



Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72

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 Canoas Happiness SPE 72**. (“SPE 72” 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 - Ativo	7
Contas a receber	8
Imóveis a Comercializar	9
Balanço Patrimonial - Passivo	10
Dívida Tributária	11
Disponibilidade Operacional	12
Capital de Giro	13
Endividamento	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 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 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

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 Canoas Happiness SPE 72

Data do Habite-se: 5 de dezembro de 2011

Número de Unidades: 296

Número de Torres: 4

Quantidade em Estoque: 3

Status: Concluído

Custo médio da unidade: R\$ 234 mil.

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita na data de 30/12/2016 no seguinte endereço:

R. Dr. Barcelos, 97 – Canoas - Rio Grande do Sul

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 Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber	484	482	134	
Imóveis a Comercializar	492	492	701	
Créditos Diversos	151	151	151	
Impostos e Contribuições a Compensar	58	58	85	
Ativo Circulante	1.185	1.183	1.071	
TOTAL DO ATIVO	1.185	1.183	1.071	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: no período analisado não apresentou variações significativas, adicionalmente foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a referida rubrica em todos os meses do período analisado, sem divergências.

Contas a Receber: houve decréscimo de R\$ 350 mil no comparativo do trimestre, devido à ocorrência de 1 (um) distrato no mês de março de 2019. A seguir será demonstrada a abertura dos saldos analíticos, bem como a segregação dos vencimentos dos títulos pelo relatório "Aging List".

Imóveis a Comercializar: verificou-se aumento de R\$ 209 mil, sumarizando R\$ 701 mil em março de 2019. Tal variação é explicada pelo distrato ocorrido no referido mês. A seguir será exposta a abertura dos saldos analíticos.

Créditos Diversos: finalizou o 1º trimestre de 2019 com saldo de R\$ 151 mil, composto por adiantamento a fornecedores e depósitos judiciais.

Impostos e Contribuições a Compensar: a rubrica apresentou elevação de 46%, referente a movimentação nas contas de COFINS, CSLL, IRPJ e PIS diferidos a recuperar. Em março de 2019, o saldo total era de R\$ 85 mil.

Contas a receber

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Clientes Incorporação	674	669	321	
Clientes Incorporação (SPE)	(187)	(187)	(187)	
(-) Provisão Para Perdas indenizações	(3)	-	-	
Contas a Receber - CP	484	482	134	
Total de Contas a Receber	484	482	134	

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

A partir da abertura analítica da rubrica Contas a Receber, constatou-se que a linha "Clientes Incorporação" demonstra-se a mais significativa do grupo, apresentando queda de R\$ 353 mil no comparativo janeiro e março de 2019. Tal variação ocorreu em razão do distrato de 1 (uma) unidade do imóvel.

A Recuperanda apresentou o relatório "Aging List" dos meses analisados, onde observa-se que a totalidade dos títulos em aberto estão classificados como "Vencidos a mais de 360 dias". O saldo de R\$ 3 mil negativos em janeiro refere-se a constituição de provisão para devedores duvidosos, baixado na competência seguinte.

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Vencidos a mais de 360 dias	484	482	134	
Total de Contas a Receber	484	482	134	

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



Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Imóveis em Construção	61.820	61.822	61.822	
Imóveis Garantia de Obra	47	47	67	
Apropriação do Custo	(61.159)	(61.160)	(60.978)	
Encargos Financeiros SFH	2.475	2.475	2.475	
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(2.449)	(2.449)	(2.441)	
(-) Impairment Imóveis	(244)	(244)	(244)	
Total de Imóveis a Comercializar	492	492	701	

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

Verificou-se que nos meses analisados houve elevação de R\$ 209 mil na rubrica de Imóveis a Comercializar, sumarizando R\$ 701 mil em março de 2019. Tal variação ocorreu pois houve o distrato de 1 (uma) unidade do imóvel em março.

Ao fim do 1º trimestre de 2019 a rubrica de “Imóveis a comercializar” somou R\$ 701 mil, referindo-se a 3 (três) unidades de imóveis, sendo 2 (duas) em situação de “suspensão temporária”, não disponíveis para venda devido a demanda judicial, e 1 (uma) unidade disponível.

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Imóveis em Estoques	2	2	3	
Total de Imóveis a Comercializar	2	2	3	

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



Balanço Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Fornecedores	196	196	194	
Outras Obrigações Fiscais	12	12	13	
Parcelamentos Tributários - CP	23	22	22	
Contas a Pagar - CP	134	134	194	
Adiantamentos de Clientes - CP	5	5	5	
Partes Relacionadas (Passivo)	13.010	13.013	13.017	
Passivo Circulante	13.380	13.383	13.443	
Parcelamentos Tributários - LP	23	22	20	
Contas a Pagar - LP	57	57	61	
Provisões para Demandas Judiciais	872	872	856	
Passivo não Circulante	952	950	937	
Capital Social	4.401	4.401	4.401	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(17.548)	(17.551)	(17.710)	
Patrimônio Líquido	(13.147)	(13.150)	(13.309)	
TOTAL PASSIVO + PL	1.185	1.183	1.071	

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

Fornecedores: apresentou modesta retração entre janeiro e março de 2019, finalizando o 1º trimestre com saldo de R\$ 194 mil.

Outras Obrigações Fiscais: obteve pequena movimentação, referente a “Secretaria Municipal de Finanças (SPE)”.

Parcelamentos Tributários: o saldo de R\$ 22 mil no curto prazo é composto por “Parcelamento 60 meses”. No longo prazo houve reclassificações mensais no período. A seguir será demonstrada a abertura da dívida tributária.

Contas a Pagar: no curto prazo observa-se aumento de R\$ 59 mil março de 2019, referindo-se à rescisões de venda a pagar sobre a unidade distratada. O longo prazo não demonstrou variação significativa.

Partes Relacionadas (Passivo): verificou-se consecutivos aumentos entre os meses do 1º trimestre de 2019, devido à transações realizadas com a coligada “Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”

Provisões para Demandas Judiciais: apresentou redução de R\$ 16 mil, devido a exclusão de 7 (sete) processos e inclusão de 2 (duas) ações cíveis, sumando R\$ 856 mil ao fim do 1º trimestre de 2019.

O **Patrimônio Líquido** é composto por capital social (inalterado) e lucro e/ou prejuízo acumulado, que sumariza R\$ 13 milhões negativos.

Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	(0)	(0)	(0)	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	2	2	2	
Parcelamento 60 meses	23	22	22	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	10	10	11	
Total Dívida Tributária - CP	35	34	34	
Parcelamento 60 meses	23	22	20	
Total Dívida Tributária - LP	23	22	20	
Total Dívida Tributária	58	56	54	

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

Verificou-se que a dívida de impostos a recolher está concentrada principalmente no curto prazo, a qual não obteve variação significativa e é representada em sua maioria por "Parcelamento 60 meses", assim como no longo prazo. Tal parcelamento refere-se a parcelamento de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

O saldo total de dívida tributária sumarizou R\$ 54 mil ao fim 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 Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
(+) Contas a Receber - CP	484	482	134	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	492	492	701	
(-) Fornecedores	196	196	194	
Disponibilidade Operacional	780	778	642	

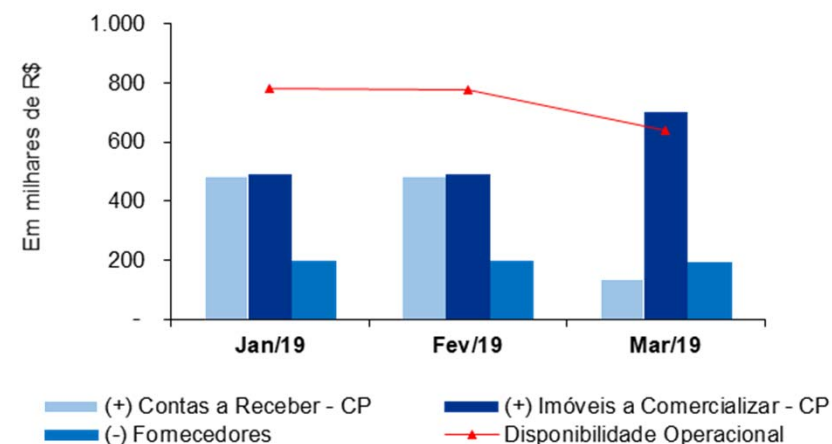
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

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" e "Imóveis a Comercializar" (contas do ativo).

O indicador demonstrou-se positivo 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.

As principais variações ocorreram em "Contas a Receber - CP", queda de R\$ 350 mil, e "Imóveis a Comercializar - CP", com aumento de R\$ 209 mil.

Disponibilidade Operacional



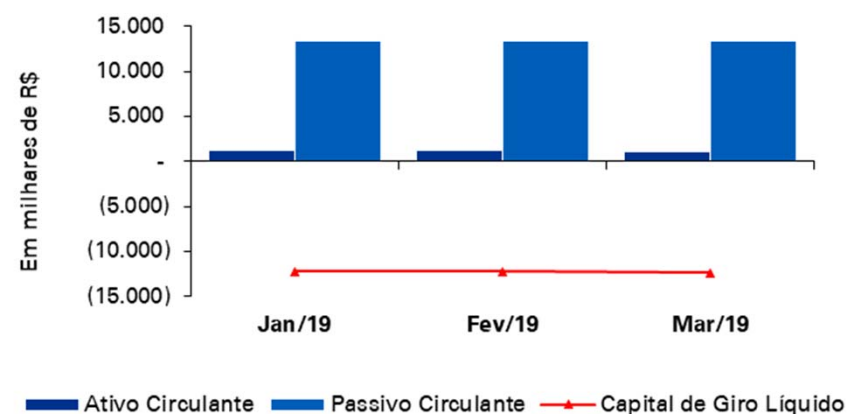
Capital de Giro Líquido

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

Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 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	484	482	134	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	492	492	701	
(+) Créditos Diversos	151	151	151	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	58	58	85	
(A) Ativo Circulante	1.185	1.183	1.071	
(-) Fornecedores	196	196	194	
(-) Outras Obrigações Fiscais	12	12	13	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	23	22	22	
(-) Contas a Pagar - CP	134	134	194	
(-) Adiantamento de Clientes - CP	5	5	5	
(-) Partes Relacionadas	13.010	13.013	13.017	
(B) Passivo Circulante	13.380	13.383	13.443	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(12.195)	(12.200)	(12.373)	

Fonte: Balanço Patrimonial, 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 este indicador for positivo significa que a entidade possui indícios de capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

O indicador demonstrou aumento no déficit em 1% no comparativo entre os meses. A variação deve-se principalmente pela deflação de "Contas a Receber - CP", variação de R\$ 350 mil, e elevação de "Imóveis a Comercializar - CP", variação de R\$ 209 mil.

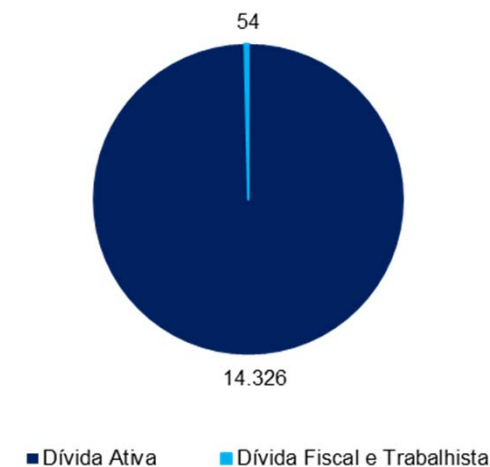
Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
(-) Fornecedores	196	196	194	
(-) Contas a Pagar - CP	134	134	194	
(-) Contas a Pagar - LP	57	57	61	
(-) Adiantamento de Clientes - CP	5	5	5	
(-) Partes Relacionadas	13.010	13.013	13.017	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	872	872	856	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	14.274	14.277	14.326	
(-) Outras Obrigações Fiscais	12	12	13	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	23	22	22	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	23	22	20	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	58	56	54	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	14.332	14.333	14.380	

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

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 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.

Verificou-se acréscimo de menos de 1% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda durante os meses analisados, sumarizando R\$ 14.3 milhões em março de 2019. As principais alterações ocorreram em "Contas a Pagar – CP" e "Provisões para Demandas Judiciais".

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 Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000			
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Mar/19 Acum.	
Receita Operacional Bruta	-	3	(246)	(244)	
Receita de Imóveis	-	3	(246)	(244)	
Deduções da Receita Bruta	-	-	9	9	
Impostos Incidentes sobre Vendas	-	-	9	9	
Receita Operacional Líquida	-	3	(237)	(235)	
Custos dos Imóveis	(0)	(1)	189	188	
Resultado Operacional Bruto	(0)	2	(49)	(47)	
Despesas com Comercialização	(0)	-	(0)	(0)	
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(2)	0	25	23	
Resultado antes do Resultado Financeiro	(2)	2	(24)	(25)	
Despesas Financeiras	(3)	(5)	(147)	(155)	
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(5)	(3)	(171)	(179)	
Provisão CSLL e IR - Diferido	0	0	12	12	
Lucro (prejuízo) do Exercício	(5)	(3)	(159)	(167)	

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

Com base na Demonstração do Resultado do Exercício, verificou-se os registros dos estornos da **Receita de Imóveis, Deduções da Receita e Custos dos imóveis** no mês de março, referentes ao distrato ocorrido no período.

As **Despesas com Comercialização** não demonstraram movimentação relevante, finalizando o 1º trimestre de 2019 com saldo de R\$ 99 reais.

Outras Receitas/Despesas Operacionais demonstrou saldo relevante em março, devido a provisões para contingência e PIS e COFINS sobre outras receitas.

As **Despesas Financeiras** são representadas pelas apropriações de juros sobre tributos, comissões, correções monetárias e despesas bancárias. Em março o saldo expressivo verificado refere-se a ajuste contábil na apuração das correções monetárias.

Com base nas variações supracitadas observa-se que, após as provisões de IR e Contribuição Social (corrente e diferida), o Resultado Líquido do Exercício sumarizou prejuízo contábil de R\$ 167 mil ao fim do 1º trimestre de 2019.



Cronograma Processual

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

16/09/2016	• 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
21/05/2018	• 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