



Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.

Relatório mensal de atividades

Mês de Dezembro de 2020

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE S.A., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial do **Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.** ("SPE 62" 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
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	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 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.	
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 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
A demonstração contábil referente a competência de dezembro de 2020, foi disponibilizada 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 Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.

Data do Habite-se: 5 de janeiro de 2012

Número de Unidades: 396

Número de Torres: 6

Quantidade em Estoque: 2 (duas) unidades

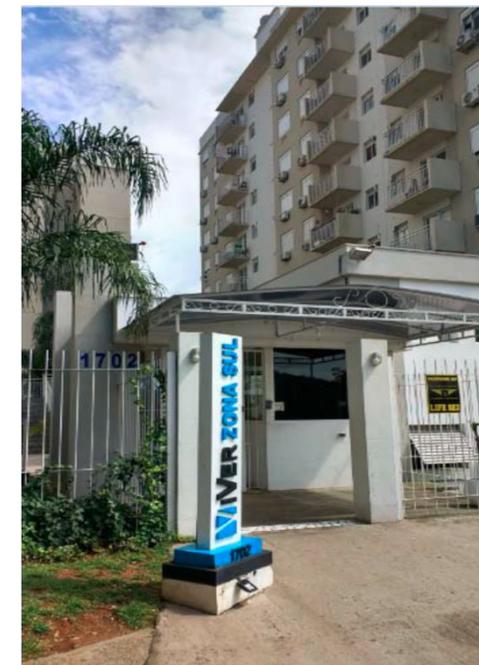
Status: Concluído

Custo médio da unidade: R\$ 134 mil

A constatação do status dos empreendimentos foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita no seguinte endereço, na seguinte data:

Avenida Otto Niemeyer, 1702 – Porto Alegre / RS (30/12/2016)

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 Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000
Balanco Patrimonial	Nov/20	Dez/20
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0
Contas a Receber - CP	(0)	(0)
Imóveis a Comercializar - CP	267	267
Créditos Diversos - CP	0	0
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3
Ativo Circulante	270	270
Imóveis a Comercializar	222	222
Créditos Diversos - LP	11	11
Partes Relacionadas	7.567	7.555
Ativo não Circulante	7.800	7.788
TOTAL DO ATIVO	8.071	8.059

Fonte: Balanco Patrimonial, referente ao mês de dezembro de 2020

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou variações entre os meses analisados. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem o saldo registrado e não foram verificadas divergências.

Contas a Receber: não demonstra saldo relevante, visto que todo o valor foi provisionado para perdas. Adicionalmente será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

Imóveis a Comercializar: verifica-se que o saldo, tanto no curto quanto no longo prazo, manteve-se inalterado, pois não ocorreram vendas ou distratos no período. Tal rubrica é composta por 2 (duas) unidades de imóvel disponíveis para venda. A seguir será demonstrada a composição analítica da referida rubrica.

Partes Relacionadas: houve movimentação de menos de 1% na rubrica entre novembro e dezembro de 2020, correspondendo a 94% do total do Ativo.

Contas a Receber

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000
Contas a Receber	Nov/20	Dez/20
Clientes Incorporação	1.385	1.385
Clientes Incorporação (SPE)	(950)	(950)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(435)	(435)
Total Contas a Receber - CP	(0)	(0)
Clientes Incorporação Longo Prazo	435	435
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(435)	(435)
Total Contas a Receber - LP	-	-
Total de Contas a Receber	(0)	(0)

Com base na abertura do Contas a Receber verificou-se que a linha de maior representatividade é a de “Clientes Incorporação”, contudo todo o valor foi provisionado para perdas.

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao mês de dezembro de 2020

Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000
Imóveis a Comercializar	Nov/20	Dez/20
Imóveis Concluídos	49.380	49.380
Apropriação do Custo	(49.134)	(49.134)
Encargos Financeiros	308	308
Encargos Financeiros SFH	3.950	3.950
Apropriação do Custo Financeiro	(307)	(307)
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(3.930)	(3.930)
Total de Imóveis a Comercializar - CP	267	267
Imóveis Concluídos Unid. a Distratar	222	222
Total de Imóveis a Comercializar - LP	222	222
Total de Imóveis a Comercializar	489	489

Observa-se que entre novembro e dezembro de 2020 o saldo de Imóveis a Comercializar não se movimentou, pois não ocorreram vendas ou distratos no período.

A Recuperanda sumarizou R\$ 489 mil em imóveis a comercializar em dezembro de 2020, composto por 2 (duas) unidades de imóvel.

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao mês de dezembro de 2020

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		
Imóveis a Comercializar	Nov/20	Dez/20
Imóveis em Estoque	2	2
Total de Imóveis a Comercializar	2	2

Fonte: Documentação suporte, disponibilizada pela Recuperanda.



Balanco Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000
Balanco Patrimonial	Nov/20	Dez/20
Fornecedores	14	5
Outras Obrigações Fiscais	8	9
Parcelamentos Tributários - CP	11	9
Tributos Diferidos - CP	(0)	(0)
Contas a Pagar - CP	456	472
Provisões para Garantia - CP	1	1
Passivo Circulante	490	496
Parcelamentos Tributários - LP	4	3
Tributos Diferidos - LP	11	11
Provisões para Demandas Judiciais	2.471	3.274
Passivo não Circulante	2.486	3.288
Capital Social	9.001	9.001
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(3.906)	(4.726)
Patrimônio Líquido	5.095	4.275
TOTAL PASSIVO + PL	8.071	8.059

Fonte: Balanco Patrimonial, referente ao mês de dezembro de 2020

Fornecedores: apresentou queda em dezembro, referindo-se a gastos para manutenção do empreendimento.

Parcelamentos Tributários: apresentou leve queda no saldo, sendo que o curto e o longo prazo referem-se ao Parcelamento 60 meses.

Contas a Pagar - CP: rubrica mais representativa do Passivo Circulante, apresentou aumento de R\$ 16 mil em dezembro, referente a condomínio a pagar de unidades concluídas do período.

Provisões para Demandas Judiciais: apresentou elevação de R\$ 803 mil, justificada pela entrada de 4 (quatro) novos processos, exclusão de 7 (sete) ações e atualização dos valores da base de contingências da Recuperanda.

Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000	
Dívida Tributária	Nov/20	Dez/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	-	
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	0	0	
Parcelamento 60 Meses	11	9	
Cofins Diferido	(0)	(0)	
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	7	8	
Total Dívida Tributária - CP	18	18	
Parcelamento 60 Meses	4	3	
Pis Diferido	1	1	
Cofins Diferido	5	5	
Irpj Diferido	3	3	
Csll Diferido	2	2	
Total Dívida Tributária - LP	14	14	
Total Dívida Tributária	33	32	

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto não se movimentaram de forma relevante durante o período, sendo a conta mais importante a de Parcelamento 60 meses e Secretaria Municipal de Finanças (SPE).

A dívida tributária total diminuiu R\$ 1 mil entre novembro e dezembro de 2020, sumalizando R\$ 32 mil.

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao mês de dezembro de 2020



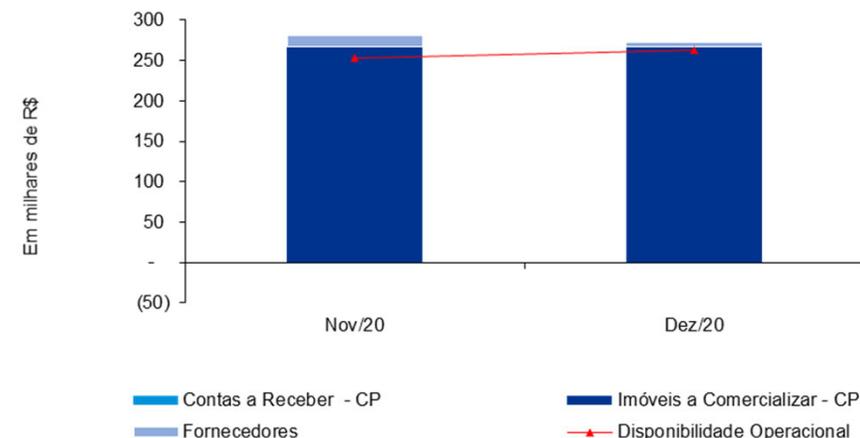
Disponibilidade Operacional

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000	
Disponibilidade Operacional	Nov/20	Dez/20	
(+) Contas a Receber - CP	(0)	(0)	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	267	267	
(-) Fornecedores	14	5	
Disponibilidade Operacional	253	262	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao mês de dezembro de 2020

Disponibilidade Operacional



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 manteve-se positivo nas competências analisadas, significando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos operacionais.

A Disponibilidade Operacional apresentou aumento referente à alteração do valor de “Fornecedores”. O mês de dezembro de 2020 apresentou total de R\$ 262 mil no indicador.

Capital de Giro

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

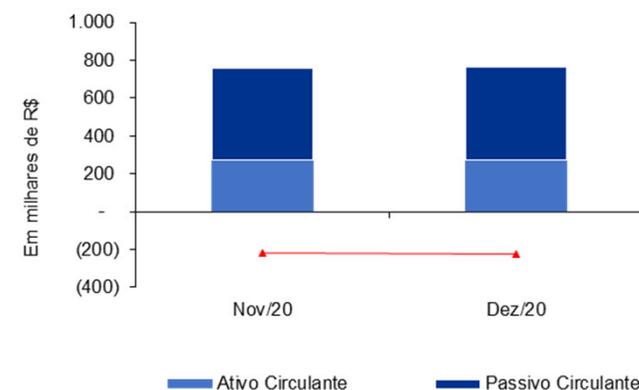
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000	
Capital de Giro Líquido	Nov/20	Dez/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	(0)	(0)	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	267	267	
(+) Créditos Diversos - CP	0	0	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	
(A) Ativo Circulante	270	270	
(-) Fornecedores	14	5	
(-) Outras Obrigações Fiscais	8	9	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	11	9	
(-) Tributos Diferidos - CP	(0)	(0)	
(-) Contas a Pagar - CP	456	472	
(-) Provisões para Garantia - CP	1	1	
(B) Passivo Circulante	490	496	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(219)	(225)	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao mês de dezembro de 2020

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-se negativo em todos os meses analisados, com aumento do déficit em R\$ 6 mil. As principais movimentações ocorreram em "Fornecedores" e "Contas a Pagar – CP".

Capital de Giro Líquido

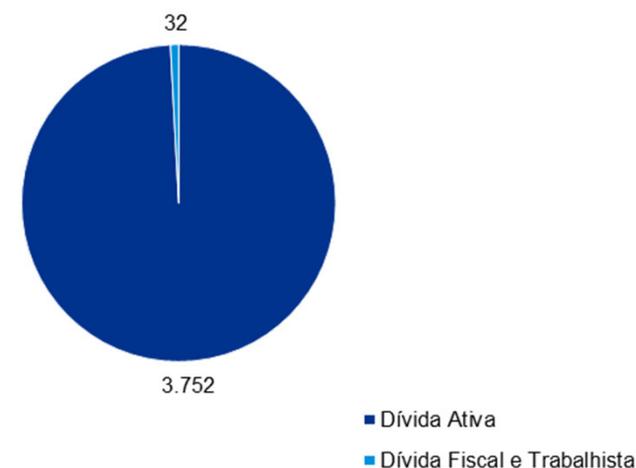


Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000
Dívida Financeira Líquida	Nov/20	Dez/20
(-) Fornecedores	14	5
(-) Contas a Pagar - CP	456	472
(-) Provisões para Garantia - CP	1	1
(-) Provisões para Demandas Judiciais	2.471	3.274
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0
(A) Dívida Ativa	2.942	3.752
(-) Outras Obrigações Fiscais	8	9
(-) Parcelamentos Tributários - CP	11	9
(-) Parcelamentos Tributários - LP	4	3
(-) Tributos Diferidos - CP	(0)	(0)
(-) Tributos Diferidos - LP	11	11
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	33	32
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	2.975	3.784

Dívida Financeira Líquida - Dezembro/2020 - Em R\$ 000



Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao mês de dezembro de 2020

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.

Houve aumento de R\$ 809 mil na Dívida Financeira Líquida durante o período analisado, sumarizando o montante de R\$ 3.7 milhões em dezembro de 2020. Verificou-se que a referida variação ocorreu, sobretudo, em razão do acréscimo de "Provisões para Demandas Judiciais" em R\$ 803 mil e "Contas a Pagar - CP" em R\$ 16 mil, além da queda de "Fornecedores" em R\$ 9 mil. A Dívida Ativa representa 99% da Dívida Total ao fim de dezembro de 2020.

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 Viver Zona Sul SPE 62 Ltda				R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Out/20	Nov/20	Dez/20	Acum. Dez/20
Receita Operacional Bruta	(219)	-	-	(219)
Receita de Imóveis	(219)	-	-	(219)
Deduções da Receita Bruta	220	-	-	220
Impostos Incidentes sobre Vendas	220	-	-	220
Receita Operacional Líquida	1	-	-	1
Custo dos Imóveis	1	-	-	1
Custo dos Imóveis	1	-	-	1
Resultado Operacional Bruto	2	-	-	2
Despesas Gerais e Administrativas	(19)	(11)	(0)	(30)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(455)	(6)	(820)	(1.282)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(472)	(17)	(821)	(1.309)
Receitas Financeiras	13	-	-	13
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(459)	(17)	(821)	(1.297)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	7	-	-	7
Resultado Líquido do Exercício	(453)	(17)	(821)	(1.290)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente ao mês de dezembro de 2020

A Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou saldo de **Receita Operacional Bruta, Deduções da Receita e Custos** em novembro e dezembro de 2020, visto que não ocorreram vendas ou distratos em tais meses.

Despesas Gerais e Administrativas: destaque para a variação de novembro, que reflete gastos com assessoria/consultoria e custas processuais.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: teve sua principal variação ocorrida em dezembro de 2020, referindo-se principalmente a movimentação de provisões para contingências.

As **Receitas Financeiras** sumarizaram R\$ 13 mil no acumulado de dezembro, referindo-se a atualização monetária.

Com base nas variações supracitadas, o Resultado líquido do exercício apresentou prejuízo acumulado de R\$ 1.2 milhão.



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

Maycon Chagas
CRC 1SP314519/O-3