



Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Julho a Setembro de 2020

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.010

KPMG CORPORATE FINANCE S.A., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.** (“SPE 52” 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 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 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 versus caixa versus 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 versus 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 versus 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 13 de novembro 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 Imobiliario Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda.

Data do Habite-se: Torre 1-6: 29 de dezembro de 2011 e Torre 7: 29 de dezembro de 2011

Número de Unidades: 470

Número de Torres: 7

Quantidade em Estoque: 2 (duas) unidades em estoque

Status: Concluído

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

Avenida Ipiranga, 8.400 – 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 Imobiliario Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	0	0	0	
Imóveis a Comercializar - CP	321	321	321	
Créditos Diversos - CP	124	122	122	
Ativo Circulante	449	447	447	
Imóveis a Comercializar	310	310	310	
Créditos Diversos - LP	78	80	80	
Partes Relacionadas	2.372	2.355	2.346	
Ativo não Circulante	2.760	2.745	2.736	
TOTAL DO ATIVO	3.209	3.192	3.183	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou movimentação representativa no período. Cumpre informar que esta Administradora Judicial verificou os extratos bancários que compõem a referida rubrica e não foram identificadas divergências.

Contas a Receber: o saldo não se alterou no período analisado, contudo ocorreram reclassificações entre o curto e longo prazo, sendo direcionados para a provisão para perdas. A seguir será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

Imóveis a Comercializar: verifica-se que a rubrica manteve-se inerte entre julho e setembro de 2020. Tal rubrica é composta por 2 (duas) unidades de imóvel disponíveis para venda. A seguir será demonstrada a composição analítica da referida rubrica.

Os **Créditos Diversos – LP** apresentou reclassificação de R\$ 2 mil do curto prazo para o longo prazo, referente a movimentação de depósito judicial.

As **Partes Relacionadas** apresentaram decréscimos de R\$ 26 mil entre os meses do 3º trimestre de 2020, pela compensação parcial de repasses da Holding "Viver Incorporadora e Construtora S.A.".



Contas a Receber

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

Projeto Imobiliario Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda			R\$ 000
Contas a Receber	Jul/20	Ago/20	Set/20
Cientes Incorporação	1.499	1.494	1.487
Cientes Incorporação (SPE)	(944)	(939)	(932)
(-) Cientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(555)	(555)	(555)
Total Contas a Receber - CP	0	0	0
Cientes Incorporação Longo Prazo	555	555	555
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(555)	(555)	(555)
Total Contas a Receber - LP	-	-	-
Total de Contas a Receber	0	0	0

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

Com base na abertura analítica do Contas a Receber verificou-se que a linha "Clientes Incorporação" é a de maior representatividade do grupo, demonstrando diminuição de R\$ 12 mil entre os meses analisados. Ao mesmo tempo ocorreu reclassificação do curto para o longo prazo, sendo direcionado para provisão para perdas.

Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda			R\$ 000
Imóveis a Comercializar	Jul/20	Ago/20	Set/20
Imóveis Concluídos	50.860	50.860	50.860
Apropriação do Custo	(50.549)	(50.549)	(50.549)
Encargos Financeiros SFH	1.665	1.665	1.665
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(1.655)	(1.655)	(1.655)
Total de Imóveis a Comercializar - CP	321	321	321
Imóveis Concluídos Unid. a Distratar	310	310	310
Total de Imóveis a Comercializar - LP	310	310	310
Total de Imóveis a Comercializar	631	631	631

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

Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda			Qtd.
Imóveis a Comercializar	Jul/20	Ago/20	Set/20
Apartamentos	2	2	2
Total	2	2	2

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

No 3º trimestre de 2020 a rubrica não se alterou, pois não ocorreram distratos ou compras de unidades. As contas de “Imóveis Concluídos” e “Apropriação do Custo” se mostram como as mais relevantes.

Os Imóveis a Comercializar sumarizaram em setembro de 2020, o montante de R\$ 631 mil, representado por 2 (duas) unidades disponíveis 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 Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda			
	R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20
Fornecedores	16	14	14
Outras Obrigações Fiscais	5	5	5
Parcelamentos Tributários - CP	86	75	71
Tributos Diferidos - CP	0	0	0
Contas a Pagar - CP	1.307	1.312	1.312
Adiantamentos de Clientes - CP	173	173	173
Provisões para Garantia - CP	315	315	315
Passivo Circulante	1.904	1.895	1.892
Parcelamentos Tributários - LP	107	104	101
Tributos Diferidos - LP	25	25	25
Contas a Pagar - LP	30	30	30
Provisões para Demandas Judiciais	534	534	1.107
Passivo não Circulante	696	692	1.263
Capital Social	14.501	14.501	14.501
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(13.891)	(13.896)	(14.473)
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(14.152)	(14.152)	(14.152)
DRE	261	256	(320)
Patrimônio Líquido	610	605	28
TOTAL PASSIVO + PL	3.209	3.192	3.183

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

Fornecedores: apresentou redução de R\$ 2 mil no trimestre, totalizando o montante de R\$ 14 mil no mês de setembro de 2020. Tal saldo refere-se a gastos utilizados para manutenção da Recuperanda.

Obrigações Fiscais: não apresentou movimentações durante o período analisado.

Parcelamentos Tributários: compõem-se de Parcelamento 60 meses e Parcelamento PERT PGFN, os quais apresentaram no curto prazo uma redução de R\$ 15 mil em setembro de 2020. No longo prazo, a redução foi de R\$ 6 mil

Tributos Diferidos: tratam-se de provisões estimadas com base na carteira a realizar, conforme a carteira é liquidada, os tributos diferidos são reclassificados para correntes; ambas as rubricas não demonstraram alterações.

Contas a Pagar: demonstrou leve aumento de R\$ 5 mil no curto prazo, referente a Contas a Pagar (SPE). No longo prazo não ocorreu alteração.

Provisões para Garantia – CP: Não ocorreu movimentação durante o trimestre analisado.

Provisões para Demandas Judiciais: apresentou aumento de R\$ 574 mil no comparativo entre as competências analisadas, em razão da atualização de valores dos processos já existentes.

Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliario Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	-	-	0	
Pis/Cofins/CsII Retido na Fonte a Recolher	-	0	0	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	1	1	1	
Parcelamento 60 Meses	64	54	52	
Parcelamento PERT PGFN	22	21	20	
Pis Diferido	(0)	(0)	(0)	
Cofins Diferido	0	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças	0	-	-	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	4	5	5	
Total Dívida Tributária - CP	91	80	77	
Parcelamento 60 Meses	47	44	42	
Parcelamento PERT PGFN	61	60	58	
Pis Diferido	2	2	2	
Cofins Diferido	11	11	11	
Irpj Diferido	7	7	7	
CsII Diferido	4	4	4	
Total Dívida Tributária - LP	132	129	125	
Total Dívida Tributária	223	209	202	

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que a dívida tributária total apresentou redução de R\$ 21 mil entre os meses de julho a setembro de 2020, devido principalmente às movimentações dos parcelamentos.

Ao final de setembro de 2020, a dívida tributária sumarizou R\$ 202 mil.

Disponibilidade Operacional

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

Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jul/20	Ago/20	Set/20	
(+) Contas a Receber - CP	0	0	0	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	321	321	321	
(-) Fornecedores	16	14	14	
Disponibilidade Operacional	304	306	306	

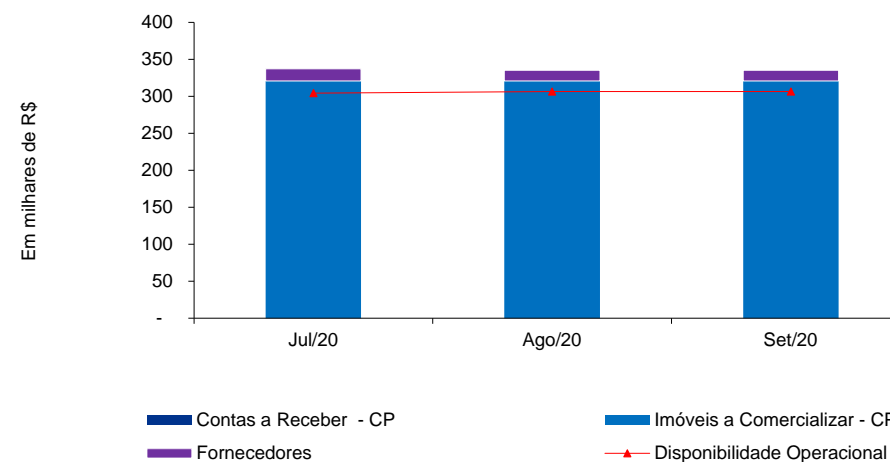
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

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 líquidos.

A Disponibilidade Operacional demonstrou um leve aumento nos meses analisados, ocasionados pela redução na rubrica "Fornecedores".

O indicador sumarizou em setembro de 2020 o montante de R\$ 306 mil.

Disponibilidade Operacional



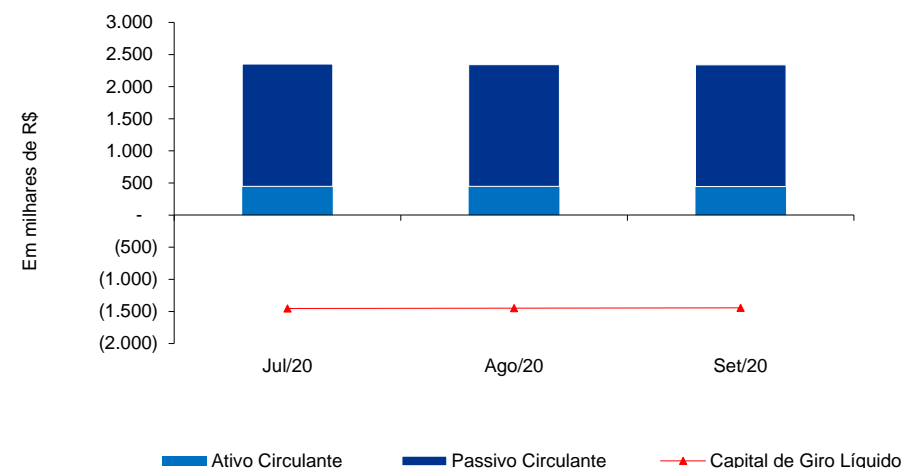
Capital de Giro

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

Projeto Imobiliario Condominio Park Plaza SPE 52 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	0	0	0	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	321	321	321	
(+) Créditos Diversos - CP	124	122	122	
(A) Ativo Circulante	449	447	447	
(-) Fornecedores	16	14	14	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5	5	5	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	86	75	71	
(-) Tributos Diferidos - CP	0	0	0	
(-) Contas a Pagar - CP	1.307	1.312	1.312	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	173	173	173	
(-) Provisões para Garantia - CP	315	315	315	
(B) Passivo Circulante	1.904	1.895	1.892	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(1.455)	(1.449)	(1.445)	

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). O indicador se apresenta negativo, significando que a entidade não possui indícios de capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

No comparativo do trimestre houve redução do déficit em 1%, devido principalmente à redução das rubricas de "Parcelamentos Tributários – CP" em R\$ 15 mil. O CGL apresentou déficit total de R\$ 1.4 milhão em setembro de 2020.



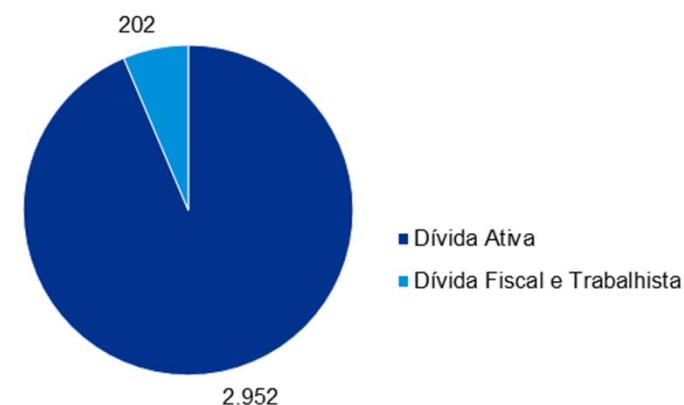
Endividamento

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

Projeto Imobiliario Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/20	Ago/20	Set/20	
(-) Fornecedores	16	14	14	
(-) Contas a Pagar - CP	1.307	1.312	1.312	
(-) Contas a Pagar - LP	30	30	30	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	173	173	173	
(-) Provisões para Garantia - CP	315	315	315	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	534	534	1.107	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	2.376	2.378	2.952	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5	5	5	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	86	75	71	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	107	104	101	
(-) Tributos Diferidos - CP	0	0	0	
(-) Tributos Diferidos - LP	25	25	25	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	223	209	202	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	2.599	2.587	3.154	

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.

A Dívida Financeira Líquida Total apresentou um aumento de R\$ 555 mil, sendo representada em 94% pela Dívida Ativa, enquanto a Dívida Fiscal e Trabalhista representa os 6% residuais.

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 Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Acum. Set/20
Deduções da Receita Bruta	(12)	-	-	-	(12)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(12)	-	-	-	(12)
Receita Operacional Líquida	(12)	-	-	-	(12)
Resultado Operacional Bruto	(12)	-	-	-	(12)
Despesas Gerais e Administrativas	(3)	(0)	-	(2)	(5)
Despesas com Comercialização	(0)	-	-	-	(0)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	271	-	(5)	(574)	(308)
Resultado antes do Resultado Financeiro	256	(0)	(5)	(576)	(325)
Receitas Financeiras	12	-	-	-	12
Despesas Financeiras	(6)	(0)	(0)	0	(7)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	262	(1)	(5)	(576)	(320)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(0)	-	-	-	(0)
Resultado Líquido do Exercício	262	(1)	(5)	(576)	(320)

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício da Recuperanda, verificou-se que a **Deduções da Receita Bruta** não apresentou movimentações relevantes durante o trimestre analisado.

Despesas Gerais e Administrativas: apresentou movimentação no mês de julho e setembro de 2020, ocasionado por registro em gastos com assessoria/consultoria e custas processuais. O resultado acumulado do 3º trimestre de 2020 totalizou R\$ 5 mil negativos.

Outras Receitas e Despesas Operacionais: demonstrou movimentações nos meses de agosto e setembro, referente a provisões para contingências. Em setembro de 2020, apresentou saldo acumulado de R\$ 308 mil negativo.

Receitas Financeiras: não apresentou movimentações durante o trimestre analisado.

Despesas Financeiras: demonstrou no acumulado de setembro de 2020 o valor de R\$ 7 mil negativos, referente a juros sobre tributos, multa e comissões e despesas bancárias.

Com base nas variações supracitadas, a Recuperanda apresentou déficit contábil acumulado de R\$ 320 mil até setembro 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
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