



Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 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 **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 ao mês de dezembro de 2020, conforme segue:



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

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 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
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: 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 53 Ltda R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Nov/20	Dez/20
Contas a Receber - CP	1	(0)
Créditos Diversos - CP	0	0
Ativo Circulante	2	0
Imóveis a Comercializar	68	68
Créditos Diversos - LP	(0)	-
Partes Relacionadas	4.100	4.099
Ativo não Circulante	4.167	4.167
TOTAL DO ATIVO	4.169	4.167

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

Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda R\$ 000		
Contas a Receber	Nov/20	Dez/20
Clientes Incorporação	196	196
Clientes Incorporação (SPE)	(42)	(42)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(152)	(154)
Total Contas a Receber - CP	1	(0)
Clientes Incorporação Longo Prazo	152	154
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(152)	(154)
Total Contas a Receber - LP	-	-
Total de Contas a Receber	1	(0)

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

Contas a Receber: verifica-se que a rubrica exibiu diminuição de R\$ 1 mil entre os meses analisados, devido a constituição de nova provisão para perdas de recebíveis, restando saldo irrisório ao fim do exercício fiscal de 2020. No quadro abaixo demonstra-se a abertura analítica dos saldos correspondentes.

Partes Relacionadas: se tratando da rubrica de maior representatividade do Ativo Total, em 99%, o saldo refere-se à transações realizadas junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda., totalizou saldo de R\$ 4 milhões ao final de dezembro de 2020.

Créditos Diversos: não apresentou variações de saldo ao curto prazo, enquanto ao longo prazo demonstrou saldo zerado em dezembro, totalizando R\$ 300 reais a curto prazo ao final do período.



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 53 Ltda R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Nov/20	Dez/20
Fornecedores	0	-
Outras Obrigações Fiscais	1	1
Parcelamentos Tributários - CP	3	2
Tributos Diferidos - CP	0	(0)
Contas a Pagar - CP	40	44
Provisões para Garantia - CP	67	-
Passivo Circulante	111	47
Tributos Diferidos - LP	10	10
Provisões para Demandas Judiciais	2	19
Passivo não Circulante	12	29
Capital Social	6.301	6.301
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.255)	(2.210)
Patrimônio Líquido	4.046	4.091
TOTAL PASSIVO + PL	4.169	4.167

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

Fornecedores: é possível observar que rubrica em análise demonstrou redução em R\$ 257 reais, demonstrando o saldo zerado ao final de dezembro de 2020.

Outras Obrigações Fiscais: o saldo de R\$ 1 mil exibido na rubrica refere-se a "I.S.S. Retido na Fonte a Recolher" e "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)". A seguir será demonstrada a abertura analítica dos saldos.

Parcelamentos Tributários: o total da rubrica é representado por Parcelamento 60 meses. Ressalta-se que houve pagamento de parcelamento 60 meses durante o período em questão, conforme comprovantes disponibilizados pela Recuperanda. .

Tributos Diferidos: compostos de provisões estimadas com base na carteira a realizar, conforme a carteira é liquidada, os tributos diferidos são reclassificados para correntes. No período verifica-se que a curto prazo houve modesta redução, enquanto a longo prazo se manteve em R\$ 10 mil.

Provisões para Garantia - CP: representados por provisões para garantias de obras, demonstrou saldo zerado ao final de dezembro de 2020.

Provisões para Demandas Judiciais: o saldo que compõe a rubrica refere-se a processos tributários da base de contingências da Recuperanda, no qual exibiu aumento em R\$ 17 mil, decorrente de atualização de valores. Em dezembro de 2020, possui 2 (dois) processos estimados como prováveis.



Dívida Tributária

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		
Dívida Tributária	Nov/20	Dez/20
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	0	0
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0
Parcelamento 60 Meses	3	2
Pis Diferido	0	(0)
Cofins Diferido	0	-
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	1	1
Total Dívida Tributária - CP	4	3
Pis Diferido	1	1
Cofins Diferido	5	5
Irpj Diferido	3	3
Csll Diferido	2	2
Total Dívida Tributária - LP	10	10
Total Dívida Tributária	14	13

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

Conforme abertura da Dívida Tributária exibida, verificou-se que no curto prazo a conta mais expressiva é a de "Parcelamento 60 Meses", no qual demonstrou redução em R\$ 1 mil entre novembro e dezembro de 2020, enquanto no longo prazo, destacam-se os impostos diferidos na composição do grupo, verificando-se que não houveram variações dos mesmos.

Ao final do mês de dezembro de 2020 a Dívida Tributária sumarizou saldo de R\$ 13 mil.

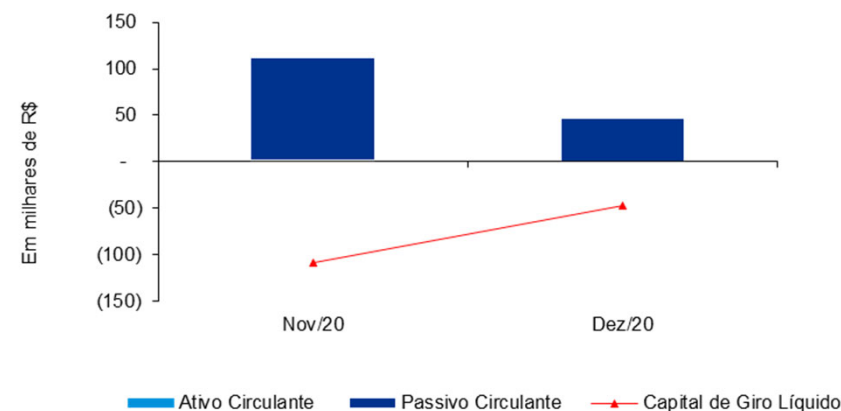
Capital de Giro

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 53 Ltda	R\$ 000	
Capital de Giro Líquido	Nov/20	Dez/20
(+) Contas a Receber - CP	1	(0)
(+) Créditos Diversos - CP	0	0
(A) Ativo Circulante	2	0
(-) Fornecedores	0	-
(-) Outras Obrigações Fiscais	1	1
(-) Parcelamentos Tributários - CP	3	2
(-) Tributos Diferidos - CP	0	(0)
(-) Contas a Pagar - CP	40	44
(-) Provisões para Garantia - CP	67	-
(B) Passivo Circulante	111	47
(A-B) Capital de Giro Líquido	(109)	(47)

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

O indicador exibido demonstrou redução em seu déficit, totalizando ao final de dezembro de 2020, saldo deficitário de R\$ 47 mil, oriundo principalmente à movimentação nos "Provisões para Garantia - CP", durante o período analisado.

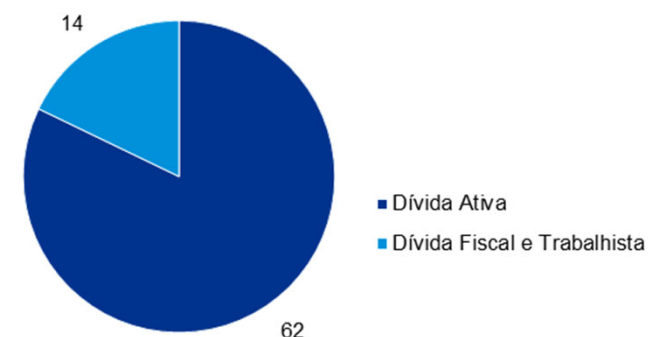
Dívida Financeira Líquida

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 53 Ltda	R\$ 000	
Dívida Financeira Líquida	Nov/20	Dez/20
(-) Fornecedores	0	-
(-) Contas a Pagar - CP	40	44
(-) Provisões para Garantia - CP	67	-
(-) Provisões para Demandas Judiciais	2	19
(A) Dívida Ativa	109	62
(-) Outras Obrigações Fiscais	1	1
(-) Parcelamentos Tributários - CP	3	2
(-) Tributos Diferidos - CP	0	(0)
(-) Tributos Diferidos - LP	10	10
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	14	14
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	123	76

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 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.

Observa-se que o saldo da Dívida Financeira Líquida Total exibiu redução em 38% entre os meses de novembro e dezembro de 2020, decorrente de movimentação nas contas de "Provisões para Garantia – CP" e "Provisões para Demandas Judiciais".

Ao final do mês de dezembro de 2020, a Dívida Total totalizou saldo de R\$ 76 mil, sendo que a Dívida Ativa corresponde a 82% e a Dívida Fiscal e Trabalhista 18% 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. Nov/20	Dez/20	Acum. Dez/20
Deduções da Receita Bruta	(4)	(1)	(6)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(4)	(1)	(6)
Receita Operacional Líquida	(4)	(1)	(6)
Resultado Operacional Bruto	(4)	(1)	(6)
Despesas Gerais e Administrativas	(4)	0	(4)
Despesas com Comercialização	-	67	67
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(3)	(20)	(23)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(11)	45	34
Receitas Financeiras	4	0	5
Despesas Financeiras	(0)	-	(0)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(7)	45	38
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(0)	(0)	(0)
Resultado Líquido do Exercício	(7)	45	38

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

Conforme apresentado na Demonstração do Resultado do Exercício disponibilizada pela Recuperanda, verificou-se que não ocorreram registros de **Receitas Operacionais** e os **Custos dos Imóveis** no período em questão.

Deduções da Receita Bruta: observa-se contabilização de impostos diferidos em R\$ 1,4 mil, totalizando ao final de dezembro de 2020 o saldo de R\$ 6 mil;

Despesas Gerais e Administrativas: a variação exibida durante o mês de novembro é proveniente das contas de "Custas Processuais" e . Totalizou saldo acumulado de R\$ 4 mil em dezembro de 2020.

Despesas com Comercialização: verifica-se contabilização a partir de dezembro de 2020 em R\$ 67 mil, decorrentes de despesas com garantias de obra.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais demonstraram variação em R\$ 20 mil, em sua maioria devido a aumento em provisões para contingências, somando saldo de R\$ 23 mil ao final do período.

Receitas Financeiras apresentou crescimento menor de 1%, decorrente de atualização monetária, enquanto **Despesas Financeiras** não apresentaram variações durante os meses de novembro e dezembro de 2020.

Com base nas informações supracitadas, o Resultado líquido apresentou lucro contábil de R\$ 38 mil acumulados ao final de dezembro de 2020.

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
07/12/2017	Homologação do Plano de Recuperação Judicial	Art. 58
21/05/2018	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