



Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72

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 **Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72**. ("SPE 72" 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
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 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 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



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 Canoas Happiness SPE 72

Data do Habite-se: 5 de dezembro de 2011

Número de Unidades: 296

Número de Torres: 4

Quantidade em Estoque: 1 (uma) unidade em estoque

Status: Concluído

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita na data de 30/12/2016 no seguinte endereço:

R. Dr. Barcelos, 97 – Canoas - Rio Grande do Sul

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 Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	137	138	218	
Imóveis a Comercializar - CP	74	74	131	
Créditos Diversos - CP	1	1	1	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	0	0	0	
Ativo Circulante	212	214	351	
Contas a Receber - LP	-	-	0	
Créditos Diversos - LP	150	150	150	
Impostos e Contribuições a Compensar	66	66	53	
Ativo não Circulante	216	216	203	
TOTAL DO ATIVO	429	430	554	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: a rubrica não apresentou variações significativas nas competências analisadas. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a referida rubrica, sem divergências.

Contas a Receber: finalizou o mês de junho de 2019 com saldo de R\$ 218 mil, sendo o aumento de setembro oriundo da venda a prazo de 1 (uma) unidade de imóvel. A seguir será demonstrada a abertura dos saldos analíticos, bem como a segregação dos vencimentos dos títulos pelo relatório "Aging List".

Imóveis a Comercializar: mesmo com a venda de 1 (uma) unidade em setembro houve aumento do saldo nesta rubrica no período. Tal movimentação ocorreu pois o imóvel vendido já havia sido baixado como imparmeint (diminuindo o ativo) em competências anteriores, ou seja, não havia expectativa de saída, quando a venda se efetivou o saldo credor foi estornado aumentando a conta. A seguir será exposta a abertura dos saldos analíticos.

Impostos e Contribuições a Compensar: verificou-se que houve compensação parcial de impostos diferidos do longo prazo em setembro de 2019. As contas se referem a IRPJ, PIS, COFINS e CSLL a recuperar.



Contas a Receber

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Clientes Incorporação	324	325	405	
Clientes Incorporação (SPE)	(187)	(187)	(187)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	-	-	(0)	
(-) Provisao Para Perdas indenizações	(0)	(0)	(0)	
Total Contas a Receber - CP	137	138	218	
Clientes Incorporação Longo Prazo	-	-	0	
Total Contas a Receber - LP	-	-	0	
Total de Contas a Receber	137	138	219	

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jul/19	Ago/19	Set/19	
A Vencer	-	-	80	
Vencidos a mais de 360 dias	137	138	139	
Total de Contas a Receber	137	138	219	

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

A partir da abertura analítica da rubrica Contas a Receber, constatou-se que a linha "Clientes Incorporação" demonstra-se a de maior representatividade do grupo, apresentando elevação de R\$ 81mil no comparativo entre julho e setembro de 2019.

A Recuperanda apresentou o relatório "Aging List" dos meses analisados, onde observa-se que 64% dos títulos em aberto estão classificados como "Vencidos a mais de 360 dias".

Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Custo com imóveis concluídos	55	55	-	
Apropriação do Custo	(61.573)	(61.573)	(61.698)	
Encargos Financeiros SFH	2.475	2.475	2.475	
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(2.465)	(2.465)	(2.470)	
(-) Impairment Imóveis	(244)	(244)	-	
Total de Imóveis a Comercializar	74	74	131	

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

Verificou-se que entre julho e setembro ocorreu queda elevação em setembro, mesmo com a ocorrência de 1 (uma) venda, tal movimentação se deu pelo estorno do impairment da unidade vendida (conforme mencionado anteriormente neste relatório).

Ao fim do 3º trimestre de 2019 a rubrica de “Imóveis a comercializar” totaliza R\$ 131 mil, referindo-se a 1 (uma) unidades de imóveis em situação de “suspensão temporária”, não disponível para venda devido a demanda judicial.

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Imóveis em Estoque	2	2	1	
Total de Imóveis a Comercializar	2	2	1	

Fonte: Documentação suporte, disponibilizadas pela Recuperanda.



Balanco Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Fornecedores	143	143	140	
Outras Obrigações Fiscais	13	13	15	
Parcelamentos Tributários - CP	19	17	16	
Contas a Pagar - CP	146	146	155	
Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5	
Partes Relacionadas - CP	12.914	12.916	12.811	
Passivo Circulante	13.239	13.240	13.141	
Parcelamentos Tributários - LP	15	15	14	
Contas a Pagar - LP	60	60	60	
Provisões para Demandas Judiciais	811	811	858	
Passivo não Circulante	887	886	932	
Capital Social	4.401	4.401	4.401	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(18.098)	(18.097)	(17.920)	
Patrimônio Líquido	(13.697)	(13.696)	(13.519)	
TOTAL PASSIVO + PL	429	430	554	

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

Fornecedores: apresentou modesta retração entre julho e setembro de 2019, finalizando o 3º trimestre com saldo de R\$ 140 mil.

Os **Parcelamentos Tributários** de curto e longo prazo são compostos por "Parcelamento 60 meses", sumarizando em setembro de 2019 R\$ 16 mil e R\$ 14 mil, respectivamente. Adicionalmente, verificou-se os comprovantes de pagamentos dos referidos parcelamentos.

Contas a Pagar: no curto prazo observa-se acréscimo de R\$ 9 mil em setembro de 2019, referindo-se à apropriação de despesas condominiais das unidades em estoque no trimestre. O longo prazo não demonstrou variação significativa.

Partes Relacionadas (Passivo): verificou-se queda de 1% entre os meses do 3º trimestre de 2019, devido à transações realizadas com a coligada "Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda."

Provisões para Demandas Judiciais: apresentou elevação de R\$ 47 mil, devido a entrada de 4 (quatro) processos trabalhistas e 2 (dois) cíveis da base de contingências da Recuperanda, no mesmo período houve a exclusão de 2 (dois) processos cíveis de menor valor. Ao fim do 3º trimestre de 2019 está rubrica totalizou R\$ 858 mil.

O **Patrimônio Líquido** é composto por capital social (inalterado) e lucro e/ou prejuízo acumulado, sumariza R\$ 13 milhões.

Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	(0)	(0)	(0)	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	2	2	2	
Parcelamento 60 Meses	19	17	16	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	11	11	13	
Total Dívida Tributária - CP	32	30	31	
Parcelamento 60 Meses	15	15	14	
Total Dívida Tributária - LP	15	15	14	
Total Dívida Tributária	47	45	45	

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

Verificou-se que a dívida de impostos a recolher está concentrada principalmente no curto prazo, a qual não obteve variação significativa e é representada em sua maioria por "Parcelamento 60 meses", assim como no longo prazo. Tal parcelamento refere-se a parcelamento de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

O saldo total de dívida tributária sumarizou R\$ 45 mil ao fim do 3º trimestre de 2019.

Disponibilidade Operacional

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda	R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jul/19	Ago/19	Set/19
(+) Contas a Receber - CP	137	138	218
(+) Imóveis a Comercializar - CP	74	74	131
(-) Fornecedores	143	143	140
Disponibilidade Operacional	69	70	210

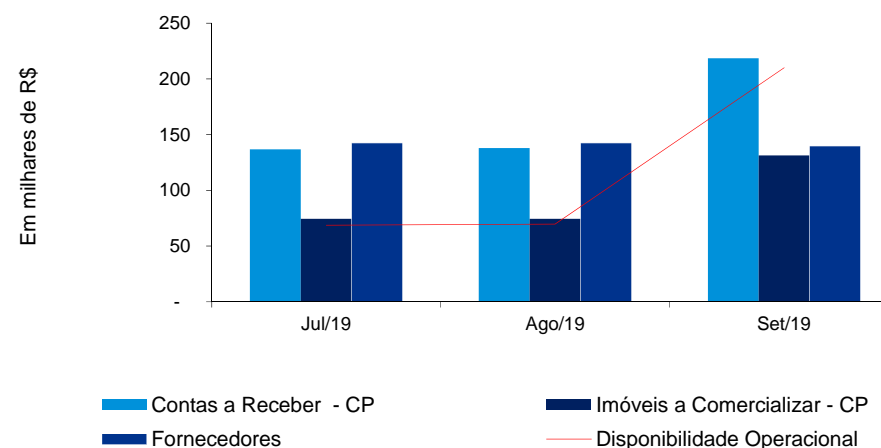
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

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 operacionais.

Observa-se que o indicador obteve acréscimo, ocorrido devido a venda de 1 (uma) unidade que já havia sido baixada como impairment (reduzora do ativo) anteriormente.

Disponibilidade Operacional



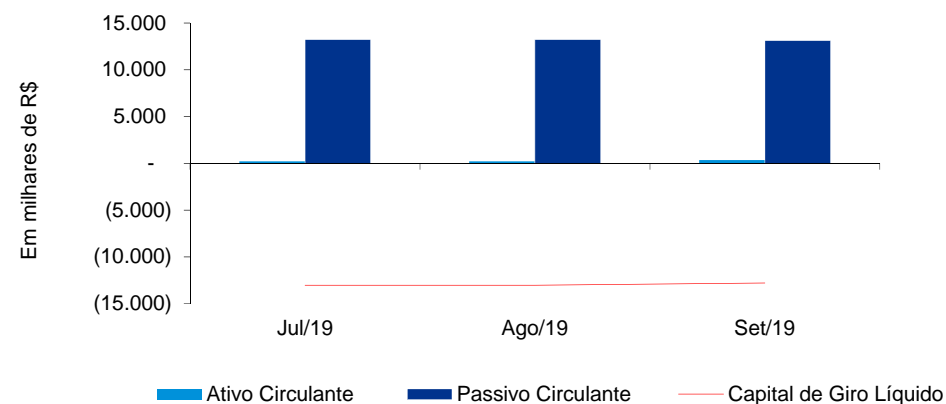
Capital de Giro Líquido

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	137	138	218	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	74	74	131	
(+) Créditos Diversos - CP	1	1	1	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	0	0	0	
(A) Ativo Circulante	212	214	351	
(-) Fornecedores	143	143	140	
(-) Outras Obrigações Fiscais	13	13	15	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	19	17	16	
(-) Contas a Pagar - CP	146	146	155	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5	
(-) Partes Relacionadas - CP	12.914	12.916	12.811	
(B) Passivo Circulante	13.239	13.240	13.141	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(13.027)	(13.026)	(12.790)	

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

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

O indicador demonstrou queda no déficit em 2% no comparativo entre os meses. A variação deve-se principalmente pela elevação de "Imóveis a Comercializar" (R\$ 57 mil) e de "Contas a Receber" (R\$ 82 mil).

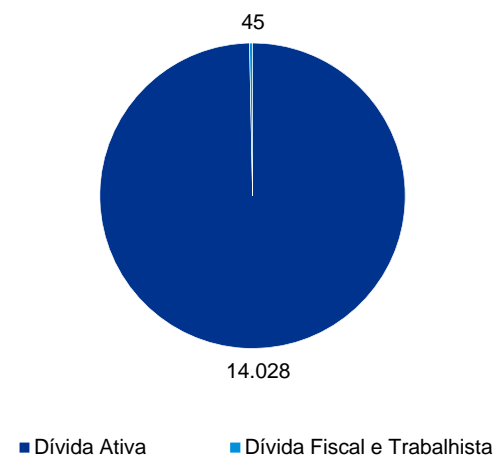
Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(-) Fornecedores	143	143	140	
(-) Contas a Pagar - CP	146	146	155	
(-) Contas a Pagar - LP	60	60	60	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5	
(-) Partes Relacionadas - CP	12.914	12.916	12.811	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	811	811	858	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	14.078	14.081	14.028	
(-) Outras Obrigações Fiscais	13	13	15	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	19	17	16	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	15	15	14	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	47	45	45	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	14.126	14.126	14.073	

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

Dívida Financeira Líquida - Setembro/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 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 decréscimo inferior a 1% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda durante os meses analisados, resumando R\$ 14 milhões em setembro de 2019. As principais alterações ocorreram em "Partes Relacionadas" e "Contas a Pagar - CP".

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 Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000			
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Acum. Set/19
Receita Operacional Bruta	74	-	-	190	264
Receita de Imóveis	74	-	-	190	264
Deduções da Receita Bruta	(43)	-	-	(7)	(50)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(43)	-	-	(7)	(50)
Receita Operacional Líquida	30	-	-	183	213
Custo dos Imóveis	(476)	(1)	476	(363)	(363)
Resultado Operacional Bruto	(445)	(1)	476	(180)	(150)
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	(0)	-	(1)	(1)
Despesas com Comercialização	(20)	(0)	-	(2)	(22)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	61	(0)	(0)	(110)	(49)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(405)	(1)	476	(293)	(223)
Despesas Financeiras	(153)	0	1	0	(151)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(558)	(1)	477	(293)	(374)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	4	(0)	(0)	(6)	(2)
Resultado Líquido do Exercício	(554)	(1)	477	(299)	(376)

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício, verificou-se registro significativo da **Receita de Imóveis, Deduções da Receita e Custos dos imóveis** no mês de setembro de 2019, referentes à venda de 1 (uma) unidade ocorrida no período. Destaca-se a relevância do custo apropriado maior que o ganho auferido.

As **Despesas Gerais e Administrativas** e as **Despesas com Comercialização** demonstraram movimentação apenas em setembro, referindo-se às apropriações de custo de cartório e comissão sobre venda, respectivamente.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: demonstrou saldo relevante em setembro, devido às entradas de novas provisões para contingências.

As **Despesas Financeiras** são representadas pelas apropriações de juros sobre tributos, correções monetárias e despesas bancárias.

Com base nas variações supracitadas observa-se que, após as provisões de IR e Contribuição Social (diferida), o Resultado Líquido do Exercício sumarizou prejuízo contábil de R\$ 376 mil ao fim do 3º trimestre de 2019.



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
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, 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