



Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Janeiro a Março de 2020

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.010

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., 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 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.	
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 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 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	Jan/20	Fev/20	Mar/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	122	122	122	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
Ativo Circulante	447	447	447	
Imóveis a Comercializar	310	310	310	
Créditos Diversos - LP	82	82	78	
Partes Relacionadas	2.384	2.377	2.380	
Ativo não Circulante	2.776	2.769	2.769	
TOTAL DO ATIVO	3.223	3.216	3.215	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março 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, além de acréscimo na 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 janeiro e março 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** demonstraram queda de R\$ 4 mil, referente a movimentação de depósito judicial.

As **Partes Relacionadas** apresentaram decréscimos entre os meses do 1º 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Clientes Incorporação	1.514	1.507	1.506
Clientes Incorporação (SPE)	(970)	(955)	(951)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(544)	(552)	(555)
Total Contas a Receber - CP	0	0	0
Clientes Incorporação Longo Prazo	544	552	555
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(544)	(552)	(555)
Total Contas a Receber - LP	-	-	-
Total de Contas a Receber	0	0	0

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março 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\$ 8 mil entre os meses analisados. Ao mesmo tempo ocorreu reclassificação do curto para o longo prazo e acréscimo da 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	Jan/20	Fev/20	Mar/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 janeiro a março de 2020

No 1º 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 março 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Fornecedores	14	14	14
Outras Obrigações Fiscais	7	7	8
Parcelamentos Tributários - CP	67	60	77
Tributos Diferidos - CP	0	0	0
Contas a Pagar - CP	1.301	1.301	1.303
Adiantamentos de Clientes - CP	173	173	173
Provisões para Garantia - CP	315	315	315
Passivo Circulante	1.878	1.871	1.890
Parcelamentos Tributários - LP	131	131	120
Tributos Diferidos - LP	24	24	25
Contas a Pagar - LP	30	30	30
Provisões para Demandas Judiciais	812	812	539
Passivo não Circulante	996	997	714
Capital Social	14.501	14.501	14.501
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(14.153)	(14.153)	(13.890)
Patrimônio Líquido	348	348	611
TOTAL PASSIVO + PL	3.223	3.216	3.215

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

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

Obrigações Fiscais: houve acréscimo de R\$ 1 mil, referente encargos sobre tributos.

Parcelamentos Tributários: compõem-se de Parcelamento 60 meses e Parcelamento PERT PGFN, os quais apresentaram aumento em março de 2020 no curto prazo. Destaca-se que os foram disponibilizados os comprovantes de pagamento de janeiro e fevereiro do Parcelamento PERT, contudo a Recuperanda informou que não pagaram as parcelas de março, e que a previsão de regularização das parcelas vencidas é no mês de agosto.

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 significativas.

Contas a Pagar demonstrou leve aumento, referente a provisão de condomínio a pagar de unidades concluídas.

Provisões para Demandas Judiciais: apresentou queda no comparativo entre as competências analisadas, em razão da movimentação da base de contingências, sendo: entrada de 1 (um) processo e exclusão de 3 (três) ações da grade de contingências, além 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	1	1	1	
PIS a Recolher	1	1	1	
Parcelamento 60 Meses	55	49	59	
Parcelamento PERT PGFN	13	11	17	
IRPJ a Recolher	1	1	1	
CSLL a Recolher	1	1	1	
Encargos s/ Tributos	-	-	1	
Pis Diferido	(0)	(0)	(0)	
Cofins Diferido	0	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	4	4	4	
Total Dívida Tributária - CP	74	67	84	
Parcelamento 60 Meses	63	63	55	
Parcelamento PERT PGFN	68	68	65	
Pis Diferido	2	2	2	
Cofins Diferido	11	11	11	
Irpj Diferido	7	7	7	
Csll Diferido	4	4	4	
Total Dívida Tributária - LP	155	155	145	
Total Dívida Tributária	229	222	229	

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que a dívida tributária total apresentou oscilação entre os meses de janeiro a março de 2020, devido principalmente às movimentações dos parcelamentos.

Ao final de março de 2020, a dívida tributária sumarizou R\$ 229 mil.

Disponibilidade Operacional

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		
Disponibilidade Operacional	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Contas a Receber - CP	0	0	0	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	321	321	321	
(-) Fornecedores	14	14	14	
Disponibilidade Operacional	306	306	306	

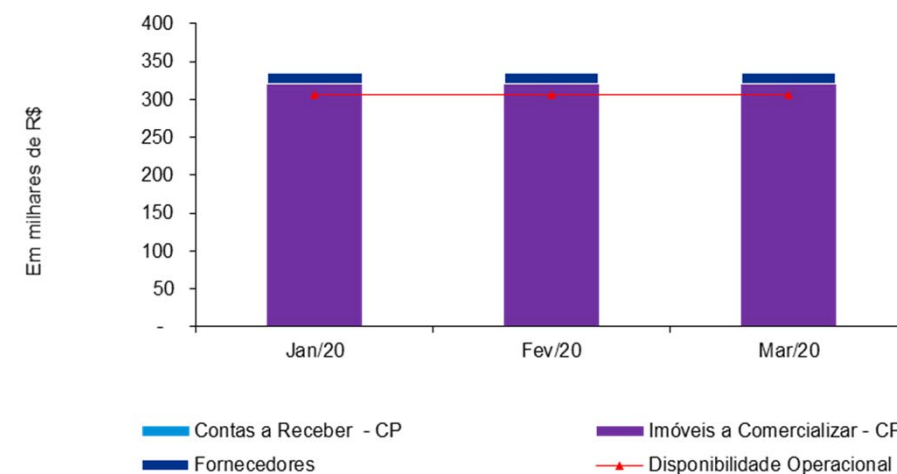
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

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 líquidos.

A Disponibilidade Operacional manteve-se inalterada, pois as rubricas apresentadas não tiveram movimentação.

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

Disponibilidade Operacional



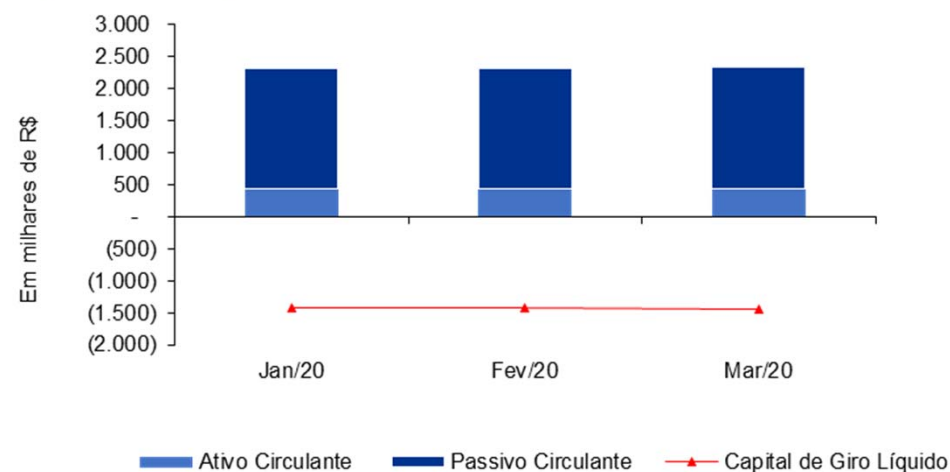
Capital de Giro

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	Jan/20	Fev/20	Mar/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	122	122	122
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3
(A) Ativo Circulante	447	447	447
(-) Fornecedores	14	14	14
(-) Outras Obrigações Fiscais	7	7	8
(-) Parcelamentos Tributários - CP	67	60	77
(-) Tributos Diferidos - CP	0	0	0
(-) Contas a Pagar - CP	1.301	1.301	1.303
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	173	173	173
(-) Provisões para Garantia - CP	315	315	315
(B) Passivo Circulante	1.878	1.871	1.890
(A-B) Capital de Giro Líquido	(1.432)	(1.425)	(1.444)

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). 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 aumento do déficit em 1%, devido principalmente à elevação das rubricas de “Parcelamentos Tributários – CP” em R\$ 9 mil e “Outras Obrigações Fiscais” e “Contas a Pagar – CP” em R\$ 1 mil cada. O CGL apresentou déficit total de R\$ 1.4 milhão em março de 2020.



Endividamento

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

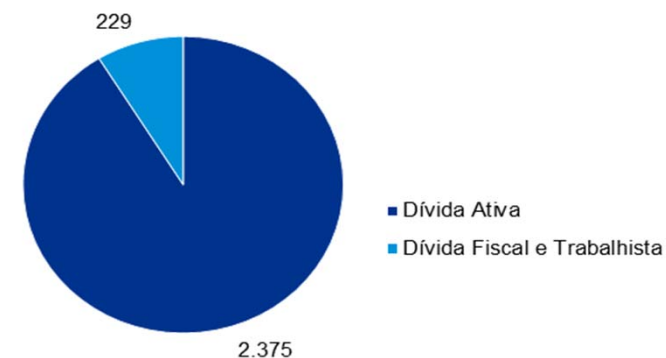
Projeto Imobiliario Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda			
	R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jan/20	Fev/20	Mar/20
(-) Fornecedores	14	14	14
(-) Contas a Pagar - CP	1.301	1.301	1.303
(-) Contas a Pagar - LP	30	30	30
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	173	173	173
(-) Provisões para Garantia - CP	315	315	315
(-) Provisões para Demandas Judiciais	812	812	539
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
(A) Dívida Ativa	2.646	2.646	2.375
(-) Outras Obrigações Fiscais	7	7	8
(-) Parcelamentos Tributários - CP	67	60	77
(-) Parcelamentos Tributários - LP	131	131	120
(-) Tributos Diferidos - CP	0	0	0
(-) Tributos Diferidos - LP	24	24	25
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	229	222	229
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	2.875	2.868	2.604

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 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.

Ocorreu diminuição da dívida em R\$ 271 mil no comparativo do período analisado, devido principalmente à queda do saldo na rubrica de "Provisões para Demandas Judiciais". A Dívida Financeira Líquida Total é representada em 91% pela Dívida Ativa, enquanto a Dívida Fiscal e Trabalhista representa os 9% residuais.

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

Projeto Imobiliario Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda				R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Acum. Mar/20
Deduções da Receita Bruta	(1)	(9)	(2)	(12)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(1)	(9)	(2)	(12)
Receita Operacional Líquida	(1)	(9)	(2)	(12)
Resultado Operacional Bruto	(1)	(9)	(2)	(12)
Despesas Gerais e Administrativas	-	-	(0)	(0)
Despesas com Comercialização	-	(0)	-	(0)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(0)	(0)	271	270
Resultado antes do Resultado Financeiro	(1)	(9)	268	258
Receitas Financeiras	1	9	2	12
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(7)	(7)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(0)	(0)	264	263
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado Líquido do Exercício	(0)	(1)	264	263

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício da Recuperanda, verificou-se que houve apropriação de **Deduções da Receita Bruta**, devido à perdas estimadas de contas a receber do período.

Despesas Gerais e Administrativas: não apresentou movimentação significativa no saldo durante as competências do 1º trimestre de 2020, referindo-se ao registro de gastos com custas processuais.

Outras Receitas e Despesas Operacionais: em março de 2020, apresentou saldo significativo refletindo a movimentação da grade de contingências.

Receitas Financeiras: as alterações vistas referem-se a atualizações monetárias de clientes.

Despesas Financeiras: demonstrou em março de 2020 a maior variação, referente a juros sobre tributos, multa e comissões e despesas bancárias.

Com base nas variações supracitadas, a Recuperanda apresentou lucro contábil acumulado de R\$ 263 mil até março 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)
07/12/2017	• Homologação do Plano de Recuperação Judicial
21/05/2018	• Início dos Pagamentos

Fonte: Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

NA - Não aplicável em razão do processo encontrar-se em fase anterior à respectiva etapa.

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