



JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Outubro a Dezembro de 2017

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 outubro a dezembro de 2017, 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 outubro a dezembro de 2017 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
Vale ressaltar que a Recuperanda publicou a Demonstração Financeira referente ao 4º trimestre de 2017 na data de 28/03/2018, sendo assim, as respectivas documentações suportes utilizadas para realização do relatório de atividades foram disponibilizadas a esta Administradora Judicial somente a partir da data de publicação supracitada.	



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.



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 Imobiliária Ltda.		R\$'000			
Balanco Patrimonial	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Impostos e contribuições a compensar	21	21	21	21	
Ativo circulante	21	21	21	21	
Imóveis a comercializar	13.293	13.804	13.804	13.812	
Ativo não Circulante	13.293	13.804	13.804	13.812	
TOTAL DO ATIVO	13.314	13.824	13.824	13.833	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

No comparativo realizado entre os meses de setembro a dezembro de 2017, verificou-se aumento de 4% do total do ativo.

Impostos e Contribuições a Compensar: única rubrica do ativo circulante, é composta pela linha de "IRRF a recuperar", não apresentou variações durante o período analisado, sumarizando o montante de R\$ 21 mil no mês de dezembro de 2017.

Imóveis a Comercializar: principal conta do ativo, demonstrou aumento de 4% equivalente a R\$ 519 mil em dezembro de 2017, 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	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Terrenos para Incorporações	37.190	37.700	37.700	37.709	
(-) Impairment Terrenos	(23.897)	(23.897)	(23.897)	(23.897)	
Total de Imóveis a Comercializar	13.293	13.804	13.804	13.812	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		Unid.			
Imóveis a Comercializar	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Lotes de Terreno	4	4	4	4	
Total de Imóveis a Comercializar	4	4	4	4	

Fonte: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

Observa-se que a conta de terrenos para incorporação apresentou aumento de R\$ 519 mil entre os meses de setembro a dezembro de 2017, 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 dezembro de 2017 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 Imobiliaria Ltda.		R\$ 000			
Balanco Patrimonial	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Fornecedores	56	56	56	58	
Outras obrigações Fiscais	4.966	5.476	5.476	5.476	
Partes relacionadas (Passivo)	1.799	1.799	1.799	1.805	
Passivo Circulante	6.820	7.331	7.331	7.339	
Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	4	
Passivo não Circulante	4	4	4	4	
Capital Social	31.730	31.730	31.730	31.730	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(25.240)	(25.240)	(25.240)	(25.240)	
Patrimônio Líquido	6.490	6.490	6.490	6.490	
TOTAL PASSIVO + PL	13.314	13.824	13.824	13.833	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

Fornecedores: permaneceu inalterada nas competências analisadas, totalizando R\$ 56 mil em dezembro de 2017. Verificou-se que os saldos listados no quadro geral de credores da Recuperação Judicial da Recuperanda apresentam o montante de R\$ 55 mil, estando em linha com o saldo supracitado.

Outras obrigações Fiscais: apresenta o montante de R\$ 5.4 milhões em dezembro de 2017, com aumento de R\$ 511 mil no período analisado. Tal acréscimo refere-se ao aumento na conta de "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)" devido ao IPTU. Segregamos e apresentamos a Dívida Tributária no quadro a seguir.

Partes Relacionadas: demonstrou aumento inferior a 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 dezembro de 2017, 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	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Receita Federal do Brasil	0	0	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	36	36	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	4.930	5.440	5.440	5.440	
Total Dívida Tributária	4.966	5.476	5.476	5.476	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

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

Contudo, a rubrica "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)" obteve aumento de R\$ 511 mil no comparativo entre o período analisado referente a apropriação do imposto IPTU.

Com base na variação supracitada, o total da Dívida Tributária em dezembro de 2017 sumarizou o montante de R\$ 5.4 milhões.

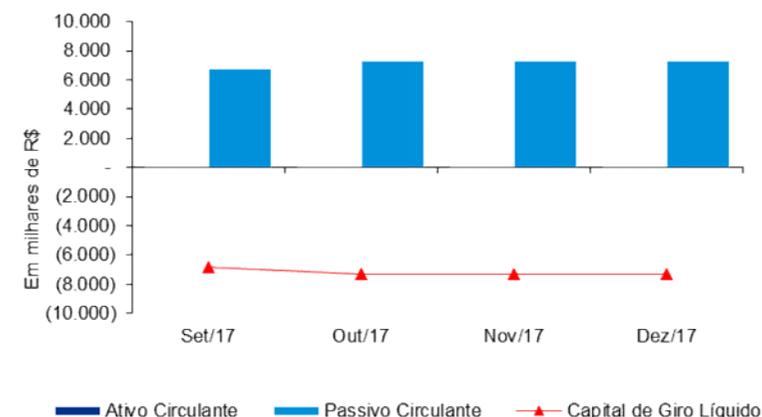
Capital de Giro

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	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar	21	21	21	21	
(A) Ativo Circulante	21	21	21	21	
(-) Fornecedores	56	56	56	58	
(-) Outras obrigações Fiscais	4.966	5.476	5.476	5.476	
(-) Partes relacionadas (Passivo)	1.799	1.799	1.799	1.805	
(B) Passivo Circulante	6.820	7.331	7.331	7.339	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(6.799)	(7.310)	(7.310)	(7.318)	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

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\$ 519 mil entre os meses de setembro a dezembro de 2017, tal variação deve-se principalmente ao acréscimo na rubrica de "Outras Obrigações Fiscais de curto prazo" no período.

As principais contas deste indicador são: "Outras Obrigações Fiscais" (R\$ 5.4 milhões), representando 75% do passivo circulante e "Partes Relacionadas" (R\$ 1,8 milhão) representando 25% em dezembro de 2017.

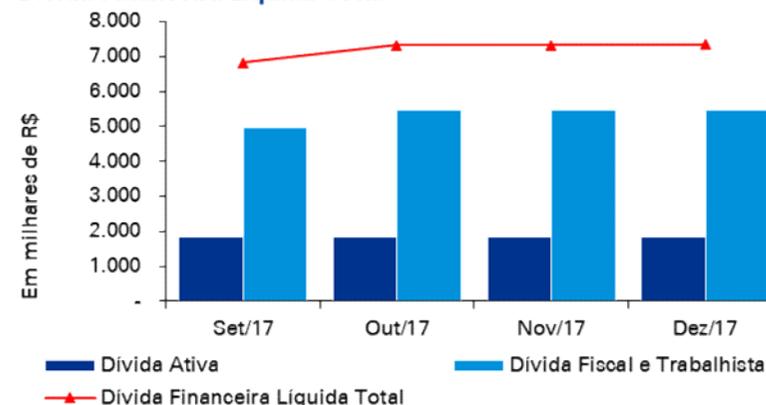
Dívida Financeira Líquida

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	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
(-) Fornecedores	56	56	56	58	
(-) Partes relacionadas (Passivo)	1.799	1.799	1.799	1.805	
(-) Provisões para demandas judiciais	4	4	4	4	
(+) Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-	
Dívida Ativa	1.858	1.858	1.858	1.867	
(-) Outras obrigações fiscais	4.966	5.476	5.476	5.476	
Dívida Fiscal e Trabalhista	4.966	5.476	5.476	5.476	
Dívida Financeira Líquida Total	6.824	7.334	7.334	7.343	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

Dívida Financeira Líquida Total



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.

Identifica-se que a Dívida Financeira Líquida apresentou aumento de R\$ 520 mil, devido a provisão de IPTU que é contabilizada em "Outras Obrigações Fiscais".

Em dezembro de 2017, a dívida total sumarizou R\$ 7.3 milhões, sendo segregada por 25% na Dívida Ativa e 75% 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)	Set/17 Acum.	Out/17	Nov/17	Dez/17	Dez/17 Acum.
Resultado Operacional Bruto	-	-	-	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	-	-	-	(0)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(23.833)	-	-	(0)	(23.834)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(23.834)	-	-	(0)	(23.834)
Despesas Financeiras	-	(0)	-	-	(0)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(23.834)	(0)	-	-	(23.834)
Lucro (prejuízo) do exercício	(23.834)	(0)	-	-	(23.834)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

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

As linhas "Outras Receitas/Despesas Operacionais" e "Despesas Financeiras" não apresentaram variações significativas nos meses de outubro a dezembro de 2017. Vale destacar que o montante significativo de R\$ 23.3 milhões refere-se ao registro de perdas com impairment ocorrido em setembro de 2017.

Com base nos resultados supracitados, observa-se prejuízo contábil acumulado no montante de R\$ 23.8 milhões em dezembro de 2017.



Cronograma Processual

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

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

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, 1 de junho de 2018.

KPMG Corporate Finance Ltda.
Administradora Judicial
Osana Mendonça
OAB/SP 122.930