



Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72

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 **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 abril a junho 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

Dante 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 áreas 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



© 2020 KPMG Corporate Finance Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada, e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça. Todos os direitos reservados. Impresso no Brasil. (KPDS 149924)

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

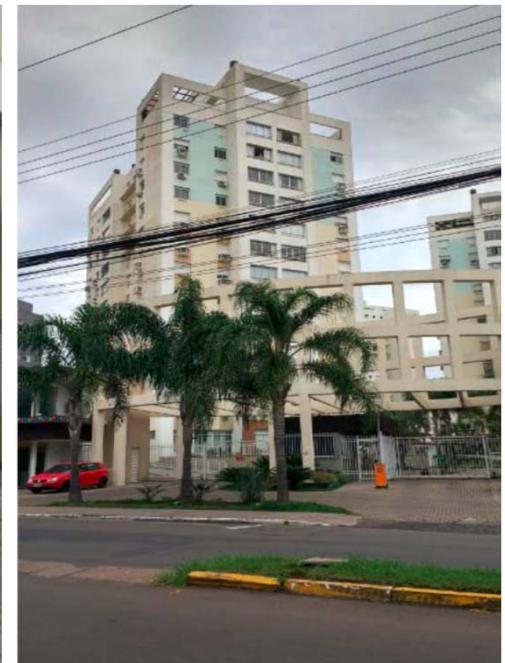
Quantidade em Estoque: 2 (duas) unidades em estoque

Status: Concluído

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:



Balancço 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		
Balanço Patrimonial		Abr/19	Mai/19	Jun/19
Caixa e Equivalentes de Caixa		0	0	0
Contas a Receber		134	135	136
Imóveis a Comercializar		701	86	74
Créditos Diversos		1	1	1
Impostos e Contribuições a Compensar		85	66	0
Ativo Circulante		922	289	212
Créditos Diversos		150	150	150
Impostos e contribuições a compensar		-	-	66
Ativo não Circulante		150	150	216
TOTAL DO ATIVO		1.072	439	428

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2019.

Caixa e Equivalentes de Caixa: a rubrica não apresentou variações significativas nas competências analisadas. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a referida rubrica, sem divergências.

Contas a Receber: finalizou o mês de junho de 2019 com saldo de R\$ 136 mil, não demonstrando variações significativas. 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 queda significativa de R\$ 627 mil, sumarizando R\$ 74 mil em junho de 2019. Tal variação é explicada pela venda de 1 (uma) unidade ocorrida em maio de 2019. Como explicado pela Recuperanda, o recurso desta venda entrou na conta bancária da SPE 109, devido aos bloqueios judiciais na conta bancária da SPE 72. A seguir será exposta a abertura dos saldos analíticos.

Impostos e Contribuições a Compensar: verifica-se que houve reclassificação de impostos diferidos do curto prazo para impostos a recuperar no longo prazo em junho de 2019. As contas se referem a IRPJ, PIS, COFINS e CSLL a recuperar.

Contas a receber

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		
		Abr/19	Mai/19	Jun/19
Contas a Receber				
Clientes Incorporação		322	323	324
Clientes Incorporação (SPE)		(187)	(187)	(187)
(-) Provisão Para Perdas indenizações		(0)	(0)	(0)
Contas a Receber - CP		134	135	136
Total de Contas a Receber		134	135	136

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2019.

A partir da abertura analítica da rubrica Contas a Receber, constatou-se que a linha “Clientes Incorporação” demonstra-se a de maior representatividade do grupo, apresentando queda de R\$ 2 mil no comparativo entre abril e junho de 2019.

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”.

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
		Abr/19	Mai/19	Jun/19
Contas a Receber - Aging List				
Vencidos a mais de 360 dias		134	135	136
Total de Contas a Receber		134	135	136

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2019.



© 2020 KPMG Corporate Finance Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada, e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative (“KPMG International”), uma entidade suíça. Todos os direitos reservados. Impresso no Brasil. (KPDS 149924)

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		Abr/19	Mai/19	Jun/19
Imóveis em Construção		61.822	61.824	61.825
Imóveis Garantia de Obra		67	67	55
Apropriação do Custo		(60.978)	(61.571)	(61.572)
Encargos Financeiros SFH		2.475	2.475	2.475
Apropriação do Custo Financeiro SFH		(2.441)	(2.465)	(2.465)
(-) Impairment Imóveis		(244)	(244)	(244)
Total de Imóveis a Comercializar		701	86	74

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2019.

Verificou-se que entre abril e maio ocorreu queda significativa no saldo. Sendo tal variação oriunda da venda de 1 (uma) unidade do imóvel em maio de 2019.

Ao fim do 2º trimestre de 2019 a rubrica de "Imóveis a comercializar" somou R\$ 74 mil, referindo-se a 2 (duas) unidades de imóveis, ambas em situação de "suspensão temporária", não disponíveis para venda devido a demanda judicial.

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		Unid.		
Imóveis a Comercializar		Abr/19	Mai/19	Jun/19
Imóveis em Estoques		3	2	2
Total de Imóveis a Comercializar		3	2	2

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2019.



© 2020 KPMG Corporate Finance Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada, e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça. Todos os direitos reservados. Impresso no Brasil. (KPDS 149924)

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		Abr/19	Mai/19	Jun/19
Fornecedores		174	161	164
Outras Obrigações Fiscais		13	13	13
Obrigações Sociais e Trabalhistas		-	-	0
Parcelamentos Tributários - CP		21	21	20
Contas a Pagar - CP		194	194	146
Adiantamentos de Clientes - CP		5	5	5
Partes Relacionadas (Passivo)		13.041	12.839	12.888
Passivo Circulante		13.447	13.233	13.237
Parcelamentos Tributários - LP		19	17	16
Contas a Pagar - LP		61	61	60
Provisões para Demandas Judiciais		856	856	811
Passivo não Circulante		935	934	887
Capital Social		4.401	4.401	4.401
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado		(17.711)	(18.129)	(18.097)
Patrimônio Líquido		(13.310)	(13.728)	(13.696)
TOTAL PASSIVO + PL		1.072	439	428

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2019.

Fornecedores: apresentou modesta retração entre abril e junho de 2019, finalizando o 2º trimestre com saldo de R\$ 164 mil.

Os **Parcelamentos Tributários** de curto e longo prazo são compostos por "Parcelamento 60 meses", summarizando em junho de 2019 R\$ 20 mil e R\$ 16 mil, respectivamente.

Contas a Pagar: no curto prazo observa-se decréscimo de R\$ 48 mil em junho de 2019, referindo-se à baixa de rescisões de venda a pagar. O longo prazo não demonstrou variação significativa.

Partes Relacionadas (Passivo): verificou-se consecutivas variações entre os meses do 2º trimestre de 2019, devido à transações realizadas com a coligada "Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda."

Provisões para Demandas Judiciais: apresentou redução de R\$ 45 mil, devido a exclusão de 2 (dois) processos cíveis da base de contingências da Recuperanda, summarizando R\$ 811 mil ao fim do 2º 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 Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Dívida Tributária		Abr/19	Mai/19	Jun/19
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher		(0)	(0)	(0)
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher		2	3	2
Parcelamento 60 meses		21	21	20
Secretaria Municipal de Finanças		-	-	0
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)		11	11	11
Total Dívida Tributária - CP		34	34	33
Parcelamento 60 meses		19	17	16
Total Dívida Tributária - LP		19	17	16
Total Dívida Tributária		53	51	49

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho 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\$ 49 mil ao fim do 2º trimestre de 2019.

Disponibilidade Operacional

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		
Disponibilidade Operacional		Abr/19	Mai/19	Jun/19
(+) Contas a Receber - CP		134	135	136
(+) Imóveis a Comercializar - CP		701	86	74
(-) Fornecedores		174	161	164
Disponibilidade Operacional		662	61	46

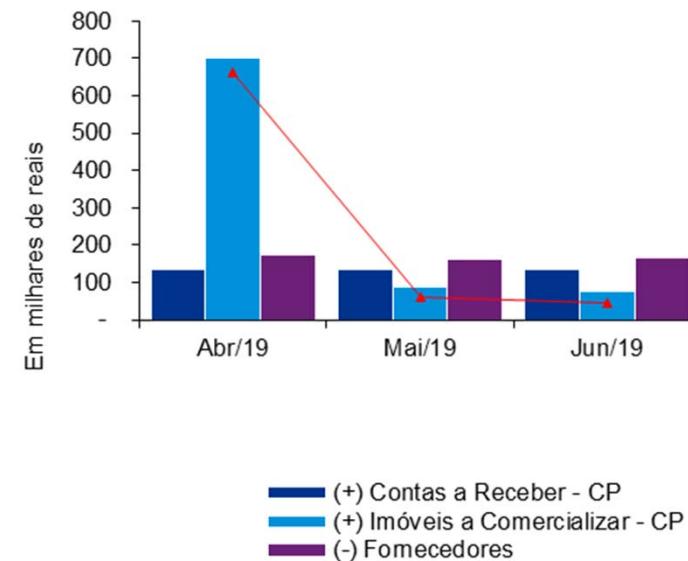
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de abril a junho de 2019.

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.

Observa-se que o indicador obteve decréscimo significativo. Isso ocorreu devido a venda de 1 (uma) unidade ocorrida em maio de 2019. Assim, a rubrica de “Imóveis a Comercializar – CP” foi a que demonstrou maior alteração, de R\$ 627 mil.

Disponibilidade Operacional



Capital de Giro Líquido

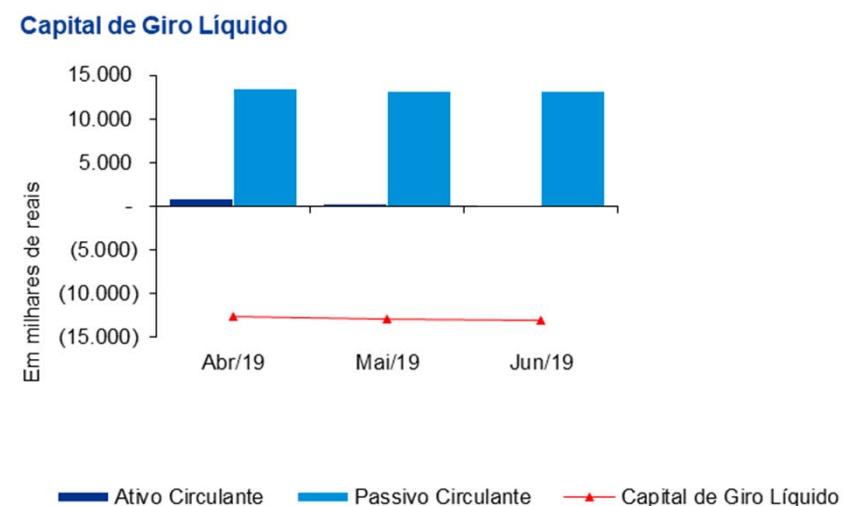
Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.			
	R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Abr/19	Mai/19	Jun/19
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
(+) Contas a Receber - CP	134	135	136
(+) Imóveis a Comercializar - CP	701	86	74
(+) Créditos Diversos	1	1	1
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	85	66	0
(A) Ativo Circulante	922	289	212
(-) Fornecedores	174	161	164
(-) Outras Obrigações Fiscais	13	13	13
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas	-	-	0
(-) Parcelamentos Tributários - CP	21	21	20
(-) Contas a Pagar - CP	194	194	146
(-) Adiantamento de Clientes - CP	5	5	5
(-) Partes Relacionadas	13.041	12.839	12.888
(B) Passivo Circulante	13.447	13.233	13.237
(A-B) Capital de Giro Líquido	(12.525)	(12.944)	(13.025)

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses 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.

O indicador demonstrou queda no déficit em 4% no comparativo entre os meses. A variação deve-se principalmente pela deflação de "Imóveis a Comercializar", (R\$ 627 mil) e de "Partes Relacionadas" (R\$ 152 mil).



Dívida Financeira Líquida

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

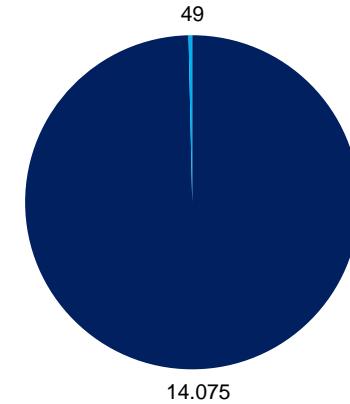
Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida		Abr/19	Mai/19	Jun/19
(-) Fornecedores		174	161	164
(-) Contas a Pagar - CP		194	194	146
(-) Contas a Pagar - LP		61	61	60
(-) Adiantamento de Clientes - CP		5	5	5
(-) Partes Relacionadas		13.041	12.839	12.888
(-) Provisões para Demandas Judiciais		856	856	811
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa		0	0	0
(A) Dívida Ativa		14.329	14.115	14.075
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas		-	-	0
(-) Outras Obrigações Fiscais		13	13	13
(-) Parcelamentos Tributários - CP		21	21	20
(-) Parcelamentos Tributários - LP		19	17	16
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista		53	51	49
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total		14.382	14.167	14.124

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses 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 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 decréscimo de 2% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda durante os meses analisados, summarizando R\$ 14.1 milhões em junho de 2019. As principais alterações ocorreram em "Partes Relacionadas" e "Contas a Pagar - CP".

Dívida Financeira Líquida Total



■ Dívida Ativa ■ 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

Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.		R\$ 000			
Demonstração de Resultado (DRE)		Mar/19 Acum.	Abr/19	Mai/19	Jun/19 Acum.
Receita Operacional Bruta		(244)	-	275	-
Receita de Imóveis		(244)	-	275	-
Deduções da Receita Bruta		9	-	(10)	-
Impostos Incidentes sobre Vendas		9	-	(10)	-
Receita Operacional Líquida		(235)	-	265	-
Custos dos imóveis		188	(1)	(658)	(4)
Custos dos Imóveis		188	(1)	(658)	(4)
Resultado Operacional Bruto		(47)	(1)	(393)	(4)
Despesas Gerais e Administrativas		-	-	-	(0)
Despesas com Comercialização		(0)	-	(17)	(4)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais		23	(0)	(0)	38
Resultado antes do Resultado Financeiro		(25)	(1)	(410)	31
Despesas Financeiras		(155)	0	1	1
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado		(179)	(1)	(409)	32
Provisão CSLL e IR - Diferido		12	(0)	(9)	(0)
Lucro (prejuízo) do Exercício		(167)	(1)	(417)	32
					(554)

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício, verificou-se registro significativo da **Receita de Imóveis, Deduções da Receita e Custos dos imóveis** no mês de maio de 2019, referentes à venda ocorrida no período. Destaca-se a relevância do custo apropriado maior que a ganho auferido.

As **Despesas com Comercialização** demonstraram movimentação relevante em maio, referente a apropriação de comissão sobre venda, finalizando o 2º trimestre de 2019 com saldo de R\$ 20 mil.

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

As **Despesas Financeiras** são representadas pelas apropriações de juros sobre tributos, correções monetárias e despesas bancárias.

Com base nas variações supracitadas observa-se que, após as provisões de IR e Contribuição Social (diferida), o Resultado Líquido do Exercício summarizou prejuízo contábil de R\$ 554 mil ao fim do 2º 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



© 2020 KPMG Corporate Finance Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada, e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça. Todos os direitos reservados. Impresso no Brasil. (KPDS 149924)

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