



Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 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 do **Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.** (“SPE 62” 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
Imóveis a Comercializar	9
Balanço Patrimonial - Passivo	10
Dívida Tributária	11
Disponibilidade Operacional	12
Capital de Giro	13
Dívida Financeira Líquida	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 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
Analizamos 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, 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 Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.

Data do Habite-se: 5 de janeiro de 2012

Número de Unidades: 396

Número de Torres: 6

Quantidade em Estoque: 2

Status: Concluído

Custo médio da unidade: R\$ 138 mil.

A constatação do status dos empreendimentos foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita no seguinte endereço, na seguinte data:

Avenida Otto Niemeyer, 1702 – Porto Alegre / RS (30/12/2016)

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 Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	141	0	
Contas a Receber - CP	776	639	624	
Imóveis a Comercializar	533	400	275	
Créditos Diversos	211	211	51	
Impostos e Contribuições a Compensar	3	3	3	
Ativo Circulante	1.523	1.393	954	
Partes Relacionadas	6.349	6.561	6.859	
Ativo não Circulante	6.349	6.561	6.859	
TOTAL DO ATIVO	7.872	7.954	7.813	

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

Partes Relacionadas: auferiu seguidos aumentos, pois os depósitos judiciais recuperados na conciliação realizada (mencionado anteriormente) foram repassados para a conta corrente da *Holding* gerando um direito no Partes Relacionadas (ativo) da Recuperanda. Tal rubrica corresponde a 76% do ativo em junho de 2018, sumarizando R\$ 6.1 milhões.

As rubrica de **Impostos e Contribuições a Compensar** não apresentou variações no período analisado.

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou variações significativas no comparativo entre os meses de julho e setembro de 2018. Nessa rubrica transitam os recebimentos da carteira de crédito, sendo posteriormente repassados para a conta corrente da *Holding* . Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos bancários que compõem o saldo registrado durante os meses analisados, não foram verificadas divergências.

Contas a Receber: apresentou consecutivos decréscimos durante o 3º trimestre de 2018, devido ao recebimento de títulos em aberto na carteira, adicionalmente, nota-se que houve entrada de novos recebíveis oriundos das 2 (duas) vendas de imóveis ocorrida no período. A seguir será realizado a abertura analítica dos saldos e análise dos vencimentos com base no relatório "*Aging List*" disponibilizado pela Recuperanda.

Imóveis a Comercializar: sumarizou R\$ 275 mil em setembro de 2018, sendo composta por 2 (duas) unidades de imóveis. A seguir será demonstrada a composição do saldo.

Créditos Diversos: apresentou queda significativa em setembro de 2018 (R\$ 159 mil), devido a conciliação e ajuste dos saldos de depósitos judiciais realizado pela Recuperanda no período.

Contas a Receber

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Clientes Incorporação	1.738	1.605	1.591	
Clientes Incorporação (SPE)	(958)	(964)	(964)	
(-) Provisão Para Perdas indenizações	(3)	(3)	(3)	
Contas a Receber - CP	776	639	624	
Total de Contas a Receber	776	639	624	

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jul/18	Ago/18	Set/18	
A Vencer	163	14	(3)	
Vencidos a mais de 360 dias	613	624	627	
Total de Contas a Receber	776	639	624	

Fonte: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018.

Com base na abertura do Contas a Receber verificou-se que a linha de maior representatividade é a de "Clientes Incorporação", demonstrando decréscimo de R\$ 8 mil, devido principalmente ao recebimento de títulos no período.

O relatório "Aging List" segrega os títulos por vencimentos, nota-se que a totalidade dos créditos registrados na carteira estão "Vencidos a mais de 360 dias" e a provisão para perdas totaliza apenas o montante de R\$ 3 mil. Recomendamos que a Recuperanda avalie a necessidade de constituição de novas provisões para perdas durante os próximos meses analisados.

Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Imóveis Garantia de Obra	133	133	8	
Imóveis Concluídos	49.374	49.374	49.375	
Apropriação do Custo	(49.005)	(49.129)	(49.130)	
Encargos Financeiros	308	308	308	
Encargos Financeiros SFH	3.950	3.950	3.950	
Apropriação do Custo Financeiro	(306)	(307)	(307)	
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(3.921)	(3.930)	(3.930)	
Total de Imóveis a Comercializar	533	400	275	

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Imóveis em Estoques	3	2	2	
Total de Imóveis a Comercializar	3	2	2	

Fonte: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018.

Com base na composição ao lado, observa-se que no 3º trimestre de 2018 o saldo de Imóveis a Comercializar demonstrou decréscimo de R\$ 258 mil, devido a venda de 02 (dois) unidade de imóvel nos meses de julho e agosto de 2018.

Em setembro houve diminuição em razão da perda de garantia de obras, oriundo de acertos de cotas condominiais no empreendimento.

A Recuperanda sumarizou o montante de R\$ 275 mil em imóveis a comercializar, representado por 2 (duas) unidades, sendo 01 (uma) disponíveis para venda e 01 (uma) envolvida em ação judicial.

Balanco Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.			
	R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/18	Ago/18	Set/18
Fornecedores	14	14	15
Outras Obrigações Fiscais	62	68	16
Parcelamentos Tributários - CP	124	122	148
Tributos Diferidos - CP	16	18	17
Contas a Pagar - CP	420	420	153
Provisões para Garantia - CP	4	5	5
Passivo Circulante	640	648	354
Parcelamentos Tributários - LP	-	-	21
Tributos Diferidos - LP	14	15	15
Provisões para Demandas Judiciais	1.375	1.375	1.377
Passivo não Circulante	1.389	1.390	1.412
Capital Social	9.001	9.001	9.001
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(3.158)	(3.085)	(2.954)
Patrimônio Líquido	5.843	5.916	6.047
TOTAL PASSIVO + PL	7.872	7.954	7.813

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

Fornecedores: apresentou elevação de R\$ 1 mil entre os meses analisados devido a atualização das obrigações já existentes.

Outras Obrigações Fiscais apresentou deflação de R\$ 46 mil, devido ao pagamento dos impostos "PIS/COFINS/IRPJ/CSLL a Recolher", "Encargos s/ Tributos" e taxas municipais.

Parcelamentos Tributários: em setembro de 2018 houve a inclusão de novo parcelamento 60 meses no curto prazo e longo prazo.

Tributos Diferidos CP e LP: referem-se a provisões estimadas com base na carteira a realizar, conforme a carteira é liquidada, os tributos diferidos são reclassificados para correntes; ambas as rubricas demonstraram modesto aumento, sumarizando em setembro de 2018 os saldos de R\$ 17 mil e R\$ 15 mil respectivamente.

Contas a Pagar CP: observa-se queda significativa de R\$ 267 mil durante as competências do 3º trimestre de 2018, em razão principalmente de estorno de despesas condominiais.

Provisões para Garantia: demonstrou acréscimo de R\$ 1 mil, sumarizando aproximadamente R\$ 5 mil em setembro de 2018.

Provisões para Demandas Judiciais: a movimentação observada refere-se a atualização das provisões de contingencias já registradas no exercício. Em setembro de 2018 esta linha representa 78% do total das obrigações da Recuperanda junto a terceiros.

Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/18	Ago/18	Set/18	
PIS a Recolher	4	5	1	
COFINS a Recolher	19	24	6	
Parcelamento 60 Meses	-	(2)	22	
Parcelamento PERT	124	125	126	
IRPJ a Recolher	8	8	2	
CSLL a Recolher	7	7	2	
Encargos s/ Tributos	9	10	0	
PIS Diferido	3	3	3	
COFINS Diferido	13	15	14	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	15	15	4	
Total Dívida Tributária - CP	203	209	181	
IRPJ Diferido	9	10	10	
CSLL Diferido	5	5	5	
Total Dívida Tributária - LP	14	15	15	
Total Dívida Tributária	216	224	196	

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo reduziram R\$ 21 mil durante o período, totalizando queda de 10% das linhas que compõem esta rubrica.

O longo prazo demonstrou elevação de R\$ 1 mil durante as competências analisadas, em razão principalmente de aumentos nos saldos de impostos diferidos.

As referidas alterações resultaram na deflação de R\$ 20 mil na dívida tributária total que no mês de setembro sumarizou R\$ 196 mil.

Disponibilidade Operacional

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Contas a Receber - CP	776	639	624	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	533	400	275	
(-) Fornecedores	14	14	15	
Disponibilidade Operacional	1.295	1.024	884	

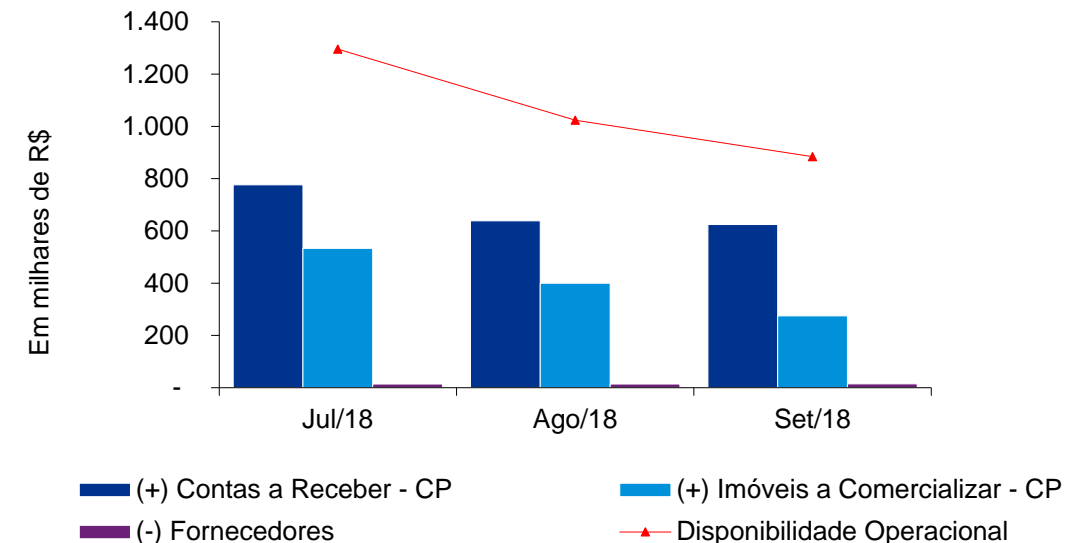
Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

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 retraiu 32% durante o período analisado, devido aos recebimentos ocorridos na linha de Contas a receber e as vendas realizadas na linha de Imóveis a Comercializar. O índice sumarizou em setembro de 2018 o montante de R\$ 884 mil.

Disponibilidade Operacional



Capital de Giro

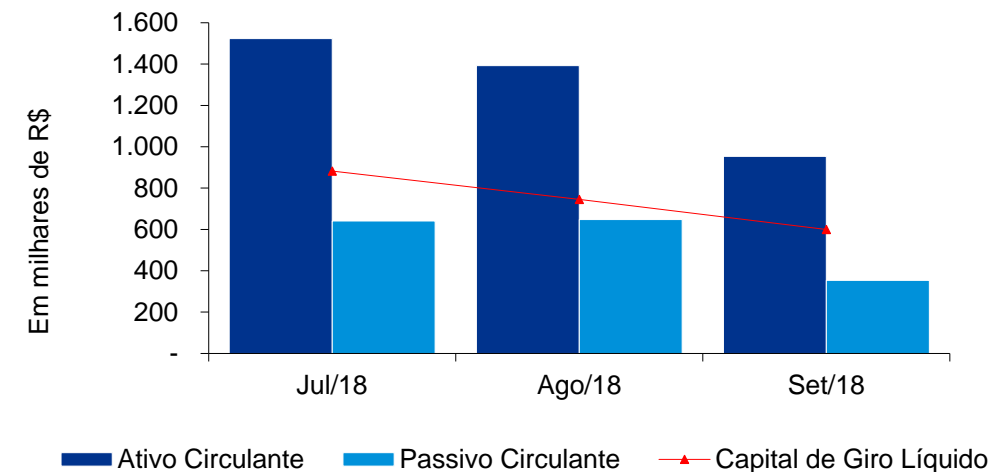
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	141	0	
(+) Contas a Receber - CP	776	639	624	
(+) Imóveis a Comercializar	533	400	275	
(+) Créditos Diversos	211	211	51	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar	3	3	3	
(A) Ativo Circulante	1.523	1.393	954	
(-) Fornecedores	14	14	15	
(-) Outras Obrigações Fiscais	62	68	16	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	124	122	148	
(-) Tributos Diferidos - CP	16	18	17	
(-) Contas a Pagar - CP	420	420	153	
(-) Provisões para Garantia - CP	4	5	5	
(B) Passivo Circulante	640	648	354	
(A-B) Capital de Giro Líquido	883	745	600	

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

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 apresentou saldo positivo em todos os meses analisados, devido ao principalmente a relevância do “Contas a Receber”, porém com sua diminuição nota-se que indicador apresentou queda de 32% durante o 3º trimestre de 2018.

Capital de Giro



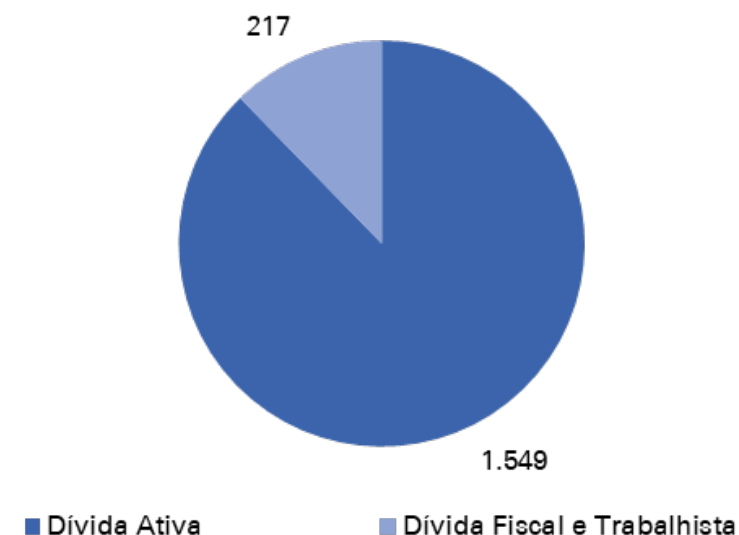
Dívida Financeira Líquida

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

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(-) Fornecedores	14	14	15	
(-) Contas a Pagar - CP	420	420	153	
(-) Provisões para Garantia - CP	4	5	5	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.375	1.375	1.377	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	141	0	
(A) Dívida Ativa	1.812	1.673	1.549	
(-) Outras Obrigações Fiscais	62	68	16	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	124	122	148	
(-) Tributos Diferidos - CP	16	18	17	
(-) Tributos Diferidos - LP	14	15	15	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	216	224	217	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	2.029	1.897	1.766	

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

Dívida Financeira Líquida - Setembro/2018



A Dívida Financeira Líquida da Requerente, 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 retração de 13% na Dívida Financeira Líquida da Recuperanda durante o período analisado, resumindo o montante de R\$ 1.7 milhão em setembro de 2018. Verificou-se que a referida variação ocorreu pelo decréscimo sofrido pela dívida ativa, na linha de "Contas a Pagar".

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 Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jun/18 Acum.	Jul/18	Ago/18	Set/18	Set/18 Acum.
Receita Operacional Bruta	(65)	207	206	-	349
Receita de Imóveis	(65)	207	206	-	349
Deduções da Receita Bruta	2	(8)	(8)	-	(13)
Impostos Incidentes sobre Vendas	2	(8)	(8)	-	(13)
Receita Operacional Líquida	(62)	200	199	-	336
Custos dos imóveis	(54)	(135)	(135)	(38)	(363)
Custos dos Imóveis	(54)	(135)	(135)	(38)	(363)
Resultado Operacional Bruto	(117)	65	64	(38)	(26)
Despesas Gerais e Administrativas	(32)	-	-	(0)	(32)
Despesas com comercialização	-	-	(1)	0	(1)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	40	(9)	(0)	171	201
Resultado antes do Resultado Financeiro	(109)	55	63	133	142
Despesas Financeiras	131	(110)	9	1	31
Receitas financeiras	-	3	3	-	6
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	22	(52)	74	135	179
Provisão CSLL e IR - corrente	(1)	-	-	(4)	(5)
Provisão CSLL e IR - diferido	4	(3)	(1)	0	0
Lucro (Prejuízo) do Exercício	25	(55)	73	131	174

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

A Demonstração do Resultado do Exercício apresentou **Receita Operacional Bruta** em julho e agosto de 2018, devido a venda de 01 (uma) unidade em cada mês. Dessa forma, houve também a contabilização de **Impostos Incidentes sobre Vendas** e **Custos dos Imóveis**, ambos lineares ao faturamento apresentado.

Despesas Gerais e Administrativas: sumarizou o montante acumulado de R\$ 32 mil em setembro de 2018, tendo como principal gasto Assessoria/Consultoria.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: em setembro de 2019 houve a principal variação em razão do estorno de cotas condominiais.

Despesas Financeiras: apresentou saldo expressivo em julho em razão do registro de "Desconto Concedido" nas vendas realizadas.

Receita Financeira: manteve-se em linha apropriando mensalmente as correções monetárias positivas e juros ativos.

Com base nas variações supracitadas, o Resultado líquido do exercício apresentou lucro acumulado de R\$ 174 mil.

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