



Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 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 Viver Castanheira SPE 85** ("SPE 85" 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
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 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 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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	155	158	159	
Imóveis a Comercializar - CP	121	121	82	
Créditos Diversos - CP	85	85	93	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
Ativo Circulante	365	367	338	
Contas a Receber - LP	7	6	6	
Créditos Diversos - LP	(24)	(24)	(24)	
Partes Relacionadas	7.260	7.236	7.229	
Ativo não Circulante	7.243	7.217	7.210	
TOTAL DO ATIVO	7.608	7.585	7.548	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa, não apresentou movimentações significativas durante o período analisado. 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 houve crescimento de 2% devido as reclassificações advindas do longo prazo. A seguir será demonstrada a abertura analítica dos saldos, assim como a separação dos vencimentos dos títulos via relatório "Aging List".

Imóveis a Comercializar: ocorreu diminuição de R\$ 39 mil entre os meses do 3º trimestre, justificado pela ocorrência de 1 (uma) venda no mês de julho e a apropriação dos custos utilizados no rateio da "Garantia de Obra" entre as unidades do empreendimento no mês de setembro. A seguir será exibida a abertura analítica dos saldos desta rubrica.

Créditos Diversos: composta principalmente por "Clientes associativos", "Depósitos judiciais" e "Adiantamento a fornecedores" e não houve movimentações significativas no período.

Impostos e Contribuições a Compensar: inalterada no trimestre, totaliza R\$ 3 mil em setembro de 2019.

Partes Relacionadas: demonstrou consecutivos decréscimos durante o período analisado, totalizando R\$ 7.2 milhões em setembro de 2019, tal montante refere-se a recebíveis junto a coligada da "Viver Empreendimentos Ltda." e representa 96% do total do Ativo no período.



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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Clientes Incorporação	281	282	282	
Clientes Incorporação (SPE)	(119)	(119)	(118)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(7)	(6)	(6)	
Total Contas a Receber - CP	155	158	159	
Clientes Incorporação Longo Prazo	7	6	6	
Total Contas a Receber - LP	7	6	6	
Total de Contas a Receber	162	164	165	

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

Projeto Imobiliario Viver Castanheira SPE 85 Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jul/19	Ago/19	Set/19	
A Vencer	136	137	19	
Vencidos até 180 dias	3	3	121	
Vencidos entre 181 e 360 dias	4	3	3	
Vencidos a mais de 360 dias	20	21	22	
Total de Contas a Receber	162	164	165	

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

Com base na abertura analítica da conta "Contas a Receber", verificou-se que a movimentação ocorrida de julho a setembro de 2019, se deu em razão da reclassificação dos títulos de curto e longo prazo.

A variação observada no longo prazo referiu-se a reclassificação de saldo para a linha de "(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)".

A Recuperanda apresentou o relatório "Aging List" com a divisão dos vencimentos dos títulos em aberto. Conclui-se que 88% da carteira encontra-se classificada como "Vencidos", enquanto 12% são registradas como "A vencer".

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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Custo com imóveis concluídos	39	39	-	
Imóveis Concluídos	20.384	20.388	20.380	
Apropriação do Custo	(20.304)	(20.308)	(20.301)	
Encargos Financeiros SFH	598	598	598	
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(596)	(596)	(596)	
Total de Imóveis a Comercializar	121	121	82	

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

Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda		Qtd.		
Imóveis a Comercializar	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Imóveis em Estoque	1	1	1	
Total de Imóveis a Comercializar	1	1	1	

Fonte: Documentação suporte, disponibilizada pela Recuperanda.

Em análise do 3º trimestre de 2019, observa-se redução na linha de “Custo com Imóveis Concluídos” em R\$ 39 mil, sumarizando R\$ 75 mil.

A linha de maior representatividade desta rubrica é a de “Imóveis Concluídos”, que após desconto do saldo de “Apropriação do Custo”, equivale a 98% do total de imóveis em estoque em setembro de 2019.

Ao fim do 3º trimestre, resta 1 (uma) unidade de imóvel a comercializar.

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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Fornecedores	16	16	19	
Outras Obrigações Fiscais	17	11	12	
Parcelamentos Tributários - CP	53	53	62	
Tributos Diferidos - CP	2	2	2	
Contas a Pagar - CP	782	753	664	
Adiantamentos de Clientes - CP	17	17	17	
Provisões para Garantia - CP	1	1	1	
Passivo Circulante	888	853	777	
Parcelamentos Tributários - LP	397	394	391	
Tributos Diferidos - LP	2	2	2	
Provisões para Demandas Judiciais	1.217	1.217	1.339	
Passivo não Circulante	1.617	1.614	1.733	
Capital Social	7.003	7.003	7.003	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.030)	(2.015)	(2.095)	
Patrimônio Líquido	5.103	5.118	5.038	
TOTAL PASSIVO + PL	7.608	7.585	7.548	

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

Fornecedores apresentou acréscimo de R\$ 3 mil em junho de 2019, totalizando saldo de R\$ 23 mil no 2º trimestre, sendo o incremento referente a despesas condominiais.

Obrigações Fiscais: não ocorreu variações relevantes durante o período analisado.

Parcelamentos Tributários: apresentou aumento em setembro no curto prazo, devido a apuração de juros nos parcelamentos, além das reclassificações realizadas do longo para o curto prazo no período. A seguir será demonstrada a abertura analítica da dívida tributária.

Provisão para Demandas Judiciais: constatou-se aumento significativo de R\$ 122 mil, totalizando R\$ 1.3 milhões em setembro de 2019, referente a entrada de 5 (cinco) novos processos cíveis classificados como contingências prováveis de perda no período.

Patrimônio Líquido: composto por capital social, reserva de lucros (inalterados) e lucro/prejuízo acumulado, sumarizou em setembro de 2019 o montante de R\$ 7.5 milhões.

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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Pis/Cofins/CsII Retido na Fonte a Recolher	1	0	-	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	1	1	1	
Parcelamento 60 Meses	25	24	24	
Parcelamento PERT PGFN	29	29	38	
IRPJ a Recolher	0	0	0	
CSLL a Recolher	0	0	0	
Encargos s/ Tributos	0	0	0	
Pis Diferido	0	0	0	
Cofins Diferido	2	2	2	
Secretaria Municipal de Finanças	6	6	6	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	10	5	5	
Total Dívida Tributária - CP	73	67	76	
Parcelamento 60 Meses	35	34	32	
Parcelamento PERT PGFN	362	361	359	
Pis Diferido	0	0	0	
Cofins Diferido	0	0	0	
Irpj Diferido	1	1	1	
CsII Diferido	1	1	1	
Total Dívida Tributária - LP	400	397	393	
Total Dívida Tributária	472	464	470	

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que o total da dívida tributária de curto prazo apresentou aumento inferior a 1%, exatamente na mesma proporção que a dívida de longo prazo diminuiu.

Com base nas variações acima, verificou-se que a dívida tributária total totalizou R\$ 470 mil em setembro de 2019.

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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(+) Contas a Receber - CP	155	158	159	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	121	121	82	
(-) Fornecedores	16	16	19	
Disponibilidade Operacional	261	264	222	

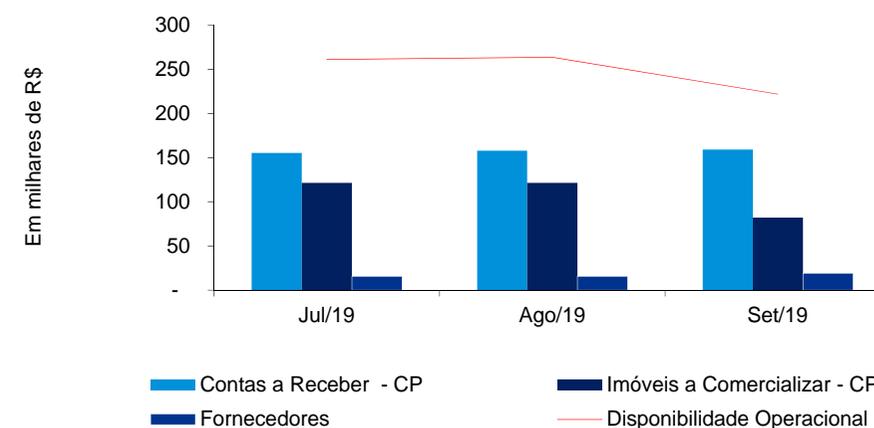
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

A Disponibilidade Operacional é um indicador que afere a capacidade de pagamento dos Fornecedores (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.

Observou-se redução de 15%, em razão da deflação em de “Imóveis a Comercializar - CP”.

Disponibilidade Operacional



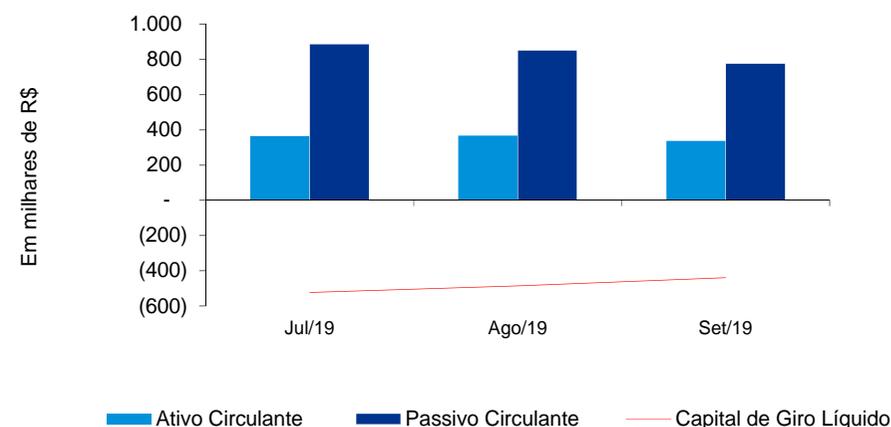
Capital de Giro Líquido

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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	155	158	159	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	121	121	82	
(+) Créditos Diversos - CP	85	85	93	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	3	
(A) Ativo Circulante	365	367	338	
(-) Fornecedores	16	16	19	
(-) Outras Obrigações Fiscais	17	11	12	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	53	53	62	
(-) Tributos Diferidos - CP	2	2	2	
(-) Contas a Pagar - CP	782	753	664	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	17	17	17	
(-) Provisões para Garantia - CP	1	1	1	
(B) Passivo Circulante	888	853	777	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(523)	(485)	(439)	

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 auferiu saldo negativo em todos os meses do 3º trimestre de 2019, verifica-se decréscimo do déficit em R\$ 84 mil, justificados pela queda do Passivo Circulante (16%) em uma proporção maior do que o Ativo Circulante (7%). Ao fim do 3º trimestre de 2019 o indicador sumarizou déficit de R\$ 439 mil.

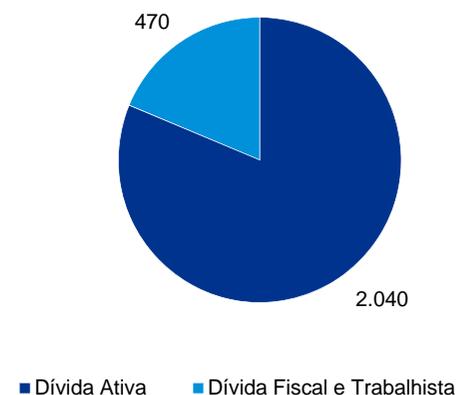
Dívida Financeira Líquida

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 Financeira Líquida	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(-) Fornecedores	16	16	19	
(-) Contas a Pagar - CP	782	753	664	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	17	17	17	
(-) Provisões para Garantia - CP	1	1	1	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.217	1.217	1.339	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	2.033	2.003	2.040	
(-) Outras Obrigações Fiscais	17	11	12	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	53	53	62	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	397	394	391	
(-) Tributos Diferidos - CP	2	2	2	
(-) Tributos Diferidos - LP	2	2	2	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	472	464	470	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	2.505	2.467	2.510	

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.

Observou-se elevação de R\$ 5 mil da Dívida Líquida Total no comparativo entre os meses analisados, sumarizando R\$ 2.5 milhões em setembro de 2019, devido ao crescimento das Provisões para Demandas Judiciais com R\$ 122 mil, representando 66% da Dívida Financeira Líquida Total. A Dívida Ativa representa 81% do total da dívida financeira, enquanto a Dívida Fiscal e Trabalhista representa 19%.

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)	Acum. Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Acum. Set/19
Receita Operacional Bruta	-	125	-	54	179
Receita de Imóveis	-	125	-	54	179
Deduções da Receita Bruta	-	(5)	-	(2)	(7)
Impostos Incidentes sobre Vendas	-	(5)	-	(2)	(7)
Receita Operacional Líquida	-	120	-	52	172
Custo dos Imóveis	(29)	(121)	17	22	(112)
Resultado Operacional Bruto	(29)	(1)	17	73	60
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	-	-	(11)	(11)
Despesas com Comercialização	(12)	-	(1)	(20)	(32)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(128)	(0)	(0)	(66)	(195)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(170)	(1)	17	(24)	(178)
Receitas Financeiras	1	0	1	(2)	0
Despesas Financeiras	(27)	(2)	(2)	(54)	(85)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(196)	(3)	15	(80)	(264)
Provisão para IRPJ e CSLL - Corrente	(0)	-	-	-	(0)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	0	(4)	(0)	(0)	(4)
Resultado Líquido do Exercício	(196)	(7)	15	(80)	(267)

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

Com base na Demonstração do Resultado do Exercício, verificou-se que os meses de julho e setembro auferiram saldo de **Receita de Imóveis** e nas **Deduções da Receita** durante o período analisado, referindo-se a 1 (uma) venda em julho e apropriação de custos com garantias de obras em setembro.

No **Custos dos Imóveis** observa-se movimentação linear nas apropriações totalizando saldo acumulado ao fim do 3º trimestre de 2019 de R\$ 112 mil.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: houve aumento em setembro, devido a inclusão de novas provisões para contingências, totalizando R\$ 195 mil ao fim do 3º trimestre.

Receitas Financeiras, não apresentou valor significativo entre julho e setembro de 2019.

Despesas Financeiras, apresentou aumento mensal relevante em setembro, em razão da apuração dos descontos cedidos e juros sobre tributos.

Ao fim do 3º trimestre de 2019 a Recuperanda apurou prejuízo contábil de R\$ 267 mil acumulados.

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, 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