



# JMT Propriedade Imobiliária Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Meses de Outubro a Dezembro 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 de atividades referente aos meses de outubro a dezembro 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 outubro a dezembro 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 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 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

# 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

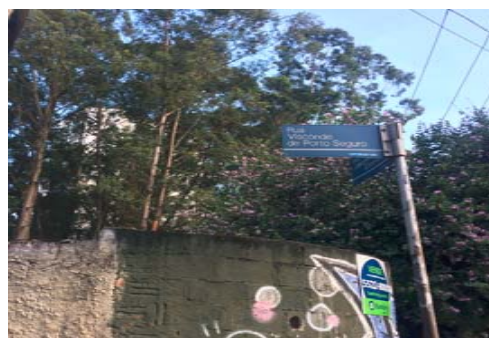
**Razão Social:** JMT Propriedade Imobiliária.

**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

# 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	Out/18	Nov/18	Dez/18
Impostos e Contribuições a Compensar	21	21	21
<b>Ativo Circulante</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
Imóveis a Comercializar	13.890	13.896	13.899
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>13.890</b>	<b>13.896</b>	<b>13.899</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>13.911</b>	<b>13.917</b>	<b>13.920</b>

Fonte: Balanco Patrimonial, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

No comparativo realizado entre os meses do 4º trimestre de 2018, verificou-se aumento de R\$ 9 mil do total do Ativo.

A rubrica de **Impostos e Contribuições a Compensar** é a única que apresenta saldo no Ativo circulante entre outubro e dezembro de 2018, totalizando R\$ 21 mil. É composta pela linha de "IRRF a recuperar" e não apresentou variação durante o período analisado.

O Ativo não circulante é composto por **Imóveis a Comercializar** e apresentou aumento consecutivo nos 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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Terrenos para Incorporações	37.787	37.793	37.796	
(-) Impairment Terrenos	(23.897)	(23.897)	(23.897)	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>13.890</b>	<b>13.896</b>	<b>13.899</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

JMT Propriedade Imobiliária Ltda		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Lotes de terreno	4	4	4	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

A conta de terrenos para incorporação se elevou em R\$ 9 mil entre os meses de outubro a dezembro de 2018, 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 dezembro de 2018 o terreno era composto por 4 (quatro) lotes que contemplam 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	Out/18	Nov/18	Dez/18
Fornecedores	12	12	-
Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.477	5.476
Partes Relacionadas (Passivo)	1.928	1.935	1.950
<b>Passivo Circulante</b>	<b>7.418</b>	<b>7.424</b>	<b>7.427</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>6.489</b>
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>13.911</b>	<b>13.917</b>	<b>13.920</b>

Fonte: Balanco Patrimonial, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

**Fornecedores:** apresentou saldo de R\$ 12 mil nos meses de outubro e novembro de 2018, tendo a totalidade de seu saldo baixada em dezembro, devido a realização de pagamentos a título de honorários advocatícios.

**Outras Obrigações Fiscais:** apresentou alteração irrelevante em dezembro de 2018, finalizando o ano com saldo de R\$ 5.4 milhões. A maior conta refere-se a "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)" devido ao IPTU. A Dívida Tributária será apresentada no quadro a seguir.

**Partes Relacionadas:** demonstrou acréscimo de R\$ 22 mil no período analisado referindo-se a repasses a pagar para a coligada "Viver Empreendimentos Ltda".

**Provisões para Demandas Judiciais:** permaneceu com o mesmo saldo entre outubro e dezembro de 2018, 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 dezembro de 2018.

# 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	Out/18	Nov/18	Dez/18
Receita Federal do Brasil	0	-	-
Secretaria Municipal de Finanças	36	36	36
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	5.440	5.440	5.440
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0	0
PIS/COFINS/CSLL Retido na Fonte a Recolher	0	0	0
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	0	0	0
INSS Retido na Fonte a Recolher	-	1	0
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>5.477</b>	<b>5.477</b>	<b>5.476</b>
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>5.477</b>	<b>5.477</b>	<b>5.476</b>

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

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

A rubrica mais significativa do grupo é a de "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", que refere-se às apropriação mensais do imposto IPTU.

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

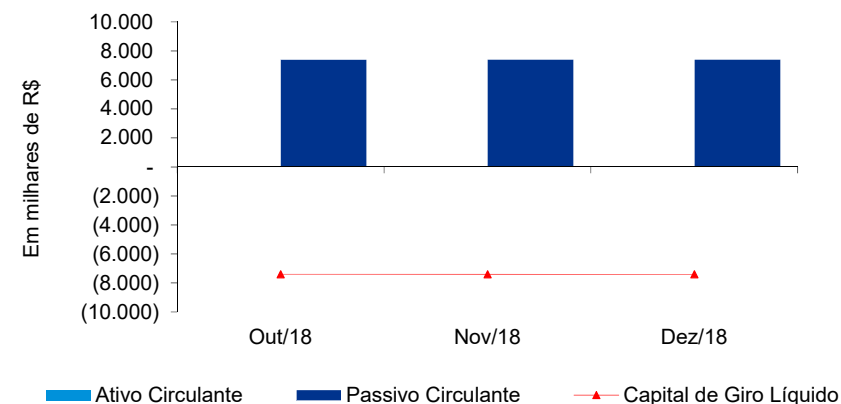
# Capital de Giro

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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar	21	21	21	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	
(-) Fornecedores	12	12	-	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.477	5.476	
(-) Partes relacionadas (Passivo)	1.928	1.935	1.950	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>7.418</b>	<b>7.424</b>	<b>7.427</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>(7.397)</b>	<b>(7.403)</b>	<b>(7.406)</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de outubro a dezembro 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.

Nota-se que entre outubro e dezembro de 2018 houve aumento irrelevante no índice, variação de menos de 1%. Esta movimentação ocorreu devido, principalmente, à elevação de "Partes relacionadas (passivo)", variação de R\$ 22 mil, e queda de "Fornecedores", com variação de R\$ 12 mil.

As principais contas do índice referem-se a: "Outras obrigações fiscais" e "Partes relacionadas (passivo)".



# 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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(-) Fornecedores	12	12	-	
(-) Partes Relacionadas (Passivo)	1.928	1.935	1.950	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4	4	4	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>1.945</b>	<b>1.951</b>	<b>1.954</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5.477	5.477	5.476	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>5.477</b>	<b>5.477</b>	<b>5.476</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>7.422</b>	<b>7.428</b>	<b>7.431</b>	

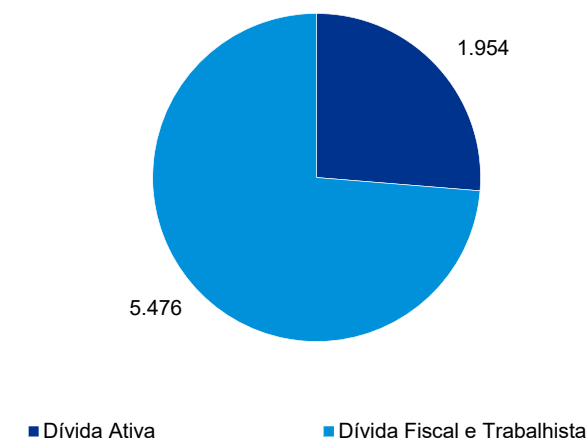
Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

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).

Em comparativo aos meses de outubro e dezembro de 2018, observou-se aumento no indicador, variação de R\$ 9 mil no saldo, justificado principalmente, pelo acréscimo na conta do Passivo circulante "Partes Relacionadas (Passivo)", bem como, diminuição de "Fornecedores".

A Dívida Financeira Líquida sumarizou em dezembro de 2018 o montante de R\$ 7.4 milhões.

Dívida Financeira Líquida Total - Dezembro/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)	Set/18 Acum.	Out/18	Nov/18	Dez/18	Dez/18 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	(1)	0	(0)	0	(1)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>
Despesas Financeiras	-	(0)	0	(0)	(0)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>
<b>Lucro (Prejuízo) do Exercício</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2018.

Com relação à Demonstração do Resultado do Exercício, a Recuperanda não apresentou **Receita Bruta, Deduções da Receita e Custo dos imóveis** durante o período analisado.

Já as **Despesas Gerais e Administrativa** e **Despesas Financeiras** apresentaram saldos irrelevantes, referente ao desembolso com impostos, taxas e juros pagos.

# 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, 10 de outubro 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