



Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 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 Viver Castanheira SPE 85** ("SPE 85" 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	17

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
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 Viver Castanheira SPE 85 Ltda.

Data do Habite-se: 07 de dezembro de 2010

Número de Unidades: 256

Número de Torres: 32

Quantidade em Estoque: 1 (uma) unidade

Custo médio de unidade: R\$ 82 mil

Status: Empreendimento concluído e com Habite-se

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial meio de visita nos seguintes endereços, na seguinte data:

Rua Ricardo Borges, 42 – Guanabara, Ananindeua – Pará (28/12/2016)

Fotos do Empreendimento:



Rua Ricardo Borges / PA



Rua Ricardo Borges / PA

Balanco Patrimonial - Ativo

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

Projeto Imobiliario Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	8	8	
Contas a Receber - CP	12	30	31	
Imóveis a Comercializar - CP	82	82	82	
Créditos Diversos - CP	85	85	85	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
Ativo Circulante	182	208	208	
Contas a Receber - LP	26	8	7	
Créditos Diversos - LP	(16)	(16)	(16)	
Partes Relacionadas	7.297	7.288	7.285	
Ativo não Circulante	7.307	7.280	7.277	
TOTAL DO ATIVO	7.489	7.488	7.485	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: observa-se aumento de R\$ 8 mil no mês de fevereiro de 2020, devido a entrada de recursos na conta corrente da CEF. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos bancários que compõem a referida rubrica, estando todos de acordo com os saldos contabilizados.

Contas a Receber: no curto prazo teve elevação no saldo de R\$ 19 mil e o longo prazo retração no mesmos valor, devido a reclassificação. A seguir será demonstrada a abertura analítica dos saldos, assim como a separação dos vencimentos dos títulos via relatório "Aging List".

Imóveis a Comercializar: identifica-se que o saldo esteve linear no decorrer dos meses de janeiro a março de 2020, pois não houve vendas nem distratos nesse período. A seguir será exibida a abertura analítica dos saldos desta rubrica.

Partes Relacionadas: retraiu R\$ 11 mil no período, o saldo de R\$ 7.2 milhões refere-se a recebíveis junto a coligada da "Viver Empreendimentos Ltda." e representa 97% do total do Ativo.

As rubricas **Créditos Diversos – CP e LP** e **Impostos e Contribuições a Compensar – CP** não apresentaram variações no período de janeiro a março de 2020.

Contas a Receber

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

Projeto Imobiliario Viver Castanheira SPE 85 Ltda				R\$ 000
Contas a Receber	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Clientes Incorporação	167	167	166	
Clientes Incorporação (SPE)	(118)	(117)	(117)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(37)	(19)	(18)	
Total Contas a Receber - CP	12	30	31	
Clientes Incorporação Longo Prazo	37	19	18	
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(11)	(11)	(11)	
Total Contas a Receber - LP	26	8	7	
Total de Contas a Receber	38	38	38	

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

Projeto Imobiliario Viver Castanheira SPE 85 Ltda				R\$ 000
Contas a Receber - Aging List	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
A vencer	20	19	18	
Vencidos até 180 dias	3	3	3	
Vencidos entre 181 e 360 dias	3	3	3	
Vencidos há mais de 360 dias	12	13	14	
Total de Contas a Receber	38	38	38	

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

Com base na abertura analítica da conta "Contas a Receber", verificou-se que a principal oscilação de R\$ 19 mil, ocorreu em razão da reclassificação de saldo do longo para o curto prazo, nas rubricas "(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)" e "Clientes Incorporação Longo Prazo".

Observa-se que as provisões para perdas em Contas a Receber, sumarizam R\$ 11 mil.

A Recuperanda disponibilizou o relatório "Aging List" com a divisão dos vencimentos dos títulos em aberto. Conclui-se que 49% da carteira encontra-se classificada como "A vencer", enquanto 36% são registradas como "Vencidos a mais de 360 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 Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Imóveis Concluídos	20.380	20.380	20.380	
Apropriação do Custo	(20.301)	(20.301)	(20.301)	
Encargos Financeiros SFH	598	598	598	
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(596)	(596)	(596)	
Total de Imóveis a Comercializar - CP	82	82	82	
Total de Imóveis a Comercializar	82	82	82	

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

A rubrica de Imóveis a Comercializar não apresentou alteração entre os meses do 1º trimestre de 2020.

A linha de maior representatividade desta rubrica é a de “Imóveis Concluídos”, que após desconto do saldo de “Apropriação do Custo”, equivale a 97% do total de imóveis em estoque em março de 2020.

O saldo é composto por 1 (uma) unidade de imóvel a comercializar, em 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 Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Fornecedores	9	9	9	
Outras Obrigações Fiscais	22	22	23	
Parcelamentos Tributários - CP	55	49	68	
Tributos Diferidos - CP	0	1	1	
Contas a Pagar - CP	113	113	114	
Adiantamentos de Clientes - CP	17	24	24	
Passivo Circulante	216	218	239	
Parcelamentos Tributários - LP	381	381	370	
Tributos Diferidos - LP	3	2	2	
Provisões para Demandas Judiciais	1.833	1.833	1.933	
Passivo não Circulante	2.216	2.215	2.305	
Capital Social	7.003	7.003	7.003	
Reservas de Lucros	130	130	130	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.076)	(2.078)	(2.191)	
Patrimônio Líquido	5.057	5.054	4.941	
TOTAL PASSIVO + PL	7.489	7.488	7.485	

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

Fornecedores não teve variação entre os meses de janeiro a março de 2020, mantendo o saldo de R\$ 9 mil.

Obrigações Fiscais: houve aumento de R\$ 1 mil em março, devido a rubrica "Encargos s/ Tributos".

Parcelamentos Tributários: observa-se elevação no saldo de curto prazo de R\$ 13 mil e queda no longo prazo de R\$ 11 mil, devido a reclassificação do longo para o curto prazo, e no mês de março de 2020 os pagamentos de parcelamentos não foram realizados, a Recuperanda informou que a regularização da parcela ocorrerá em agosto de 2020. A seguir será demonstrada a abertura analítica da dívida tributária.

Adiantamentos de Clientes – CP: a partir do mês de fevereiro de 2020, aumentou R\$ 7 mil, justificado pela rubrica de "Adiantamento Clientes Incorporação".

Provisão para Demandas Judiciais: aumentou R\$ 100 mil em março de 2020, resultando no saldo de R\$ 1.9 milhão, em razão de um novo processo cível, de acordo com a base de contingências da Recuperanda.

As rubricas **Tributos Diferidos – CP e LP**, e **Contas a Pagar – CP** não apresentaram variações relevantes no período do 1º trimestre de 2020.



Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	1	1	1	
PIS a Recolher	0	0	0	
COFINS a Recolher	1	1	1	
Parcelamento 60 Meses	23	20	25	
Parcelamento PERT PGFN	32	29	43	
IRPJ a Recolher	0	0	0	
CSLL a Recolher	0	0	0	
Encargos s/ Tributos	-	-	1	
Pis Diferido	0	0	0	
Cofins Diferido	0	1	1	
Secretaria Municipal de Finanças	6	6	6	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	14	14	14	
Total Dívida Tributária - CP	77	73	92	
Parcelamento 60 Meses	27	27	23	
Parcelamento PERT PGFN	354	354	347	
Pis Diferido	0	0	0	
Cofins Diferido	1	1	1	
Irpj Diferido	1	1	1	
Csll Diferido	1	1	1	
Total Dívida Tributária - LP	384	383	372	
Total Dívida Tributária	461	455	464	

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que o total da dívida tributária de curto prazo aumentou R\$ 15 mil e o longo retraiu R\$ 12 mil, sendo que as principais alterações foram nas rubricas "Parcelamento PERT PGFN" e "Parcelamento 60 Meses", pois conforme informado anteriormente neste relatório, os pagamentos de parcelamentos do mês de março não foram realizados, a Recuperanda informou que a regularização da parcela ocorrerá em agosto de 2020.

A dívida tributária total sumarizou R\$ 464 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 Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Contas a Receber - CP	12	30	31	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	82	82	82	
(-) Fornecedores	9	9	9	
Disponibilidade Operacional	85	104	104	

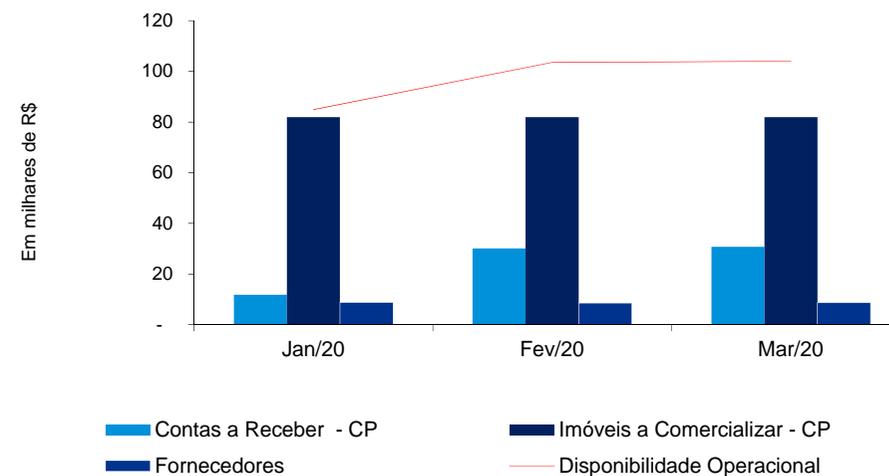
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

A Disponibilidade Operacional é um indicador que afere a capacidade de pagamento dos Fornecedores (passivo) com os recursos disponíveis em "Contas a Receber" e Imóveis a Comercializar (contas do ativo).

Entre os meses de janeiro a março de 2020, o indicador esteve positivo, isto significa que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos operacionais.

O indicador apresentou aumento de R\$ 19 mil, em razão das "Contas a Receber - CP", sendo assim em março de 2020, a Disponibilidade Operacional foi de R\$ 104 mil.

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 Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	8	8	
(+) Contas a Receber - CP	12	30	31	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	82	82	82	
(+) Créditos Diversos - CP	85	85	85	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
(A) Ativo Circulante	182	208	208	
(-) Fornecedores	9	9	9	
(-) Outras Obrigações Fiscais	22	22	23	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	55	49	68	
(-) Tributos Diferidos - CP	0	1	1	
(-) Contas a Pagar - CP	113	113	114	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	17	24	24	
(B) Passivo Circulante	216	218	239	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(34)	(11)	(31)	

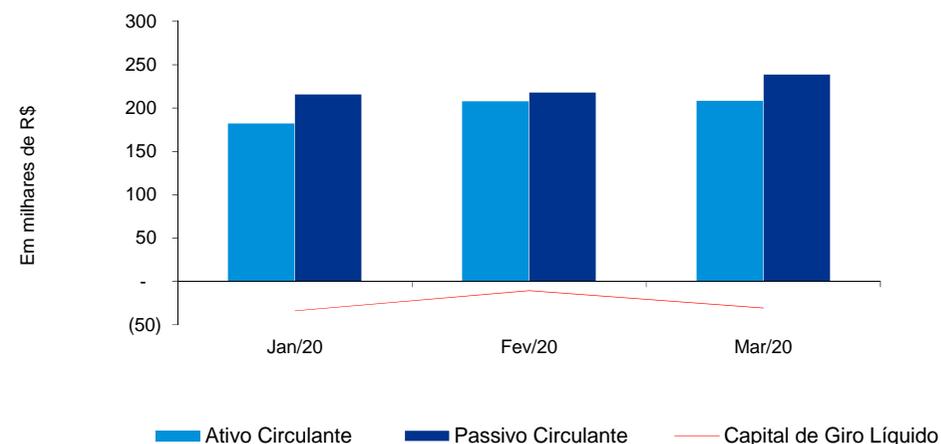
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

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.

Identifica-se que no mês de fevereiro houve queda relevante do déficit, entretanto em março o saldo voltou a subir, oscilação justificada pelo aumento de "Contas a Receber – CP" em fevereiro e o aumento de "Parcelamentos Tributários – CP" em março de 2020.

Ao fim do 1º trimestre de 2020 o indicador sumarizou déficit de R\$ 31 mil.

Capital de Giro Líquido



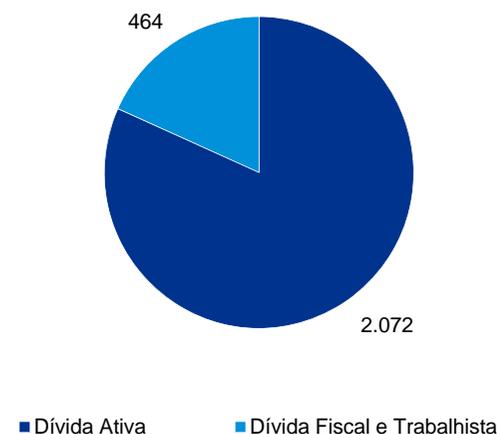
Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliario Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(-) Fornecedores	9	9	9	
(-) Contas a Pagar - CP	113	113	114	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	17	24	24	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.833	1.833	1.933	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	8	8	
(A) Dívida Ativa	1.971	1.971	2.072	
(-) Outras Obrigações Fiscais	22	22	23	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	55	49	68	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	381	381	370	
(-) Tributos Diferidos - CP	0	1	1	
(-) Tributos Diferidos - LP	3	2	2	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	461	455	464	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	2.432	2.426	2.536	

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.

Observou-se aumento de R\$ 104 mil da Dívida Líquida Total no comparativo do período analisado, sumarizando R\$ 2.5 milhões em março de 2020, devido principalmente a elevação no saldo de "Provisões para Demandas Judiciais".

A Dívida Ativa representa 82% do total da Dívida Financeira, enquanto a Dívida Fiscal e Trabalhista representa 18%.

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 Viver Castanheira SPE 85 Ltda				R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Acum. Mar/20
Deduções da Receita Bruta	(0)	(0)	(0)	(0)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(0)	(0)	(0)	(0)
Receita Operacional Líquida	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado Operacional Bruto	(0)	(0)	(0)	(0)
Despesas Gerais e Administrativas	(3)	(3)	(3)	(10)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(0)	(0)	(101)	(101)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(3)	(3)	(105)	(112)
Receitas Financeiras	0	1	0	1
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(8)	(8)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(3)	(3)	(113)	(119)
Provisão para IRPJ e CSLL - Corrente	2	-	(0)	2
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	0	(0)	0	0
Resultado Líquido do Exercício	(1)	(3)	(113)	(116)

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

Observa-se que entre os meses de janeiro e março de 2020, não houve registro de **Receita de Imóveis**. No mesmo período, há saldo irrelevante de **Deduções da Receita**, referente a provisão para perdas.

Os **Custos dos Imóveis** não apresentou saldo no 1º trimestre de 2020.

Despesas Gerais e Administrativas: é composto por gastos com assessoria/consultoria e se manteve linear no decorrer dos meses com o saldo de R\$ 3 mil.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: teve aumento significativo em março de 2020, em razão da inclusão de 1 (um) novo processo cível, com isso o saldo da rubrica "provisões para contingências", totalizou R\$ 101 mil.

Despesas Financeiras: teve acréscimo de R\$ 8 mil em março de 2020, em razão dos "Juros sobre tributos", pois não houve pagamento dos parcelamentos tributários, desta competência.

A Recuperanda apurou prejuízo contábil de R\$ 116 mil acumulado em 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)
19/04/2018	• Homologação do Plano de Recuperação Judicial
22/11/2018	• 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