



# Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 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 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 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
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
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

<b>Ativo</b>	São representados por todos os bens e direitos que uma instituição econômica possui e que possam ser valorizados em termos monetários.
<b>Ativo Permanente</b>	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.
<b>Capital de Giro Líquido (CGL)</b>	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).
<b>Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)</b>	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.
<b>Disponibilidade Operacional</b>	Indicador composto por contas a receber, estoques e fornecedores, seu saldo pode ser positivo ou negativo.
<b>Dívida Ativa</b>	Composta por passivos como fornecedores, empréstimos, financiamentos e outros débitos, tanto de curto, quanto de longo prazo.
<b>Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	Considera créditos de funcionários e tributos, tanto de curto, quanto de longo prazo.
<b>Dívida Líquida Total</b>	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

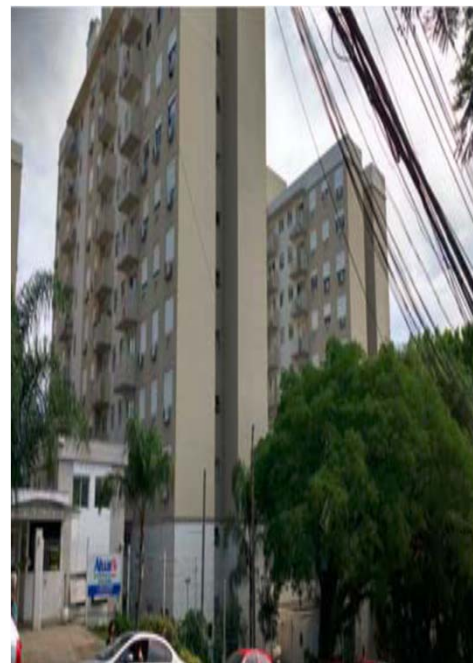
**Status:** Concluído

**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	Out/20	Nov/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	
<b>Ativo Circulante</b>	<b>270</b>	<b>270</b>	
Imóveis a Comercializar	222	222	
Créditos Diversos - LP	11	11	
Partes Relacionadas	7.580	7.567	
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>7.813</b>	<b>7.800</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>8.083</b>	<b>8.071</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de outubro e novembro 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 durante os meses analisados 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 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 em novembro de 2020, correspondendo, em tal mês, 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	Out/20	Nov/20
Cientes Incorporação	1.385	1.385
Cientes Incorporação (SPE)	(950)	(950)
(-) Cientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(435)	(435)
<b>Total Contas a Receber - CP</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
Cientes Incorporação Longo Prazo	435	435
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(435)	(435)
<b>Total Contas a Receber - LP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>

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 aos meses de outubro e novembro 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	Out/20	Nov/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)	
<b>Total de Imóveis a Comercializar - CP</b>	<b>267</b>	<b>267</b>	
Imóveis Concluídos Unid. a Distratar	222	222	
<b>Total de Imóveis a Comercializar - LP</b>	<b>222</b>	<b>222</b>	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>489</b>	<b>489</b>	

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000	
Imóveis a Comercializar	Out/20	Nov/20	
Imóveis em Estoque	2	2	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	

Fonte: Documentação suporte, disponibilizada pela Recuperanda.

Observa-se que entre outubro e novembro 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 novembro de 2020, composto por 2 (duas) unidades de imóvel.



# 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	Out/20	Nov/20	
Fornecedores	8	14	
Outras Obrigações Fiscais	8	8	
Parcelamentos Tributários - CP	12	11	
Tributos Diferidos - CP	(0)	(0)	
Contas a Pagar - CP	456	456	
Provisões para Garantia - CP	1	1	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>485</b>	<b>490</b>	
Parcelamentos Tributários - LP	4	4	
Tributos Diferidos - LP	11	11	
Provisões para Demandas Judiciais	2.471	2.471	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>2.486</b>	<b>2.486</b>	
Capital Social	9.001	9.001	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(3.889)	(3.906)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5.112</b>	<b>5.095</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>8.083</b>	<b>8.071</b>	

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

**Fornecedores:** apresentou aumento em novembro, referindo-se a gastos para manutenção do empreendimento.

**Parcelamentos Tributários:** apresentou leve queda nos saldos, sendo que o curto e o longo prazo referem-se ao Parcelamento 60 meses.

**Contas a Pagar - CP:** rubrica mais representativa do Passivo Circulante, não apresentou movimentação nos meses analisados, sendo composta, sobretudo, por rescisões de vendas a pagar, contas a pagar, depósito não especificado e provisão para garantia de obra.

**Provisões para Demandas Judiciais:** apresentou saldo de R\$ 2.4 milhões, agregando 31 (trinta e um) processos na 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	Out/20	Nov/20
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0
Pis/Cofins/CsII Retido na Fonte a Recolher	0	0
Parcelamento 60 Meses	12	11
Cofins Diferido	(0)	(0)
Secretaria Municipal de Finanças	0	0
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	7	7
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>19</b>	<b>18</b>
Parcelamento 60 Meses	4	4
Pis Diferido	1	1
Cofins Diferido	5	5
Irpj Diferido	3	3
CsII Diferido	2	2
<b>Total Dívida Tributária - LP</b>	<b>15</b>	<b>14</b>
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>34</b>	<b>33</b>

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo diminuiram R\$ 1 mil durante o período, justificados pela movimentação do Parcelamento 60 meses.

As referidas alterações resultaram em queda da dívida tributária total, que no mês de novembro de 2020 sumarizou R\$ 33 mil.

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro e novembro 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	Out/20	Nov/20	
(+) Contas a Receber - CP	(0)	(0)	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	267	267	
(-) Fornecedores	8	14	
<b>Disponibilidade Operacional</b>	<b>259</b>	<b>253</b>	

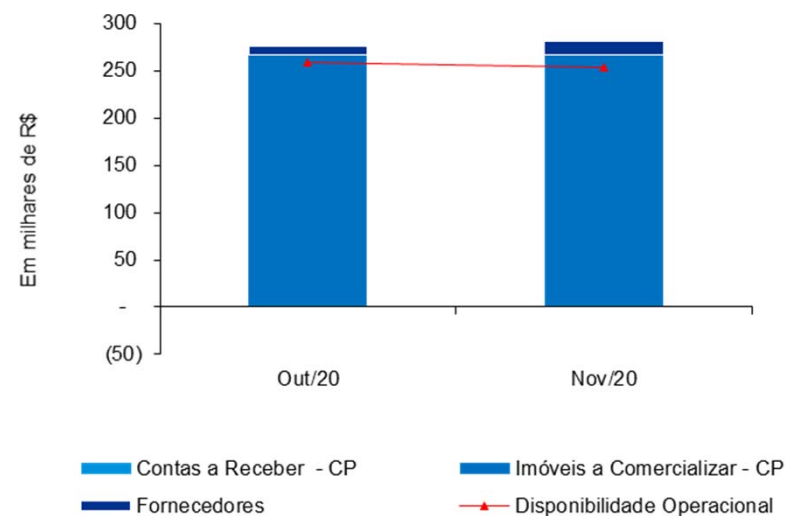
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro e novembro de 2020

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 manteve-se positivo em todas as 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 leve queda referente à elevação do valor de “Fornecedores”. O mês de novembro de 2020 apresentou um valor total de R\$ 253 mil em sua Disponibilidade Operacional.

Disponibilidade Operacional



# Capital de Giro

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

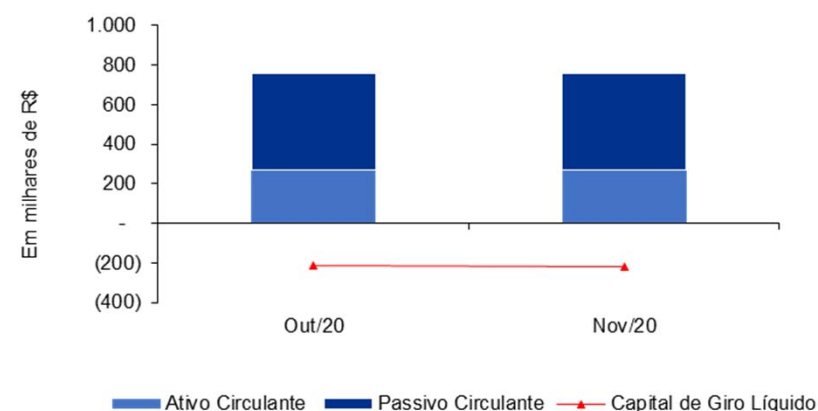
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda		R\$ 000	
Capital de Giro Líquido	Out/20	Nov/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	(0)	(0)	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	267	267	
(+) Créditos Diversos - CP	0	0	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	3	3	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>270</b>	<b>270</b>	
(-) Fornecedores	8	14	
(-) Outras Obrigações Fiscais	8	8	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	12	11	
(-) Tributos Diferidos - CP	(0)	(0)	
(-) Contas a Pagar - CP	456	456	
(-) Provisões para Garantia - CP	1	1	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>485</b>	<b>490</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>(214)</b>	<b>(219)</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de outubro e 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.

O indicador demonstrou-se negativo em todos os meses analisados, com aumento do déficit em R\$ 5 mil. As principais movimentações ocorreram em "Fornecedores" e "Parcelamentos Tributários – CP".

Capital de Giro Líquido



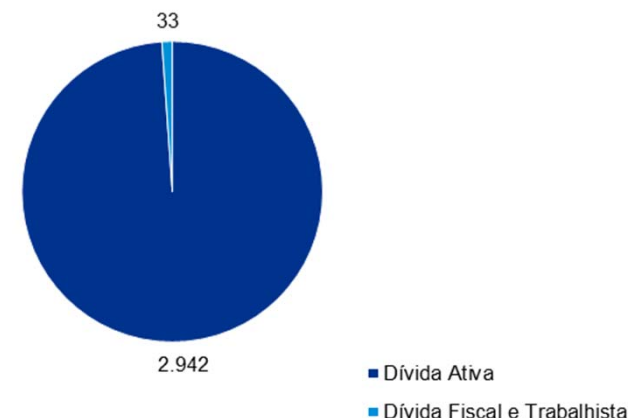
# Dívida Financeira Líquida

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	Out/20	Nov/20	
(-) Fornecedores	8	14	
(-) Contas a Pagar - CP	456	456	
(-) Provisões para Garantia - CP	1	1	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	2.471	2.471	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>2.937</b>	<b>2.942</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	8	8	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	12	11	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	4	4	
(-) Tributos Diferidos - CP	(0)	(0)	
(-) Tributos Diferidos - LP	11	11	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>34</b>	<b>33</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>2.971</b>	<b>2.975</b>	

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.

Houve aumento de R\$ 4 mil na Dívida Financeira Líquida durante o período analisado, sumarizando o montante de R\$ 2.9 milhões em novembro de 2020. Verificou-se que a referida variação ocorreu em razão do acréscimo de "Fornecedores" em R\$ 6 mil e queda de "Parcelamentos Tributários – CP e LP" em R\$ 1 mil cada. A Dívida Ativa representa 99% da Dívida Total ao fim de novembro 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. Set/20	Out/20	Nov/20	Acum. Nov/20
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>(219)</b>	-	-	<b>(219)</b>
Receita de Imóveis	(219)	-	-	(219)
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>220</b>	-	-	<b>220</b>
Impostos Incidentes sobre Vendas	220	-	-	220
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>1</b>	-	-	<b>1</b>
<b>Custo dos Imóveis</b>	<b>1</b>	-	-	<b>1</b>
Custo dos Imóveis	1	-	-	1
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>2</b>	-	-	<b>2</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(11)	(7)	(11)	(29)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(455)	-	(6)	(461)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(465)</b>	<b>(7)</b>	<b>(17)</b>	<b>(489)</b>
Receitas Financeiras	13	-	-	13
Despesas Financeiras	(1)	1	(0)	(0)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(453)</b>	<b>(7)</b>	<b>(17)</b>	<b>(476)</b>
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	7	-	-	7
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(446)</b>	<b>(7)</b>	<b>(17)</b>	<b>(469)</b>

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

A Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou saldo de **Receita Operacional Bruta, Deduções da Receita e Custos** em outubro e novembro 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 novembro, referente a provisão de pagamento de credores da 5ª tranche.

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

Com base nas variações supracitadas, o Resultado líquido do exercício apresentou prejuízo acumulado de R\$ 469 mil.



# 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, 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