



# Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Meses de Janeiro a Março de 2019

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., 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 janeiro a março de 2019, conforme segue:



Notas Relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial	7
Contas a receber	8
Dívida Tributária	9
Disponibilidade Operacional	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 2019 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



# 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 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

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

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.				R\$ 000
Balanco Patrimonial	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	144	142	143	
Créditos Diversos	0	0	0	
<b>Ativo Circulante</b>	<b>144</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	
Partes Relacionadas	4.128	4.125	4.123	
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>4.128</b>	<b>4.125</b>	<b>4.123</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>4.272</b>	<b>4.268</b>	<b>4.267</b>	
Fornecedores	1	0	0	
Parcelamentos Tributários - CP	16	14	13	
Tributos Diferidos - CP	5	5	5	
Contas a Pagar - CP	54	54	54	
Provisões para Garantia - CP	67	67	67	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>143</b>	<b>141</b>	<b>139</b>	
Parcelamentos tributários - LP	6	6	5	
Tributos Diferidos - LP	4	4	5	
Contas a Pagar - LP	-	0	0	
Provisões para Demandas Judiciais	4	4	1	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	
Capital Social	6.301	6.301	6.301	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.187)	(2.189)	(2.186)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.114</b>	<b>4.112</b>	<b>4.115</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>4.272</b>	<b>4.268</b>	<b>4.267</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

**Caixa e Equivalentes de Caixa:** entre os meses de janeiro a março de 2019 não houve movimentação significativa de saldo. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial todos os extratos bancários que compõem a referida rubrica entre o período analisado e não houve divergência.

**Contas a Receber:** demonstrou modesta diminuição de 1%, finalizando o 1º trimestre de 2019 com saldo de R\$ 142 mil. Vale ressaltar que será realizado a seguir a abertura analítica dos saldos, assim como a segregação dos vencimentos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

**Partes Relacionadas:** com saldo de R\$ 4 milhões, é a rubrica mais representativa do Ativo Total, representando 97%. A queda no saldo refere-se aos repasses realizados junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda."

**Fornecedores** apresentou retração inexpressiva no período, finalizando março de 2019 com saldo de R\$ 321.

**Parcelamentos Tributários:** no curto e no longo prazo, os saldos referem-se à "Parcelamento 60 meses", diminuindo R\$ 3 mil no curto em razão de pagamentos realizados e R\$ 1 mil no longo em razão das reclassificações.

**Provisões para Demandas Judiciais:** declinou R\$ 3 mil em março de 2019, devido a exclusão de 1 (um) processo cível da base de contingências da Recuperanda.

**Tributos Diferidos, Provisões para Garantia e Contas a Pagar - CP** não apresentaram movimentações significativas no período.



# Contas a Receber

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

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.				R\$ 000
Contas a Receber	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Clientes Incorporação	191	190	190	
Clientes Incorporação (SPE)	(47)	(47)	(47)	
<b>Contas a Receber - CP</b>	<b>144</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>144</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.				R\$ 000
Contas a Receber - Aging List	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Vencidos a mais de 360 dias	144	142	142	
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>144</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

Com base na abertura da rubrica Contas a Receber verificou-se que a linha "Clientes Incorporação" é a de maior representatividade do grupo e diminuiu aproximadamente R\$ 2 mil entre os meses de janeiro e março de 2019.

O relatório de "Aging List" apresentado pela Recuperanda, informa que o crédito em aberto está segregado em 4 (quatro) clientes e encontra-se 100% classificado como "Vencidos a mais de 360 dias". Esta Administradora Judicial recomenda que seja avaliado a constituição de "Provisões para devedores duvidosos".



# Dívida Tributária

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

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
Parcelamento 60 Meses	16	14	13	
PIS Diferido	1	1	1	
COFINS Diferido	4	4	4	
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	
Parcelamento 60 Meses	6	6	5	
PIS Diferido	(0)	(0)	(0)	
COFINS Diferido	(0)	(0)	(0)	
IRPJ Diferido	3	3	3	
CSLL Diferido	2	2	2	
<b>Total Dívida Tributária - LP</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>28</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

A dívida tributária total apresentou retração de R\$ 4 mil no mês de março, em virtude da movimentação do parcelamento dos tributos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL a recolher, registrado na linha "Parcelamento 60 Meses" curto e longo prazo.

As referidas variações resultaram no montante de R\$ 28 mil ao final do 1º trimestre de 2019.

# Disponibilidade Operacional

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

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
(+) Contas a Receber - CP	144	142	142	
(-) Fornecedores	1	0	0	
<b>Disponibilidade Operacional</b>	<b>143</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

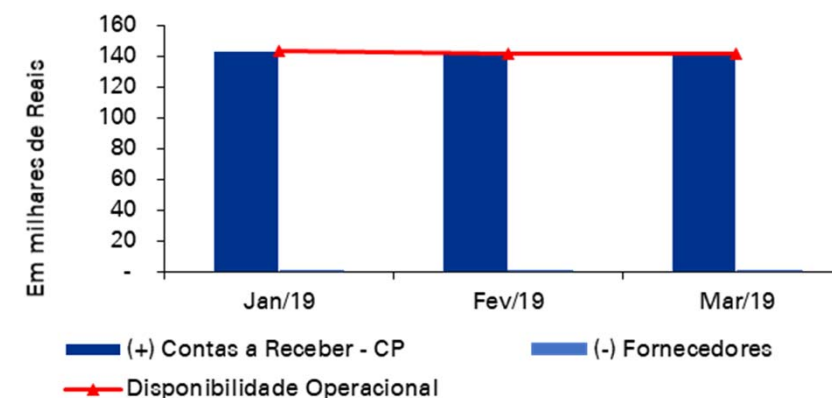
A Disponibilidade Operacional é um indicador que afere a capacidade de pagamento dos Fornecedores (conta do passivo) com os recursos disponíveis em Contas a Receber (conta do ativo).

A Disponibilidade Operacional se mostrou positiva 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.

Observa-se que o indicador retraiu R\$ 1 mil no período analisado, em virtude principalmente da queda nos títulos em carteira registrados em "Contas a Receber".

Em março de 2019 o indicador sumarizou R\$ 142 mil.

## Disponibilidade Operacional



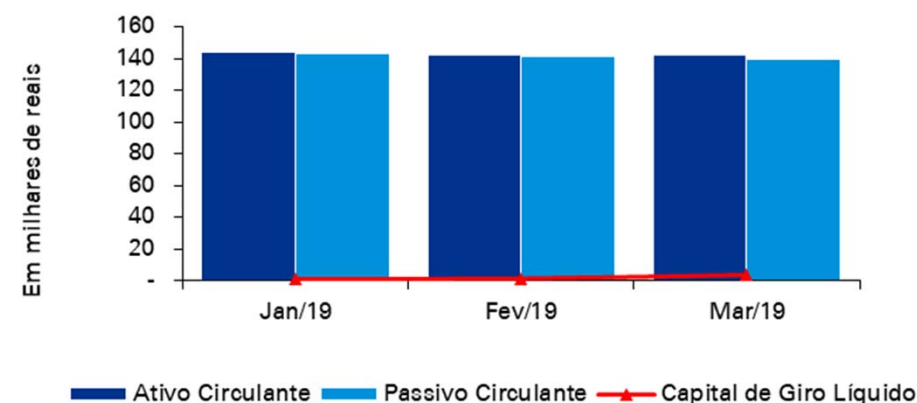
# Capital de Giro

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

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	144	142	142	
(+) Créditos Diversos	0	0	0	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>144</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	
(-) Fornecedores	1	0	0	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	16	14	13	
(-) Tributos Diferidos - CP	5	5	5	
(-) Contas a Pagar - CP	54	54	54	
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>143</b>	<b>141</b>	<b>139</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

## 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 apresentou modesto saldo positivo em todos os meses do 1º trimestre de 2019, aumentando R\$ 2 mil em março. As principais movimentações ocorreram nas seguintes rubricas: "Parcelamentos Tributários – CP", R\$ 3 mil e "Contas a Receber – CP", 2 mil.

Ao fim do 1º trimestre de 2019 o total do CGL totalizou R\$ 3 mil.



# Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. R\$ 000			
Dívida Financeira Líquida	Jan/19	Fev/19	Mar/19
(-) Fornecedores	1	0	0
(-) Contas a Pagar - CP	54	54	54
(-) Contas a Pagar - LP	-	0	0
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	1
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
<b>Dívida Ativa</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>122</b>
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0
(-) Parcelamentos Tributários - CP	16	14	13
(-) Parcelamentos Tributários - LP	6	6	5
(-) Tributos Diferidos - CP	5	5	5
(-) Tributos Diferidos - LP	4	4	5
<b>Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>29</b>
<b>Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>158</b>	<b>156</b>	<b>151</b>

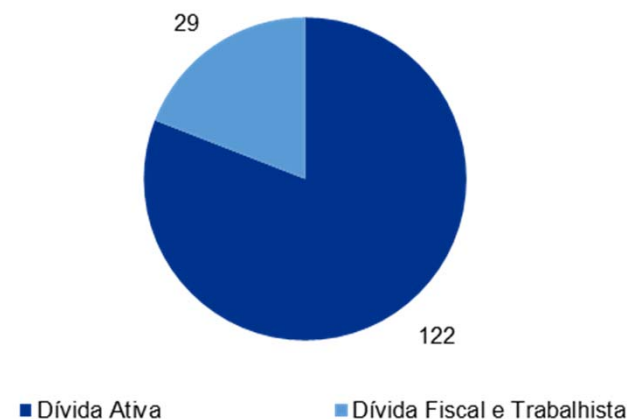
Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

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.

No período analisado, verificou-se queda de 4% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda, principalmente em razão dos pagamentos dos "Parcelamentos Tributários - CP" e ajustes nas "Provisões para Demandas Judiciais" que retraíram R\$ 3 mil cada.

Em março de 2019, a Dívida Total sumarizou R\$ 151 mil, sendo que a Dívida Ativa corresponde a 81% e a Dívida Fiscal e Trabalhista 19% desse montante.

Dívida Financeira Líquida Total



# 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 Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.				R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Mar/19 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	-	(0)	(0)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	0	0	3	3
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Despesas Financeiras	(1)	(2)	(0)	(3)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Provisão para CSLL e I.R. - Diferida	0	0	(0)	0
<b>Lucro (Prejuízo) do Exercício</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

Nos meses de janeiro a março de 2019, a Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou **Receitas Operacionais, Deduções da Receita e Custos de Imóveis**.

Com relação as despesas operacionais, apenas **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** apresentou variação significativa, aumentando 3 mil, devido principalmente a exclusão de 1 (um) processo cível da base de "Provisões para Contingências".

As **Despesas Financeiras** demonstraram variação em fevereiro referente a correção monetária obrigações, juros sobre tributos e comissões e despesas bancárias.

Com base nas variações do período, o Resultado líquido do exercício apresentou lucro de R\$ 1 mil no acumulado de março de 2019.

# 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>07/12/2017</b>	• Homologação do PRJ
<b>21/05/2018</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, 21 de novembro de 2019.

**KPMG Corporate Finance Ltda.**  
**Administradora Judicial**

Osana Mendonça  
OAB/SP 122.930

**KPMG Corporate Finance Ltda.**  
**Gerente**

Patricia Ramalho Sunemi  
CRC 1SP260159/0-4