



Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 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 **Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.** ("SPE 53" 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
Contas a receber	8
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Dívida Tributária	10
Disponibilidade Operacional	11
Capital de Giro	12
Dívida Financeira Líquida	13
Demonstração do Resultado	14
Cronograma Processual	15

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.	
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 imóveis a comercializar <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, 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.

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. Vanus Abílio dos Santos, 1250 - Gravataí, Rio Grande do Sul
(29/06/2017)

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 Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	258	263	140	
Créditos Diversos	1	1	1	
Ativo Circulante	259	264	141	
Partes Relacionadas	4.044	4.044	4.121	
Ativo não Circulante	4.044	4.044	4.121	
TOTAL DO ATIVO	4.303	4.307	4.262	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

No comparativo realizado entre os meses de julho a setembro de 2018, verificou-se queda de 1% do total do ativo.

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou variação significativa. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos bancários que compõem a referida rubrica.

Contas a Receber - CP: apresentou deflação de 46% no período analisado (referente a R\$ 117 mil), devido ao recebimento de parte dos créditos da carteira. Adicionalmente 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: representa 97% do total do ativo em setembro de 2018, sumarizando R\$ 4.2 milhões. O aumento observado no período refere-se ao repasse de partes dos recebimentos a coligada "Viver Empreendimentos Ltda."

Créditos Diversos não apresentou variações relevantes no período analisado.

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	Jul/18	Ago/18	Set/18
Clientes Incorporação	260	265	188
Clientes Incorporação (SPE)	(2)	(2)	(47)
Contas a Receber - CP	258	263	140
Total de Contas a Receber	258	263	140

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. R\$ 000			
Contas a Receber - Aging List	Jul/18	Ago/18	Set/18
Vencidos a mais de 360 dias	258	263	140
Total de Contas a Receber	258	263	140

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

Com base na abertura da rubrica Contas a Receber verificou-se que a linha “Clientes Incorporação” é a de maior representatividade do grupo, demonstrando acréscimo de 28% no período.

A Recuperanda apresentou o relatório “Aging List”, onde verificou-se que em setembro de 2018, 100% dos títulos estão classificados como “Vencidos a mais de 360 dias”. Sendo assim, esta Administradora Judicial recomenda que seja avaliado a constituição de “Provisões para devedores duvidosos”.

Balanco Patrimonial - Passivo

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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Fornecedores	2	3	3	
Outras Obrigações Fiscais	22	22	22	
Parcelamentos Tributários - CP	1	1	1	
Tributos Diferidos - CP	9	10	5	
Contas a Pagar - CP	46	46	46	
Provisões para Garantia - CP	67	67	67	
Passivo Circulante	147	148	144	
Tributos Diferidos - LP	8	8	4	
Provisões para Demandas Judiciais	36	36	23	
Passivo não Circulante	44	45	28	
Capital Social	6.301	6.301	6.301	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.190)	(2.186)	(2.210)	
Patrimônio Líquido	4.111	4.115	4.091	
TOTAL PASSIVO + PL	4.303	4.307	4.262	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

Fornecedores apresentou aumento de R\$ 1 mil em agosto de 2018, devido a constituição de novos créditos extraconcursais no período.

Outras Obrigações Fiscais: não apresentou movimentação no comparativo entre os meses analisados, refere-se aos impostos PIS, COFINS, IRPJ, CSLL e encargos sobre tributos.

Contas a Pagar: manteve-se sem alterações no 3º trimestre de 2018, refere-se principalmente aos gastos condominiais do empreendimento.

Tributos Diferidos: tratam-se de provisões estimadas com base na carteira a realizar, conforme a carteira é liquidada, os tributos diferidos são reclassificados para correntes, tanto longo como curto prazo demonstraram decréscimos, sumarizando em setembro de 2018 os saldos de R\$ 5 mil e R\$ 4 mil respectivamente.

Provisões para Demandas Judiciais: totaliza saldo de R\$ 23 mil em setembro de 2018, constituídas pela provisão de 2 (duas) ações cíveis classificadas como perdas prováveis. Entre os meses do 3º trimestre de 2018 houve queda de R\$ 13 mil em decorrência da exclusão de 2 (dois) processos cíveis da relação de contingências.

Parcelamentos Tributários e Provisões para Garantia não apresentaram movimentação no período.

Patrimônio Líquido: é composto por capital social (inalterado) e lucro/prejuízo acumulado, o qual apresentou aumento de prejuízo de 1% durante o 3º trimestre de 2018.

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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
PIS/COFINS/CSLL Retido na Fonte a Recolher	1	1	1	
PIS a Recolher	2	2	2	
COFINS a Recolher	8	8	11	
Parcelamento PERT	1	1	1	
IRPJ a Recolher	3	3	4	
CSLL a Recolher	3	3	4	
Encargos s/ Tributos	4	4	-	
PIS Diferido	2	2	1	
COFINS Diferido	8	8	4	
Total Dívida Tributária - CP	32	33	29	
IRPJ Diferido	5	5	3	
CSLL Diferido	3	3	2	
Total Dívida Tributária - LP	8	8	4	
Total Dívida Tributária	40	41	33	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se consecutivas deflações na dívida Tributária da Recuperanda.

Entre os meses de julho a setembro de 2018, houveram quedas nas linhas de encargos sobre tributos e impostos diferidos de curto e longo prazo.

As referidas variações resultaram no decréscimo de R\$ 7 mil no total de dívida tributária, sumarizando em setembro de 2018 o montante de R\$ 33 mil.

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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Contas a Receber - CP	258	263	140	
(-) Fornecedores	2	3	3	
Disponibilidade Operacional	255	260	137	

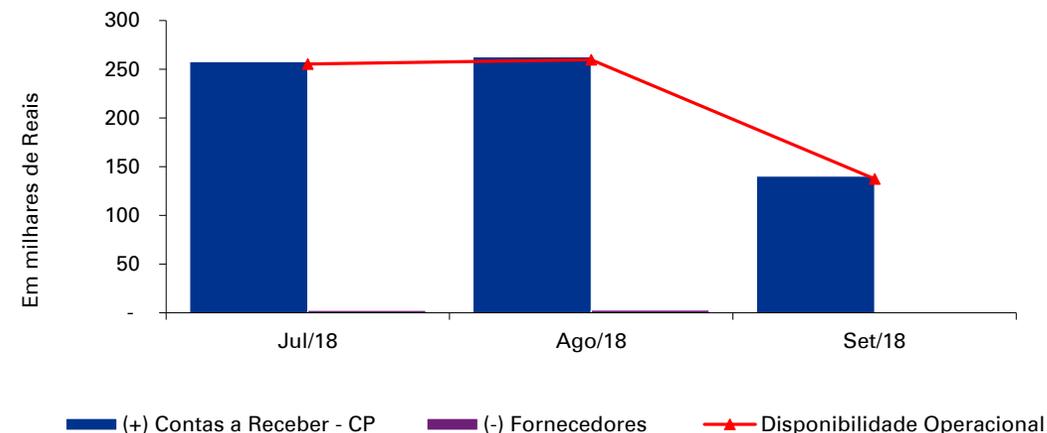
Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

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 demonstra-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.

Nota-se que a Disponibilidade Operacional decresceu R\$ 118 mil durante o período analisado, devido a liquidação de parte dos créditos listados no Contas a Receber, sumarizando em setembro de 2018 o montante de R\$ 137 mil.

Disponibilidade Operacional



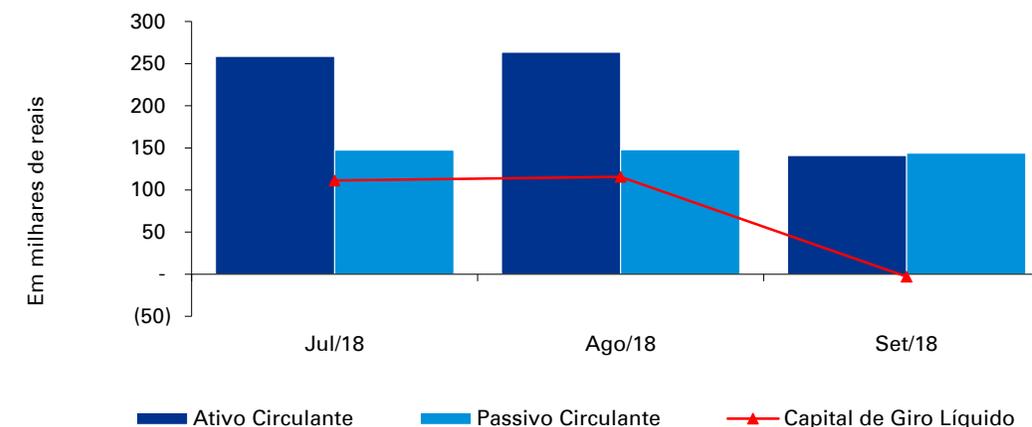
Capital de Giro

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	Jul/18	Ago/18	Set/18
(+) Contas a Receber - CP	258	263	140
(+) Créditos Diversos	1	1	1
(A) Ativo Circulante	259	264	141
(-) Fornecedores	2	3	3
(-) Outras Obrigações Fiscais	22	22	22
(-) Parcelamentos Tributários - CP	1	1	1
(-) Tributos Diferidos - CP	9	10	5
(-) Contas a Pagar - CP	46	46	46
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67
(B) Passivo Circulante	147	148	144
(A-B) Capital de Giro Líquido	111	116	(3)

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses 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 Capital de Giro Líquido se apresentou positivo durante os meses de julho e agosto de 2018, pois o ativo circulante demonstrou-se maior que o passivo circulante. Em setembro houve a liquidação de parte da carteira do Contas a Receber invertendo o indicador tornando-o negativo em R\$ 3 mil.

Dívida Financeira Líquida

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

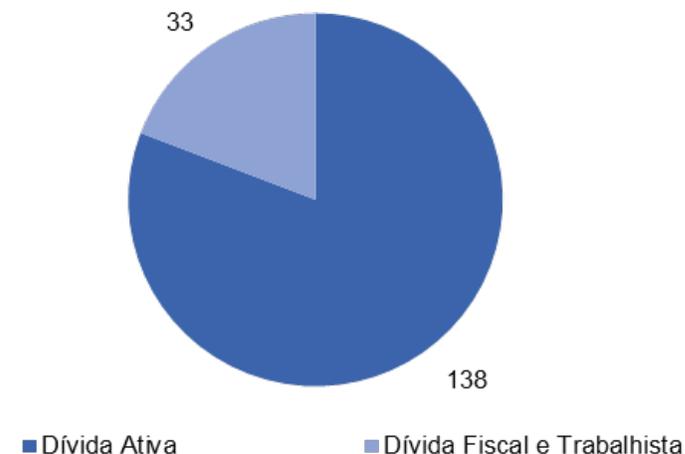
Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. R\$ 000			
Dívida Financeira Líquida	Jul/18	Ago/18	Set/18
(-) Fornecedores	2	3	3
(-) Contas a Pagar - CP	46	46	46
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67
(-) Provisões para Demandas Judiciais	36	36	23
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
Dívida Ativa	151	152	138
(-) Outras Obrigações Fiscais	22	22	22
(-) Parcelamentos Tributários - CP	1	1	1
(-) Tributos Diferidos - CP	9	10	5
(-) Tributos Diferidos - LP	8	8	4
Dívida Fiscal e Trabalhista	40	41	33
Dívida Financeira Líquida Total	192	192	171

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses 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 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.

Observa-se diminuição de 11% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda no comparativo entre os meses de julho e setembro de 2018, principalmente em decorrência do decréscimo das provisões para demandas judiciais e tributos diferidos. Em setembro de 2018, a Dívida Total sumarizou R\$ 171 mil, sendo que a dívida ativa corresponde a 81% e a dívida fiscal e trabalhista representante de 19% desse montante.

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

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jun/18 Acum.	Jul/18	Ago/18	Set/18	Set/18 Acum.
Receita Operacional Bruta	81	-	-	-	81
Receita de Imóveis	81	-	-	-	81
Deduções da Receita Bruta	(3)	-	-	-	(3)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(3)	-	-	-	(3)
Receita Operacional Líquida	78	-	-	-	78
Custos dos Imóveis	(100)	(0)	(0)	17	(84)
Custos dos Imóveis	(100)	(0)	(0)	17	(84)
Resultado Operacional Bruto	(22)	(0)	(0)	17	(6)
Despesas Gerais e Administrativas	(25)	-	(0)	-	(25)
Despesas com Comercialização	(8)	-	-	0	(8)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(66)	(0)	(0)	(9)	(75)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(121)	(0)	(1)	8	(113)
Despesas Financeiras	(5)	(0)	(0)	(27)	(32)
Receitas Financeiras	9	4	5	(17)	-
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(117)	3	4	(36)	(146)
Provisão para Contribuição Social e I.R. - Corrente	(2)	-	-	(2)	(4)
Provisão para Contribuição Social e I.R. - Diferida	(0)	(0)	(0)	4	3
Lucro (Prejuízo) do Exercício	(119)	3	4	(34)	(146)

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

A Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou **Receitas Operacionais** e **Deduções** durante o 3º trimestre de 2018.

Custo dos Imóveis: apresentou saldo invertido na competência de setembro de 2018, devido a conciliação das apropriações incorridas anteriormente.

Despesas Gerais e Administrativas: apresentou saldo em agosto de 2018, devido a gastos com cartório e taxas.

Despesas com Comercialização: Não demonstrou saldo relevante durante o 3º trimestre de 2018.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: apresentou despesa referente a constituição de provisão de condomínio e IPTU a pagar.

Despesas Financeiras: totalizou R\$ 32 mil ao fim do 3º trimestre de 2018, sendo que o montante significativo registrado em setembro refere-se ao ajuste de correção monetária das obrigações.

Receitas Financeiras: os ganhos registrados referiam-se as correções monetárias dos recebíveis. Em setembro 100% dos saldos foram estornados devido ao acordo realizado para liquidação dos créditos.

Com base nas variações supracitadas, o Resultado líquido do exercício apresentou prejuízo de R\$ 146 mil no acumulado de setembro de 2018.

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)
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 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