



# Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 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 **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 julho a setembro de 2019, conforme segue:



Notas Relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial	7
Contas a receber	9
Dívida Tributária	10
Disponibilidade Operacional	11
Capital de Giro	12
Dívida Financeira Líquida	13
Demonstração do Resultado	14
Cronograma Processual	15

# 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 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

<b>Ativo</b>	São representados por todos os bens e direitos que uma instituição econômica possui e que possam ser valorizados em termos monetários.
<b>Ativo Permanente</b>	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.
<b>Capital de Giro Líquido (CGL)</b>	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).
<b>Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)</b>	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.
<b>Disponibilidade Operacional</b>	Indicador composto por contas a receber, estoques e fornecedores, seu saldo pode ser positivo ou negativo.
<b>Dívida Ativa</b>	Composta por passivos como fornecedores, empréstimos, financiamentos e outros débitos, tanto de curto, quanto de longo prazo.
<b>Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	Considera créditos de funcionários e tributos, tanto de curto, quanto de longo prazo.
<b>Dívida Líquida Total</b>	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:



# Balanco 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 R\$ 000			
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
Contas a Receber - CP	147	149	21
Créditos Diversos - CP	0	0	0
<b>Ativo Circulante</b>	<b>148</b>	<b>149</b>	<b>21</b>
Imóveis a Comercializar	-	-	68
Créditos Diversos - LP	(0)	(0)	(0)
Partes Relacionadas	4.115	4.114	4.112
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>4.115</b>	<b>4.114</b>	<b>4.179</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>4.263</b>	<b>4.263</b>	<b>4.201</b>

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

**Caixa e Equivalentes de Caixa:** a rubrica não demonstrou variação significativa de saldo entre os meses de julho a setembro de 2019. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial todos os extratos bancários que compõem a referida rubrica entre o período analisado e não houve divergência.

**Contas a Receber:** houve reclassificação do curto para o longo prazo no mês de setembro. Conforme explicado pela Recuperanda e apresentado a seguir foram estornadas as provisões de perdas para recebíveis de clientes com ações judiciais ativas, realizadas no trimestre anterior. Ao fim de setembro a carteira de crédito totaliza R\$ 89 mil. Adicionalmente será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

**Partes Relacionadas:** se mostra como a linha de maior representatividade do Ativo Total (97%). As consecutivas quedas referem-se aos repasses realizados junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda."

# Balanco 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 R\$ 000			
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19
Fornecedores	1	1	-
Outras Obrigações Fiscais	0	0	0
Parcelamentos Tributários - CP	8	7	6
Tributos Diferidos - CP	5	5	1
Contas a Pagar - CP	55	55	62
Provisões para Garantia - CP	67	67	67
<b>Passivo Circulante</b>	<b>136</b>	<b>135</b>	<b>136</b>
Parcelamentos Tributários - LP	3	3	2
Tributos Diferidos - LP	5	5	9
Provisões para Demandas Judiciais	1	1	1
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>13</b>
Capital Social	6.301	6.301	6.301
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.183)	(2.182)	(2.249)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.118</b>	<b>4.119</b>	<b>4.052</b>
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>4.263</b>	<b>4.263</b>	<b>4.201</b>

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

**Fornecedores** apresentou baixa da totalidade do saldo em setembro, devido a quitação das dívidas.

**Parcelamentos Tributários:** no curto e no longo prazo, os saldos referem-se à "Parcelamento 60 meses", com decréscimo de R\$ 2 mil no curto em razão de pagamentos realizados e R\$ 1 mil no longo em razão das reclassificações.

**Tributos Diferidos:** houve reclassificação de R\$ 4 mil do curto para o longo prazo nas linhas de PIS e COFINS.

O **Patrimônio Líquido** demonstrou alteração de menos de 1% na conta de "Lucro e/ou Prejuízo Acumulado", e finalizou o período com saldo de R\$ 4.1 milhões.

As rubricas de **Outras Obrigações Fiscais**, **Provisões para Demandas Judiciais** e **Provisões para Garantia - CP** não demonstraram variações relevantes no período.





# Contas a Receber

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 R\$ 000			
Contas a Receber	Jul/19	Ago/19	Set/19
Clientes Incorporação	195	196	196
Clientes Incorporação (SPE)	(47)	(47)	(47)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	-	-	(128)
<b>Total Contas a Receber - CP</b>	<b>147</b>	<b>149</b>	<b>21</b>
Clientes Incorporação Longo Prazo	-	-	128
(-) Provisão Para Perdas Contas a Receber	-	-	(128)
<b>Total Contas a Receber - LP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>147</b>	<b>149</b>	<b>21</b>

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

Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE R\$ 000			
Contas a Receber - Aging List	Jul/19	Ago/19	Set/19
Vencidos a mais de 360 dias	147	149	149
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>147</b>	<b>149</b>	<b>149</b>

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

Com base na abertura da rubrica Contas a Receber verificou-se que a linha "Clientes Incorporação" é a de maior representatividade do grupo e aumentou R\$ 1 mil entre os meses de julho a setembro de 2019.

O relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda informa que o crédito em aberto está segregado em 4 (quatro) clientes e encontra-se 100% classificado como "Vencidos a mais de 360 dias". Esta Administradora Judicial recomenda que seja avaliado a constituição de "Provisões para devedores duvidosos".

# Disponibilidade Operacional

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 R\$ 000			
Disponibilidade Operacional	Jul/19	Ago/19	Set/19
(+) Contas a Receber - CP	147	149	21
(-) Fornecedores	1	1	-
<b>Disponibilidade Operacional</b>	<b>147</b>	<b>148</b>	<b>21</b>

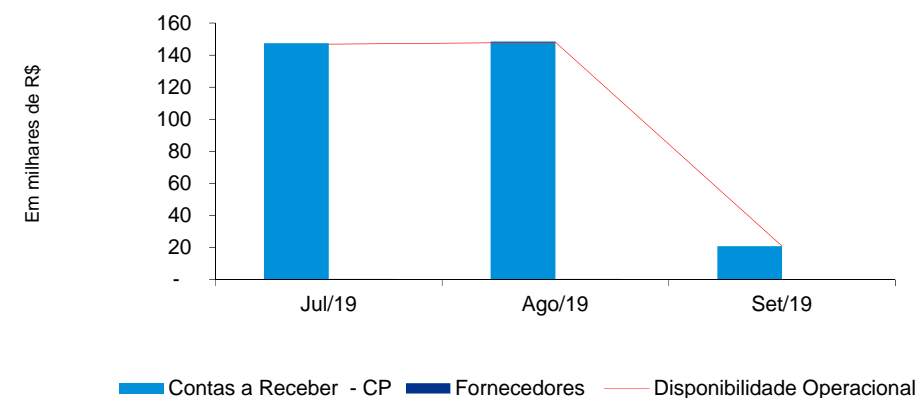
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

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 (conta do ativo).

O indicador se manteve positivo em todas os meses analisados, significando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos operacionais.

Observa-se que a Disponibilidade Operacional diminuiu R\$ 127 mil em setembro, em virtude do acréscimo registrado em "Contas a Receber – CP".

Disponibilidade Operacional



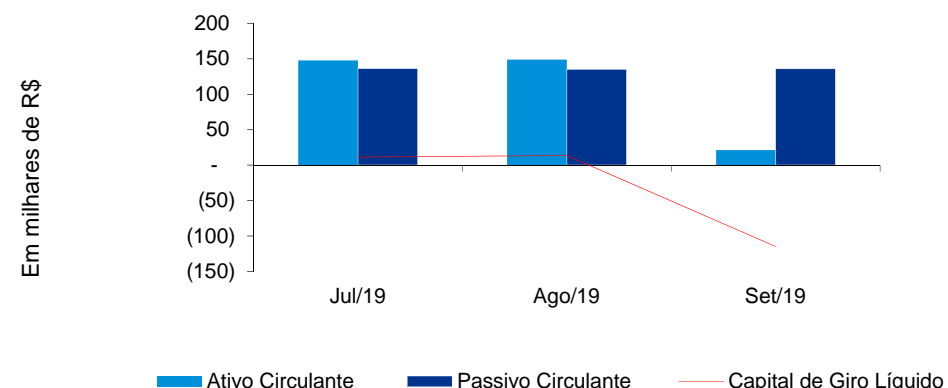
# Capital de Giro

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

Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE R\$ 000			
Capital de Giro Líquido	Jul/19	Ago/19	Set/19
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
(+) Contas a Receber - CP	147	149	21
(+) Créditos Diversos - CP	0	0	0
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>148</b>	<b>149</b>	<b>21</b>
(-) Fornecedores	1	1	-
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0
(-) Parcelamentos Tributários - CP	8	7	6
(-) Tributos Diferidos - CP	5	5	1
(-) Contas a Pagar - CP	55	55	62
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>136</b>	<b>135</b>	<b>136</b>
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>(115)</b>

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

O indicador apresentou significativa alteração em setembro de 2019, invertendo o cenário positivo para um déficit de R\$ 115 mil, devido principalmente a reclassificação de curto para longo prazo (conforme mencionado anteriormente neste relatório).

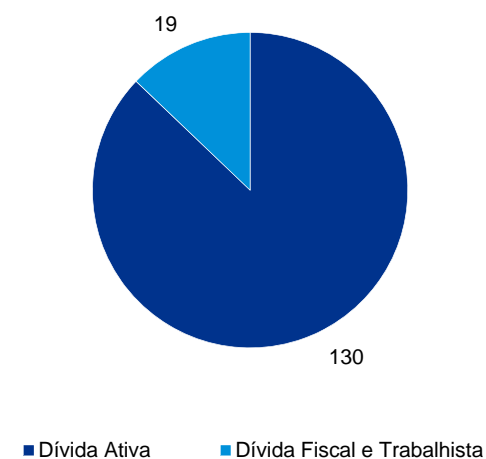
# Dívida Financeira Líquida

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 R\$ 000			
Dívida Financeira Líquida	Jul/19	Ago/19	Set/19
(-) Fornecedores	1	1	-
(-) Contas a Pagar - CP	55	55	62
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1	1	1
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>124</b>	<b>124</b>	<b>130</b>
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0
(-) Parcelamentos Tributários - CP	8	7	6
(-) Parcelamentos Tributários - LP	3	3	2
(-) Tributos Diferidos - CP	5	5	1
(-) Tributos Diferidos - LP	5	5	9
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>19</b>
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>145</b>	<b>144</b>	<b>149</b>

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 aumento de 1% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda, principalmente em razão da movimentação das contas a pagar.

Em setembro de 2019, a Dívida Total sumarizou R\$ 149 mil, sendo que a Dívida Ativa corresponde a 87% e a Dívida Fiscal e Trabalhista 13% 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)	Acum. Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Acum. Set/19
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	-	-	-	(134)	(134)
Impostos Incidentes sobre Vendas	-	-	-	(134)	(134)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	-	-	-	(134)	(134)
Custo dos Imóveis	-	-	-	68	68
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	-	-	-	(67)	(67)
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	(0)	-	-	(1)
Despesas com Comercialização	(0)	-	-	-	(0)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	2	(0)	(0)	(0)	1
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>1</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(67)</b>	<b>(66)</b>
Receitas Financeiras	2	1	1	1	5
Despesas Financeiras	(1)	(0)	(0)	(0)	(1)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>(67)</b>	<b>(63)</b>
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>(67)</b>	<b>(63)</b>

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício disponibilizada, verificou-se que não houve registro de **Receitas Operacionais** no período analisado, já as **Deduções da Receita Bruta** e os **Custos dos Imóveis** referem-se a parte das reversões da carteira de crédito para o longo prazo.

Com relação as despesas operacionais, apenas **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** apresentou variação de R\$ 1 mil, referente a outras despesas operacionais e PIS e COFINS sobre outras receitas.

As **Despesas Financeiras** totalizam R\$ 1 mil em setembro, compondo-se de comissões e despesas bancárias e juros sobre tributos. Já as **Receitas Financeiras** referem-se às atualização monetária.

Com base nas variações do período, o Resultado líquido do exercício apresentou prejuízo contábil de R\$ 63 mil no acumulado de setembro de 2019.



# Cronograma Processual

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

<b>16/09/2016</b>	• Pedido de Recuperação Judicial (RJ)
<b>29/09/2016</b>	• Deferimento da RJ
<b>21/10/2016</b>	• Publicação do edital Art. 52, §1º (Recuperanda)
<b>06/02/2017</b>	• Apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)
<b>10/04/2017</b>	• Publicação do edital Art. 7, § 2º (Administradora Judicial)
<b>07/12/2017</b>	• Homologação do PRJ
<b>21/05/2018</b>	• 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