fim do 3º trimestre de 2020, sendo representado por 1 (uma) unidade de imóvel em estoque disponível para venda.



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/20	Ago/20	Set/20
Fornecedores	153	140	140
Outras Obrigações Fiscais	10	10	10
Parcelamentos Tributários - CP	14	11	10
Contas a Pagar - CP	52	55	55
Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5
Partes Relacionadas - CP	-	-	2
Passivo Circulante	234	221	221
Parcelamentos Tributários - LP	9	9	8
Contas a Pagar - LP	62	62	62
Provisões para Demandas Judiciais	1.255	1.255	2.438
Passivo não Circulante	1.326	1.325	2.507
Capital Social	4.401	4.401	17.313
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	12.913	12.913	1
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(18.043)	(18.048)	(19.233)
Patrimônio Líquido	(729)	(735)	(1.919)
TOTAL PASSIVO + PL	831	811	809

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

Fornecedores: decaiu em R\$ 14 mil durante o período, finalizando o 3º trimestre com saldo de R\$ 140 mil.

Outras Obrigações Fiscais: seu saldo não sofreu variações significativas, totalizando R\$ 10 mil e refere-se, sobretudo, a Secretaria Municipal de Finanças (SPE) e ISS retido na fonte a recolher.

Parcelamentos Tributários de curto e longo prazo são compostos por "Parcelamento 60 meses", resumando em setembro de 2020 R\$ 10 mil e R\$ 8 mil, respectivamente.

Contas a Pagar: o montante de curto prazo elevou-se em R\$ 3 mil no comparativo entre julho e setembro, referindo-se à apropriação de despesas condominiais das unidades concluídas no trimestre. O longo prazo teve adição inferior a 1%, e refere-se à comissões sobre terreno a pagar.

Partes Relacionadas: houve reconhecimento de montante no total de R\$ 2 mil em setembro de 2020.

Provisões para Demandas Judiciais: houve crescimento de R\$ 1.1 milhão, devido atualização da base de contingências da Recuperanda. Ao fim do 3º trimestre de 2020 esta rubrica totalizou R\$ 2.4 milhões.

Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	(0)	0	0	
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	-	0	0	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	2	2	2	
Parcelamento 60 Meses	14	11	10	
IRPJ a Recolher	-	-	0	
CSLL a Recolher	-	-	0	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	8	8	8	
Total Dívida Tributária - CP	24	21	20	
Parcelamento 60 Meses	9	9	8	
Total Dívida Tributária - LP	9	9	8	
Total Dívida Tributária	33	30	28	

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

Verificou-se que a dívida de impostos a recolher está concentrada principalmente no curto prazo, que decresceu em R\$ 4 mil entre julho e setembro, devido principalmente a redução em Parcelamento 60 Meses.

No longo prazo, o parcelamento refere-se a PIS, COFINS, IRPJ e CSLL e totalizou R\$ 8 mil.

O saldo total de dívida tributária sumarizou R\$ 28 mil ao fim do 3º trimestre de 2020.

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/20	Ago/20	Set/20	
(+) Contas a Receber - CP	28	28	29	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	131	131	131	
(-) Fornecedores	153	140	140	
Disponibilidade Operacional	6	20	21	

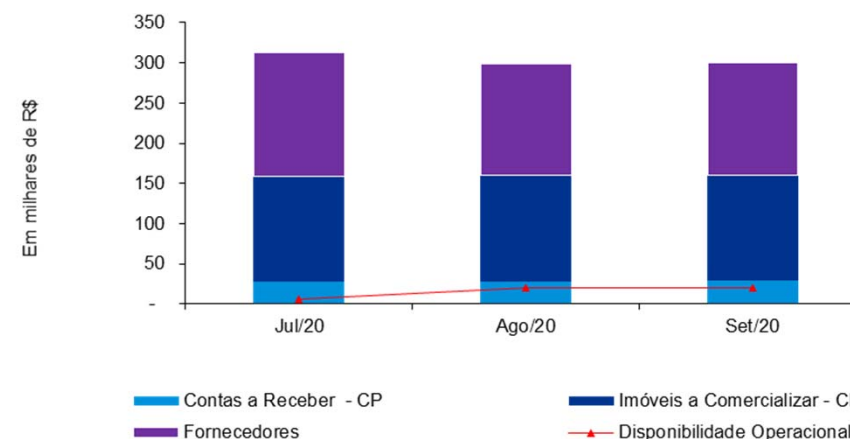
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

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 demonstrou-se positivo em todas as competências apresentadas, significando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos operacionais.

A Disponibilidade Operacional demonstrou acréscimo de R\$ 15 mil, principalmente por conta da redução de R\$ 14 mil em "Fornecedores", somando R\$ 21 mil em setembro 2020.

Disponibilidade Operacional



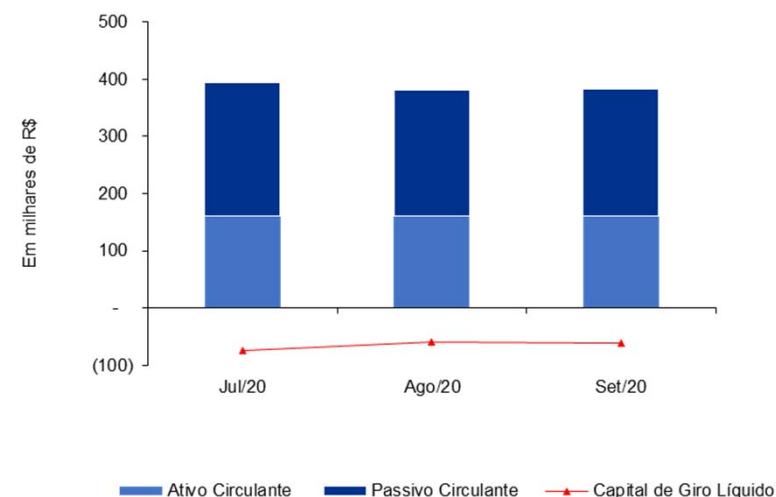
Capital de Giro Líquido

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/20	Ago/20	Set/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	28	28	29	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	131	131	131	
(+) Créditos Diversos - CP	1	1	1	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	0	0	0	
(A) Ativo Circulante	160	161	161	
(-) Fornecedores	153	140	140	
(-) Outras Obrigações Fiscais	10	10	10	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	14	11	10	
(-) Contas a Pagar - CP	52	55	55	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5	
(-) Partes Relacionadas - CP	-	-	2	
(B) Passivo Circulante	234	221	221	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(74)	(60)	(60)	

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

O indicador demonstrou aumento de 19% no déficit entre julho e setembro, resumando em junho R\$ 60 mil negativos. A variação decorre principalmente da elevação dos saldos de "Fornecedores" (R\$ 13.8 mil).

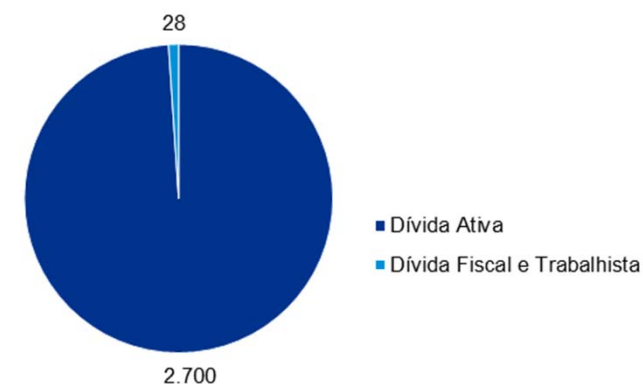
Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/20	Ago/20	Set/20	
(-) Fornecedores	153	140	140	
(-) Contas a Pagar - CP	52	55	55	
(-) Contas a Pagar - LP	62	62	62	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5	
(-) Partes Relacionadas - CP	-	-	2	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.255	1.255	2.438	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	1.526	1.515	2.700	
(-) Outras Obrigações Fiscais	10	10	10	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	14	11	10	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	9	9	8	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	33	30	28	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	1.560	1.546	2.729	

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

Dívida Financeira Líquida - Setembro/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.

Observa-se acréscimo de R\$ 1.1 milhão na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda entre as competências analisadas, resumando R\$ 2.7 milhão em setembro de 2020. A principal alteração ocorreu em "Provisões para Demandas Judiciais".

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 Canoas Happiness SPE 72 Ltda					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Acum. Set/20
Deduções da Receita Bruta	(3)	-	-	-	(3)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(3)	-	-	-	(3)
Receita Operacional Líquida	(3)	-	-	-	(3)
Resultado Operacional Bruto	(3)	-	-	-	(3)
Despesas Gerais e Administrativas	(3)	(0)	(3)	(3)	(9)
Despesas com Comercialização	(2)	(11)	-	-	(14)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	344	(0)	(3)	(1.183)	(842)
Resultado antes do Resultado Financeiro	336	(12)	(6)	(1.186)	(868)
Receitas Financeiras	3	0	1	1	5
Despesas Financeiras	(1)	(0)	(0)	(0)	(1)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	338	(12)	(5)	(1.185)	(863)
Provisão para IRPJ e CSLL - Corrente	-	-	-	(0)	(0)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado Líquido do Exercício	338	(12)	(5)	(1.185)	(864)

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

A Recuperanda não auferiu Receita de Imóveis nos meses analisados, pois não ocorreram vendas ou distratos.

Deduções da Receita não apresentaram movimentações durante o período analisado.

Despesas Gerais e Administrativas demonstrou registro de saldos em todas as competências analisadas, decorrentes de gastos com assessoria/consultoria.

Despesas com Comercialização apresentou saldo somente em julho de 2020 oriundo de apropriação de comissões sobre vendas.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: nota-se saldo relevante em setembro, decorrente sobretudo da movimentação das contingências.

Receitas Financeiras refere-se a atualização monetária de clientes.

Despesas Financeiras decorreram principalmente a apropriações de juros sobre tributos e comissões e despesas bancárias.

Após as variações supracitadas e o reconhecimento de provisões de IR e Contribuição Social (diferida), o Resultado Líquido do Exercício sumarizou prejuízo contábil de R\$ 864 mil ao fim do 3º trimestre de 2020.



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
21/05/2018	Início dos Pagamentos	

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, 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