



Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.

Relatório mensal de atividades

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 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 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	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 <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 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 13/11/2020, 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 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) unidade

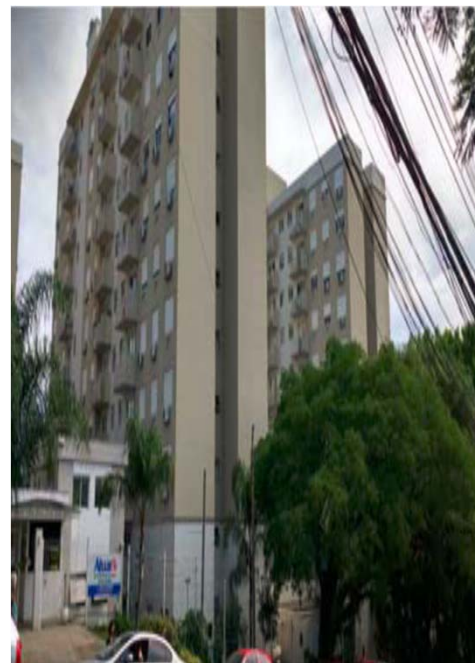
Status: Concluído

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/20	Ago/20	Set/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	(0)	(0)	(0)	
Imóveis a Comercializar - CP	134	134	267	
Créditos Diversos - CP	0	0	0	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
Ativo Circulante	137	137	270	
Imóveis a Comercializar	356	356	222	
Créditos Diversos - LP	11	11	11	
Partes Relacionadas	7.595	7.589	7.587	
Ativo não Circulante	7.961	7.955	7.820	
TOTAL DO ATIVO	8.098	8.092	8.091	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou variações entre os meses analisados. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem o saldo registrado durante os meses analisados e não foram verificadas divergências.

Contas a Receber: apresentou saldo apenas no longo prazo, contudo sem movimentações. 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 no curto prazo aumentou R\$ 134 mil em setembro de 2020, devido a 1 (um) distrato ocorrido no referido mês. Já o longo prazo diminuiu na mesma quantia no último mês analisado, referente a movimentação em "Imóveis Concluídos Unid. a Distratar". Tal rubrica é composta por 2 (duas) unidades de imóvel disponíveis para venda. A seguir será demonstrada a composição analítica da referida rubrica.

Partes Relacionadas: houve movimentação de menos de 1% na rubrica durante o 3º trimestre de 2020, correspondendo, em setembro de 2020, 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/20	Ago/20	Set/20
Clientes Incorporação	1.603	1.603	1.385
Clientes Incorporação (SPE)	(943)	(942)	(950)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(660)	(660)	(435)
Total Contas a Receber - CP	(0)	(0)	(0)
Clientes Incorporação Longo Prazo	660	660	435
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(660)	(660)	(435)
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 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.

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/20	Ago/20	Set/20
Imóveis Concluídos	49.380	49.380	49.380
Apropriação do Custo	(49.257)	(49.257)	(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	(3.940)	(3.940)	(3.930)
Total de Imóveis a Comercializar - CP	134	134	267
Imóveis Concluídos Unid. a Distratar	356	356	222
Total de Imóveis a Comercializar - LP	356	356	222
Total de Imóveis a Comercializar	489	489	489

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

Observa-se que no 3º trimestre de 2020 o saldo de Imóveis a Comercializar se movimentou em setembro, devido a 1 (um) distrato ocorrido no referido mês. As rubricas que se alteraram foram, sobretudo, as de "Apropriação de Custo" e "Imóveis Concluídos Unid. a Distratar"

A Recuperanda sumarizou R\$ 489 mil em imóveis a comercializar em setembro de 2020, composto por 2 (duas) unidades de imóvel.

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda			Qtd.
Imóveis a Comercializar	Jul/20	Ago/20	Set/20
Imóveis em Estoque	1	1	2
Total de Imóveis a Comercializar	1	1	2

Fonte: Documentação suporte, disponibilizada pela Recuperanda.



Balanço 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
Balanço Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20
Fornecedores	8	5	8
Outras Obrigações Fiscais	6	6	7
Parcelamentos Tributários - CP	15	13	13
Tributos Diferidos - CP	-	-	(0)
Contas a Pagar - CP	446	461	456
Provisões para Garantia - CP	2	2	1
Passivo Circulante	477	486	485
Parcelamentos Tributários - LP	6	6	5
Tributos Diferidos - LP	27	27	11
Provisões para Demandas Judiciais	2.239	2.239	2.471
Passivo não Circulante	2.272	2.272	2.487
Capital Social	9.001	9.001	9.001
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(3.652)	(3.667)	(3.882)
Patrimônio Líquido	5.349	5.334	5.119
TOTAL PASSIVO + PL	8.098	8.092	8.091

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

Fornecedores: apresentou leve queda em agosto, sendo o saldo total referente a fornecedores nacionais.

Parcelamentos Tributários: diminuiu R\$ 2 mil no curto prazo e reduziu R\$1 mil no longo prazo, ambas linhas referem-se ao Parcelamento 60 meses.

Contas a Pagar CP: durante o período analisado, observa-se um aumento de R\$ 11 mil em setembro de 2020, em razão da apuração de "Contas a Pagar SPE" e "Provisão para Garantia de Obra".

Tributos Diferidos – LP: diminuíram R\$ 16 mil entre os meses do 3º trimestre de 2020, devido a movimentação em PIS, COFINS, IRPJ e CSLL diferidos.

Provisões para Demandas Judiciais: apresentou elevação de R\$ 232 mil no comparativo entre as competências analisadas, em razão da entrada de 11 (onze) processos, exclusão de 5 (cinco) ações e atualização de valores já existentes na 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/20	Ago/20	Set/20
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	-	-	0
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	-	0	0
Parcelamento 60 Meses	15	13	13
Cofins Diferido	-	-	(0)
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	0
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	6	6	7
Total Dívida Tributária - CP	21	19	20
Parcelamento 60 Meses	6	6	5
Pis Diferido	3	3	1
Cofins Diferido	12	12	5
Irpj Diferido	8	8	3
Csll Diferido	4	4	2
Total Dívida Tributária - LP	33	32	16
Total Dívida Tributária	54	51	36

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo diminuíram R\$ 1 mil durante o período, justificados, principalmente, pela movimentação do Parcelamento 60 meses.

O longo prazo apresentou uma redução de R\$ 17 mil, justificado pela movimentação dos tributos diferidos.

As referidas alterações resultaram em queda da dívida tributária total, que no mês de setembro de 2020 sumou R\$ 36 mil.

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/20	Ago/20	Set/20
(+) Contas a Receber - CP	(0)	(0)	(0)
(+) Imóveis a Comercializar - CP	134	134	267
(-) Fornecedores	8	5	8
Disponibilidade Operacional	125	129	259

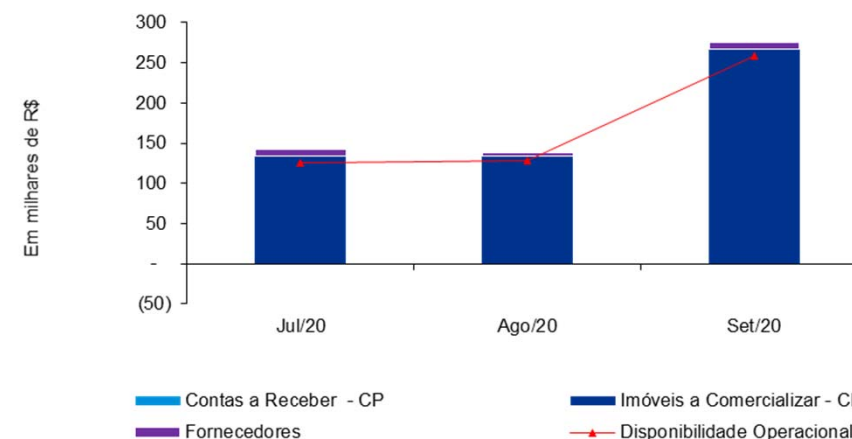
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

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 manteve-se positivo em todas as 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 apresentou um aumento de R\$ 134 mil referente à elevação do valor de "Imóveis a Comercializar – CP". O mês de setembro de 2020 apresentou um valor total de R\$ 259 mil em sua Disponibilidade Operacional.

Disponibilidade Operacional



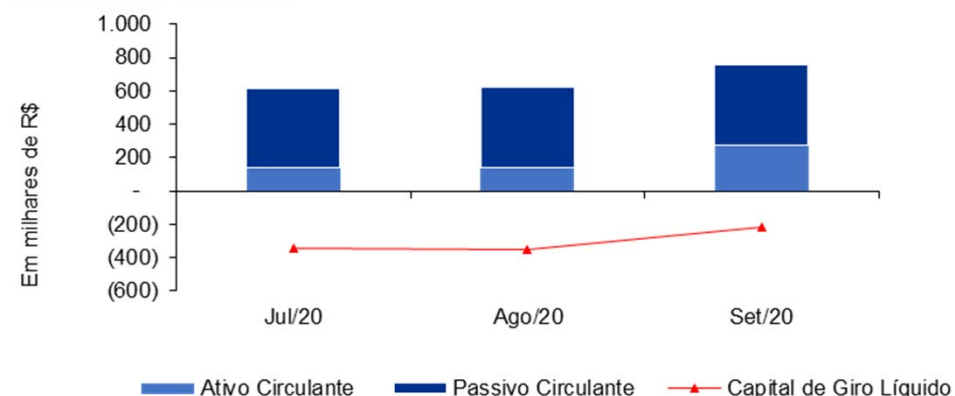
Capital de Giro

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/20	Ago/20	Set/20
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
(+) Contas a Receber - CP	(0)	(0)	(0)
(+) Imóveis a Comercializar - CP	134	134	267
(+) Créditos Diversos - CP	0	0	0
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3
(A) Ativo Circulante	137	137	270
(-) Fornecedores	8	5	8
(-) Outras Obrigações Fiscais	6	6	7
(-) Parcelamentos Tributários - CP	15	13	13
(-) Tributos Diferidos - CP	-	-	(0)
(-) Contas a Pagar - CP	446	461	456
(-) Provisões para Garantia - CP	2	2	1
(B) Passivo Circulante	477	486	485
(A-B) Capital de Giro Líquido	(340)	(350)	(215)

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-se negativo em todos os meses analisados, porém com queda do déficit em R\$ 125 mil. As principais movimentações ocorreram em "Imóveis a Comercializar - CP" e "Contas a Pagar - CP".

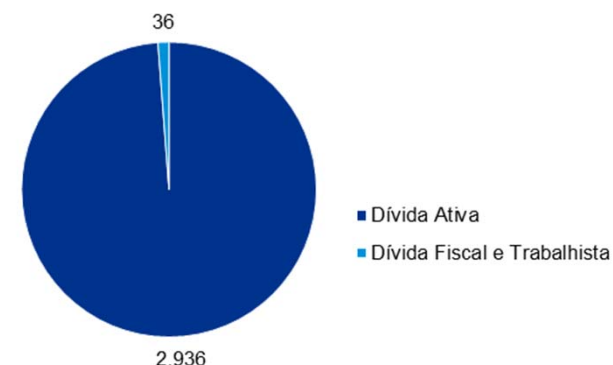
Dívida Financeira Líquida

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/20	Ago/20	Set/20	
(-) Fornecedores	8	5	8	
(-) Contas a Pagar - CP	446	461	456	
(-) Provisões para Garantia - CP	2	2	1	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	2.239	2.239	2.471	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	2.695	2.707	2.936	
(-) Outras Obrigações Fiscais	6	6	7	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	15	13	13	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	6	6	5	
(-) Tributos Diferidos - CP	-	-	(0)	
(-) Tributos Diferidos - LP	27	27	11	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	54	51	36	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	2.749	2.758	2.972	

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.

Houve aumento de R\$ 223 mil na Dívida Financeira Líquida durante o período analisado, sumando o montante de R\$ 2.9 milhões em setembro de 2020. Verificou-se que a referida variação ocorreu em razão do acréscimo, principalmente, das "Provisões para Demandas Judiciais" em R\$ 232 mil. A Dívida Ativa representa 99% da Dívida Total ao fim do 3º trimestre de 2020.

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/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Acum. Set/20
Receita Operacional Bruta	-	-	-	(219)	(219)
Receita de Imóveis	-	-	-	(219)	(219)
Deduções da Receita Bruta	(18)	-	-	238	220
Impostos Incidentes sobre Vendas	(18)	-	-	238	220
Receita Operacional Líquida	(18)	-	-	19	1
Custo dos Imóveis	-	-	-	1	1
Custo dos Imóveis	-	-	-	1	1
Resultado Operacional Bruto	(18)	-	-	20	2
Despesas Gerais e Administrativas	(8)	(0)	-	(4)	(11)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(207)	-	(15)	(233)	(455)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(233)	(0)	(15)	(217)	(465)
Receitas Financeiras	18	-	-	(6)	13
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	(1)	(1)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(215)	(0)	(15)	(223)	(453)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(1)	-	-	7	7
Resultado Líquido do Exercício	(215)	(0)	(15)	(215)	(446)

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

A Demonstração do Resultado do Exercício apresentou **Receita Operacional Bruta e Deduções da Receita** em setembro com saldo invertido, devido ao distrato ocorrido no mês.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: teve sua principal variação ocorrida em setembro de 2020, referindo-se principalmente a movimentação de provisões para contingências.

Receitas Financeiras: o saldo de receitas financeiras tiveram variação em setembro, referente a atualização monetária.

Com base nas variações supracitadas, o Resultado líquido do exercício apresentou prejuízo acumulado de R\$ 446 mil.

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



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, 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