



# Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 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 **Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.** ("SPE 53" 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	7
Contas a receber	8
Dívida Tributária	9
Disponibilidade Operacional	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.	
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

# 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:** 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. Vanius Abílio dos Santos, 1250 - Gravataí, Rio Grande do Sul  
(29/06/2017)

## Fotos do Empreendimento:



# Balanco Patrimonial

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	Out/18	Nov/18	Dez/18
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
Contas a Receber - CP	141	143	145
Créditos Diversos	1	1	0
<b>Ativo Circulante</b>	<b>142</b>	<b>144</b>	<b>145</b>
Partes Relacionadas	4.121	4.119	4.115
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>4.121</b>	<b>4.119</b>	<b>4.115</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>4.263</b>	<b>4.263</b>	<b>4.259</b>
Fornecedores	3	3	1
Outras Obrigações Fiscais	26	26	0
Parcelamentos Tributários - CP	1	1	18
Tributos Diferidos - CP	5	5	5
Contas a Pagar - CP	51	51	54
Provisões para Garantia - CP	67	67	67
<b>Passivo Circulante</b>	<b>154</b>	<b>154</b>	<b>145</b>
Parcelamentos tributários - LP	-	-	7
Tributos Diferidos - LP	4	4	4
Provisões para Demandas Judiciais	23	23	4
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>15</b>
Capital Social	6.301	6.301	6.301
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.220)	(2.220)	(2.202)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.081</b>	<b>4.081</b>	<b>4.099</b>
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>4.263</b>	<b>4.263</b>	<b>4.259</b>

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

**Caixa e Equivalentes de Caixa:** não apresentou variação significativa. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a referida rubrica entre os meses de outubro e dezembro de 2018. Não houve divergência.

**Contas a Receber:** aumentou gradativamente no período analisado, devido a atualização monetária dos créditos em 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:** a rubrica representa 97% do total do ativo em dezembro de 2018, sumarizando R\$ 4 milhões. A queda no saldo refere-se aos repasses com a coligada "Viver Empreendimentos Ltda."

**Fornecedores** retraiu R\$ 2 mil no período analisado, devido ao pagamento da 2º tranche de ações da  *Holding*.

**Outras Obrigações Fiscais:** apresentou diminuição, pois os saldos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL foram reclassificados em dezembro para a linha de Parcelamentos Tributários.

**Parcelamentos Tributários:** aumentou R\$ 17 mil no curto prazo e R\$ 7 mil no longo, em razão dos novos parcelamentos de tributos mencionado acima.

**Provisões para Demandas Judiciais:** declinou R\$ 19 mil em dezembro de 2018, devido a exclusão de 5 (cinco) processos cíveis.

**Tributos Diferidos, Provisões para Garantia e Contas a Pagar - CP** não apresentou movimentação significativa no período.



# 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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Cientes Incorporação	189	191	192	
Cientes Incorporação (SPE)	(48)	(47)	(47)	
<b>Contas a Receber - CP</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>145</b>	
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>145</b>	

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

Projeto Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.				R\$ 000
Contas a Receber - Aging List	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Vencidos a mais de 360 dias	141	143	145	
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>145</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro 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 e aumentou R\$ 4 mil entre os meses de outubro e dezembro de 2018.

O relatório de "Aging List" apresentado pela Recuperanda, informa que o crédito em aberto está segregado em 4 (quatro) clientes e encontra-se 100% classificado como "Vencidos a mais de 360 dias". Sendo assim, esta Administradora Judicial recomenda que seja avaliado a constituição de "Provisões para devedores duvidosos".



# 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	Out/18	Nov/18	Dez/18
PIS/COFINS/CSLL Retido na Fonte a Recolher	1	-	-
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	0	0	0
PIS a Recolher	2	2	-
COFINS a Recolher	11	11	-
Parcelamento 60 Meses	-	-	18
Parcelamento PERT	1	1	-
IRPJ a Recolher	4	4	-
CSLL a Recolher	4	4	-
Encargos s/ Tributos	4	5	-
PIS Diferido	1	1	1
COFINS Diferido	4	4	4
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>23</b>
Parcelamento 60 Meses	-	-	7
PIS Diferido	(0)	(0)	(0)
COFINS Diferido	(0)	(0)	(0)
IRPJ Diferido	3	3	3
CSLL Diferido	2	2	2
<b>Total Dívida Tributária - LP</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>11</b>
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>34</b>

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

A dívida tributária total apresentou retração de R\$ 3 mil no mês de dezembro, em virtude da quitação do "Parcelamento PERT" e do parcelamento dos tributos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL a recolher, registrado na linha "Parcelamento 60 Meses" curto e longo prazo.

As referidas variações resultaram no montante de R\$ 34 mil ao final do 4º trimestre.

# 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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(+) Contas a Receber - CP	141	143	145	
(-) Fornecedores	3	3	1	
<b>Disponibilidade Operacional</b>	<b>138</b>	<b>140</b>	<b>144</b>	

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

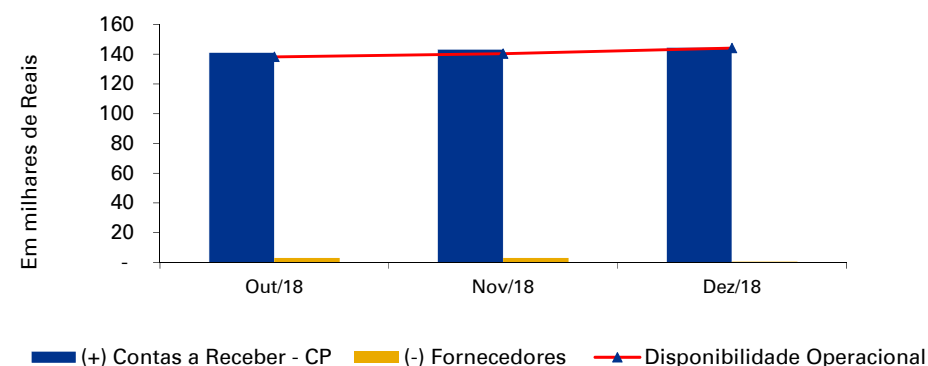
A Disponibilidade Operacional é um indicador que afere a capacidade de pagamento dos Fornecedores (conta do passivo) com os recursos disponíveis em Contas a Receber (conta do ativo).

O indicador demonstra-se positivo em todos 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 a Disponibilidade Operacional aumentou R\$ 6 mil no período analisado, em virtude principalmente da atualização monetária nos títulos em carteira registrados em "Contas a Receber".

No mês de dezembro de 2018 o indicador sumarizou R\$ 144 mil.

## Disponibilidade Operacional



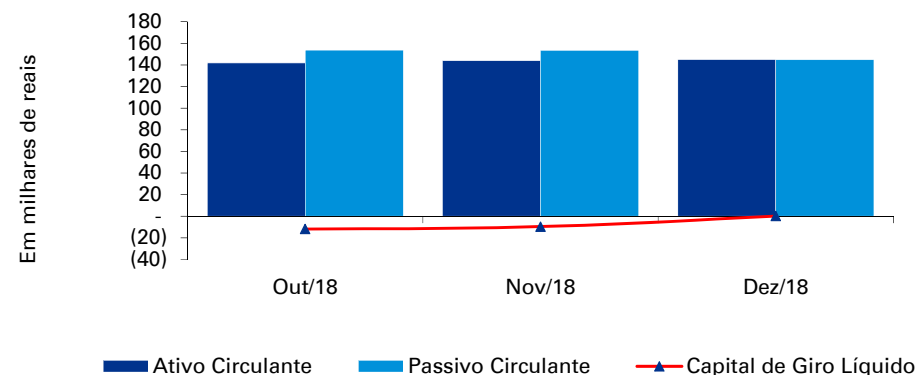
# Capital de Giro

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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	141	143	145	
(+) Créditos Diversos	1	1	0	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>142</b>	<b>144</b>	<b>145</b>	
(-) Fornecedores	3	3	1	
(-) Outras Obrigações Fiscais	26	26	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	1	1	18	
(-) Tributos Diferidos - CP	5	5	5	
(-) Contas a Pagar - CP	51	51	54	
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>154</b>	<b>154</b>	<b>145</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>(12)</b>	<b>(10)</b>	<b>0</b>	

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

O indicador apresentou saldo negativo em outubro e novembro de 2018, pois o ativo circulante era inferior as obrigações registradas no passivo circulante no mesmo período.

No mês de dezembro o ativo e o passivo circulante se igualaram, resultando desta forma na ausência de CGL.

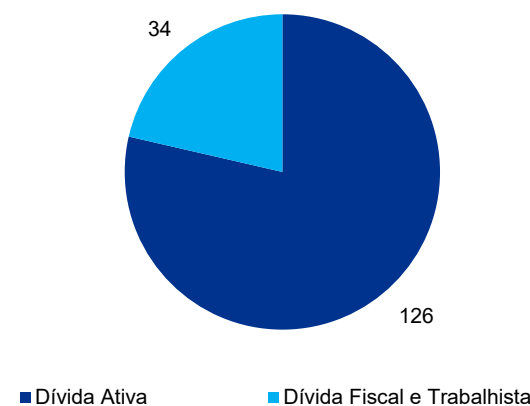
# Dívida Financeira Líquida

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	Out/18	Nov/18	Dez/18
(-) Fornecedores	3	3	1
(-) Contas a Pagar - CP	51	51	54
(-) Provisões para Garantia - CP	67	67	67
(-) Provisões para Demandas Judiciais	23	23	4
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
<b>Dívida Ativa</b>	<b>144</b>	<b>144</b>	<b>126</b>
(-) Outras Obrigações Fiscais	26	26	0
(-) Parcelamentos Tributários - CP	1	1	18
(-) Parcelamentos Tributários - LP	-	-	7
(-) Tributos Diferidos - CP	5	5	5
(-) Tributos Diferidos - LP	4	4	4
<b>Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>34</b>
<b>Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>160</b>

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

Dívida Financeira Líquida Total - Dezembro/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.

Entre os meses de outubro e dezembro de 2018, houve queda de 12% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda, principalmente em razão das "Outras Obrigações Fiscais" e "Provisões para Demandas Judiciais" que retraíram R\$ 26 mil e R\$ 19 mil respectivamente.

Em dezembro de 2018, a Dívida Total sumarizou R\$ 160 mil, sendo que a dívida ativa corresponde a 79% e a dívida fiscal e trabalhista representante de 21% desse montante.

# 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)	Set/18 Acum.	Out/18	Nov/18	Dez/18	Dez/18 Acum.	
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>81</b>	-	-	-	<b>81</b>	
Receita de Imóveis	81	-	-	-	81	
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(3)</b>	-	-	-	<b>(3)</b>	
Impostos Incidentes sobre Vendas	(3)	-	-	-	(3)	
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>78</b>	-	-	-	<b>78</b>	
<b>Custos dos Imóveis</b>	<b>(84)</b>	<b>(0)</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(85)</b>	
Custos dos Imóveis	(84)	(0)	(1)	0	(85)	
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>(6)</b>	<b>(0)</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(7)</b>	
Despesas Gerais e Administrativas	(25)	-	(0)	0	(25)	
Despesas com Comercialização	(8)	-	0	(0)	(8)	
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(75)	(0)	(0)	16	(59)	
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(113)</b>	<b>(0)</b>	<b>(1)</b>	<b>16</b>	<b>(99)</b>	
Despesas Financeiras	(32)	1	2	2	(28)	
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(146)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>(127)</b>	
Provisão para CSLL e I.R. - Corrente	(4)	-	(0)	0	(4)	
Provisão para CSLL e I.R. - Diferida	3	(0)	(0)	0	3	
<b>Lucro (Prejuízo) do Exercício</b>	<b>(146)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>18</b>	<b>(128)</b>	

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

No período de outubro a dezembro de 2018, a Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou **Receitas Operacionais** e **Deduções da Receita**.

Com relação as despesas operacionais, apenas **Outras Receitas (Despesas) Operacionais**, apresentou variação significativa, pois aumentou R\$ 16 mil no 4º trimestre de 2018, devido principalmente a exclusão de 5 (cinco) processos cíveis na linha de "Provisões para Contingências".

Com base nas variações do período, o Resultado líquido do exercício apresentou prejuízo de R\$ 128 mil no acumulado no exercício de 2018.



# Cronograma Processual

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

<b>16/09/2016</b>	• Pedido de Recuperação Judicial (RJ)
<b>29/09/2016</b>	• Deferimento da RJ
<b>21/10/2016</b>	• Publicação do edital Art. 52, §1º (Recuperanda)
<b>06/02/2017</b>	• Apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)
<b>10/04/2017</b>	• Publicação do edital Art. 7, § 2º (Administradora Judicial)
<b>07/12/2017</b>	• Homologação do PRJ
<b>21/05/2018</b>	• 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, 9 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