



Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72

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 **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 janeiro a março 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 janeiro a março 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 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: 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	80	80	80	
Imóveis a Comercializar - CP	131	131	131	
Créditos Diversos - CP	1	1	1	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	0	0	0	
Ativo Circulante	212	212	212	
Contas a Receber - LP	0	0	0	
Imóveis a Comercializar	424	424	424	
Créditos Diversos - LP	150	150	150	
Impostos e Contribuições a Compensar	53	53	53	
Ativo não Circulante	627	627	627	
TOTAL DO ATIVO	839	839	839	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: não houve variação relevante na rubrica entre janeiro e março de 2020. 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\$ 80 mil, sendo que houve reclassificação para o longo prazo e aumento da provisão para perdas de contas a receber. A seguir será demonstrada a abertura dos saldos analíticos, bem como a segregação dos vencimentos dos títulos pelo relatório "Aging List".

Imóveis a Comercializar: não houve movimentação no curto nem no longo prazo, sendo que este refere-se a constituição de provisão para imóveis a distratar no trimestre, com base em ações judiciais ativas. Tal rubrica é composta por 1 (uma) unidade de imóvel disponível para venda. A seguir será demonstrada a composição analítica da referida rubrica.

Créditos Diversos – LP: o saldo é composto por depósito judicial, e sumarizou R\$ 150 mil em março de 2020.

Impostos e Contribuições a Compensar – LP: o montante de R\$ 53 mil é referente a IRPJ, PIS, COFINS e CSLL diferidos 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Clientes Incorporação	405	405	405	
Clientes Incorporação (SPE)	(186)	(184)	(183)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(140)	(141)	(142)	
Total Contas a Receber - CP	80	80	80	
Clientes Incorporação Longo Prazo	140	141	142	
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(139)	(141)	(142)	
Total Contas a Receber - LP	0	0	0	
Total de Contas a Receber	80	80	80	

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
A vencer	0	0	0	
Vencidos até 180 dias	80	80	80	
Total de Contas a Receber	80	80	80	

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

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

A Recuperanda disponibilizou o relatório "Aging List" dos meses analisados, onde observa-se que em março a quase totalidade dos títulos está vencida em até 180 (cento e oitenta) dias.

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	Jan/20	Fev/20	Mar/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 janeiro a março 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 1º trimestre de 2020, sendo representado por 1 (uma) unidade de imóvel em estoque disponível para venda.

Balanco 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		
Balanco Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Fornecedores	140	140	140	
Outras Obrigações Fiscais	9	9	9	
Parcelamentos Tributários - CP	13	11	13	
Contas a Pagar - CP	46	46	50	
Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5	
Partes Relacionadas - CP	2	3	3	
Passivo Circulante	214	215	220	
Parcelamentos Tributários - LP	13	13	11	
Contas a Pagar - LP	61	61	61	
Provisões para Demandas Judiciais	1.607	1.607	1.576	
Passivo não Circulante	1.681	1.681	1.648	
Capital Social	4.401	4.401	4.401	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	12.913	12.913	12.913	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(18.370)	(18.370)	(18.343)	
Patrimônio Líquido	(1.056)	(1.056)	(1.030)	
TOTAL PASSIVO + PL	839	839	839	

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

Fornecedores: não apresentou movimentação entre janeiro e março de 2020, finalizando o 1º trimestre com saldo de R\$ 140 mil.

Outras obrigações fiscais: o saldo de R\$ 9 mil refere-se, sobretudo, a Secretaria Municipal de Finanças (SPE) e ISS retido na fonte a recolher.

Os **Parcelamentos Tributários** de curto e longo prazo são compostos por "Parcelamento 60 meses", sumarizando em março de 2020 R\$ 13 mil e R\$ 11 mil, respectivamente.

Contas a Pagar: no curto prazo ocorreu aumento de R\$ 4 mil em março de 2020, referindo-se à apropriação de despesas condominiais das unidades concluídas no trimestre. O longo prazo não demonstrou variação.

Provisões para Demandas Judiciais: apresentou queda de R\$ 31 mil, devido atualização de diversos processos e exclusão de 2 (duas) ações da base de contingências da Recuperanda, Ao fim do 1º trimestre de 2020 esta rubrica totalizou R\$ 1.5 milhão.

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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	(0)	(0)	(0)	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	2	2	2	
Parcelamento 60 Meses	13	11	13	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	7	7	8	
Total Dívida Tributária - CP	22	20	22	
Parcelamento 60 Meses	13	13	11	
Total Dívida Tributária - LP	13	13	11	
Total Dívida Tributária	35	33	34	

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

Verificou-se que a dívida de impostos a recolher está concentrada principalmente no curto prazo, a qual obteve oscilação nos meses analisados, justificado pelas contas de Secretaria Municipal de Finanças (SPE) e pelos parcelamentos.

No longo prazo, o parcelamento refere-se a parcelamento de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL e totalizou R\$ 11 mil.

O saldo total de dívida tributária sumarizou R\$ 34 mil ao fim do 1º trimestre de 2020.

Disponibilidade Operacional

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		
Disponibilidade Operacional	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Contas a Receber - CP	80	80	80	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	131	131	131	
(-) Fornecedores	140	140	140	
Disponibilidade Operacional	72	72	72	

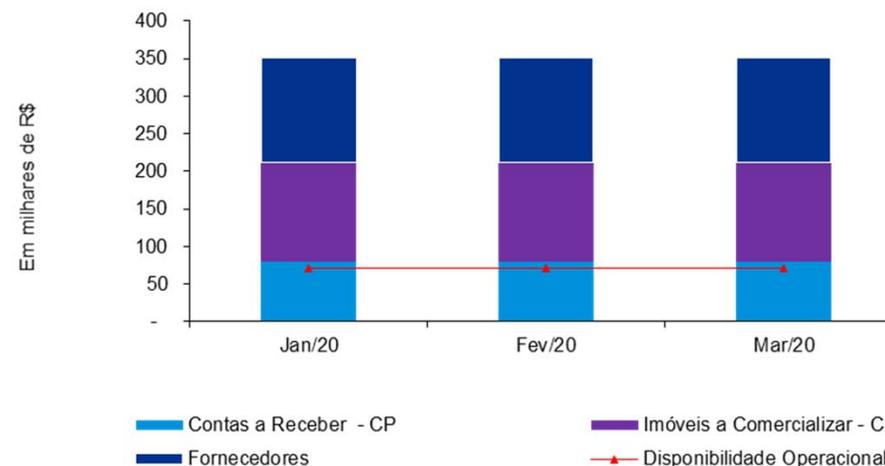
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

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 manteve-se com o mesmo saldo, devido às rubricas expostas não terem se alterado, sumarizando R\$ 72 mil ao fim de março de 2020.

Disponibilidade Operacional



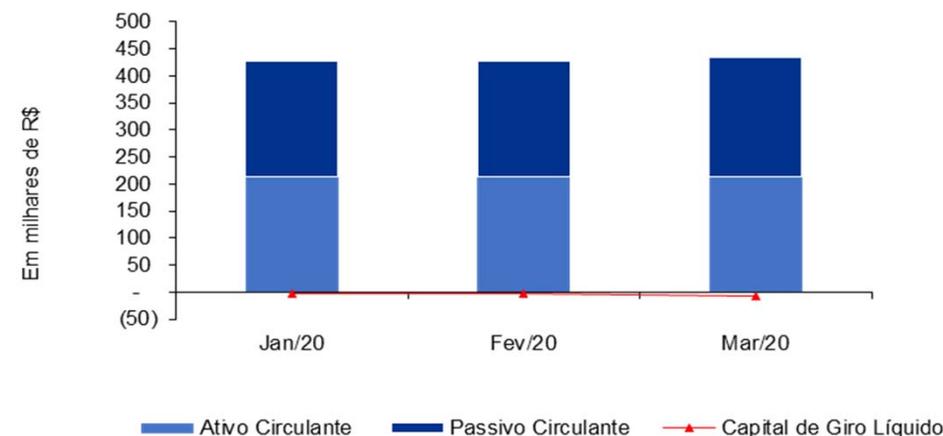
Capital de Giro Líquido

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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	80	80	80	
(+) 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	212	212	212	
(-) Fornecedores	140	140	140	
(-) Outras Obrigações Fiscais	9	9	9	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	13	11	13	
(-) Contas a Pagar - CP	46	46	50	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5	
(-) Partes Relacionadas - CP	2	3	3	
(B) Passivo Circulante	214	215	220	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(2)	(2)	(8)	

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

O indicador demonstrou aumento no déficit no comparativo entre os meses, sumarizando em março R\$ 8 mil negativos. A variação deve-se principalmente pela elevação dos saldos registrados nas linhas "Contas a Pagar – CP" (R\$ 4 mil) e "Partes Relacionadas – CP" (R\$ 2 mil).

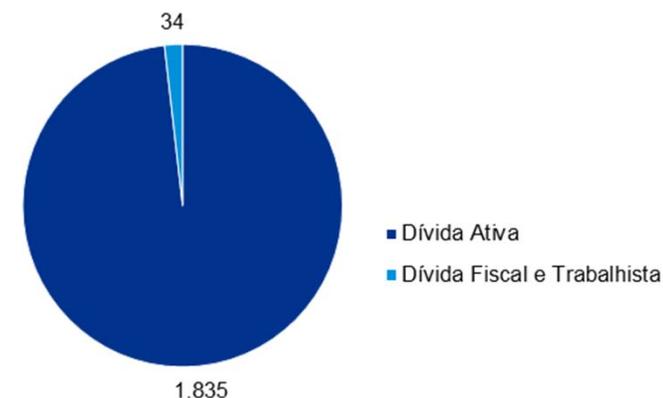
Dívida Financeira Líquida

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		
Dívida Financeira Líquida	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(-) Fornecedores	140	140	140	
(-) Contas a Pagar - CP	46	46	50	
(-) Contas a Pagar - LP	61	61	61	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5	
(-) Partes Relacionadas - CP	2	3	3	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.607	1.607	1.576	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	1.860	1.862	1.835	
(-) Outras Obrigações Fiscais	9	9	9	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	13	11	13	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	13	13	11	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	35	33	34	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	1.895	1.895	1.869	

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

Dívida Financeira Líquida - Março/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.

Verificou-se decréscimo da Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda durante os meses analisados, resumando R\$ 1.8 milhão em março 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)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Acum. Mar/20
Deduções da Receita Bruta	(0)	(2)	(1)	(3)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(0)	(2)	(1)	(3)
Receita Operacional Líquida	(0)	(2)	(1)	(3)
Resultado Operacional Bruto	(0)	(2)	(1)	(3)
Despesas Gerais e Administrativas	-	(0)	-	(0)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(0)	(0)	27	27
Resultado antes do Resultado Financeiro	(0)	(2)	26	24
Receitas Financeiras	0	2	1	3
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(0)	(0)	27	26
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado Líquido do Exercício	(0)	(0)	27	26

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de janeiro a março de 2020

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

As **Deduções da Receita** apresentaram saldo devido ao registro de perdas estimadas de contas a receber do período.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: demonstrou saldo relevante em março, devido à movimentação das contingências.

O saldo de **Receitas Financeiras** é referente a atualização monetária de clientes.

As **Despesas Financeiras** são representadas, sobretudo, pelas apropriações de juros sobre tributos e comissões e despesas bancárias.

Com base nas variações supracitadas observa-se que, após as provisões de IR e Contribuição Social (diferida), o Resultado Líquido do Exercício sumarizou lucro contábil de R\$ 26 mil ao fim do 1º trimestre de 2020.

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
21/05/2018	• 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