



Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72

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 **Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72**. ("SPE 72" 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
Contas a receber	8
Imóveis a Comercializar	9
Balanço Patrimonial - Passivo	10
Dívida Tributária	11
Disponibilidade Operacional	12
Capital de Giro	13
Endividamento	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.	
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 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.	



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 Canoas Happiness SPE 72

Data do Habite-se: 5 de dezembro de 2011

Número de Unidades: 296

Número de Torres: 4

Quantidade em Estoque: 1 (uma) unidade em estoque

Status: Concluído

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita na data de 30/12/2016 no seguinte endereço:

R. Dr. Barcelos, 97 – Canoas - Rio Grande do Sul

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 Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000
Balanco Patrimonial	Out/20	Nov/20
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0
Contas a Receber - CP	30	31
Imóveis a Comercializar - CP	131	131
Créditos Diversos - CP	1	1
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	0	0
Ativo Circulante	162	163
Contas a Receber - LP	20	18
Imóveis a Comercializar	424	424
Créditos Diversos - LP	150	150
Impostos e Contribuições a Compensar	53	53
Ativo não Circulante	646	644
TOTAL DO ATIVO	808	808

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou saldos significativos nos meses analisados. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a referida rubrica, sem divergências.

Contas a Receber: totalizou R\$ 49 mil, segregado entre curto e longo prazo, e durante as competências analisadas houve reclassificação para o longo prazo. A seguir será demonstrada a abertura dos saldos analíticos, bem como a segregação dos vencimentos dos títulos pelo relatório "Aging List".

Imóveis a Comercializar: ambos os saldos de curto e longo prazo não apresentaram variação ao longo dos meses analisados, sendo considerada no longo prazo a constituição de provisão para imóveis a tratar, com base em ações judiciais ativas. Compõe-se por 1 (uma) unidade de imóvel disponível para venda. A seguir será demonstrada a composição analítica da referida rubrica.

Créditos Diversos – CP e LP: refere-se a adiantamento a fornecedores e depósito judicial, sumarizando R\$ 1 mil e R\$ 150 mil, respectivamente, em novembro de 2020.

Impostos e Contribuições a Compensar – LP: apresentou variação inferior a 1% entre as competências analisadas, e compõe-se de IRPJ, PIS, COFINS e CSLL a recuperar, sumarizando montante de R\$ 53 mil em novembro de 2020.



Contas a Receber

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000
Contas a Receber	Out/20	Nov/20
Clientes Incorporação	371	369
Clientes Incorporação (SPE)	(180)	(178)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(162)	(160)
Total Contas a Receber - CP	30	31
Clientes Incorporação Longo Prazo	162	160
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(142)	(142)
Total Contas a Receber - LP	20	18
Total de Contas a Receber	49	49

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000
Contas a Receber - Aging List	Out/20	Nov/20
A vencer	49	49
Total de Contas a Receber	49	49

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

A partir da abertura analítica da rubrica Contas a Receber, verificou-se que a linha "Clientes Incorporação" é a maior representatividade do grupo. No período analisado, houve reclassificação de saldo do longo para o curto prazo. Destaca-se que não houve acréscimo de valor à provisão de perdas.

A Recuperanda disponibilizou o relatório "Aging List" dos meses analisados, onde observa-se que em novembro a totalidade dos títulos está a vencer.

Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000
Imóveis a Comercializar	Out/20	Nov/20
Imóveis em Construção	61.825	61.825
Apropriação do Custo	(61.698)	(61.698)
Encargos Financeiros SFH	2.475	2.475
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(2.470)	(2.470)
Total de Imóveis a Comercializar - CP	131	131
Imóveis Concluídos Unid. a Distratar	424	424
Total de Imóveis a Comercializar - LP	424	424
Total de Imóveis a Comercializar	555	555

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

Durante o período analisado, constatou-se que não houve movimentação da rubrica de “Imóveis a Comercializar”. A Recuperanda sumarizou o montante de R\$ 555 mil em novembro de 2020, sendo representado por 1 (uma) unidade de imóvel em estoque disponível para venda.

Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000	
Dívida Tributária	Out/20	Nov/20	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	0	0	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	2	2	
Parcelamento 60 Meses	10	9	
IRPJ a Recolher	0	0	
CSLL a Recolher	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	8	8	
Total Dívida Tributária - CP	20	19	
Parcelamento 60 Meses	8	7	
Total Dívida Tributária - LP	8	7	
Total Dívida Tributária	28	26	

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

Conforme balancetes contábeis verificou-se que a dívida de impostos a recolher está concentrada principalmente no curto prazo, que decresceu em R\$ 1 mil entre outubro e novembro, devido principalmente a redução em Parcelamento 60 Meses.

No longo prazo, também nota-se retração de R\$ 1 mil na dívida com Parcelamento 60 meses, totalizando R\$ 7 mil em novembro.

O saldo total de dívida tributária sumarizou R\$ 26 mil ao fim de novembro de 2020.

Balanço Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000	
Balanço Patrimonial	Out/20	Nov/20	
Fornecedores	143	145	
Outras Obrigações Fiscais	10	10	
Parcelamentos Tributários - CP	10	9	
Contas a Pagar - CP	55	55	
Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	
Partes Relacionadas - CP	7	25	
Passivo Circulante	230	249	
Parcelamentos Tributários - LP	8	7	
Contas a Pagar - LP	62	62	
Provisões para Demandas Judiciais	2.438	2.438	
Passivo não Circulante	2.507	2.506	
Capital Social	17.313	17.313	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1	1	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(19.242)	(19.261)	
Patrimônio Líquido	(1.928)	(1.948)	
TOTAL PASSIVO + PL	808	808	

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

Fornecedores: elevou-se em R\$ 2 mil entre outubro e novembro, finalizando novembro com saldo aproximado de R\$ 145 mil.

Outras Obrigações Fiscais: demonstrou retração de 1%, consequentemente a redução de saldos de obrigações de Imposto de Renda e PIS/Cofins e CSLL retidos na fonte, totalizando R\$ 10 mil em novembro. Pontua-se que a Recuperanda apresentou comprovantes de pagamentos de impostos nos meses analisados..

Parcelamentos Tributários CP e LP: houve redução de R\$ 1 mil tanto no saldo de curto e quanto de longo prazo, os quais são compostos por "Parcelamento 60 meses", sumarizando em novembro de 2020 os montantes de R\$ 9 mil e R\$ 7 mil, respectivamente. Para os meses analisados não foram disponibilizadas comprovações de pagamentos de guias.

Contas a Pagar CP e LP: ambas as rubricas permaneceram com saldos inalterados entre as competências analisadas, totalizando os montantes de R\$ 55 mil e 62 mil, respectivamente.

Adiantamentos de Clientes: não apresentou variação entre outubro e novembro de 2020, sumarizando R\$ 5 mil ao final do período analisado.

Partes Relacionadas: houve elevação entre os meses em análise, justificado por cessão de recursos junto a Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Provisões para Demandas Judiciais: verifica-se que não houve de saldo nesta rubrica entre outubro e novembro, e neste último totalizou R\$ 2.4 milhões.

Disponibilidade Operacional

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000
Disponibilidade Operacional	Out/20	Nov/20
(+) Contas a Receber - CP	30	31
(+) Imóveis a Comercializar - CP	131	131
(-) Fornecedores	143	145
Disponibilidade Operacional	18	17

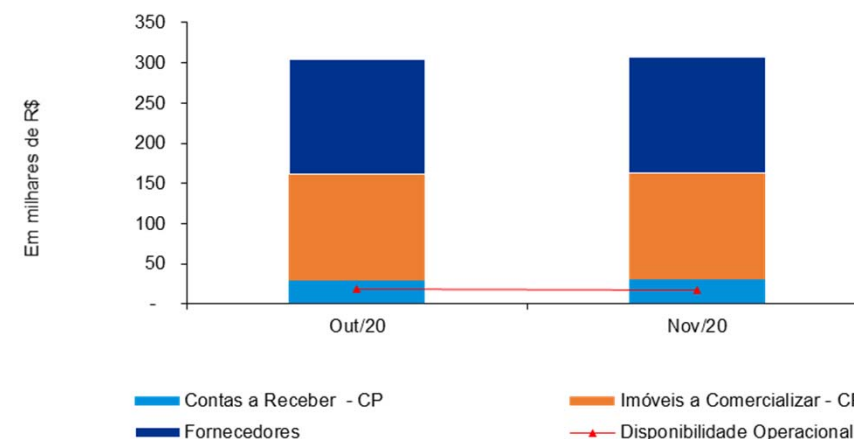
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro a novembro de 2020

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 demonstrou-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 operacionais.

A Disponibilidade Operacional demonstrou decréscimo de R\$ 1 mil, principalmente por conta do acréscimo de R\$ 2 mil em “Fornecedores”, somando R\$ 17 mil em novembro 2020.

Disponibilidade Operacional



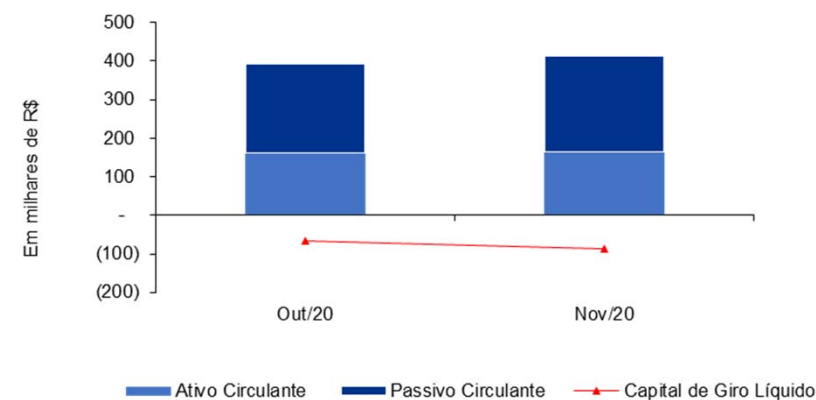
Capital de Giro Líquido

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000	
Capital de Giro Líquido	Out/20	Nov/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	30	31	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	131	131	
(+) Créditos Diversos - CP	1	1	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	0	0	
(A) Ativo Circulante	162	163	
(-) Fornecedores	143	145	
(-) Outras Obrigações Fiscais	10	10	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	10	9	
(-) Contas a Pagar - CP	55	55	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	
(-) Partes Relacionadas - CP	7	25	
(B) Passivo Circulante	230	249	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(67)	(85)	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro a 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 indícios de capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

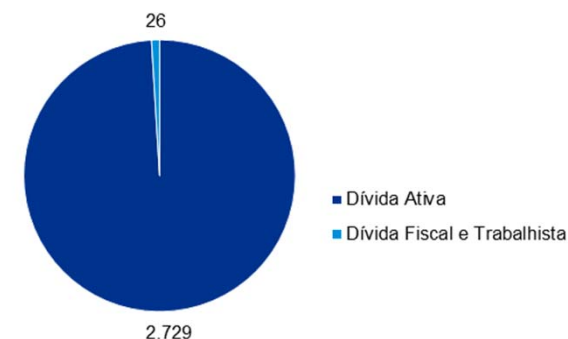
O indicador demonstrou aumento de 27% no déficit entre outubro e novembro, sumarizando em novembro R\$ 85 mil negativos. A variação decorre principalmente da elevação dos saldos de "Partes Relacionadas - CP" (R\$ 18 mil).

Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda		R\$ 000	
Dívida Financeira Líquida	Out/20	Nov/20	
(-) Fornecedores	143	145	
(-) Contas a Pagar - CP	55	55	
(-) Contas a Pagar - LP	62	62	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	
(-) Partes Relacionadas - CP	7	25	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	2.438	2.438	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	
(A) Dívida Ativa	2.709	2.729	
(-) Outras Obrigações Fiscais	10	10	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	10	9	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	8	7	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	28	26	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	2.737	2.755	

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



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.

Observa-se acréscimo de R\$ 20 mil na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda entre as competências analisadas, sumarizando R\$ 2.7 milhão em novembro de 2020. A principal alteração ocorreu em "Partes Relacionadas - CP".

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 Canoas Happiness SPE 72 Ltda					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Set/20	Out/20	Nov/20	Acum. Nov/20	
Deduções da Receita Bruta	(3)	-	-	(3)	
Impostos Incidentes sobre Vendas	(3)	-	-	(3)	
Receita Operacional Líquida	(3)	-	-	(3)	
Resultado Operacional Bruto	(3)	-	-	(3)	
Despesas Gerais e Administrativas	(9)	(10)	(3)	(22)	
Despesas com Comercialização	(14)	-	(0)	(14)	
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(842)	(0)	(18)	(859)	
Resultado antes do Resultado Financeiro	(868)	(10)	(21)	(899)	
Receitas Financeiras	5	1	2	9	
Despesas Financeiras	(1)	(0)	(0)	(2)	
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(863)	(9)	(19)	(891)	
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(0)	(0)	(0)	(0)	
Resultado Líquido do Exercício	(864)	(9)	(19)	(892)	

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

Após as variações supracitadas e o reconhecimento de provisões de IR e Contribuição Social (diferida), o Resultado Líquido do Exercício sumarizou prejuízo contábil acumulado em R\$ 892 mil em novembro de 2020.

A Recuperanda não auferiu Receita de Imóveis nos meses analisados, pois não ocorreram vendas; também não foram relatados distratos durante os meses analisados.

Deduções da Receita não apresentaram movimentações durante o período analisado.

Despesas Gerais e Administrativas demonstrou registro de saldos em todas as competências analisadas, decorrentes principalmente de gastos com assessoria/consultoria, impostos e taxas e custas processuais.

Despesas com Comercialização apresentou saldo somente em novembro de 2020 oriundo de apropriação de despesas com garantia de obra.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: nota-se saldo mais relevante em novembro, decorrente acordo extrajudicial, homologado em 19/10/2020 no processo nº 008/3.12.0003361-2 (CNJ:.0034980-70.2012.8.21.0008).

Receitas Financeiras observou-se que os montantes registrados nas competências analisadas referem-se a atualização monetária de clientes.

Despesas Financeiras decorreram principalmente a apropriações de juros sobre tributos e comissões e despesas bancárias.

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
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, 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