



Viver Empreendimentos Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Julho a Setembro de 2021

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

Relatório previsto no Art. 22, inciso II, alíneas “a” e “c”, da Lei nº 11.101/05.

KPMG Corporate Finance S.A., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **Viver Empreendimentos Ltda.** (“Viver Empreendimentos” ou “Recuperanda”), vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório de atividades referente aos meses de julho a setembro de 2021, conforme segue:



Notas Relevantes	3
Glossário	4
Informações da Recuperanda	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Balanço Patrimonial - Passivo	8
Dívida tributária	9
Capital de Giro	10
Dívida Financeira Líquida	11
Demonstração do Resultado	12
Anexo I - Investimentos	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 mês de julho a setembro de 2021 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 fiscalizamos as operações da Recuperanda, as quais seguem comentadas no presente relatório.	
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 análise do capital, dívida líquida e disponibilidade operacional e resultado operacional.	Art. 22 Lei 11.101/05 inciso II alínea a e c
As demonstrações contábeis referentes as competências de julho a setembro de 2021, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 16/11/2021, sendo que até esta data havia a necessidade das informações manterem-se confidenciais, está Administradora judicial realizou suas análises e respectivos questionamentos acerca das variações apresentadas após este período. Os retornos foram disponibilizados gradativamente, até o encerramento dos trabalhos.	

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.



Informações da Recuperanda

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

Razão Social:

Viver Empreendimentos Ltda.

Status: referem-se à matriz da Recuperanda.

Endereço Atual:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461 - Torre Sul, 10º andar

Realizamos visita virtual na sede da recuperanda no mês de fevereiro 2021



Balanco Patrimonial - Ativo

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	12	12	12	
Ativo Circulante	12	12	12	
Imóveis a Comercializar	42.736	42.736	42.736	
Partes Relacionadas	174.155	180.318	46.635	
Investimentos	366.606	366.606	366.377	
Ativo não Circulante	583.497	589.661	455.748	
TOTAL DO ATIVO	583.509	589.672	455.760	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou movimentação relevante durante o período analisado. Cumpre informar que a Recuperanda não possui acesso ao extrato do Banco BTG Pactual S.A., o processo de regularização do acesso ainda esta em andamento.

Impostos e Contribuições a Compensar - CP: não apresentou movimentação durante o 3º trimestre, referindo-se aos impostos de PIS e COFINS não cumulativos. Em setembro de 2021, totaliza R\$ 12 mil.

Imóveis a Comercializar: refere-se ao investimento realizado para aquisição do terreno da coligada JMT Propriedade Imobiliária adquirido com ágio no exercício de 2016. A totalidade do saldo foi transferida do curto para o longo prazo.

Partes Relacionadas: demonstrou redução expressiva de R\$ 127.5 milhões em setembro, referente a cessão de conta corrente de partes relacionadas entre a Viver empreendimentos para a Viver S.A , para cumprimento de compromissos da mesma.

Investimentos: nesta rubrica estão registrados os investimentos realizados em projetos imobiliários do Grupo Viver, incluindo as perdas estimadas, equivalência patrimonial e adiantamento para futuro aumento de capital. A rubrica representa 80,4% do total do ativo em setembro de 2021, apresentando redução de R\$ 229 mil referente a variação em "Acanto Incorporadora Ltda" e "Shimpako Incorporadora Ltda". A composição do saldo será exibida no "Anexo I", ao fim deste relatório.



Balanco Patrimonial - Passivo

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Fornecedores	0	8	0	
Outras Obrigações Fiscais	(0)	(0)	(0)	
Parcelamentos Tributários - CP	322	322	322	
Partes Relacionadas - CP	364.604	370.799	369.816	
Provisões para Perdas em Investimentos	28.846	28.846	28.846	
Passivo Circulante	393.772	399.976	398.984	
Parcelamentos Tributários - LP	709	687	667	
Provisões para Demandas Judiciais	1.277	1.020	1.022	
Passivo não Circulante	1.986	1.708	1.689	
Capital Social	834.950	834.950	634.562	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	-	67.719	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(647.199)	(646.961)	(647.195)	
Patrimônio Líquido	187.751	187.989	55.086	
TOTAL PASSIVO + PL	583.509	589.672	455.760	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

Fornecedores: não apresentou saldo significativo em setembro de 2021. A movimentação em agosto refere-se a gastos com fornecedores nacionais.

Parcelamentos Tributários: não houve incremento no curto prazo, enquanto o longo prazo demonstrou retração de R\$ 42 mil, a variação justifica-se pela liquidação mensal dos parcelamentos. A seguir será realizada a abertura analítica da dívida tributária.

Partes Relacionadas: demonstra-se a rubrica de maior representatividade do Passivo Circulante no período analisado. Houve aumento de R\$ 5.2 milhões em setembro de 2021, referente a cessão de conta corrente de partes relacionadas entre a Viver empreendimentos para várias empresas do grupo no qual ela é a Holding, para assim cumprir com os diversos compromissos das controladas.

Provisões para Perdas em Investimentos: não houve movimentação entre os meses de julho a setembro de 2021.

Provisões para Demandas Judiciais: demonstrou retração de R\$ 254 mil no período em análise, devido a atualização de valores na base de contingência da Recuperanda e a extinção de 1 (uma) ação.



Dívida Tributária

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	(0)	(0)	(0)	
Parcelamento 60 Meses	8	8	8	
Parcelamento PERT PGFN	19	19	18	
Total Dívida Tributária - CP	322	322	322	
Parcelamento 60 Meses	27	26	25	
Parcelamento Lei nº 11.941/09	519	501	482	
Parcelamento Lei nº 12.996/14	162	161	159	
Parcelamento PERT PGFN	1	-	-	
Total Dívida Tributária - LP	709	687	667	
Total Dívida Tributária	1.030	1.009	989	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

A partir da composição da dívida tributária, verificou-se que o curto prazo demonstrou retração de R\$ 1 mil, motivado pelo PERT PGFN, enquanto o longo prazo apresentou decréscimo equivalente a R\$ 41.6 mil, motivado principalmente pela redução em parcelamentos da Lei nº 11.941/09, Parcelamento Lei nº 12.996/14 e parcelamento 60 meses,

As referidas variações resultaram no decréscimo de R\$ 42 mil da dívida tributária total, sumarizando em setembro de 2021 o montante de R\$ 989 mil.

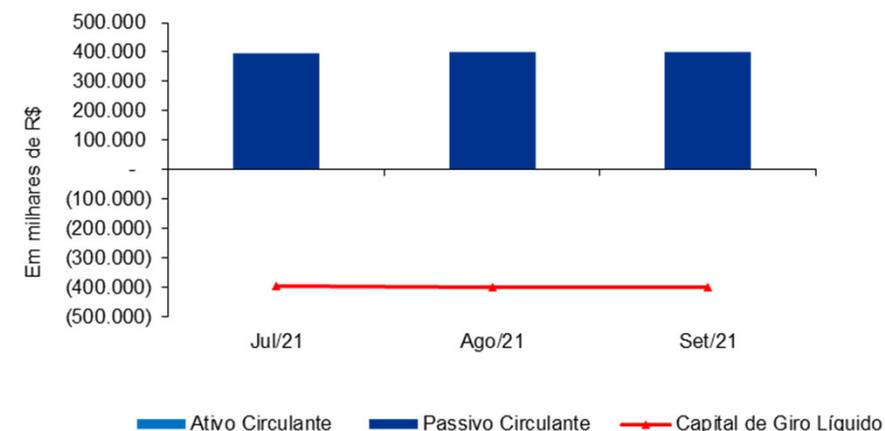
Capital de Giro

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/21	Ago/21	Set/21	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	12	12	12	
(A) Ativo Circulante	12	12	12	
(-) Fornecedores	0	8	0	
(-) Outras Obrigações Fiscais	(0)	(0)	(0)	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	322	322	322	
(-) Partes Relacionadas - CP	364.604	370.799	369.816	
(B) Passivo Circulante	393.772	399.976	398.984	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(393.760)	(399.964)	(398.973)	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

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 CGL se manteve negativo durante todos os meses analisados, devido a relevância do Passivo Circulante. Houve acréscimo de R\$ 5.1 milhões do déficit no comparativo entre julho e setembro de 2021, justificado pelo aumento na linha "Partes Relacionadas - CP" do passivo.

Ao fim do período em análise, o indicador sumarizou o déficit total de R\$ 398.9 milhões.

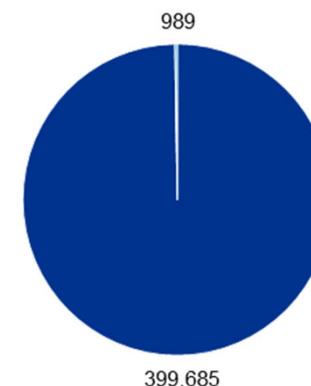
Dívida Financeira Líquida

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/21	Ago/21	Set/21	
(-) Fornecedores	0	8	0	
(-) Partes Relacionadas - CP	364.604	370.799	369.816	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	28.846	28.846	28.846	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.277	1.020	1.022	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	394.727	400.674	399.685	
(-) Outras Obrigações Fiscais	(0)	(0)	(0)	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	322	322	322	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	709	687	667	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	1.030	1.009	989	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	395.757	401.683	400.674	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021

Dívida Financeira Líquida - Setembro/2021 - Em R\$ 000



■ Dívida Ativa ■ Dívida Fiscal e Trabalhista

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.

A Dívida Financeira Líquida total da Recuperanda reduziu em R\$ 4.9 milhões, devido a variação de "Partes Relacionadas - CP", "Provisões para Demandas Judiciais" e "Parcelamentos Tributários - LP".

Em setembro de 2021, a Dívida Financeira Líquida sumarizou R\$ 400.6 milhões.

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

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

Viver Empreendimentos Ltda					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Acum. Set/21
Despesas Gerais e Administrativas	(27)	(22)	(17)	(1)	(67)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	352	(902)	256	(2)	(296)
Resultado Equivalência Patrimonial	-	-	-	(229)	(229)
Resultado antes do Resultado Financeiro	325	(925)	240	(231)	(592)
Receitas Financeiras	0	-	-	-	0
Despesas Financeiras	(5)	(2)	(2)	(2)	(11)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	320	(927)	238	(234)	(603)
Resultado Líquido do Exercício	320	(927)	238	(234)	(603)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de julho a setembro de 2021

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício da Recuperanda, observou-se que não houve registro de **Receita de Bruta, Deduções da Receita e Custo dos Imóveis** durante o período analisado.

Despesas Gerais e Administrativas: apresenta saldo acumulado de R\$ 67 mil até setembro de 2021, sendo as referidas variações oriundas de gastos de material de informática, cartório, custas processuais e assessoria/consultoria.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: até setembro de 2021 apresentou saldo negativo de R\$ 296 mil, atrelados à movimentação da grade de provisões para contingências.

Despesas Financeiras: apresentou saldo acumulado de R\$ 11 mil em setembro de 2021, referente à juros sobre os tributos.

Resultado de Equivalência Patrimonial: durante o 3º trimestre de 2021 realizou-se a apuração dos ganhos/perdas com investimentos realizados nos empreendimentos do grupo, segregados entre o ativo Investimentos e o passivo Provisões com Perdas. A abertura analítica consta no "Anexo I" a seguir.

Ao fim do período do 3º trimestre de 2021, o Resultado Líquido do Exercício apresentou prejuízo contábil acumulado de R\$ 603 mil.



Anexo I - Investimentos

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Investimentos	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Inpar Participações Ltda	0	0	0	
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	19.795	19.795	19.795	
Acanto Incorporadora Ltda	1.981	1.981	1.817	
Shimpako Incorporadora Ltda	2.078	2.078	2.013	
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda	(2.316)	(2.316)	(2.316)	
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda	14.220	14.220	14.220	
Inpar - Abyara - Projeto Residencial S. Amaro SPE	30.331	30.331	30.331	
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda	10.860	10.860	10.860	
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda	11.391	11.391	11.391	
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda	1.279	1.279	1.279	
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE	18.455	18.455	18.455	
JMT Propriedade Imobiliária Ltda	(10.296)	(10.296)	(10.296)	
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE	11.996	11.996	11.996	
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda	7.464	7.464	7.464	
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE	16.614	16.614	16.614	
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda	16.876	16.876	16.876	
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE LTDA	13.597	13.597	13.597	
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda	2.818	2.818	2.818	
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda	27.238	27.238	27.238	
Inpar Proj. Res. Condomínio Wellness Resort SPE 42	(2.087)	(2.087)	(2.087)	
Inpar Projeto 44 SPE Ltda	(6.550)	(6.550)	(6.550)	

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Investimentos	Jul/21	Ago/21	Set/21	
Inpar Projeto 45 SPE Ltda	13.971	13.971	13.971	
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda	27.590	27.590	27.590	
Inpar Projeto 47 SPE Ltda	26.097	26.097	26.097	
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda	888	888	888	
Inpar Projeto 84 SPE Ltda	1.864	1.864	1.864	
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda	4.988	4.988	4.988	
Inpar Projeto 86 SPE Ltda	48.463	48.463	48.463	
Inpar Projeto 87 SPE Ltda	5.587	5.587	5.587	
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	6.010	6.010	6.010	
Inpar Projeto 111 SPE Ltda	13.601	13.601	13.601	
Inpar Projeto 112 SPE Ltda	5.895	5.895	5.895	
Inpar Projeto 113 SPE Ltda	23	23	23	
Inpar Projeto 116 SPE Ltda	3.154	3.154	3.154	
Inpar Projeto 127 SPE Ltda	1.484	1.484	1.484	
AFAC - Coligadas Controladas	0	0	0	
Viver Desenvolvimento e Construção Imob. SPE 141	(9.056)	(9.056)	(9.056)	
Servre Real Estate Serv. de Gestão Imob. Ltda	1.457	1.457	1.457	
XYZ Real Estate Incorporações Imob. Ltda	1	1	1	
Provisão para perdas em Controladas e Coligadas	28.846	28.846	28.846	
Total Investimentos	366.606	366.606	366.377	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2021



Cronograma Processual

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

Data	Descrição do Evento	Lei 11.101/2005
16/09/2016	Ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial	-
29/09/2016	Deferimento do pedido de Recuperação Judicial	Art.52, inciso I, II, III, IV e V e § 1º
21/10/2016	Publicação do 1º Edital pelo devedor	Art. 52, § 1º
06/02/2017	Apresentação do Plano de Recuperação ao Juízo (60 dias após a publicação do deferimento da Recuperação)	Art. 53
10/04/2017	Publicação do Edital pelo Administrador Judicial - 2º Edital (45 dias após a apresentação da habilitações/divergências)	Art. 7º, § 2º
26/10/2017	Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ - Assembleia Geral de Credores (15 dias de antecedência da realização da Assembleia Geral de Credores)	Art. 36
22/11/2017	1º Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, I
29/11/2017	2º Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, I
07/12/2017	Homologação do Plano de Recuperação Judicial	Art. 58
12/01/2018	Início dos Pagamentos	-
02/08/2021	Decisão de Encerramento da Recuperação Judicial (2 anos após a concessão de Recuperação Judicial)	Art. 61

Fonte: Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

 **Eventos Ocorridos**

 **Data prevista de Realização**



Sendo o que se cumpria reportar, requer-se a juntada deste relatório das atividades realizadas.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 5 de janeiro de 2022.

KPMG Corporate Finance S.A.
Administradora Judicial

Osana Mendonça
OAB/SP 122.930

KPMG Corporate Finance S.A.
Gerente

Maycon Chagas
CRC 1SP-314519/0-3