



JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Julho a Setembro de 2019

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **JMT Propriedade Imobiliária Ltda.** ("JMT" ou "Recuperanda"), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório de atividades referente aos meses de julho a setembro de 2019, conforme segue:



Notas Relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Imóveis a Comercializar	8
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Dívida Tributária	10
Capital de Giro	11
Dívida Financeira Líquida	12
Demonstração do Resultado	13
Cronograma Processual	14

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 julho a setembro de 2019 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 áreas 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 realizados.	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 análise do capital, dívida líquida e disponibilidade operacional e resultado operacional.	Art. 22 Lei 11.101/05 inciso II alínea a e c

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

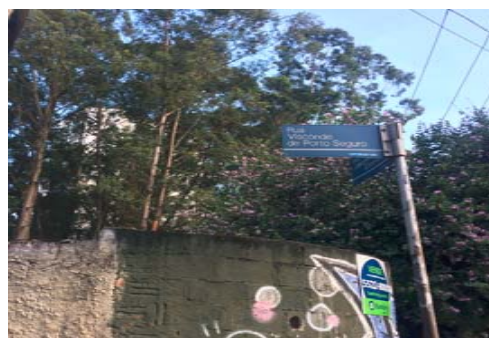
Razão Social: JMT Propriedade Imobiliária.

Status: Terreno

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

Rua Visconde de Porto Seguro, 125 ao 235 - Alto da Boa Vista, São Paulo, São Paulo (22/06/2017)

Fotos do Empreendimento:



Rua: Visconde de Porto Seguro, 125 ao 235 - Boa Vista, São Paulo/SP

Balanco Patrimonial - Ativo

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

JMT Propriedade Imobiliaria Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21	
Ativo Circulante	21	21	21	
Imóveis a Comercializar	14.128	14.282	14.279	
Ativo não Circulante	14.128	14.282	14.279	
TOTAL DO ATIVO	14.148	14.303	14.300	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

No comparativo realizado entre os meses do 3º trimestre de 2019, verificou-se aumento de R\$ 152 mil do total do Ativo.

Impostos e Contribuições a Compensar: única rubrica do ativo circulante entre junho e setembro de 2019, totalizando R\$ 21 mil. É composta exclusivamente por "IRRF a recuperar" não apresentou variação durante o período analisado.

O Ativo não circulante é composto por **Imóveis a Comercializar** e apresentou consecutivas elevações entre os meses analisados, devido a capitalização dos valores de IPTU apropriados no período. A composição da rubrica segue no quadro seguinte.

Imóveis a Comercializar

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

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Terrenos para Incorporações	38.024	38.179	38.176	
(-) Impairment Terrenos	(23.897)	(23.897)	(23.897)	
Total de Imóveis a Comercializar	14.128	14.282	14.279	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
Lotes de terreno	4	4	4	
Total de Imóveis a Comercializar				

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de abril a junho de 2019.

A conta de terrenos para incorporação se elevou em R\$ 152 mil entre os meses de junho e setembro de 2019, devido as apropriações de IPTU. Conforme entendimento obtido junto a Recuperanda, verificou-se que a JMT Propriedade Imobiliária foi adquirida com ágio, sendo contabilizada (naquele período) na rubrica de "Imóveis a Comercializar" da coligada investidora (Viver Empreendimentos), porém no exercício fiscal de 2016, por conta de não existir expectativa de lançamentos de novos empreendimentos imobiliários no terreno, além do contínuo desaquecimento do mercado de construção civil, a administração da entidade entendeu ser necessário realizar a reavaliação da empresa pelo valor atual de venda do terreno. No primeiro momento o *impairment* foi registrado na investidora (Viver Empreendimentos). Após isso, houve reclassificação transferindo os saldos e ajustando o *impairment* na investida JMT Propriedade Imobiliária.

Em setembro de 2019 o terreno é composto por 4 (quatro) lotes que totalizam R\$ 14.2 milhões, localizados na cidade de São Paulo/SP.

Balanco Patrimonial - Passivo

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

JMT Propriedade Imobiliaria Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Fornecedores	12	43	34	
Outras Obrigações Fiscais	5.643	5.478	9.609	
Partes Relacionadas - CP	2.001	2.289	2.315	
Passivo Circulante	7.656	7.810	11.958	
Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
Passivo não Circulante	4	4	4	
Capital Social	19.297	19.297	19.297	
Reservas de Capital	12.433	12.433	12.433	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(25.241)	(25.241)	(29.392)	
Patrimônio Líquido	6.488	6.488	2.337	
TOTAL PASSIVO + PL	14.148	14.303	14.300	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

Fornecedores: ao final do 3º trimestre, totalizou saldo de R\$ 34 mil, sendo o aumento verificado referente aos créditos parciais de IPTUs em aberto.

Outras Obrigações Fiscais: apresentou acréscimo expressivo em setembro de 2019, de R\$ 3.9 milhões na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", onde são registrados os IPTUs dos terrenos.

Partes Relacionadas: demonstrou consecutivos acréscimos (R\$ 10 mil no período) referindo-se a repasses da coligada "Viver Empreendimentos Ltda." utilizados para pagamento parcial dos IPTUs no período.

Provisões para Demandas Judiciais: permaneceu com o mesmo saldo entre as competências de abril a junho de 2019, sendo composta por "Provisão para contingências".

O **Patrimônio Líquido** é composto por capital social (inalterado) e lucro e/ou prejuízo acumulado. Sumarizou o montante de R\$ 6.4 milhões em junho de 2019.



Dívida Tributária

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

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Inss Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	1	2	1	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	-	-	0	
Secretaria Municipal de Finanças	202	36	36	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	5.440	5.440	9.572	
Total Dívida Tributária	5.643	5.478	9.609	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

Verifica-se crescimento significativo na Dívida Tributária total durante o 3º trimestre de 2019, em decorrência de entradas na conta "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)" no montante de R\$ 3.9 milhões, devido a reavaliação de IPTUs

A Dívida Tributária total da Recuperanda em setembro de 2019 totalizou em R\$ 9.6 milhões.

Capital de Giro

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

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	21	
(A) Ativo Circulante	21	21	21	
(-) Fornecedores	12	43	34	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5.643	5.478	9.609	
(-) Partes Relacionadas - CP	2.001	2.289	2.315	
(B) Passivo Circulante	7.656	7.810	11.958	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(7.635)	(7.790)	(11.938)	

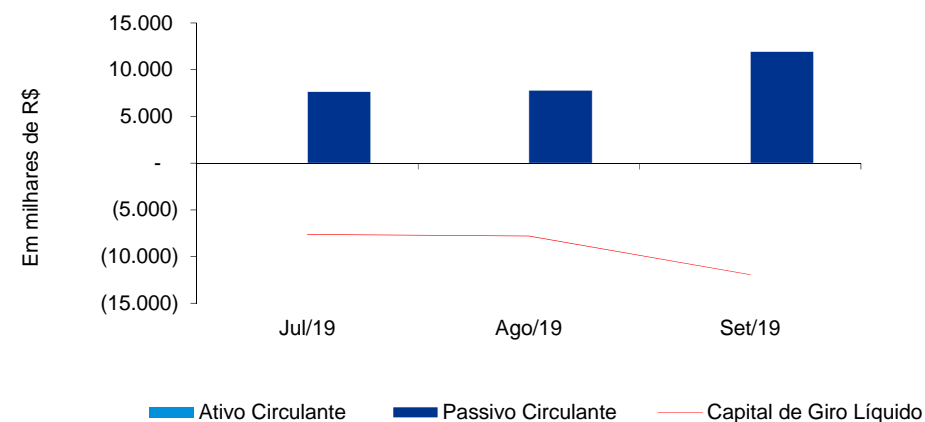
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

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.

As contas de maior representatividade no indicador são: "Outras Obrigações Fiscais" e "Partes Relacionadas (passivo)".

Nota-se que entre junho e setembro de 2019, houve elevação expressiva do déficit de 56%, devido principalmente ao acréscimo de "Outras Obrigações Fiscais" em R\$ 3.9 milhões.

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

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(-) Fornecedores	12	43	34	
(-) Partes Relacionadas - CP	2.001	2.289	2.315	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
(A) Dívida Ativa	2.017	2.336	2.353	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5.643	5.478	9.609	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	5.643	5.478	9.609	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	7.660	7.814	11.963	

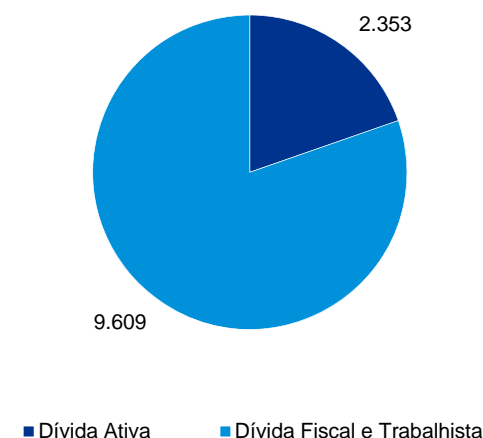
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

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, portanto são considerados os valores de caixa e equivalentes de caixa (se existentes).

Em comparativo aos meses de julho a setembro de 2019, observou-se consecutivas elevações no indicador, justificados pelos acréscimos nas contas do Passivo circulante "Partes Relacionadas (Passivo)" e "Outras Obrigações Fiscais".

A Dívida Financeira Líquida sumarizou em setembro de 2019 o montante de R\$ 11,9 milhões, segregada pela dívida ativa em 20% e dívida fiscal e trabalhista em 80%

Dívida Financeira Líquida - Setembro/2019



Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

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

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000			
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Acum. Set/19
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	-	-	(15)	(15)
Despesas com Comercialização	-	-	-	(4)	(4)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	-	-	(4.132)	(4.132)
Resultado Líquido do Exercício	(0)	-	-	(4.151)	(4.151)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de julho a setembro de 2019

Com base na Demonstração do Resultado do Exercício apresentada pela Recuperanda, verificou-se que não foram auferidos ganhos e apropriações das **Receita Operacionais**, **Deduções da Receita** e **Custo dos Imóveis** entre os meses analisados.

Despesas Gerais e Administrativas: decorrente de serviços de assessoria/consultoria, auferindo ao final do trimestre R\$ 15 mil.

Despesas com Comercialização apresentou apropriação de R\$ 4 mil referente a gastos com viagens e manutenções dos terrenos.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: destaca-se o saldo expressivo de R\$ 4.1 milhões originadas das movimentações realizadas nas rubricas Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", (conforme mencionado anteriormente neste relatório).

Ao fim do 3º trimestre de 2019, a Recuperanda apresentou prejuízo contábil acumulado de R\$ 4.1 milhões.



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, 28 de fevereiro 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