



JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Outubro e Novembro 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 aos meses de outubro e novembro 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 dos meses de outubro e novembro 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 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 as competências de outubro e novembro de 2020, foram disponibilizadas pela Recuperanda a esta Administradora Judicial em janeiro/2021, tais documentações não foram auditadas até a entrega deste relatório, caso identifiquemos alterações relevantes nas rubricas após a publicação das demonstrações financeiras auditadas no site da Companhia ou na CVM (Comissão de Valores Mobiliários), apontaremos no relatório mensal de atividades referente ao período de dezembro de 2020.	



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

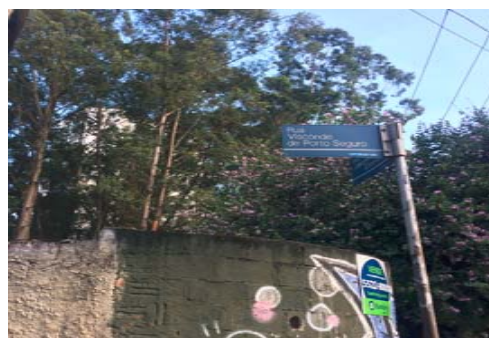
Razão Social: JMT Propriedade Imobiliária.

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	Out/20	Nov/20	
Imóveis a Comercializar - CP	14.589	14.778	
Créditos Diversos - CP	-	4	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	
Ativo Circulante	14.610	14.802	
TOTAL DO ATIVO	14.610	14.802	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de outubro e novembro de 2020

Em análise aos meses de outubro e novembro de 2020, verifica-se elevação em 1% do total do Ativo, equivalente a R\$ 14 mil.

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

Créditos Diversos - CP: destaca-se movimentação ocorrida em novembro, apresentando saldo de R\$ 4 mil, oriundo de adiantamentos a fornecedores

Imóveis a Comercializar – CP: verificou-se crescimento de R\$ 189 mil ao longo do período, decorrente da capitalização de gastos com a manutenção dos terrenos, totalizando R\$ 14.7 milhões. A composição da rubrica será apresentada no quadro seguinte.

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	Out/20	Nov/20
Terrenos para Incorporações	38.486	38.674
(-) Impairment Imóveis	(23.897)	(23.897)
Total de Imóveis a Comercializar - CP	14.589	14.778
Total de Imóveis a Comercializar	14.589	14.778

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro e novembro de 2020

Os terrenos para incorporação demonstram crescimento de 1%, entre os meses de outubro e novembro de 2020, decorrente de apropriações dos gastos para manutenção dos terrenos. Conforme entendimento obtido junto a Recuperanda, verificou-se que a JMT Propriedade Imobiliária foi adquirida com ágio, sendo contabilizada (naquele período) na rubrica de “Imóveis a Comercializar” da coligada investidora (Viver Empreendimentos), no entanto no exercício fiscal de 2016, por conta de não existir expectativa de lançamentos de novos empreendimentos imobiliários no terreno, além do contínuo desaquecimento do mercado de construção civil, a administração da entidade entendeu ser necessário realizar a reavaliação da empresa pelo valor atual de venda do terreno. No primeiro momento o *impairment* foi registrado na investidora (Viver Empreendimentos). Após isso, houve reclassificação transferindo os saldos e ajustando o *impairment* na investida JMT Propriedade Imobiliária.

Em novembro de 2020 o terreno é composto por 4 (quatro) lotes que totalizam R\$ 14.7 milhões, localizados na cidade de São Paulo/SP.

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	Out/20	Nov/20	
Fornecedores	8	22	
Outras Obrigações Fiscais	11.943	11.958	
Contas a Pagar - CP	0	0	
Partes Relacionadas - CP	461	642	
Passivo Circulante	12.412	12.622	
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	(32.003)	(32.021)	
Patrimônio Líquido	2.194	2.176	
TOTAL PASSIVO + PL	14.610	14.802	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de outubro e novembro de 2020

Fornecedores: apresentou crescimento substancial, em destaque ao mês de novembro, em R\$ 14 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\$ 11.9 milhões, registrado na linha "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", referente as apropriações dos IPTUs dos terrenos.

Partes Relacionadas: observa-se aumento entre os meses de outubro e novembro de 2020, equivalente a R\$ 181 mil, representado 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\$ 2,1 milhões ao fim de novembro 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	Out/20	Nov/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	-	0	
Inss Retido na Fonte a Recolher	2	18	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0	
Encargos sobre Tributos	0	-	
Receita Federal do Brasil	0	-	
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	11.904	11.904	
Total Dívida Tributária - CP	11.943	11.958	
Total Dívida Tributária	11.943	11.958	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro e novembro de 2020

Observou-se crescimento em R\$ 15 mil na Dívida Tributária total, entre os meses de outubro e novembro de 2020, em decorrência de entradas na linha "INSS Retido na Fonte a Recolher"

A Dívida Tributária total da Recuperanda em novembro de 2020 totaliza R\$ 11.9 milhões.

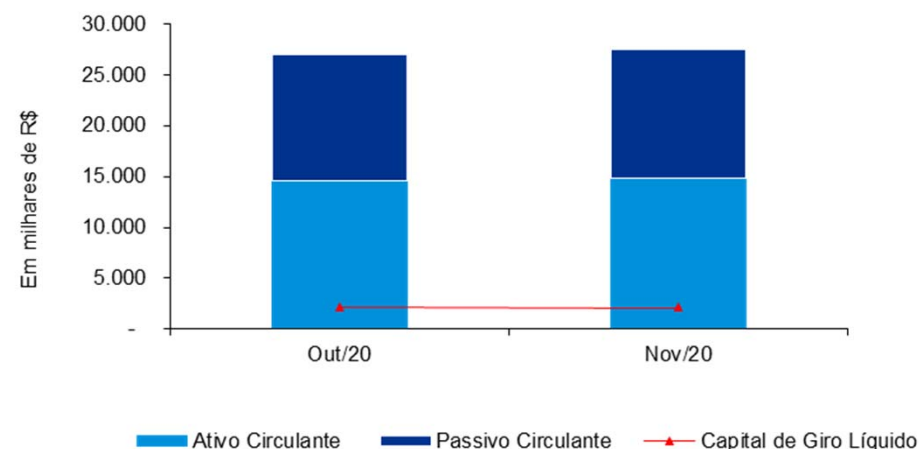
Capital de Giro

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	Out/20	Nov/20	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	14.589	14.778	
(+) Créditos Diversos - CP	-	4	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	21	21	
(A) Ativo Circulante	14.610	14.802	
(-) Fornecedores	8	22	
(-) Outras Obrigações Fiscais	11.943	11.958	
(-) Contas a Pagar - CP	0	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	461	642	
(B) Passivo Circulante	12.412	12.622	
(A-B) Capital de Giro Líquido	2.198	2.180	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro e novembro 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 verifica-se positivo em todos os meses analisados, demonstrando diminuição ao longo do período analisado, decorrente de elevações nas contas "Partes Relacionadas - CP" em R\$ 181 mil, "Outras Obrigações Fiscais" em R\$ 15 mil, "Imóveis a Comercializar - CP" em R\$ 189 mil e "Créditos Diversos - CP" em R\$ 4 mil.

Ao final de novembro de 2020, o CGL sumariza o montante de R\$ 2,1 milhões.

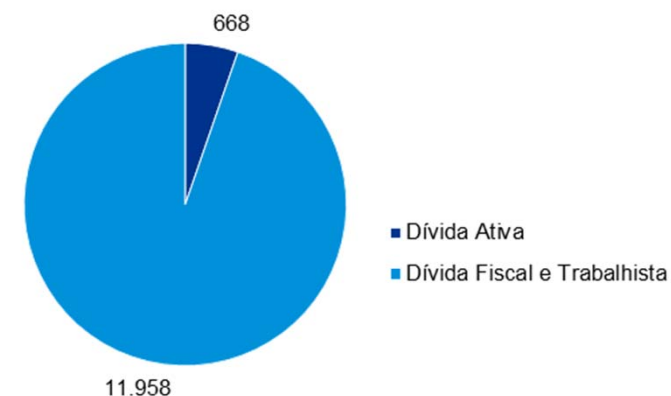
Dívida Financeira Líquida

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	Out/20	Nov/20	
(-) Fornecedores	8	22	
(-) Contas a Pagar - CP	0	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	461	642	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	
(A) Dívida Ativa	473	668	
(-) Outras Obrigações Fiscais	11.943	11.958	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	11.943	11.958	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	12.416	12.626	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro e novembro de 2020

Dívida Financeira Líquida - Novembro/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 os meses de outubro e novembro de 2020, observou-se crescimento na dívida financeira total, resultante de movimentações em "Partes Relacionadas - CP".

A Dívida Financeira Líquida totalizou o montante de R\$ 12,6 milhões, ao fim de novembro de 2020, composta pela dívida ativa em 5% e dívida fiscal e trabalhista em 95%

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. Set/20	Out/20	Nov/20	Acum. Nov/20
Despesas Gerais e Administrativas	(143)	(0)	(3)	(146)
Despesas com Comercialização	(75)	(15)	(15)	(105)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(2.006)	-	-	(2.006)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(2.224)	(15)	(18)	(2.257)
Despesas Financeiras	(0)	(0)	0	(0)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(2.224)	(15)	(18)	(2.257)
Resultado Líquido do Exercício	(2.224)	(15)	(18)	(2.257)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de outubro e novembro de 2020

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

Despesas com Comercialização apresentou movimentação linear entre os meses analisados, referente a gastos para manutenções dos terrenos, sumarizando R\$ 105 mil em novembro.

Ao fim de novembro de 2020, a Recuperanda apresentou prejuízo contábil acumulado de R\$ 2.2 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, 4 de março 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