



# JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Meses de Janeiro a Março de 2018

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., 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 mensal referente aos meses de janeiro a março de 2018, 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 janeiro a março de 2018 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 de impostos não auditados por terceiros, informações operacionais, das áreas de recursos humanos e das áreas comercial e industrial, que foram apresentadas pela atual administração legal da Recuperanda, nos termos do art. 52 inciso IV, e que também foram obtidas durante nossas visitas e contatos com 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



# 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.



# Informações do Empreendimento

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

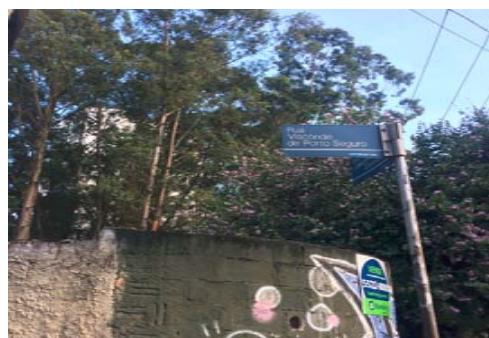
**Razão Social:** JMT Propriedade Imobiliária.

**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 (22/06/2017)

## 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	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Impostos e Contribuições a Compensar	21	21	21	
<b>Ativo Circulante</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	
Imóveis a Comercializar	13.815	13.829	13.866	
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>13.815</b>	<b>13.829</b>	<b>13.866</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>13.836</b>	<b>13.850</b>	<b>13.886</b>	

Fonte: Balanco enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018;

No comparativo realizado entre os meses de janeiro e março de 2018, verificou-se aumento de R\$ 51 mil do total do ativo.

**Impostos e Contribuições a Compensar:** única rubrica do ativo circulante, é composta pela linha de “IRRF a recuperar” e não apresentou variações durante o período analisado, sumarizando o montante de R\$ 21 mil no mês de março de 2018.

**Imóveis a Comercializar:** principal conta do ativo, demonstrou aumento de menos de 1% equivalente a R\$ 51 mil em março de 2018, devido a capitalização dos valores de IPTU desembolsados do período.

Veja a composição da rubrica 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	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Terrenos para Incorporações	37.712	37.726	37.762	
(-) Impairment Terrenos	(23.897)	(23.897)	(23.897)	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>13.815</b>	<b>13.829</b>	<b>13.866</b>	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de Janeiro a Março de 2018.

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Lotes de terreno	4	4	4	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	

Fonte: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de Janeiro a Março de 2018.

Observa-se que a conta de terrenos para incorporação apresentou aumento de R\$ 51 mil entre os meses de janeiro e março de 2018, devido a provisão de IPTU. 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" na coligada investidora (Viver Empreendimentos), porém 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 Recuperanda entendeu ser necessário reavaliar a 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 março de 2018 o terreno é composto por 4 lotes que totalizam R\$ 13.8 milhões.





# Balanco Patrimonial - Passivo

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

JMT Propriedade Imobiliária Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Fornecedores	-	6	36	
Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.478	5.478	
Partes Relacionadas (Passivo)	1.865	1.872	1.879	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>7.342</b>	<b>7.356</b>	<b>7.393</b>	
Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	
Capital Social	31.730	31.730	31.730	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(25.240)	(25.240)	(25.240)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>6.490</b>	<b>6.490</b>	<b>6.490</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>13.836</b>	<b>13.850</b>	<b>13.886</b>	

Fonte: Balanco enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018;

Em janeiro de 2018, verificou-se que os saldos de **Fornecedores** foi reclassificado para a linha de **Partes Relacionadas (Passivo)**, devido a constituição da provisão para pagamento da 1º tranche dos créditos listados na Recuperação Judicial, conforme prevê o plano homologado. Tais valores também foram registrados no Parte Relacionadas (ativo) da coligada "Viver Incorporadora e Construtora" que em contrapartida realizou o aumento de capital para adimplemento das dívidas.

**Outras Obrigações Fiscais:** apresenta o montante de R\$ 5.4 milhões em março de 2018, com pequena variação nos meses analisados. Tal rubrica é composta principalmente pela conta de "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)" devido ao IPTU. Será apresentada a Dívida Tributária no quadro a seguir.

**Partes Relacionadas:** demonstrou aumento de 1% no período analisado e refere-se a repasses a pagar para a coligada "Viver Empreendimentos Ltda.", sendo a principal conta do passivo.

**Provisões para Demandas Judiciais:** permaneceu inalterado no período analisado, sendo composta por "Provisão para contingências".

**Patrimônio Líquido:** a rubrica é composta por capital social (inalterado) e lucro e/ou prejuízo acumulado. Em março de 2018, a rubrica totalizou o montante de R\$ 6.4 milhões.



# 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	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Receita Federal do Brasil	0	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	36	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	5.440	5.440	5.440	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
PIS/COFINS/CSLL Retido na Fonte a Recolher	-	0	0	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	1	
INSS Retido na Fonte a Recolher	-	1	1	
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>5.477</b>	<b>5.478</b>	<b>5.478</b>	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>5.477</b>	<b>5.478</b>	<b>5.478</b>	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de Janeiro a Março de 2018.

Observa-se na composição ao lado que a maioria dos saldos manteve-se em linha nos períodos analisados.

A linha mais representativa é a de "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", que refere-se a apropriação do imposto IPTU.

Com base na variação supracitada, o total da Dívida Tributária em março de 2018 sumarizou o montante de R\$ 5.4 milhões.

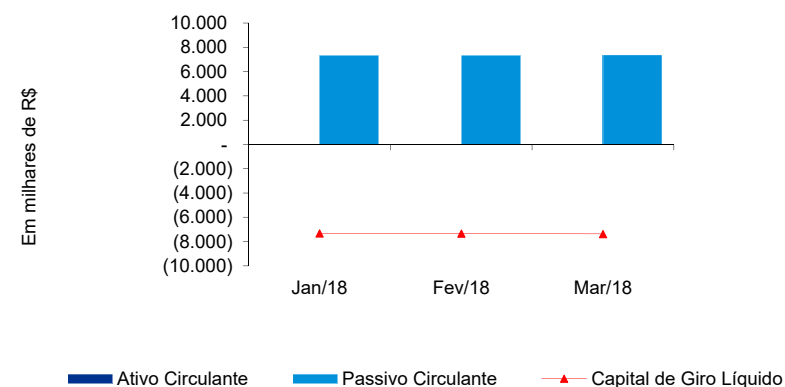
# Capital de Giro

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	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar	21	21	21	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	
(-) Fornecedores	-	6	36	
(-) Outras obrigações fiscais	5.477	5.478	5.478	
(-) Partes relacionadas (Passivo)	1.865	1.872	1.879	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>7.342</b>	<b>7.356</b>	<b>7.393</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>(7.321)</b>	<b>(7.335)</b>	<b>(7.372)</b>	

Fonte: Balanço enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018;

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-se negativo em todas as competências analisadas, apresentando aumento do déficit em R\$ 51 mil entre os meses de janeiro a março de 2018. Tal variação deve-se principalmente ao acréscimo na rubrica de “Fornecedores” no período.

As principais contas deste indicador são: “Outras Obrigações Fiscais” (R\$ 5.4 milhões), representando 74% do passivo circulante e “Partes Relacionadas” (R\$ 1.8 milhão) representando 25% em março de 2018.

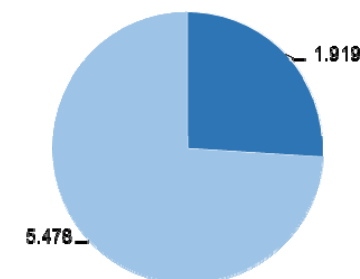
# Dívida Financeira Líquida

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	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
(-) Fornecedores	-	6	36	
(-) Partes Relacionadas (Passivo)	1.865	1.872	1.879	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>1.869</b>	<b>1.882</b>	<b>1.919</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.478	5.478	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>5.477</b>	<b>5.478</b>	<b>5.478</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>7.346</b>	<b>7.360</b>	<b>7.397</b>	

Fonte: Balanço enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018;

Dívida Financeira Líquida - Em milhares de R\$



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.

Identificou-se que a Dívida Financeira Líquida apresentou aumento de R\$ 51 mil, devido a movimentação da linha Fornecedores e Partes Relacionadas (Passivo).

Em março de 2018, a dívida total sumarizou R\$ 7.3 milhões, sendo segregada por 26% na Dívida Ativa e 74% Dívida Fiscal e Trabalhista.

# 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)	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Mar/18 Acum.
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	0	0	0
Receitas Financeiras	-	0	0	-
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	-	0	0	0
Provisão para CSLL e IR - Corrente	-	-	-	-
Provisão para CSLL e IR - Diferido	-	-	-	-
<b>Lucro (Prejuízo) do Exercício</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018;

A Recuperanda não apresentou **Receita Bruta, Deduções da Receita e Custo dos imóveis** durante o período analisado.

A linha de "Despesas Financeiras" apresenta saldo de R\$ 0,02. Dessa forma, não estenderemos nossas análises.



# Cronograma Processual

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

<b>16/09/2016</b>	• Pedido de Recuperação Judicial (RJ)
<b>29/09/2016</b>	• Deferimento da RJ
<b>21/10/2016</b>	• Publicação do edital Art. 52, §1º (Recuperanda)
<b>06/02/2017</b>	• Apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)
<b>10/04/2017</b>	• Publicação do edital Art. 7, § 2º (Administradora Judicial)
<b>26/10/2017</b>	• Publicação do edital de convocação da AGC – Art. 36
<b>22/11/2017</b>	• Assembleia Geral de Credores (AGC) 1º Convocação
<b>29/11/2017</b>	• Assembleia Geral de Credores (AGC) 2º Convocação (aprovação)
<b>07/12/2017</b>	• Homologação do PRJ
<b>12/01/2018</b>	• Início dos pagamentos

Fonte: Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

Sendo o que se cumpria reportar, requer-se a juntada deste relatório das atividades realizadas.

Nesses termos,  
pede deferimento.

São Paulo, 5 de setembro de 2018.

**KPMG Corporate Finance Ltda.**

**Administradora Judicial**

Osana Mendonça

OAB/SP 122.930