



# Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Meses de Julho a Setembro de 2020

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE S.A., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.** ("Ereditá" ou "Recuperanda"), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o relatório de atividades referente os meses de julho a setembro de 2020, 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
Capital de Giro Líquido	12
Dívida Financeira Líquida	13
Demonstração do Resultado	14
Cronograma Processual	15

# 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 2020 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 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, agosto e setembro de 2020, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 13/11/2020, 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

<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.



# Informações do Empreendimento

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

**Razão Social:** Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.

**Data do Habite-se:** 12 de março de 2012

**Número de Unidades:** 168

**Número de Torres:** 3

**Não existe unidade disponível em estoque**

**Status:** Todos empreendimentos concluídos e com Habite-se

**A constatação do status do empreendimento foi realizada por meio de visita no seguinte endereço no dia 09 de março de 2017 por esta Administradora Judicial:**

Alameda América, nº 365 - Santana de Parnaíba, São Paulo/SP

## Fotos do Empreendimento:



# Balanco Patrimonial - Ativo

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
Contas a Receber - CP	0	0	0	
Imóveis a Comercializar - CP	0	0	0	
Créditos Diversos - CP	50	-	-	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	32	32	32	
<b>Ativo Circulante</b>	<b>82</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	
Contas a Receber - LP	0	0	0	
Créditos Diversos - LP	260	310	310	
Partes Relacionadas	21.876	21.804	21.739	
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>22.136</b>	<b>22.114</b>	<b>22.049</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>22.219</b>	<b>22.147</b>	<b>22.081</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

Com base no Balanco Patrimonial dos meses de julho a setembro de 2020, verificou-se que o Ativo total apresentou redução de R\$ 137 mil, (1%), devido às seguintes variações:

**Caixa e Equivalentes de Caixa:** não demonstrou variação entre os meses do 3º trimestre de 2020. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a rubrica supracitada e não foram encontradas divergências.

**Contas a Receber:** a rubrica não apresenta saldo significativo no curto nem no longo prazo, devido a todo o saldo estar provisionado para perdas. A seguir será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

**Imóveis a Comercializar:** não apresentou variação entre os meses de julho a setembro de 2020.

**Créditos Diversos:** no mês de agosto, verifica-se reclassificação do saldo de R\$ 50 mil entre o curto e o longo prazo, referentes a movimentações de depósitos judiciais.

**Impostos e Contribuições a Compensar** não apresentaram movimentações significativas no período.

**Partes Relacionadas:** rubrica de maior representatividade do Ativo em 98%. Não apresentou alterações durante o 3º trimestre, totalizando R\$ 21.7 milhões em setembro de 2020.

# Contas a Receber

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda			R\$ 000
Contas a Receber	Jul/20	Ago/20	Set/20
Clientes Incorporação	26	26	26
Clientes Incorporação (SPE)	(3)	(3)	(3)
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(23)	(23)	(23)
<b>Total Contas a Receber - CP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Clientes Incorporação Longo Prazo	23	23	23
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(23)	(23)	(23)
<b>Total Contas a Receber - LP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

Conforme abertura da rubrica, verifica-se que em todo o saldo de “Clientes Incorporação” está provisionado para perda, não havendo movimentações entre o trimestre.



# Imóveis a Comercializar

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda			R\$ 000
Imóveis a Comercializar	Jul/20	Ago/20	Set/20
Imóveis Concluídos	81.532	81.532	81.532
Apropriação do Custo	(81.532)	(81.532)	(81.532)
Encargos Financeiros	3.006	3.006	3.006
Encargos Financeiros SFH	8.886	8.886	8.886
Apropriação do Custo Financeiro	(3.006)	(3.006)	(3.006)
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(8.886)	(8.886)	(8.886)
<b>Total de Imóveis a Comercializar - CP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

No 3º trimestre de 2020 a rubrica não se alterou, pois não ocorreram distratos ou venda de unidades. As contas de “Imóveis Concluídos” e “Apropriação do Custo” se mostram como as mais relevantes.

Em setembro de 2020, a rubrica não apresentou saldo, visto que não existe unidade disponível para venda.

# Balanco Patrimonial - Passivo

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Fornecedores	52	48	53	
Outras Obrigações Fiscais	34	28	55	
Parcelamentos Tributários - CP	552	520	522	
Tributos Diferidos - CP	0	0	0	
Contas a Pagar - CP	239	239	239	
Adiantamentos de Clientes - CP	7	7	7	
Partes Relacionadas - CP	1	-	-	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>885</b>	<b>842</b>	<b>876</b>	
Parcelamentos Tributários - LP	2.851	2.826	3.003	
Tributos Diferidos - LP	2	2	2	
Provisões para Demandas Judiciais	1.147	1.147	1.449	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>4.000</b>	<b>3.975</b>	<b>4.453</b>	
Capital Social	14.301	14.301	14.301	
Reservas de Lucros	3.486	3.486	3.486	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(453)	(457)	(1.035)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>17.333</b>	<b>17.330</b>	<b>16.752</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>22.219</b>	<b>22.147</b>	<b>22.081</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

**Fornecedores:** apresentou leve queda em agosto, devido a movimentação na conta de "Fornecedores Nacionais".

**Outras Obrigações Fiscais:** apresentou saldo de R\$ 55 mil em setembro de 2020, aumento de R\$ 21 mil em razão principal de acréscimo nas linhas de IRPJ e CSLL a recolher, além de encargos sobre tributos.

**Parcelamentos Tributários:** no curto e no longo prazo, a variação de saldo ocorreu nas rubricas de Parcelamento 60 meses e Parcelamento PERT PGFN. Foram verificados pagamentos do Parcelamento PERT nos meses de agosto e setembro, conforme comprovantes disponibilizados pela Recuperanda. A seguir será demonstrada a abertura analítica da dívida tributária.

**Contas a Pagar - CP:** o saldo não apresentou variação nos meses analisados, sendo composto por rescisões de vendas a pagar (SPE).

**Provisões para Demandas Judiciais:** apresentou aumento no comparativo entre as competências analisadas, em razão da movimentação da base de contingências, sendo: entrada de 4 (quatro) processos trabalhistas e exclusão de 3 (três) ações de natureza cível e tributária, além da atualização de valores dos processos já existentes.

As demais rubricas do Passivo não apresentaram variação significativa no período.



# Dívida Tributária

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda				R\$ 000
Dívida Tributária	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Pis/Cofins/CsII Retido na Fonte a Recolher	-	-	0	
PIS a Recolher	5	5	5	
COFINS a Recolher	23	23	23	
Parcelamento 60 Meses	40	37	36	
Parcelamento PERT PGFN	512	483	486	
IRPJ a Recolher	-	-	9	
CSLL a Recolher	-	-	8	
Encargos s/ Tributos	6	-	10	
Pis Diferido	0	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças	0	-	-	
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>586</b>	<b>547</b>	<b>577</b>	
Parcelamento 60 Meses	45	43	41	
Parcelamento PERT PGFN	2.806	2.783	2.962	
Pis Diferido	0	0	0	
Cofins Diferido	1	1	1	
Irpj Diferido	0	0	0	
CsII Diferido	0	0	0	
<b>Total Dívida Tributária - LP</b>	<b>2.853</b>	<b>2.828</b>	<b>3.004</b>	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>3.439</b>	<b>3.375</b>	<b>3.582</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

De acordo com a composição analítica, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo apresentaram uma redução de 1% durante o trimestre analisado. As principais movimentações se devem a movimentação dos valores de Parcelamento PERT, IRPJ e CSLL a recolher.

No longo prazo, observa-se aumento de 5% sendo que a conta de Parcelamento PERT PGFN apresentou o aumento mais relevante.

Tais movimentações resultaram na elevação da Dívida Tributária em R\$ 143 mil, a qual sumarizou R\$ 3.5 milhões em setembro de 2020.



# Capital de Giro Líquido

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Eredita SPE Ltda				R\$ 000
Capital de Giro Líquido	Jul/20	Ago/20	Set/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
(+) Contas a Receber - CP	0	0	0	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	0	0	0	
(+) Créditos Diversos - CP	50	-	-	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	32	32	32	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>82</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	
(-) Fornecedores	52	48	53	
(-) Outras Obrigações Fiscais	34	28	55	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	552	520	522	
(-) Tributos Diferidos - CP	0	0	0	
(-) Contas a Pagar - CP	239	239	239	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	7	7	7	
(-) Partes Relacionadas - CP	1	-	-	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>885</b>	<b>842</b>	<b>876</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>(802)</b>	<b>(809)</b>	<b>(844)</b>	

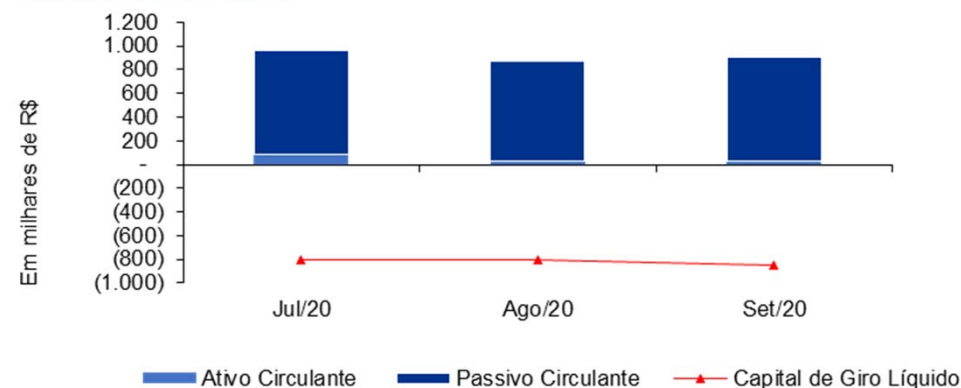
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

Capital de Giro Líquido (CGL) é o indicador de liquidez composto pelos recursos disponíveis a curto prazo contra as obrigações de curto prazo. Caso o indicador esteja positivo significa que a entidade possui capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

Ao longo do 3º trimestre de 2020, o indicador apresentou saldo negativo, com aumento do déficit em 5%, decorrente principalmente da movimentação de "Créditos Diversos – CP" (queda de R\$ 50 mil) e "Parcelamento Tributário - CP" (diminuição de R\$ 30 mil).

O CGL sumarizou em setembro de 2020 um déficit de R\$ 844 mil.

Capital de Giro Líquido



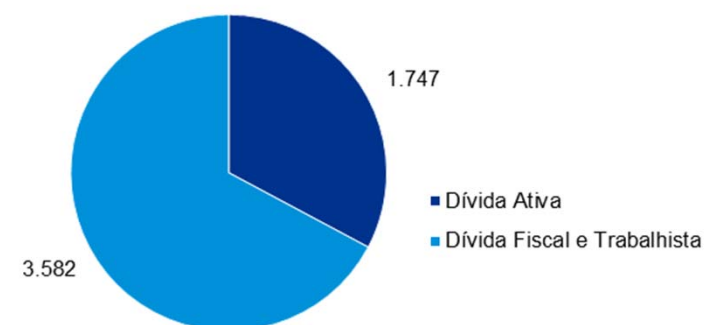
# Dívida Financeira Líquida

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/20	Ago/20	Set/20	
(-) Fornecedores	52	48	53	
(-) Contas a Pagar - CP	239	239	239	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	7	7	7	
(-) Partes Relacionadas - CP	1	-	-	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.147	1.147	1.449	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>1.446</b>	<b>1.441</b>	<b>1.747</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	34	28	55	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	552	520	522	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	2.851	2.826	3.003	
(-) Tributos Diferidos - CP	0	0	0	
(-) Tributos Diferidos - LP	2	2	2	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>3.439</b>	<b>3.375</b>	<b>3.582</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>4.885</b>	<b>4.816</b>	<b>5.329</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2020

Dívida Financeira Líquida - Setembro/2020 - Em R\$ 000



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.

A Dívida Financeira Líquida Total apresentou aumento de 9%, devido principalmente a elevação de "Provisão para Demandas Judiciais" e "Parcelamentos Tributários – LP". Em setembro de 2020, a dívida total sumarizou R\$ 5.3 milhões, sendo representada por 33% da Dívida Ativa e 67% pela Dívida Fiscal e Trabalhista.

# Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda					
					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Acum. Set/20
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>356</b>	-	-	-	<b>356</b>
Receita de Imóveis	356	-	-	-	356
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>599</b>	-	-	-	<b>599</b>
Impostos Incidentes sobre Vendas	599	-	-	-	599
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>955</b>	-	-	-	<b>955</b>
<b>Custo dos Imóveis</b>	<b>(542)</b>	-	-	-	<b>(542)</b>
Custo dos Imóveis	(542)	-	-	-	(542)
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>413</b>	-	-	-	<b>413</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(1)	(2)	-	(6)	(9)
Despesas com Comercialização	(5)	-	-	-	(5)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	264	-	-	(301)	(38)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>671</b>	<b>(2)</b>	-	<b>(307)</b>	<b>361</b>
Receitas Financeiras	0	-	-	-	0
Despesas Financeiras	(221)	(9)	(4)	(253)	(486)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>450</b>	<b>(11)</b>	<b>(4)</b>	<b>(561)</b>	<b>(125)</b>
Provisão para IRPJ e CSLL - Corrente	-	-	-	(18)	(18)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	20	-	-	-	20
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>470</b>	<b>(11)</b>	<b>(4)</b>	<b>(578)</b>	<b>(122)</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de julho a setembro de 2020

A partir da Demonstração de Resultado do Exercício apresentada, verifica-se que não houve movimentação em **Receita Bruta, Deduções da Receita Bruta e Custos.**

O grupo de despesas está assim dividido:

**Despesas Gerais e Administrativas:** destaque para a variação de setembro, que refere-se a custas processuais e assessoria e consultoria.

**Despesas com Comercialização:** não apresentou mudanças entre o acumulado de junho e julho de 2020, representando despesa com garantia de obra.

**Outras Receitas (Despesas) Operacionais:** a variação vista é decorrente da movimentação da grade de contingências da Recuperanda no trimestre.

**Despesas Financeiras:** demonstrou alta em setembro, em razão de gastos com juros sobre tributos e multas.

O resultado líquido do exercício resultou ao fim de setembro de 2020 em um prejuízo contábil acumulado de R\$ 122 mil.

# 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
07/12/2017	Homologação do Plano de Recuperação Judicial	Art. 58
21/05/2018	Início dos Pagamentos	

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, 21 de dezembro de 2020.

**KPMG Corporate Finance S.A.**  
**Administradora Judicial**

Osana Mendonça  
OAB/SP 122.930

**KPMG Corporate Finance S.A.**  
**Gerente**

Patricia Ramalho Sunemi  
CRC 1SP260159/0-4