



JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

Relatório mensal de atividades

Dezembro de 2020

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE S.A., 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 ao mês de dezembro de 2020, 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 do mês de dezembro 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 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
As demonstrações contábeis referentes a competência de dezembro de 2020, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 30/03/2021, 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 disponibilizados 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

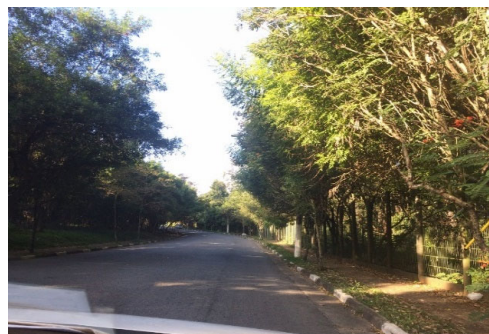
Razão Social: JMT Propriedade Imobiliária.

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.

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	Nov/20	Dez/20	
Imóveis a Comercializar - CP	14.778	-	
Créditos Diversos - CP	4	5	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	
Ativo Circulante	14.802	25	
Imóveis a Comercializar	-	2.800	
Ativo não Circulante	-	2.800	
TOTAL DO ATIVO	14.802	2.826	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

Em análise aos meses de novembro e dezembro de 2020, verifica-se decréscimo em 81% do total do Ativo, equivalente a R\$ 11 milhões.

Imóveis a Comercializar – CP: destaca-se redução em R\$ 14 milhões no curto prazo, enquanto a longo prazo demonstrou crescimento em R\$ 2,8 mil decorrente provisões para perda ligadas a *impairment*. A composição da rubrica será apresentada no quadro seguinte.

Impostos e Contribuições a Compensar: não demonstrou movimentações no período, totalizando R\$ 21 mil em dezembro. Representada, em sua exclusividade, por “IRRF a recuperar”.

Créditos Diversos - CP: observa-se aumento em R\$ 1 mil, apresentando saldo de R\$ 5 mil ao final de dezembro de 2020, oriundo de adiantamentos a fornecedores.

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	Nov/20	Dez/20
Terrenos para Incorporações	38.674	-
(-) Impairment Imóveis	(23.897)	-
Total de Imóveis a Comercializar - CP	14.778	-
Terrenos para Incorporações	-	38.740
(-) Impairment Terrenos	-	(35.939)
Total de Imóveis a Comercializar - LP	-	2.800
Total de Imóveis a Comercializar	14.778	2.800

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

Os terrenos para incorporação demonstram redução expressiva de 81%, entre os meses de novembro e dezembro de 2020, decorrente de provisões referentes a perdas por impairment e reclassificação do curto para o longo prazo.

De acordo com a companhia, a elevação da provisão foi realizada com base em amostragem indicada pela auditoria, com as documentações e premissas que suportam a decisão da Viver quanto ao valor realizável desses ativos, incluindo análise comparativa da viabilidade dos terrenos no mercado.

Em dezembro de 2020 o terreno é composto por 4 (quatro) lotes que totalizam R\$ 2,8 milhões, localizados na cidade de São Paulo/SP.

SPR [2]2

Slide 8

SPR [2]2 redução mto elevada
Sunemi, Patricia R; 20/04/2021

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	Nov/20	Dez/20	
Fornecedores	22	114	
Outras Obrigações Fiscais	11.958	12.326	
Contas a Pagar - CP	0	0	
Partes Relacionadas - CP	642	676	
Passivo Circulante	12.622	13.117	
Provisões para Demandas Judiciais	4	4	
Passivo não Circulante	4	4	
Capital Social	34.196	34.196	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1	1	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(32.021)	(44.493)	
Patrimônio Líquido	2.176	(10.296)	
TOTAL PASSIVO + PL	14.802	2.826	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

Fornecedores: apresentou crescimento substancial, equivalente a R\$ 92 mil, decorrente de provisionamento de notas fiscais. Composta por obrigações com fornecedores nacionais.

Outras Obrigações Fiscais: demonstrou movimentação linear ao longo do período, totalizando R\$ 12,3 milhões, registrado na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", referente as apropriações dos IPTUs dos terrenos.

Partes Relacionadas: verifica-se aumento entre novembro e dezembro de 2020, equivalente a R\$ 34 mil, composto por obrigações constituídas junto a coligada "Viver Empreendimento".

Provisões para Demandas Judiciais: manteve-se inalterado durante o período analisado, sendo constituída por "Provisão para contingências".

O **Patrimônio Líquido** é composto por capital social (inalterado), Adiantamento para futuro Aumento de Capital e lucro e/ou prejuízo acumulado. Sumarizou o montante de R\$ 2,8 milhões ao fim de dezembro de 2020.

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	Nov/20	Dez/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	1	
Inss Retido na Fonte a Recolher	18	4	
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	-	0	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	1	
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	11.904	12.285	
Total Dívida Tributária - CP	11.958	12.326	
Total Dívida Tributária	11.958	12.326	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

Observou-se crescimento em R\$ 368 mil na Dívida Tributária total, entre os meses de novembro e dezembro de 2020, oriundo em sua maioria, de entradas na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)"

A Dívida Tributária total da Recuperanda em dezembro de 2020 totaliza R\$ 12,3 milhões.

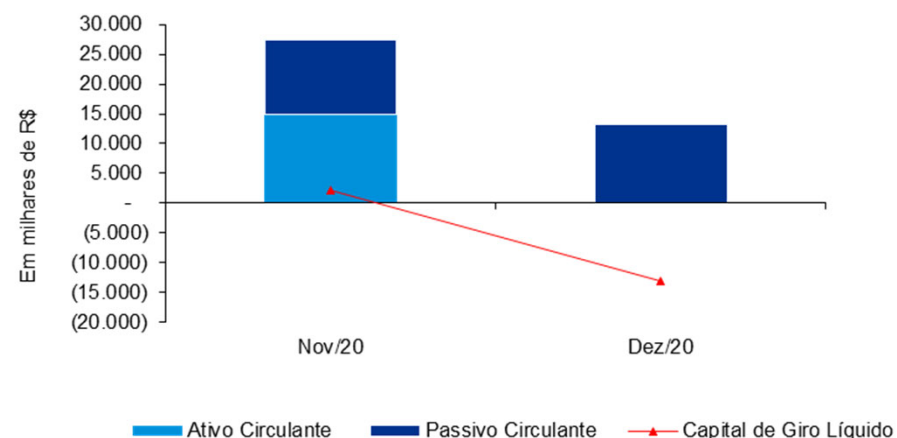
Capital de Giro

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	Nov/20	Dez/20	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	14.778	-	
(+) Créditos Diversos - CP	4	5	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	
(A) Ativo Circulante	14.802	25	
(-) Fornecedores	22	114	
(-) Outras Obrigações Fiscais	11.958	12.326	
(-) Contas a Pagar - CP	0	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	642	676	
(B) Passivo Circulante	12.622	13.117	
(A-B) Capital de Giro Líquido	2.180	(13.092)	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

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 capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

O indicador demonstrou um aumento deficitário exponencial em dezembro de 2020,, decorrente de redução na conta "Imóveis a Comercializar - CP" em R\$ 14 milhões.

Ao final de dezembro de 2020, o CGL sumariza o montante deficitário de R\$ 13 milhões.

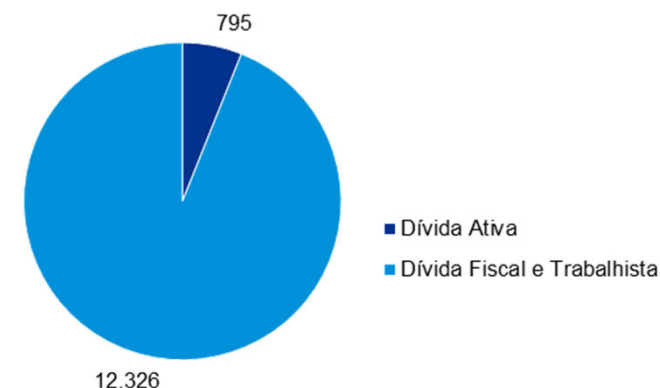
Dívida Financeira Líquida

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	Nov/20	Dez/20
(-) Fornecedores	22	114
(-) Contas a Pagar - CP	0	0
(-) Partes Relacionadas - CP	642	676
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4
(A) Dívida Ativa	668	795
(-) Outras Obrigações Fiscais	11.958	12.326
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	11.958	12.326
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	12.626	13.121

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

Dívida Financeira Líquida - Dezembro/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. 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).

Entre novembro e dezembro de 2020, verificou-se crescimento na dívida financeira total, decorrente de movimentações em “Fornecedores”, “Partes Relacionadas - CP” e “Outras Obrigações Fiscais”.

A Dívida Financeira Líquida sumarizou o montante de R\$ 13,1 milhões, ao fim de dezembro de 2020, composta pela dívida ativa em 6% e dívida fiscal e trabalhista em 94%

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. Nov/20	Dez/20	Acum. Dez/20
Despesas Gerais e Administrativas	(146)	(0)	(146)
Despesas com Comercialização	(105)	(48)	(153)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(2.006)	(12.423)	(14.429)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(2.257)	(12.472)	(14.729)
Despesas Financeiras	(0)	-	(0)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(2.257)	(12.472)	(14.729)
Resultado Líquido do Exercício	(2.257)	(12.472)	(14.729)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

Com base na Demonstração do Resultado do Exercício apresentada pela Recuperanda, observa-se que não foram auferidos ganhos e apropriações das **Receita Operacionais, Deduções da Receita e Custo dos Imóveis** entre os meses de novembro e dezembro de 2020.

Despesas Gerais e Administrativas:, composta por gastos com impostos, taxas e custas processuais; demonstrou aumento ao longo do período, auferindo saldo acumulado de R\$ 146 mil ao final de dezembro de 2020.

Despesas com Comercialização demonstrou movimentação linear entre os meses analisados, referente a gastos para manutenções dos terrenos, sumarizando R\$ 153 mil em dezembro.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: observa-se aumento substancial em R\$ 12 milhões, resultado de provisões para perda por *impairment*, sumarizando saldo acumulado de R\$ 14 milhões em dezembro de 2020.

Ao fim de dezembro de 2020, a Recuperanda apresentou prejuízo contábil acumulado de R\$ 14,7 milhões.



Cronograma Processual

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

Data	Descrição do Evento	Lei 11.101/2005
16/09/2016	Ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial	-
29/09/2016	Deferimento do pedido de Recuperação Judicial	Art.52, inciso I, II, III, IV e V e § 1º
21/10/2016	Publicação do 1º Edital pelo devedor	Art. 52, § 1º
06/02/2017	Apresentação do Plano de Recuperação ao Juízo (60 dias após a publicação do deferimento da Recuperação)	Art. 53
10/04/2017	Publicação do Edital pelo Administrador Judicial - 2º Edital (45 dias após a apresentação da habilitações/divergências)	Art. 7º, § 2º
26/10/2017	Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ - Assembleia Geral de Credores (15 dias de antecedência da realização da Assembleia Geral de Credores)	Art. 36
22/11/2017	1ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, I
29/11/2017	2ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, I
07/12/2017	Homologação do Plano de Recuperação Judicial	Art. 58
12/01/2018	Início dos Pagamentos	

Fonte: Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

	Eventos Ocorridos
	Data prevista de Realização



Sendo o que se cumpria reportar, requer-se a juntada deste relatório das atividades realizadas.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 23 de abril de 2021.

KPMG Corporate Finance S.A.
Administradora Judicial

Osana Mendonça
OAB/SP 122.930

KPMG Corporate Finance S.A.
Gerente Sênior

Patricia Ramalho Sunemi
CRC 1SP260159/0-4