



Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 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 Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.** (“SPE 91” 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
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 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 <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 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 Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.

Data do Habite-se: Fase 1 (11 de julho de 2011), Fase 2: (29 de agosto de 2011) e Fase 3 (26 de março de 2012).

Número de Unidades: 736

Número de Torres: 92

Unidades em estoque: 3 (três)

Custo médio de unidade: R\$ 112 mil

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:

Rua Agenor Lino de Oliveira, 290 - São José dos Pinhais, Paraná (26/12/2016)

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 Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	2	2	113	
Contas a Receber - CP	242	243	133	
Imóveis a Comercializar - CP	210	210	210	
Créditos Diversos - CP	234	234	234	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	25	25	25	
Ativo Circulante	713	714	714	
Contas a Receber - LP	1	0	0	
Imóveis a Comercializar	124	124	124	
Créditos Diversos - LP	9	9	9	
Partes Relacionadas	5.313	5.305	5.303	
Ativo não Circulante	5.446	5.438	5.436	
TOTAL DO ATIVO	6.160	6.152	6.150	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: a rubrica demonstrou elevação em março de 2020 devido a recebimento de cliente, totalizando R\$ 113 mil. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a conta de Caixa e Equivalentes de Caixa e não foram identificadas diferenças.

Contas a Receber: no curto prazo, diminuiu R\$ 109 mil em razão de recebimento de cliente (como verificado na rubrica acima), sumarizando ao final do último mês R\$ 133 mil. Ainda, ocorreram reclassificações do curto para o longo prazo e acréscimo na provisão para perdas. Adicionalmente será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

Imóveis a Comercializar: o saldo manteve-se inerte no período analisado, totalizando R\$ 210 mil no curto prazo e R\$ 124 mil no longo prazo ao fim do 1º trimestre. Tal rubrica é composta por 3 (três) unidades de imóvel disponíveis para venda. A seguir será demonstrada a composição analítica da referida rubrica.

Partes Relacionadas: as alterações de saldo vistas são resultantes de transações de mutuo com a Holding "Viver Incorporadora e Construtora S.A.". Em março de 2020, totalizou R\$ 5.3 milhões.



Contas a Receber

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

Projeto Imobiliario Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Clientes Incorporação	1.395	1.395	1.285	
Clientes Incorporação (SPE)	(717)	(716)	(715)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(435)	(436)	(437)	
Total Contas a Receber - CP	242	243	133	
Clientes Incorporação Longo Prazo	435	436	437	
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(435)	(436)	(437)	
Total Contas a Receber - LP	1	0	0	
Total de Contas a Receber	243	243	133	

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

Projeto Imobiliario Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
A vencer	242	118	0	
Vencidos até 180 dias	-	124	132	
Vencidos entre 181 e 360 dias	1	1	1	
Total de Contas a Receber	243	243	133	

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

A partir da composição analítica do Contas a Receber, verificou-se que a linha "Clientes incorporação" é a de maior representatividade do grupo, a qual apresentou no período analisado queda de 8% devido a recebimentos. Como explicado anteriormente nesse relatório, além de reclassificação do curto para o longo prazo, houve acréscimo da provisão para perdas.

No relatório de "Aging List" enviado pela Recuperanda, observa-se que 99% dos títulos em aberto foram classificados como "Vencidos até 180 dias" em março de 2020.

Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliario Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda			R\$ 000
Imóveis a Comercializar	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Imóveis Concluídos	60.744	60.744	60.744
Apropriação do Custo	(60.510)	(60.510)	(60.510)
Encargos Financeiros	53	53	53
Encargos Financeiros SFH	932	932	932
Apropriação do Custo Financeiro	(53)	(53)	(53)
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(929)	(929)	(929)
(-) Impairment Imóveis	(28)	(28)	(28)
Total de Imóveis a Comercializar - CP	210	210	210
Imóveis Concluídos Unid. a Distratar	124	124	124
Total de Imóveis a Comercializar - LP	124	124	124
Total de Imóveis a Comercializar	335	335	335

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

Observa-se que no 1º trimestre de 2020, a rubrica manteve-se com o mesmo saldo, pois não ocorreram vendas ou distratos no período.

No longo prazo, o saldo é referente a provisão para imóveis a distratar no trimestre, com base em ações judiciais ativas.

A Recuperanda sumarizou R\$ 335 mil, representados por 3 (três) unidades em estoque disponíveis para venda ao fim de março de 2020.



Balanço Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliario Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda			
	R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Fornecedores	2	-	-
Outras Obrigações Fiscais	95	95	109
Parcelamentos Tributários - CP	57	52	66
Tributos Diferidos - CP	9	9	5
Contas a Pagar - CP	427	427	400
Adiantamentos de Clientes - CP	26	26	26
Passivo Circulante	615	608	605
Parcelamentos Tributários - LP	309	309	298
Tributos Diferidos - LP	19	20	16
Provisões para Demandas Judiciais	2.201	2.201	1.435
Passivo não Circulante	2.530	2.530	1.750
Capital Social	17.001	17.001	17.001
Reservas de Lucros	289	289	289
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(14.276)	(14.276)	(13.496)
Patrimônio Líquido	3.015	3.015	3.795
TOTAL PASSIVO + PL	6.160	6.152	6.150

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

Fornecedores: a partir de fevereiro o saldo da rubrica foi baixado.

Outras Obrigações Fiscais: a expansão de R\$ 14 mil ocorreu principalmente devido à movimentação de "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", que é referente à IPTU, além de "COFINS, IRPJ e CSLL a recolher".

Parcelamentos Tributários: no curto prazo observou-se elevação, devido a reclassificações advindas do longo prazo e atualização de valores em março de 2020.

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 trimestre, o curto prazo diminuiu R\$ 4 mil, e o longo prazo R\$ 3 mil.

Contas a Pagar: houve queda de R\$ 26 mil, referindo-se a condomínio a pagar de unidades concluídas.

Provisões para Demandas Judiciais: identifica-se diminuição de R\$ 766 mil entre os meses de janeiro a março de 2020, originadas pela exclusão de 7 (sete) processos e atualização dos valores de ações da grade de contingências.

Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda			
	R\$ 000		
Dívida Tributária	Jan/20	Fev/20	Mar/20
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	2	2	2
PIS a Recolher	1	1	2
COFINS a Recolher	4	4	7
Parcelamento 60 Meses	29	26	33
Parcelamento PERT PGFN	28	25	33
IRPJ a Recolher	1	1	3
CSSL a Recolher	1	1	3
Encargos s/ Tributos	-	-	1
Pis Diferido	2	2	1
Cofins Diferido	7	7	4
Secretaria Municipal de Finanças	75	75	75
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	11	11	15
Total Dívida Tributária - CP	161	156	179
Parcelamento 60 Meses	53	53	48
Parcelamento PERT PGFN	255	255	251
Pis Diferido	1	1	1
Cofins Diferido	5	5	5
Irpj Diferido	8	8	6
Csll Diferido	5	5	3
Total Dívida Tributária - LP	328	328	315
Total Dívida Tributária	489	484	494

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

A partir da abertura da Dívida Tributária, observou-se que as principais alterações ocorreram nos parcelamentos, os quais demonstraram reclassificações entre o curto e o longo prazo e atualização dos valores, além de movimentação de “Secretaria Municipal de Finanças (SPE)”.

As variações resultaram no aumento de 1% dos saldos, sumarizando o montante de R\$ 494 mil em março de 2020.



Disponibilidade Operacional

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda				R\$ 000
Disponibilidade Operacional	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Contas a Receber - CP	242	243	133	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	210	210	210	
(-) Fornecedores	2	-	-	
Disponibilidade Operacional	450	453	343	

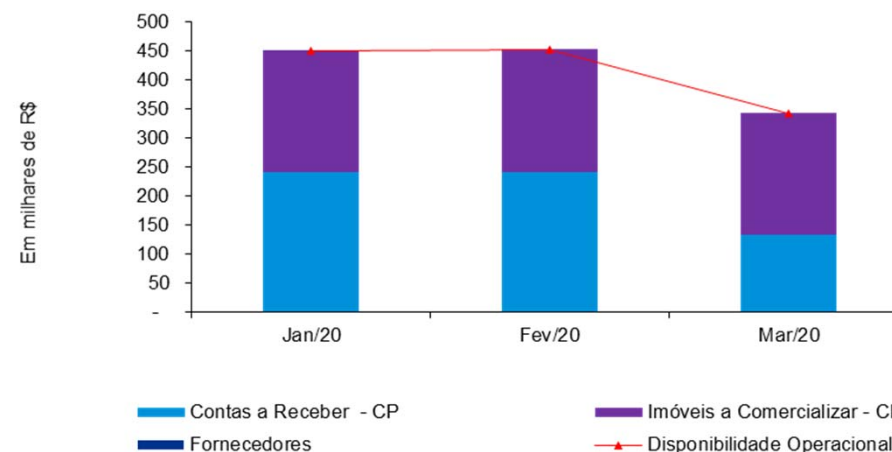
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

A Disponibilidade Operacional é um indicador que mensura 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 se apresentou positivo nos meses analisados, significando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos líquidos.

O indicador diminuiu 24% no período, devido a deflação de “Contas a Receber – CP”

Em março de 2020, a Disponibilidade Operacional totalizou o montante de R\$ 343 mil.

Disponibilidade Operacional



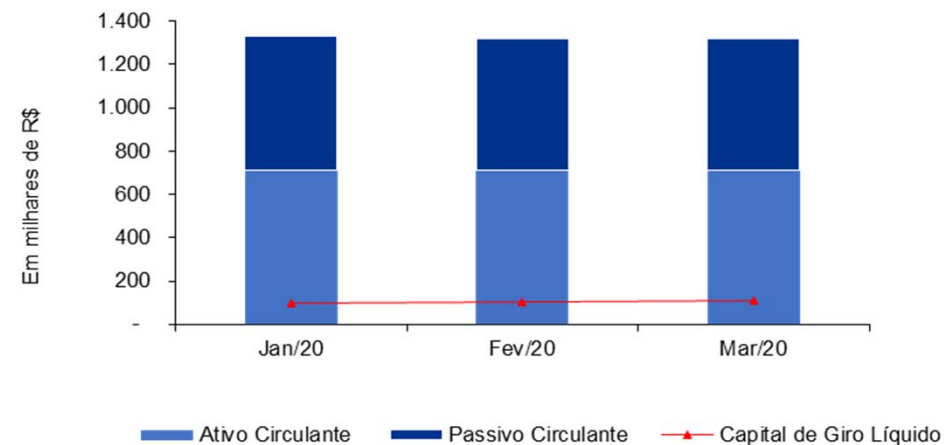
Capital de Giro

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda			
	R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jan/20	Fev/20	Mar/20
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	2	2	113
(+) Contas a Receber - CP	242	243	133
(+) Imóveis a Comercializar - CP	210	210	210
(+) Créditos Diversos - CP	234	234	234
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	25	25	25
(A) Ativo Circulante	713	714	714
(-) Fornecedores	2	-	-
(-) Outras Obrigações Fiscais	95	95	109
(-) Parcelamentos Tributários - CP	57	52	66
(-) Tributos Diferidos - CP	9	9	5
(-) Contas a Pagar - CP	427	427	400
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	26	26	26
(B) Passivo Circulante	615	608	605
(A-B) Capital de Giro Líquido	98	106	109

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).

Entre os meses de janeiro a março de 2020, o indicador aumentou 11%, em razão principalmente da elevação de "Caixa e Equivalentes de Caixa" em R\$ 110 mil e "Outras Obrigações Fiscais" em R\$ 14 mil. Adicionalmente, ocorreu a queda de "Contas a Receber - CP" em R\$ 109 mil e de R\$ 26 mil de "Contas a Pagar - CP".

No último mês analisado, o CGL exibiu saldo de R\$ 109 mil.



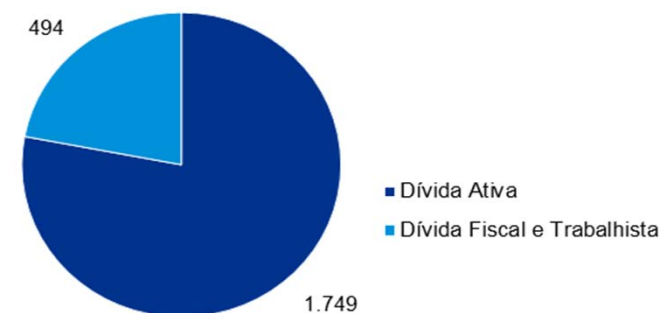
Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda			
	R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jan/20	Fev/20	Mar/20
(-) Fornecedores	2	-	-
(-) Contas a Pagar - CP	427	427	400
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	26	26	26
(-) Provisões para Demandas Judiciais	2.201	2.201	1.435
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	2	2	113
(A) Dívida Ativa	2.654	2.652	1.749
(-) Outras Obrigações Fiscais	95	95	109
(-) Parcelamentos Tributários - CP	57	52	66
(-) Parcelamentos Tributários - LP	309	309	298
(-) Tributos Diferidos - CP	9	9	5
(-) Tributos Diferidos - LP	19	20	16
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	489	484	494
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	3.143	3.135	2.243

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. O montante apurado é comparado com a capacidade da sociedade empresária de pagar toda a dívida imediatamente.

Nos meses analisados, a Dívida Financeira Líquida diminuiu R\$ 900 mil, devido, principalmente a queda de "Provisões para Demandas Judiciais" e elevação de "Caixa e Equivalentes de Caixa". A Dívida Ativa é a de maior representatividade, importando em 78% a Dívida Total.

Ao fim do 1º trimestre, a Dívida Financeira Líquida total sumarizou R\$ 2.2 milhões.

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 Bosque SJP SPE 91 Ltda				R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Acum. Mar/20
Deduções da Receita Bruta	(0)	(1)	(2)	(3)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(0)	(1)	(2)	(3)
Receita Operacional Líquida	(0)	(1)	(2)	(3)
Resultado Operacional Bruto	(0)	(1)	(2)	(3)
Despesas Gerais e Administrativas	(2)	-	0	(1)
Despesas com Comercialização	(12)	(0)	(3)	(15)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	0	(0)	788	789
Resultado antes do Resultado Financeiro	(14)	(1)	784	769
Receitas Financeiras	7	-	0	7
Despesas Financeiras	(8)	1	(3)	(10)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(15)	(0)	781	766
Provisão para IRPJ e CSLL - Corrente	-	-	(5)	(5)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	3	(0)	3	6
Resultado Líquido do Exercício	(12)	(0)	780	768

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício, verificou-se que foi registrado sado de **Deduções da Receita Bruta**, referente à constituição de provisão de imóveis a distratar, com base na carteira crítica de recebíveis.

Despesas com Comercialização: demonstrou maior variação em janeiro, referente a manutenção com estoque e unidade concluída, e gastos com promoção de vendas.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: houve receita expressiva devido a movimentação de contingências da grade da Recuperanda (conforme informado anteriormente neste relatório).

O total de **Receitas Financeiras** compõe-se de juros recebidos, referente a recebimento de cliente. Já as **Despesas Financeiras** apresentam destaque em janeiro, justificada pela variação na conta de atualização monetária de clientes.

O resultado líquido apurado em março de 2020 registra lucro de R\$ 768 mil.

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