



Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 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 **Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.** ("SPE 53" 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
Balanço Patrimonial - Passivo	8
Dívida Tributária	9
Capital de Giro	10
Dívida Financeira Líquida	11
Demonstração do Resultado	12
Cronograma Processual	13

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 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 Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.

Data do Habite-se: 1ª fase: 2 de junho de 2006 - Demais Casas; 12 de junho de 2009.

Número de Unidades: 118

Número de Torres: N/A - Condomínio de casas

Sem Estoque Disponível para venda.

Status: Todos empreendimentos concluídos e com Habite-se

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

R. Vanius Abílio dos Santos, 1250 - Gravataí, Rio Grande do Sul
(29/06/2017)

Fotos do Empreendimento:



Balanço Patrimonial - Ativo

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

Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda R\$ 000			
Balanço Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Contas a Receber - CP	(0)	1	1
Créditos Diversos - CP	0	0	0
Ativo Circulante	0	2	2
Contas a Receber - LP	1	-	-
Imóveis a Comercializar	68	68	68
Créditos Diversos - LP	(0)	(0)	(0)
Partes Relacionadas	4.108	4.108	4.108
Ativo não Circulante	4.177	4.175	4.175
TOTAL DO ATIVO	4.177	4.177	4.177

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

Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda R\$ 000			
Contas a Receber	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Clientes Incorporação	196	196	196
Clientes Incorporação (SPE)	(46)	(43)	(42)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(150)	(151)	(152)
Total Contas a Receber - CP	(0)	1	1
Clientes Incorporação Longo Prazo	150	151	152
(-) Provisão Para Perdas Contas a Receber	(148)	(151)	(152)
Total Contas a Receber - LP	1	-	-
Total de Contas a Receber	1	1	1

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

Contas a Receber: nos meses analisados, houve reclassificação de valor para o longo prazo e, ao mesmo tempo, houve acréscimo na provisão para perdas do Contas a Receber, baixando praticamente todo o restante da carteira de crédito em aberto. Ao fim do 1º trimestre de 2020 a carteira de crédito totaliza R\$ 1 mil. No quadro ao lado está exposta a abertura analítica dos saldos.

Partes Relacionadas: demonstra-se a linha de maior representatividade do Ativo Total (98%). O saldo refere-se à transações realizadas junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda."

Créditos Diversos e Imóveis a Comercializar: não apresentaram movimentação relevante durante as competências analisadas.



Balanço Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda R\$ 000			
Balanço Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Outras Obrigações Fiscais	1	1	1
Parcelamentos Tributários - CP	7	6	7
Tributos Diferidos - CP	(0)	0	0
Contas a Pagar - CP	38	38	38
Provisões para Garantia - CP	67	67	67
Passivo Circulante	112	111	112
Parcelamentos Tributários - LP	1	1	-
Tributos Diferidos - LP	10	10	10
Provisões para Demandas Judiciais	2	2	2
Passivo não Circulante	12	13	12
Capital Social	6.301	6.301	6.301
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.248)	(2.248)	(2.248)
Patrimônio Líquido	4.053	4.053	4.053
TOTAL PASSIVO + PL	4.177	4.177	4.177

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

Outras Obrigações Fiscais: o saldo de R\$ 1 mil é representado por “I.S.S. Retido na Fonte a Recolher” e “Secretaria Municipal de Finanças (SPE)”, que condiz com saldos de IPTU. A seguir será demonstrada a abertura analítica dos saldos.

Parcelamentos Tributários: o total da rubrica compõe-se de Parcelamento 60 meses, tanto no curto quanto no longo prazo. A Recuperanda realiza a atualização monetária das obrigações parceladas no mês de março, impactando no aumento observado no período.

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. No período verifica-se que não houve movimentação do saldo.

Provisões para Demandas Judiciais: o saldo refere-se a 2 (dois) processos tributários da base de contingências da Recuperanda, e não demonstrou alteração nos meses analisados.



Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda				R\$ 000
Dívida Tributária	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Parcelamento 60 Meses	7	6	7	
Pis Diferido	(0)	0	0	
Cofins Diferido	-	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	0	0	1	
Total Dívida Tributária - CP	7	7	7	
Parcelamento 60 Meses	1	1	-	
Pis Diferido	1	1	1	
Cofins Diferido	4	5	5	
Irpj Diferido	3	3	3	
Csll Diferido	2	2	2	
Total Dívida Tributária - LP	11	11	10	
Total Dívida Tributária	18	18	18	

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

Conforme abertura da Dívida Tributária, verifica-se que no curto prazo o parcelamento é a conta mais relevante, enquanto no longo prazo, os impostos diferidos se destacam.

Não ocorreram variações significativas no período, sendo que a Dívida Tributária total sumarizou R\$ 18 mil em março de 2020.

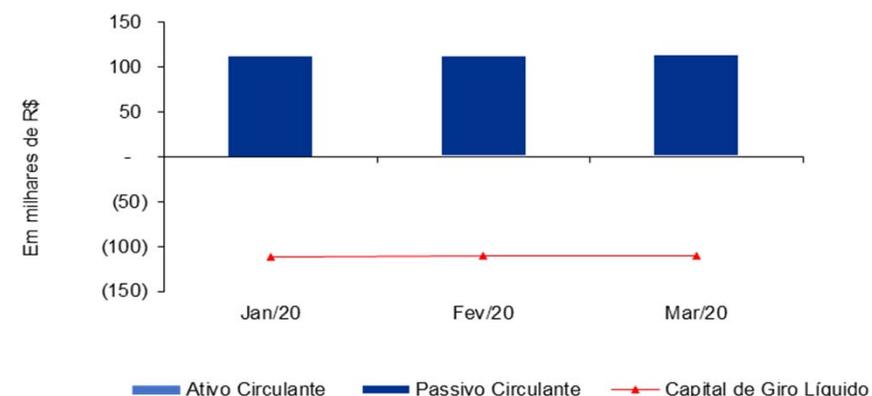
Capital de Giro

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

Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda	R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jan/20	Fev/20	Mar/20
(+) Contas a Receber - CP	(0)	1	1
(+) Créditos Diversos - CP	0	0	0
(A) Ativo Circulante	0	2	2
(-) Outras Obrigações Fiscais	1	1	1
(-) Parcelamentos Tributários - CP	7	6	7
(-) Tributos Diferidos - CP	(0)	0	0
(-) Contas a Pagar - CP	38	38	38
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67
(B) Passivo Circulante	112	111	112
(A-B) Capital de Giro Líquido	(111)	(110)	(111)

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 o indicador for positivo significa que a entidade possui indícios de capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

O indicador apresenta leve oscilação no déficit, totalizando ao final do trimestre R\$ 111 mil negativos, devido principalmente à movimentação de “Contas a Receber – CP” e “Parcelamentos Tributários – CP”.

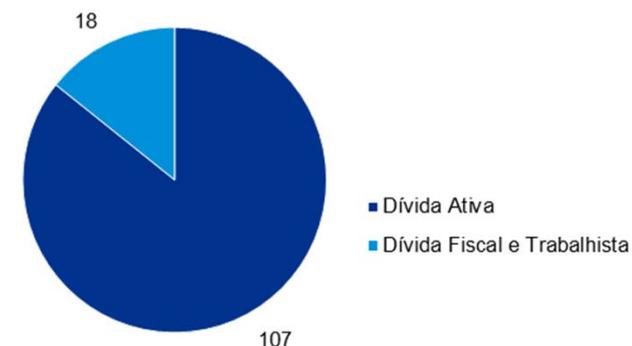
Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda R\$ 000			
Dívida Financeira Líquida	Jan/20	Fev/20	Mar/20
(-) Contas a Pagar - CP	38	38	38
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67
(-) Provisões para Demandas Judiciais	2	2	2
(A) Dívida Ativa	106	106	107
(-) Outras Obrigações Fiscais	1	1	1
(-) Parcelamentos Tributários - CP	7	6	7
(-) Parcelamentos Tributários - LP	1	1	-
(-) Tributos Diferidos - CP	(0)	0	0
(-) Tributos Diferidos - LP	10	10	10
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	18	18	18
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	124	124	124

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 que o saldo da Dívida Financeira Líquida Total não se alterou significativamente, pois praticamente todas as contas mantiveram-se estáveis.

Em março de 2020, a Dívida Total sumarizou R\$ 124 mil, sendo que a Dívida Ativa corresponde a 86% e a Dívida Fiscal e Trabalhista 14% desse montante.

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 Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda				R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Acum. Mar/20
Deduções da Receita Bruta	(0)	(3)	(1)	(4)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(0)	(3)	(1)	(4)
Receita Operacional Líquida	(0)	(3)	(1)	(4)
Resultado Operacional Bruto	(0)	(3)	(1)	(4)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(0)	(3)	(1)	(5)
Receitas Financeiras	0	3	1	4
Despesas Financeiras	(0)	-	(0)	(0)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(0)	(0)	(0)	(1)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado Líquido do Exercício	(0)	(0)	(0)	(1)

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício disponibilizada, verificou-se que não houve registro de **Receitas Operacionais** e os **Custos dos Imóveis** no período analisado. Já as **Deduções da Receita Bruta** referem-se as constituições de provisão para perdas da carteira de crédito.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais referem-se a outras despesas operacionais e PIS e COFINS sobre outras receitas diferido.

As **Receitas Financeiras** registram ganhos com atualização monetária. Já as **Despesas Financeiras** compõem-se de comissões e despesas bancárias e juros sobre tributos.

Com base nas variações do período, o Resultado líquido do exercício apresentou prejuízo contábil de R\$ 1 mil no acumulado de 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 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