



# JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Meses de Abril a Junho de 2019

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 de atividades referente aos meses de abril a junho de 2019, 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 abril a junho 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 realizados.	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 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:** 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

# Balanço 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		
Balanço Patrimonial	Abr/19	Mai/19	Jun/19
Impostos e Contribuições a Compensar	21	21	21
<b>Ativo Circulante</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
Imóveis a Comercializar	13.931	13.934	13.959
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>13.931</b>	<b>13.934</b>	<b>13.959</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>13.951</b>	<b>13.955</b>	<b>13.979</b>

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de abril a junho de 2019.

No comparativo realizado entre os meses do 2º trimestre de 2019, verificou-se aumento de R\$ 28 mil do total do Ativo.

**Impostos e Contribuições a Compensar:** única rubrica do ativo circulante entre abril e junho de 2019, totalizando R\$ 21 mil. É composta exclusivamente por “IRRF a recuperar” não apresentou variação durante o período analisado.

O Ativo não circulante é composto por **Imóveis a Comercializar** e apresentou consecutivas elevações entre os meses analisados, devido a capitalização dos valores de IPTU apropriados no período. A composição da rubrica segue 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	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
Terrenos para Incorporações	37.827	37.831	37.855	
(-) Impairment Terrenos	(23.897)	(23.897)	(23.897)	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>13.931</b>	<b>13.934</b>	<b>13.959</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de abril a junho de 2019.

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
Lotes de terreno	4	4	4	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>				

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de abril a junho de 2019.

A conta de terrenos para incorporação se elevou em R\$ 28 mil entre os meses de abril a junho de 2019, devido as apropriações 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" da 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 entidade entendeu ser necessário realizar a reavaliação da 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 junho de 2019 o terreno era composto por 4 (quatro) lotes que totalizam R\$ 13.9 milhões, localizados na cidade de São Paulo/SP.

# 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	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
Fornecedores	6	1	24	
Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.477	5.477	
Partes Relacionadas (Passivo)	1.976	1.985	1.986	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>7.458</b>	<b>7.462</b>	<b>7.487</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	(25.241)	(25.241)	(25.241)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>6.489</b>	<b>6.489</b>	<b>6.488</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>13.951</b>	<b>13.955</b>	<b>13.979</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente ao período de abril a junho de 2019.

**Fornecedores:** ao final do 2º trimestre, totalizou saldo de R\$ 24 mil, sendo o aumento verificado referente aos saldos parciais de IPTUs em aberto.

**Outras Obrigações Fiscais:** não apresentou alteração relevante no período, finalizando o trimestre com saldo de R\$ 5.4 milhões. A maior linha do grupo refere-se a “Secretaria Municipal de Finanças (SPE)”. A Dívida Tributária será apresentada no quadro a seguir.

**Partes Relacionadas:** demonstrou consecutivos acréscimos (R\$ 10 mil no período) referindo-se a repasses da coligada “Viver Empreendimentos Ltda.” utilizados para pagamento parcial dos IPTUs no período.

**Provisões para Demandas Judiciais:** permaneceu com o mesmo saldo entre as competências de abril a junho de 2019, sendo composta por “Provisão para contingências”.

O **Patrimônio Líquido** é composto por capital social (inalterado) e lucro e/ou prejuízo acumulado. Sumarizou o montante de R\$ 6.4 milhões em junho de 2019.

# 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	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	36	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	5.440	5.440	5.440	
PIS/COFINS/CSLL Retido na Fonte a Recolher	0	0	-	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
INSS Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>5.477</b>	<b>5.477</b>	<b>5.477</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de abril a junho de 2019.

Observa-se na composição ao lado que os saldos não se movimentaram durante os meses analisados.

A Dívida Tributária total da Recuperanda em junho de 2019 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	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar	21	21	21	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	
(-) Fornecedores	6	1	24	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.477	5.477	
(-) Partes relacionadas (Passivo)	1.976	1.985	1.986	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>7.458</b>	<b>7.462</b>	<b>7.487</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>(7.438)</b>	<b>(7.442)</b>	<b>(7.466)</b>	

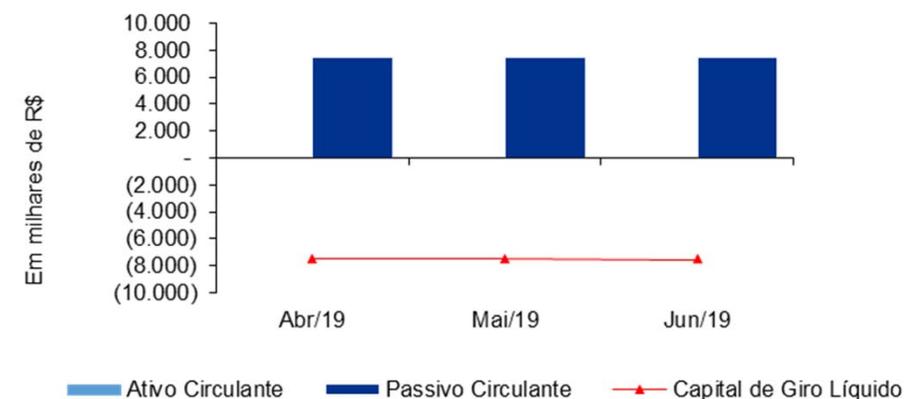
Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de abril a junho de 2019.

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.

As contas de maior representatividade no indicador são: "Outras Obrigações Fiscais" e "Partes Relacionadas (passivo)".

Nota-se que entre abril e junho de 2019, houve elevação do déficit (variação inferior a 1%), devido principalmente ao acréscimo de "Partes relacionadas (passivo)" em R\$ 10 mil.

## 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

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
(-) Fornecedores	6	1	24	
(-) Partes Relacionadas (Passivo)	1.976	1.985	1.986	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>1.986</b>	<b>1.990</b>	<b>2.014</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.477	5.477	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>5.477</b>	<b>5.477</b>	<b>5.477</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>7.463</b>	<b>7.466</b>	<b>7.491</b>	

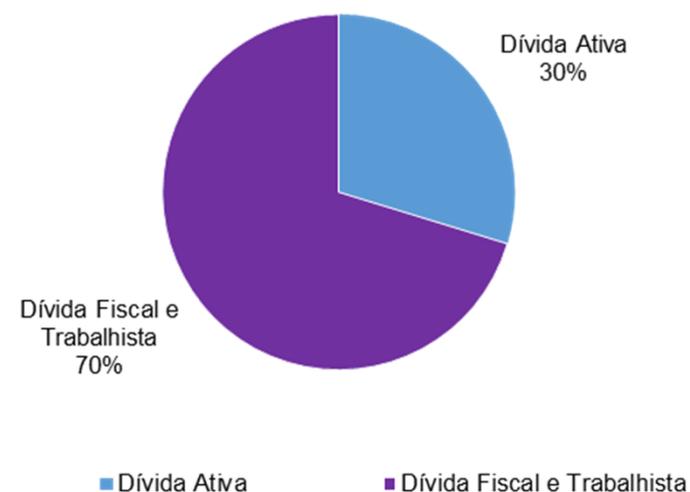
Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de abril a junho de 2019.

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. 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 (se existentes).

Em comparativo aos meses de abril e junho de 2019, observou-se consecutivos aumentos no indicador (variação de R\$ 28 mil), justificados pelos acréscimos nas contas do Passivo circulante "Fornecedores, "Partes Relacionadas (Passivo)".

A Dívida Financeira Líquida sumarizou em junho de 2019 o montante de R\$ 7.4 milhões, segregada pela dívida ativa em 30% e dívida fiscal e trabalhista em 70%

Dívida Financeira Líquida Total - Junho/2019



# 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)	Mar/19 Acum.	Abr/19	Mai/19	Jun/19	Jun/19 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	-	-	(0)	(0)	(0)
<b>Lucro (Prejuízo) do Exercício</b>	-	-	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de abril a junho de 2019.

Com relação à Demonstração do Resultado do Exercício, não houve registro de ganhos ou perdas no período.



# 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
12/01/2018	• 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, 3 de janeiro de 2020.

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

Osana Mendonça  
OAB/SP 122.930

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

Patricia Ramalho Sunemi  
CRC 1SP260159/0-4