



Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 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 **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 aos meses de outubro e novembro 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 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 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 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 | Out/20 | Nov/20 |
| Contas a Receber - CP | 1 | 1 |
| Créditos Diversos - CP | 0 | 0 |
| Ativo Circulante | 2 | 2 |
| Imóveis a Comercializar | 68 | 68 |
| Créditos Diversos - LP | (0) | (0) |
| Partes Relacionadas | 4.102 | 4.100 |
| Ativo não Circulante | 4.169 | 4.167 |
| TOTAL DO ATIVO | 4.171 | 4.169 |

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

Contas a Receber: observamos que a rubrica não exibiu variações significativas durante os meses analisados. Ao final do mês de novembro de 2020 a carteira de crédito sumariza R\$ 1 mil. No quadro abaixo consta a demonstração da abertura analítica dos saldos correspondentes.

Partes Relacionadas: refere-se a rubrica com maior representatividade do Ativo Total, em 99%. O saldo refere-se à transações realizadas junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda."

Créditos Diversos e Imóveis a Comercializar: não apresentaram variações de saldo significativas entre os meses analisados, desta maneira, não foram realizadas maiores análises.

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

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



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 | Out/20 | Nov/20 |
| Fornecedores | 0 | 0 |
| Outras Obrigações Fiscais | 1 | 1 |
| Parcelamentos Tributários - CP | 4 | 3 |
| Tributos Diferidos - CP | 0 | 0 |
| Contas a Pagar - CP | 40 | 40 |
| Provisões para Garantia - CP | 67 | 67 |
| Passivo Circulante | 112 | 111 |
| Tributos Diferidos - LP | 10 | 10 |
| Provisões para Demandas Judiciais | 2 | 2 |
| Passivo não Circulante | 12 | 12 |
| Capital Social | 6.301 | 6.301 |
| Lucro e/ou Prejuízo Acumulado | (2.254) | (2.255) |
| Patrimônio Líquido | 4.047 | 4.046 |
| TOTAL PASSIVO + PL | 4.171 | 4.169 |

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

Fornecedores: é possível verificar que rubrica em análise não demonstrou movimentações considerável para nossas análises.

Outras Obrigações Fiscais: o saldo de R\$ 1 mil exibido na rubrica. é proveniente de "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 composto 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: tratam-se 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 não houve variação expressiva da rubrica analisada.

Provisões para Demandas Judiciais: o saldo que compõe a rubrica refere-se a processos tributários da base de contingências da Recuperanda, e não exibiu variação relevante entre os meses de outubro e novembro de 2020.



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 | Out/20 | Nov/20 |
| I.S.S. Retido na Fonte a Recolher | 0 | 0 |
| Parcelamento 60 Meses | 4 | 3 |
| Pis Diferido | 0 | 0 |
| Cofins Diferido | 0 | 0 |
| Secretaria Municipal de Finanças | - | - |
| Secretaria Municipal de Finanças (SPE) | 1 | 1 |
| Total Dívida Tributária - CP | 5 | 4 |
| Pis Diferido | 1 | 1 |
| Cofins Diferido | 5 | 5 |
| Irpj Diferido | 3 | 3 |
| CsII Diferido | 2 | 2 |
| Total Dívida Tributária - LP | 10 | 10 |
| Total Dívida Tributária | 15 | 14 |

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

Conforme abertura da Dívida Tributária exibida, verificou-se que no curto prazo a conta mais expressiva é a de "Parcelamento 60 Meses", enquanto no longo prazo, destacam-se os impostos diferidos na composição do grupo.

Não ocorreram variações representativas no período, sendo que ao final do mês de novembro de 2020 a Dívida Tributária sumarizou saldo de R\$ 14 mil.

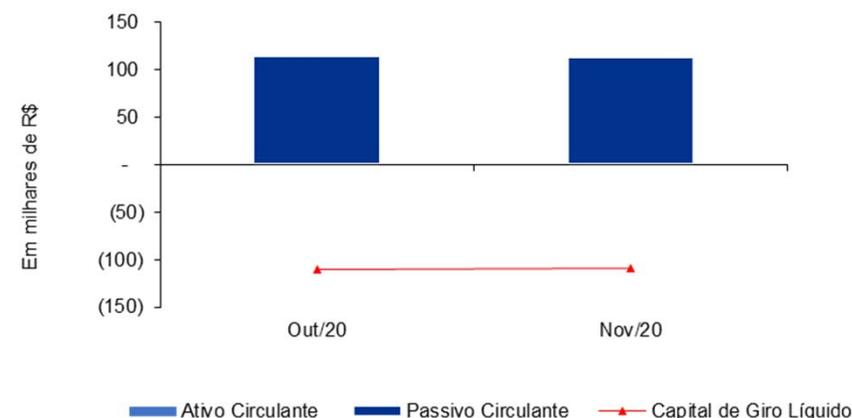
Capital de Giro

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 | Out/20 | Nov/20 |
| (+) Contas a Receber - CP | 1 | 1 |
| (+) Créditos Diversos - CP | 0 | 0 |
| (A) Ativo Circulante | 2 | 2 |
| (-) Fornecedores | 0 | 0 |
| (-) Outras Obrigações Fiscais | 1 | 1 |
| (-) Parcelamentos Tributários - CP | 4 | 3 |
| (-) Tributos Diferidos - CP | 0 | 0 |
| (-) Contas a Pagar - CP | 40 | 40 |
| (-) Provisões para Garantia - CP | 67 | 67 |
| (B) Passivo Circulante | 112 | 111 |
| (A-B) Capital de Giro Líquido | (110) | (109) |

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

O indicador exibido demonstrou queda no déficit, sumarizando ao final do período analisado um saldo deficitário de R\$ 109 mil, proveniente principalmente à movimentação nos "Parcelamentos Tributários - CP", no mês de novembro de 2020.

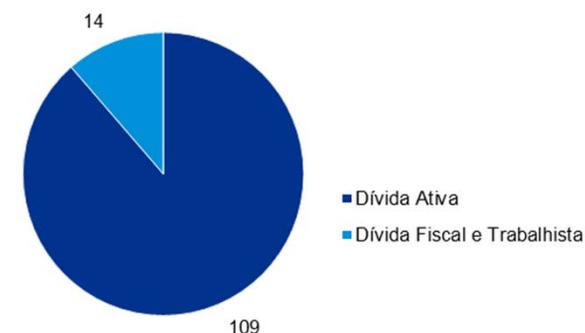
Dívida Financeira Líquida

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 | Out/20 | Nov/20 |
| (-) Fornecedores | 0 | 0 |
| (-) Contas a Pagar - CP | 40 | 40 |
| (-) Provisões para Garantia - CP | 67 | 67 |
| (-) Provisões para Demandas Judiciais | 2 | 2 |
| (A) Dívida Ativa | 109 | 109 |
| (-) Outras Obrigações Fiscais | 1 | 1 |
| (-) Parcelamentos Tributários - CP | 4 | 3 |
| (-) Tributos Diferidos - CP | 0 | 0 |
| (-) Tributos Diferidos - LP | 10 | 10 |
| (B) Dívida Fiscal e Trabalhista | 15 | 14 |
| (A+B) Dívida Financeira Líquida Total | 124 | 123 |

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 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.

É possível verificar que o saldo da Dívida Financeira Líquida Total exibiu variação correspondente a menos de 1% entre os meses de outubro e novembro de 2020, pelo motivo de praticamente todas as contas manterem seus saldos estáveis.

Ao final do mês de novembro de 2020, a Dívida Total totalizou saldo de R\$ 123 mil, sendo que a Dívida Ativa corresponde a 89% e a Dívida Fiscal e Trabalhista 11% 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. Set/20 | Out/20 | Nov/20 | Acum. Nov/20 |
| Deduções da Receita Bruta | (4) | - | - | (4) |
| Impostos Incidentes sobre Vendas | (4) | - | - | (4) |
| Receita Operacional Líquida | (4) | - | - | (4) |
| Resultado Operacional Bruto | (4) | - | - | (4) |
| Despesas Gerais e Administrativas | (3) | (1) | (1) | (4) |
| Outras Receitas/Despesas Operacionais | (3) | (0) | (0) | (3) |
| Resultado antes do Resultado Financeiro | (10) | (1) | (1) | (11) |
| Receitas Financeiras | 4 | 0 | 0 | 4 |
| Despesas Financeiras | (0) | (0) | (0) | (0) |
| Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado | (5) | (1) | (1) | (7) |
| Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido | (0) | (0) | (0) | (0) |
| Resultado Líquido do Exercício | (6) | (1) | (1) | (7) |

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

Conforme visto na Demonstração do Resultado do Exercício disponibilizada pela Recuperanda, verificou-se que não ocorreu registro de **Receitas Operacionais** e os **Custos dos Imóveis** no período em questão. As **Deduções da Receita Bruta** não exibiram movimentações durante os meses analisados.

Despesas Gerais e Administrativas: a movimentação exibida durante o mês de novembro é proveniente das contas de "Assessoria/Consultoria", "Custas Processuais" e "Cartórios". Totalizou saldo acumulado de R\$ 4 mil em novembro de 2020.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais não demonstraram variação significativa durante o período, sumarizando saldo de R\$ 3 mil ao final do período em questão.

As **Receitas Financeiras** e as **Despesas Financeiras** não apresentaram variações durante os meses de outubro e novembro de 2020.

Com base nas informações supracitadas, o Resultado líquido do exercício apresentou prejuízo contábil de R\$ 7 mil no acumulado do mês de 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 |
| 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, 3 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