



JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Janeiro a Março de 2020

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., 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 janeiro a março 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 janeiro a março 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 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 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 as competências de janeiro, fevereiro e março de 2020, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 29/05/2020, 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: 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

Balanco 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		
Balanco Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Imóveis a Comercializar - CP	14.408	14.408	14.424	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21	
Ativo Circulante	14.429	14.429	14.445	
TOTAL DO ATIVO	14.429	14.429	14.445	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

Em análise ao 1º trimestre de 2020, observa-se elevação inferior a 1% do total do Ativo.

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

Imóveis a Comercializar – CP: verificou-se aumento de R\$ 16 mil em março de 2020, devido capitalização de gastos com a manutenção dos terrenos, totalizando R\$ 14.4 milhões. A composição da rubrica segue 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Terrenos para Incorporações	38.305	38.305	38.321
(-) Impairment Imóveis	(23.897)	(23.897)	(23.897)
Total de Imóveis a Comercializar - CP	14.408	14.408	14.424
Total de Imóveis a Comercializar	14.408	14.408	14.424

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

Os terrenos para incorporação demonstram crescimento inferior a 1%, entre janeiro e março 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), porém 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 março de 2020 o terreno é composto por 4 (quatro) lotes que totalizam R\$ 14.4 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Fornecedores	-	6	19	
Outras Obrigações Fiscais	9.935	9.935	11.306	
Contas a Pagar - CP	-	-	0	
Partes Relacionadas - CP	61	66	88	
Passivo Circulante	9.997	10.007	11.413	
Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
Passivo não Circulante	4	4	4	
Capital Social	19.297	19.297	19.297	
Reservas de Capital	12.433	12.433	12.433	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	2.467	2.467	2.467	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(29.769)	(29.780)	(31.170)	
Patrimônio Líquido	4.428	4.417	3.027	
TOTAL PASSIVO + PL	14.429	14.429	14.445	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

Fornecedores: apresentou consecutivas elevações ao longo do 1º trimestre, referindo-se a apropriação de gastos com honorários advocatícios.

Outras Obrigações Fiscais: apresentou crescimento de 14% em março, totalizando R\$ 11.3 milhões, registrado na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", referente as apropriações dos IPTUs dos terrenos.

Partes Relacionadas: destaca-se o mês de março, com elevação de R\$ 22 mil, composto por obrigações constituídas junto a coligada "Viver Empreendimentos".

Provisões para Demandas Judiciais: manteve-se inalterado durante o 1º 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\$ 3 milhões ao fim de março de 2020.

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	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0
Inss Retido na Fonte a Recolher	1	1	1
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	0	0	0
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0	0
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	36
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	9.898	9.898	11.269
Total Dívida Tributária - CP	9.935	9.935	11.306
Total Dívida Tributária	9.935	9.935	11.306

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

Observou-se crescimento de 14% na Dívida Tributária total durante o 1º trimestre de 2020, em decorrência de entradas de IPTU na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)".

A Dívida Tributária total da Recuperanda em março de 2020 totaliza R\$ 11.3 milhões.

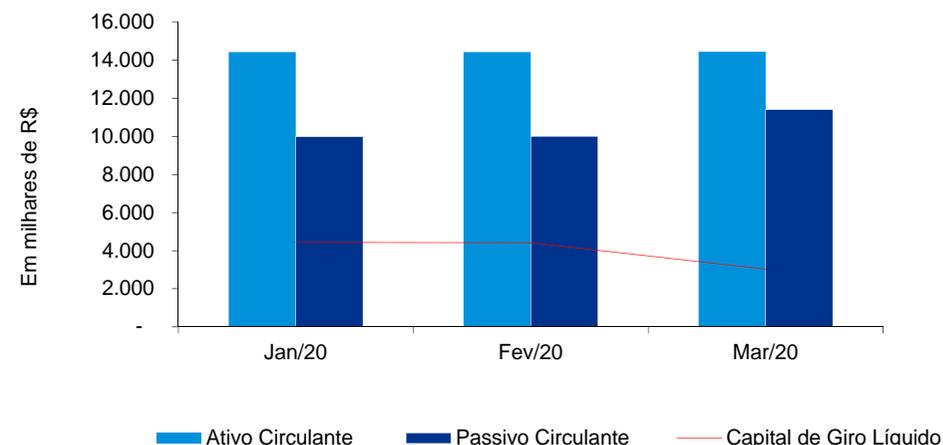
Capital de Giro

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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	14.408	14.408	14.424	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21	
(A) Ativo Circulante	14.429	14.429	14.445	
(-) Fornecedores	-	6	19	
(-) Outras Obrigações Fiscais	9.935	9.935	11.306	
(-) Contas a Pagar - CP	-	-	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	61	66	88	
(B) Passivo Circulante	9.997	10.007	11.413	
(A-B) Capital de Giro Líquido	4.432	4.421	3.032	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março 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 1º trimestre de 2020, devido a elevação do passivo "Outras Obrigações Fiscais" em R\$ 1.3 milhão.

Ao final do 1º trimestre de 2020, o CGL sumariza o montante de R\$ 3 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(-) Fornecedores	-	6	19	
(-) Contas a Pagar - CP	-	-	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	61	66	88	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
(A) Dívida Ativa	65	76	111	
(-) Outras Obrigações Fiscais	9.935	9.935	11.306	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	9.935	9.935	11.306	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	10.001	10.012	11.418	

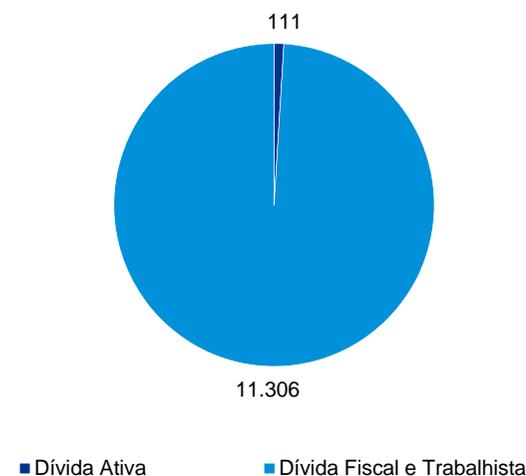
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

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 1º trimestre de 2020, observou-se consecutivas elevações na dívida financeira total, oriunda pelas movimentações em "Outras Obrigações Fiscais".

A Dívida Financeira Líquida totalizou o montante de R\$ 11,4 milhões, ao fim do trimestre, composta pela dívida ativa em 1% e dívida fiscal e trabalhista em 99%

Dívida Financeira Líquida - Março/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)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Acum. Mar/20
Despesas Gerais e Administrativas	(1)	(6)	(14)	(21)
Despesas com Comercialização	(5)	(5)	(5)	(14)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	-	(1.371)	(1.371)
Resultado Líquido do Exercício	(5)	(11)	(1.390)	(1.406)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de janeiro a março 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 analisados.

Despesas Gerais e Administrativas: decorrente de serviços de assessoria/consultoria, assim como impostos, taxas e custas processuais; auferiu saldo acumulado de R\$ 21 mil ao final do trimestre.

Despesas com Comercialização apresentou apropriação de R\$ 14 mil entre janeiro e março de 2020, referente a gastos para manutenções dos terrenos.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: destaca-se movimentação ocorrida em março de 2020 em R\$ 1.3 milhão, devido as apropriações dos IPTUs dos terrenos na linha Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", (conforme mencionado anteriormente neste relatório).

Ao fim do 1º trimestre de 2020, a Recuperanda apresentou prejuízo contábil acumulado de R\$ 1.4 milhão.



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)
26/10/2017	• Publicação do edital de convocação da AGC – Art. 36
22/11/2017	• Assembleia Geral de Credores (AGC) 1º Convocação
29/11/2017	• Assembleia Geral de Credores (AGC) 2º Convocação (aprovação)
07/12/2017	• Homologação do PRJ
12/01/2018	• 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, 10 de agosto 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