



JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Julho a Setembro de 2018

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 julho a setembro de 2018, 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 julho a setembro de 2018 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

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, quando 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.

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

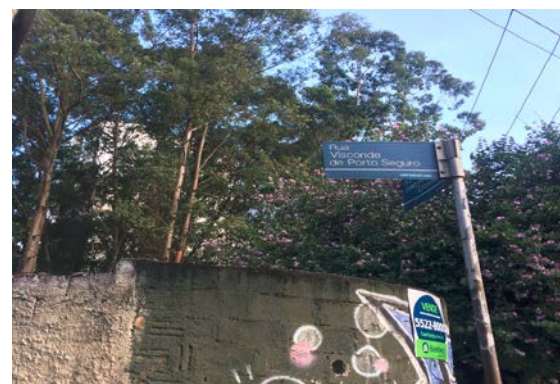
Razão Social: JMT Propriedade Imobiliária.

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

Balanco Patrimonial - Ativo

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	Jul/18	Ago/18	Set/18
Impostos e Contribuições a Compensar	21	21	21
Ativo Circulante	21	21	21
Imóveis a Comercializar	13.876	13.879	13.883
Ativo não Circulante	13.876	13.879	13.883
TOTAL DO ATIVO	13.897	13.899	13.904

Fonte: Balanco Patrimonial, referente ao período de julho a setembro de 2018.

No comparativo realizado entre os meses de julho a setembro de 2018, verificou-se aumento de R\$ 7 mil do total do ativo.

Impostos e Contribuições a Compensar: única rubrica do ativo circulante, é composta pela linha de "IRRF a recuperar" e não apresentou variações durante o período analisado, somando o montante de R\$ 21 mil no mês de setembro de 2018.

Imóveis a Comercializar: principal conta do ativo, demonstrou consecutivos aumentos, equivalentes ao montante de R\$ 7 mil entre os meses do 3º trimestre de 2018, devido a capitalização dos valores de IPTU apropriados no 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	Jul/18	Ago/18	Set/18
Terrenos para Incorporações	37.773	37.775	37.780
(-) Impairment Terrenos	(23.897)	(23.897)	(23.897)
Total de Imóveis a Comercializar	13.876	13.879	13.883

Fonte: Balanço Patrimonial , referente ao período de julho a setembro de 2018.

JMT Propriedade Imobiliária Ltda	Unid.		
Imóveis a Comercializar	Jul/18	Ago/18	Set/18
Lotes de terreno	4	4	4
Total de Imóveis a Comercializar	4	4	4

Fonte: Balanço Patrimonial , referente ao período de julho a setembro de 2018.

Observa-se que a conta de terrenos para incorporação apresentou aumento de R\$ 7 mil entre os meses analisados, 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 setembro de 2018 o terreno é composto por 4 (quatro) lotes que totalizam R\$ 13.8 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	Jul/18	Ago/18	Set/18
Fornecedores	12	12	14
Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.477	5.477
Partes Relacionadas (Passivo)	1.914	1.917	1.920
Passivo Circulante	7.403	7.406	7.410
Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4
Passivo não Circulante	4	4	4
Capital Social	31.730	31.730	31.730
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(25.240)	(25.241)	(25.241)
Patrimônio Líquido	6.489	6.489	6.489
TOTAL PASSIVO + PL	13.897	13.899	13.904

Fonte: Balanco Patrimonial, referente ao período de julho a setembro de 2018.

Fornecedores: em setembro de 2018, houve acréscimo de R\$ 2 mil, em razão da inclusão de crédito extraconcursal referente a prestação de serviços de segurança patrimonial nos terrenos.

Outras Obrigações Fiscais: apresenta o montante de R\$ 5.4 milhões ao fim do 3º trimestre de 2018, sendo composta principalmente pela conta de "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)" devido ao IPTU. A Dívida Tributária será apresentada no quadro a seguir.

Partes Relacionadas: demonstrou elevação no período analisado referindo-se a repasses a pagar para a coligada "Viver Empreendimentos Ltda.", sendo a principal obrigação 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 setembro de 2018, 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	Jul/18	Ago/18	Set/18
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	36
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	5.440	5.440	5.440
Total Dívida Tributária - CP	5.477	5.477	5.477
Total Dívida Tributária	5.478	5.479	5.480

Fonte: Balanço Patrimonial , referente ao período de julho a setembro de 2018.

Observa-se na composição ao lado que os saldos mantiveram-se inalterados durante o períodos analisados.

A rubrica mais representativa do grupo é a de “Secretaria Municipal de Finanças (SPE)”, que refere-se as apropriação mensais do imposto IPTU.

Com base na variação supracitada, o total da Dívida Tributária em setembro de 2018 sumarizou o montante de R\$ 5.4 milhões.

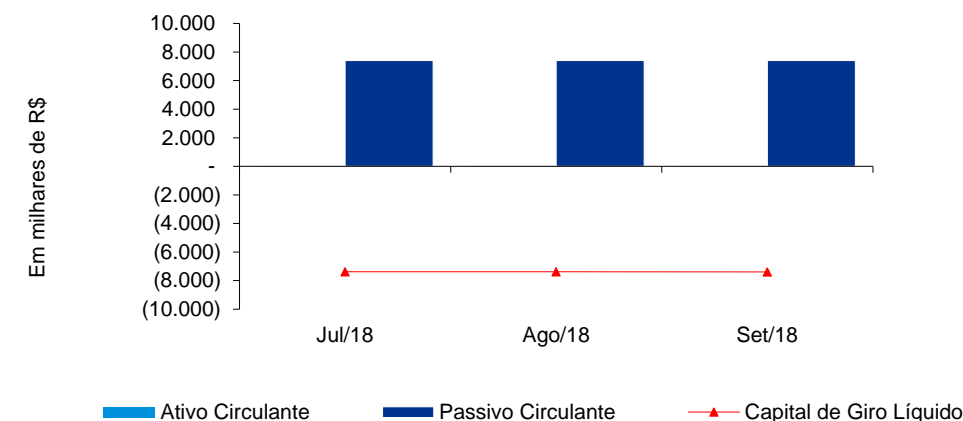
Capital de Giro

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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar	21	21	21	
(A) Ativo Circulante	21	21	21	
(-) Fornecedores	12	12	14	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.477	5.477	
(-) Partes relacionadas (Passivo)	1.914	1.917	1.920	
(B) Passivo Circulante	7.403	7.406	7.410	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(7.383)	(7.385)	(7.390)	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de julho a setembro de 2018.

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\$ 7 mil entre os meses de julho e setembro. Tal variação deve-se ao acréscimo nas rubricas Fornecedores e Partes Relacionadas no período.

As principais contas deste indicador são: Outras Obrigações Fiscais (R\$ 5.4 milhões), representando 74% e Partes Relacionadas (R\$ 1.9 milhões) representando 26% do passivo em setembro de 2018.

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	Jul/18	Ago/18	Set/18
(-) Fornecedores	12	12	14
(-) Partes Relacionadas (Passivo)	1.914	1.917	1.920
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4
(A) Dívida Ativa	1.930	1.933	1.938
(-) Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.477	5.477
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	5.477	5.477	5.477
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	7.407	7.410	7.415

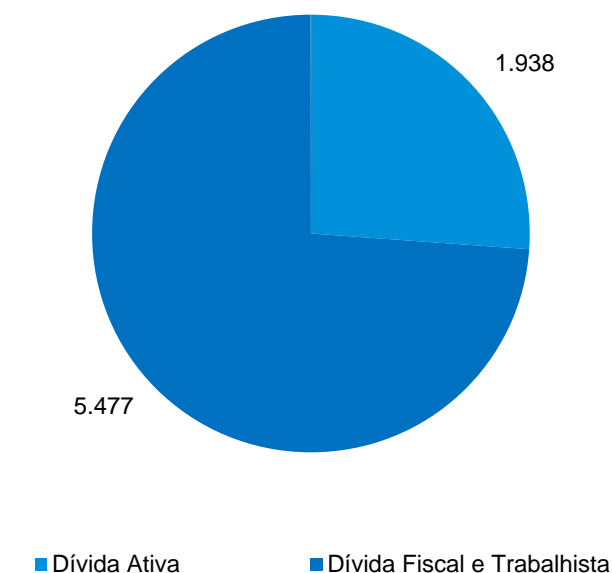
Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de julho a setembro de 2018.

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).

Identificou-se que a Dívida Financeira Líquida apresentou aumento devido a movimentação da linha "Fornecedores" e "Partes Relacionadas" (Passivo).

Em setembro de 2018, a dívida total sumarizou R\$ 7.4 milhões, sendo segregada por 26% na Dívida Ativa e 74% Dívida Fiscal e Trabalhista.

Dívida Financeira Líquida Total - Setembro/2018



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)	Jun/18 Acum.	Jul/18	Ago/18	Set/18	Set/18 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	(0)	-	-	(1)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(0)	(0)	-	(0)	(1)
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	0	-
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)
Lucro (Prejuízo) do Exercício	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de junho a setembro de 2018.

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

As **Despesas Gerais e Administrativa** e **Despesas Financeiras** apresenta saldo irrelevante, referente ao desembolso com impostos, taxas e descontos concedidos.

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, 21 de março 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