



Projeto 86 SPE 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 Inpar **Projeto 86 SPE Ltda.** (“SPE 86” ou “Recuperanda”), vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o relatório de atividades referente os meses de outubro e novembro 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 dos meses de outubro e novembro 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
Analisamos a movimentação de empregados (contratações e demissões) e se aqueles que foram demitidos após o pedido de Recuperação Judicial foi realizado a homologação sindical na forma devida.	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
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.	



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 86 SPE Ltda.

Data do Habite-se: Verano e Splendidum - 10 de setembro de 2015, Aurea e Vivenda - 31 de março de 2015, Nobile e Amabilis - 19 de dezembro de 2012.

Número de Unidades: 200

Número de Torres: 25

Quantidade em Estoque: 41 (quarenta e uma) unidades

Custo médio de unidade: R\$ 98 mil

Status: Todos empreendimentos concluídos e com Habite-se

A constatação do status dos empreendimentos foi realizada por meio de visita no seguinte endereço em 30 de outubro de 2016 por esta Administradora Judicial:

Av. Cabo Pedro Hoffmann, Res. Real Park Sumaré - Sumaré/SP

Fotos do Empreendimento:



Balanco Patrimonial - Ativo

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda		R\$ 000	
Balanco Patrimonial	Out/20	Nov/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	384	384	
Contas a Receber - CP	147	149	
Imóveis a Comercializar - CP	2.821	2.821	
Créditos Diversos - CP	0	2	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	173	174	
Ativo Circulante	3.526	3.531	
Contas a Receber - LP	(0)	(0)	
Imóveis a Comercializar	1.235	1.235	
Créditos Diversos - LP	244	244	
Partes Relacionadas	51.867	51.858	
Ativo não Circulante	53.346	53.338	
TOTAL DO ATIVO	56.873	56.869	

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

Partes Relacionadas: entre os meses de outubro e novembro de 2020, a rubrica teve aumento inferior a 1%, devido a repasses realizados junto a coligada "Viver Empreendimentos".

A rubrica de "Impostos e Contribuições a Compensar – CP" não teve oscilação relevante no período analisado.

Caixa e Equivalentes de Caixa: a rubrica não apresentou variação no período analisado, sumarizando em novembro de 2020 o montante de R\$ 384 mil. O saldo é composto por contas correntes e aplicações financeiras. Cumpre informar que esta Administradora Judicial verificou os extratos bancários, disponibilizados pela Recuperanda que compõem a referida rubrica, entretanto foi identificada a ausência de alguns extratos no mês de novembro de 2020. Conforme informado em relatórios anteriores, considera-se para todos os extratos 70% dos valores, pois os 30% restantes se referem à participação do consórcio da empresa.

Contas a Receber: entre os meses de outubro e novembro de 2020, o curto prazo aumentou apenas 2%, devido a rubrica "Clientes Incorporação (SPE)" e o longo manteve o saldo inalterado. Adicionalmente será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

Imóveis a Comercializar: o saldo de curto e longo prazo não teve variação nos meses analisado, porém em outubro houve 9 (nove) distratos, visto isso, a rubrica passou a ser composta por 41 (quarenta e uma) unidades de imóveis disponíveis para venda. A seguir demonstra-se a composição analítica da referida rubrica.

Créditos Diversos: identifica-se que o curto prazo teve elevação no saldo em novembro de 2020, de R\$ 2 mil referente a "Adiantamento a Fornecedores". O longo prazo manteve o saldo estável em R\$ 244 mil, o mesmo é composto por "Depósito judicial".



Contas a Receber

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda		R\$ 000
Contas a Receber	Out/20	Nov/20
Cientes Incorporação	(0)	(0)
Cientes Incorporação (SPE)	2.310	2.312
(-) Cientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(2.163)	(2.163)
Total Contas a Receber - CP	147	149
Cientes Incorporação Longo Prazo	3.607	3.607
Cientes Incorporação Longo Prazo (SPE)	(1.444)	(1.444)
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(2.163)	(2.163)
Total Contas a Receber - LP	(0)	(0)
Total de Contas a Receber	147	149

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda		R\$ 000
Contas a Receber - Aging List	Out/20	Nov/20
Vencidos até 180 dias	2	2
Vencidos entre 181 e 360 dias	4	4
Vencidos há mais de 360 dias	141	144
Total de Contas a Receber	147	149

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

Entre os meses de outubro e novembro de 2020, observa-se na composição analítica do Contas a Receber disponibilizada pela Recuperanda, que o curto prazo aumentou R\$ 2 mil, devido a rubrica "Clientes Incorporação (SPE)" e o longo se manteve inalterado.

Além disso, no *aging list* os títulos vencidos há mais de 360 dias representam 97% do total do contas a receber em novembro de 2020, equivalente a R\$ 144 mil.

Imóveis a Comercializar

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda		R\$ 000
Imóveis a Comercializar	Out/20	Nov/20
Imóveis em Construção	77.254	77.254
Custo com imóveis concluídos	(0)	(0)
Apropriação do Custo	(74.475)	(74.475)
Encargos Financeiros	23	23
Encargos Financeiros SFH	1.137	1.137
Apropriação do Custo Financeiro	(20)	(20)
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(1.092)	(1.092)
(-) Impairment Imóveis	(5)	(5)
Total de Imóveis a Comercializar - CP	2.821	2.821
Imóveis Concluídos Unid. a Distratar	1.237	1.237
(-) Impairment Terrenos	(2)	(2)
Total de Imóveis a Comercializar - LP	1.235	1.235
Total de Imóveis a Comercializar	4.057	4.057

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

A composição analítica de imóveis a comercializar de curto e longo prazo não sofreram movimentações, entretanto em outubro de 2020, houve o distrato de 9 (nove) unidades e a Recuperanda passou a ter 41 (quarenta e uma) unidades de imóveis em estoque, totalizando R\$ 4 milhões em novembro de 2020.

Balanco Patrimonial - Passivo

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda		R\$ 000	
Balanco Patrimonial	Out/20	Nov/20	
Fornecedores	46	43	
Outras Obrigações Fiscais	81	81	
Parcelamentos Tributários - CP	1	1	
Tributos Diferidos - CP	3	3	
Contas a Pagar - CP	2.058	2.058	
Adiantamentos de Clientes - CP	432	432	
Passivo Circulante	2.621	2.618	
Tributos Diferidos - LP	53	53	
Provisões para Demandas Judiciais	5.035	5.035	
Passivo não Circulante	5.089	5.089	
Capital Social	36.816	36.816	
Reservas de Lucros	19.438	19.438	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(7.092)	(7.093)	
Patrimônio Líquido	49.163	49.162	
TOTAL PASSIVO + PL	56.873	56.869	

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

Fornecedores: apresentou queda de R\$ 3 mil em novembro de 2020, sumarizando o saldo de R\$ 43 mil no mesmo período.

Outras Obrigações Fiscais, Parcelamentos Tributários – CP e Tributos Diferidos - CP e LP não apresentaram alterações no saldo durante o período analisado. A seguir será apresentada a composição analítica da dívida tributária.

Provisões para Demandas Judiciais: é o principal saldo do passivo não circulante representando 99%. Nos meses de outubro e novembro de 2020, manteve o saldo de R\$ 5 milhões.

As rubricas **Contas a Pagar – CP** e **Adiantamentos de Clientes – CP** também não apresentaram alteração dos saldos nas competências analisadas.

Dívida Tributária

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda		R\$ 000	
Dívida Tributária	Out/20	Nov/20	
PIS a Recolher	0	0	
RET a Recolher	0	0	
Parcelamento 60 Meses	1	1	
Parcelamento INSS	(0)	(0)	
Abatimento Parc. PERT	0	0	
Encargos s/ Tributos	0	-	
Pis Diferido	1	1	
Cofins Diferido	3	3	
Receita Federal do Brasil (SPE)	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	80	80	
Total Dívida Tributária - CP	85	85	
Pis Diferido	5	5	
Cofins Diferido	22	22	
Irpj Diferido	18	18	
Csll Diferido	9	9	
Total Dívida Tributária - LP	53	53	
Total Dívida Tributária	138	138	

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

No período de outubro e novembro de 2020, foi observada apenas uma pequena variação na linha de “Encargos s/ Tributos” que não impactou no total da dívida tributária de curto prazo. O longo prazo também não sofreu alteração no saldo.

Sendo assim, o saldo da dívida tributária totalizou R\$ 138 mil em novembro de 2020.

Disponibilidade Operacional

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda		R\$ 000	
Disponibilidade Operacional	Out/20	Nov/20	
(+) Contas a Receber - CP	147	149	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	2.821	2.821	
(-) Fornecedores	46	43	
Disponibilidade Operacional	2.923	2.928	

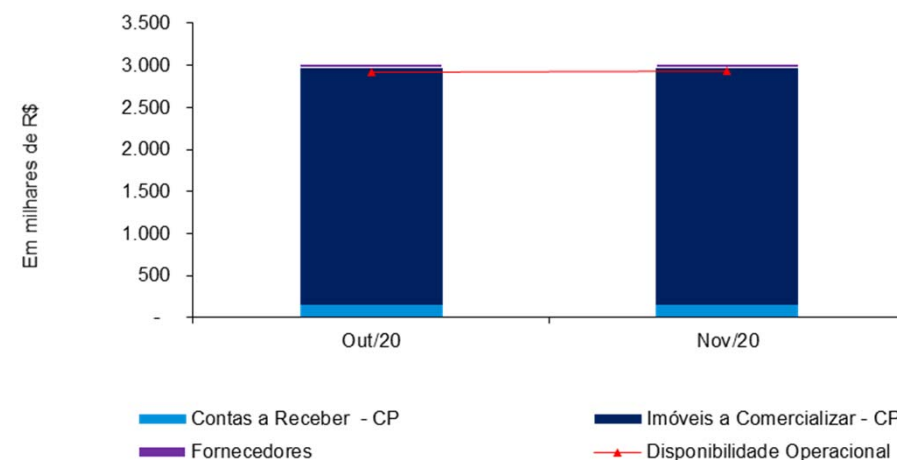
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro a novembro de 2020

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 demonstra-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 líquidos.

Nos meses outubro e novembro de 2020, a disponibilidade apresentou saldo positivo e aumentou R\$ 5 mil, devido a queda de R\$ 3 mil no saldo da rubrica "Fornecedores" e o acréscimo de R\$ 2 mil nas "Contas a Receber - CP".

O indicador sumarizou R\$ 2.9 milhões em novembro de 2020.

Disponibilidade Operacional



Capital de Giro Líquido

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda		R\$ 000	
Capital de Giro Líquido	Out/20	Nov/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	384	384	
(+) Contas a Receber - CP	147	149	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	2.821	2.821	
(+) Créditos Diversos - CP	0	2	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	173	174	
(A) Ativo Circulante	3.526	3.531	
(-) Fornecedores	46	43	
(-) Outras Obrigações Fiscais	81	81	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	1	1	
(-) Tributos Diferidos - CP	3	3	
(-) Contas a Pagar - CP	2.058	2.058	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	432	432	
(-) Partes Relacionadas - CP	0	-	
(B) Passivo Circulante	2.621	2.618	
(A-B) Capital de Giro Líquido	905	913	

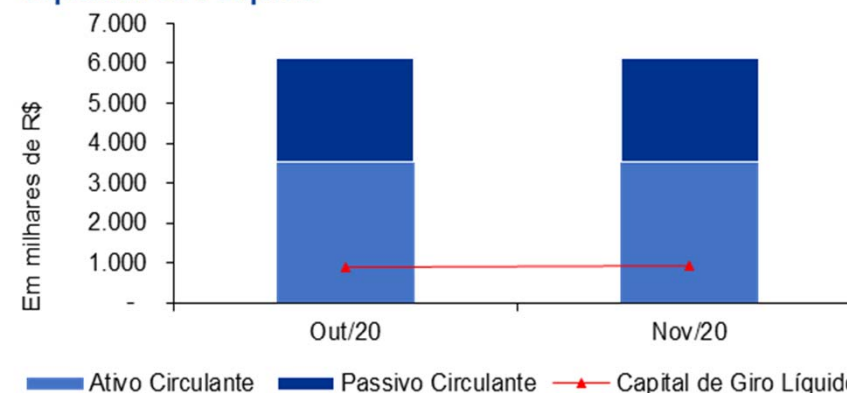
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro a novembro de 2020

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.

Identifica-se aumento de R\$ 8 mil no indicador, em virtude do aumento em “Contas a Receber – CP” e “Créditos Diversos – CP” no ativo circulante. E queda no saldo de “Fornecedores” do passivo circulante.

Em novembro de 2020, o CGL sumarizou R\$ 913 mil positivo.

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda		R\$ 000	
Dívida Financeira Líquida	Out/20	Nov/20	
(-) Fornecedores	46	43	
(-) Contas a Pagar - CP	2.058	2.058	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	432	432	
(-) Partes Relacionadas - CP	0	-	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	5.035	5.035	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	384	384	
(A) Dívida Ativa	7.187	7.185	
(-) Outras Obrigações Fiscais	81	81	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	1	1	
(-) Tributos Diferidos - CP	3	3	
(-) Tributos Diferidos - LP	53	53	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	138	138	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	7.326	7.323	

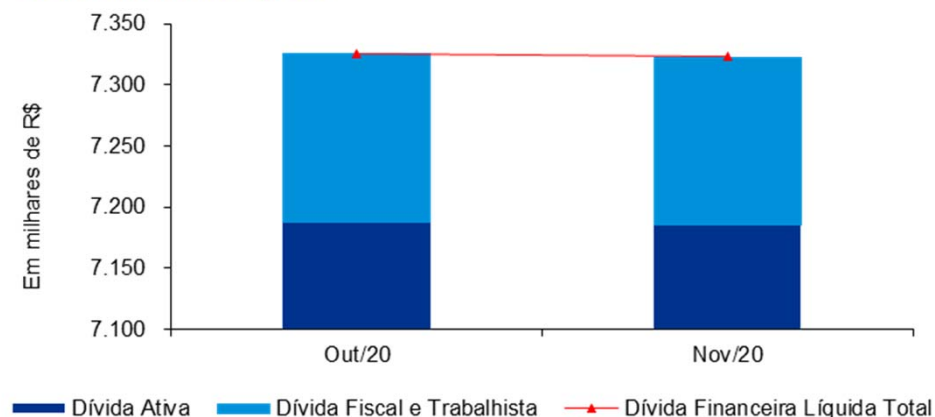
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro a novembro de 2020

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.

A Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda diminuiu R\$ 3 mil, em razão de "Fornecedores" pertencente a dívida ativa.

O indicador somou R\$ 7.3 milhões em novembro de 2020, sendo representada em 98% por Dívida Ativa e 2% por Dívida Fiscal e Trabalhista.

Dívida Financeira Líquida



Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

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

Inpar Projeto 86 SPE Ltda					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Set/20	Out/20	Nov/20	Acum. Nov/20	
Receita Operacional Bruta	(124)	(1.087)	-	(1.211)	
Receita de Imóveis	(124)	(1.087)	-	(1.211)	
Deduções da Receita Bruta	112	1.112	1	1.225	
Impostos Incidentes sobre Vendas	112	1.112	1	1.225	
Receita Operacional Líquida	(11)	25	1	14	
% Receita Operacional Bruta	9,3%	(2,3%)	-	(1,2%)	
Custo dos Imóveis	32	0	-	32	
Custo dos Imóveis	32	0	-	32	
% Receita Operacional Líquida	(282%)	0,0%	-	223,3%	
Resultado Operacional Bruto	21	25	1	47	
% Receita Operacional Líquida	(182%)	100,0%	100,0%	323,3%	
Despesas Gerais e Administrativas	(63)	(0)	(2)	(65)	
Despesas com Comercialização	(7)	-	(0)	(7)	
Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.356	(0)	(1)	2.355	
Resultado antes do Resultado Financeiro	2.307	25	(2)	2.329	
Receitas Financeiras	25	2	2	29	
Despesas Financeiras	(6)	(1)	(1)	(8)	
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	2.326	26	(1)	2.351	
Provisão para IRPJ e CSLL - Corrente	(0)	(0)	-	(0)	
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	29	23	(0)	52	
Resultado Líquido do Exercício	2.355	49	(1)	2.403	

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

A Recuperanda apresentou saldo negativo de **Receita Operacional Bruta** em outubro, no montante de R\$ 1 milhão devido aos 9 (nove) distratos realizados na mesma competência.

As **Deduções sobre a Receita** tiveram saldo de R\$ 1.1 milhão em outubro, devido ao saldo em “(-) Provisão Para Perdas”.

Os **Custos dos Imóveis** não registraram saldo relevante no período analisado.

Despesas Gerais e Administrativas: apresentaram saldo irrelevante em novembro de 2020. Sumarizou R\$ 65 mil acumulado até o mês de novembro.

Despesas com Comercialização: não teve oscilação significativa no período analisado e acumulou R\$ 7 mil até novembro de 2020.

Receitas e Despesas Financeiras: mantiveram o saldo linear em outubro e novembro de 2020.

As variações citadas acima resultaram no lucro acumulado de R\$ 2.4 milhões em novembro 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
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