



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

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.



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
Ativo Circulante	142	144	145
Partes Relacionadas	4.121	4.119	4.115
Ativo não Circulante	4.121	4.119	4.115
TOTAL DO ATIVO	4.263	4.263	4.259
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
Passivo Circulante	154	154	145
Parcelamentos tributários - LP	-	-	7
Tributos Diferidos - LP	4	4	4
Provisões para Demandas Judiciais	23	23	4
Passivo não Circulante	28	28	15
Capital Social	6.301	6.301	6.301
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.220)	(2.220)	(2.202)
Patrimônio Líquido	4.081	4.081	4.099
TOTAL PASSIVO + PL	4.263	4.263	4.259

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)	
Contas a Receber - CP	141	143	145	
Total de Contas a Receber	141	143	145	

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	
Total de Contas a Receber	141	143	145	

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	
Total Dívida Tributária - CP	33	33	23	
Parcelamento 60 Meses	-	-	7	
PIS Diferido	(0)	(0)	(0)	
COFINS Diferido	(0)	(0)	(0)	
IRPJ Diferido	3	3	3	
CSLL Diferido	2	2	2	
Total Dívida Tributária - LP	4	4	11	
Total Dívida Tributária	37	37	34	

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.

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



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	
Disponibilidade Operacional	138	140	144	

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

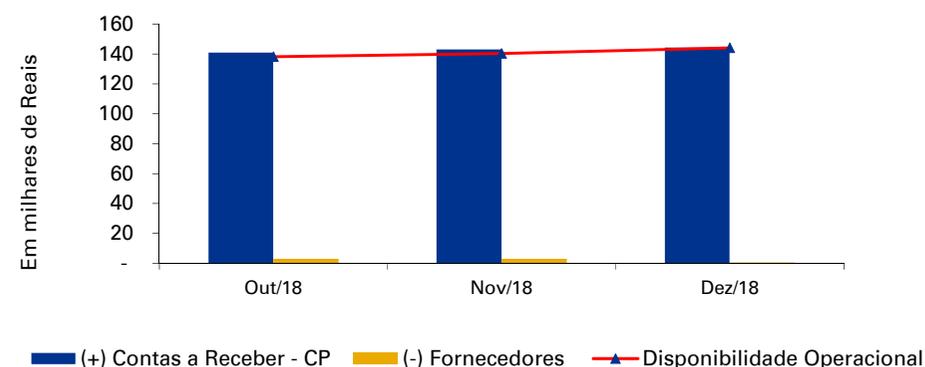
A Disponibilidade Operacional é um indicador que afere a capacidade de pagamento dos Fornecedores (conta do passivo) com os recursos disponíveis em Contas a Receber (conta do ativo).

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



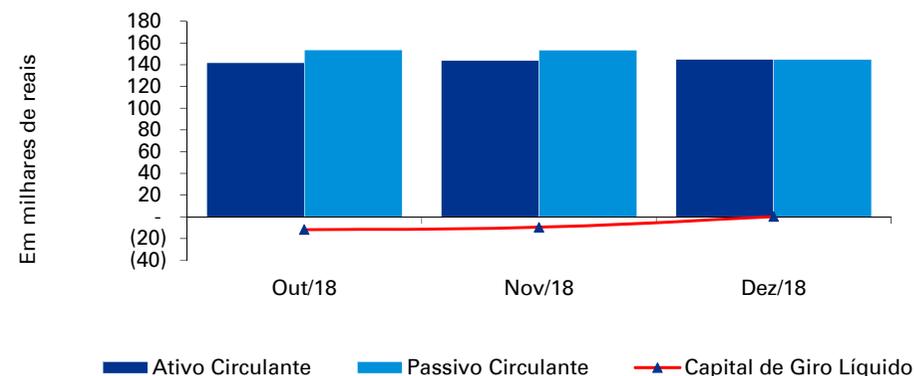
Capital de Giro

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	
(A) Ativo Circulante	142	144	145	
(-) 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	154	154	145	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(12)	(10)	0	

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.

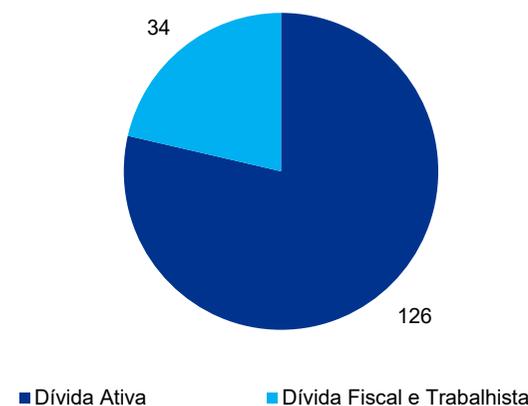
Dívida Financeira Líquida

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
Dívida Ativa	144	144	126
(-) 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
Dívida Fiscal e Trabalhista	37	37	34
Dívida Financeira Líquida Total	181	181	160

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.	
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	(84)	(0)	(1)	0	(85)	
Custos dos Imóveis	(84)	(0)	(1)	0	(85)	
Resultado Operacional Bruto	(6)	(0)	(1)	0	(7)	
Despesas Gerais e Administrativas	(25)	-	(0)	0	(25)	
Despesas com Comercialização	(8)	-	0	(0)	(8)	
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(75)	(0)	(0)	16	(59)	
Resultado antes do Resultado Financeiro	(113)	(0)	(1)	16	(99)	
Despesas Financeiras	(32)	1	2	2	(28)	
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(146)	0	0	18	(127)	
Provisão para CSLL e I.R. - Corrente	(4)	-	(0)	0	(4)	
Provisão para CSLL e I.R. - Diferida	3	(0)	(0)	0	3	
Lucro (Prejuízo) do Exercício	(146)	0	(0)	18	(128)	

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

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, 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