



# Projeto Residencial Von Schilgen 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 Von Schilgen SPE Ltda.** ("Von Schilgen" 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
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Dívida Tributária	10
Disponibilidade Operacional	11
Capital de Giro	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 áreas 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
Analizamos 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
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.

## **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:** Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.

**Data do Habite-se:** 8 de outubro de 2008

**Número de Unidades por Torre:** 16

**Número de Torres:** 4

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

**A constatação do status dos empreendimentos foram realizadas por meio de visitas aos seguintes endereços:**

Av. Saturnino de Brito, 595, Vitória – Espírito Santo

Alameda Doutor Carlito Von Schilgen, 145, Vitória – Espírito Santo

Av. Saturnino de Brito, 583, Vitória – Espírito Santo

Alameda Doutor Carlito Von Schilgen, 101, Vitória – Espírito Santo

## Fotos do Empreendimento:



Av. Saturnino de Brito, 595 / ES



Alameda Doutor Carlito Von Schilgen / ES



Av. Saturnino de Brito, 583 / ES



Alameda Doutor Carlito Von Schilgen / ES

# Balanco Patrimonial - Ativo

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

Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda			R\$ 000
Balanco Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20
Contas a Receber - CP	169	169	0
Imóveis a Comercializar - CP	(0)	(0)	(0)
Créditos Diversos - CP	3	-	-
<b>Ativo Circulante</b>	<b>172</b>	<b>169</b>	<b>0</b>
Contas a Receber - LP	(0)	(0)	169
Imóveis a Comercializar	2.197	2.197	2.136
Créditos Diversos - LP	-	3	3
Partes Relacionadas	14.122	14.116	14.110
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>16.320</b>	<b>16.316</b>	<b>16.419</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>16.492</b>	<b>16.485</b>	<b>16.419</b>

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

**Contas a Receber:** a conta de curto prazo apresentou-se zerada no mês de setembro de 2020, sendo que o valor de R\$ 169 mil foi reclassificado para o longo prazo. Adicionalmente será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

**Imóveis a Comercializar:** no curto prazo não apresentou movimentações, já no longo prazo apresentou uma redução de R\$ 61 mil no mês de setembro de 2020, devido a linha de "Impairment Terrenos".

**Partes Relacionadas:** Demonstrou redução de R\$12 mil em setembro de 2020, representa 86% do valor total do ativo.

# Contas a Receber

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

Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda			R\$ 000
Contas a Receber	Jul/20	Ago/20	Set/20
Clientes Incorporação	3.011	3.004	2.994
Clientes Incorporação (SPE)	111	118	129
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(2.953)	(2.953)	(3.122)
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(4.215)	(4.215)	(4.215)
Clientes Unidades Avulsas (SPE)	4.215	4.215	4.215
<b>Total Contas a Receber - CP</b>	<b>169</b>	<b>169</b>	<b>0</b>
Clientes Incorporação Longo Prazo	2.953	2.953	3.122
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(2.953)	(2.953)	(2.953)
<b>Total Contas a Receber - LP</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>169</b>
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>169</b>	<b>169</b>	<b>169</b>

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

Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda			R\$ 000
Contas a Receber - Aging List	Jul/20	Ago/20	Set/20
Vencidos há mais de 360 dias	169	169	169
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>169</b>	<b>169</b>	<b>169</b>

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

Verificou-se que durante o trimestre, parte do saldo foi reclassificado para o longo prazo, não apresentando alterações no valor total de Contas a Receber.

No relatório de "Aging List" enviado pela Recuperanda, observa-se que a totalidade dos títulos em aberto estão classificados como "Vencidos a mais de 360 dias".



# Balanco Patrimonial - Passivo

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

Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda			
	R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20
Fornecedores	-	-	0
Coobrigação na Cessão de Recebíveis - CP	146	146	146
Outras Obrigações Fiscais	0	0	0
Parcelamentos Tributários - CP	53	48	47
Tributos Diferidos - CP	6	6	(0)
Contas a Pagar - CP	2.099	2.101	2.101
Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15
<b>Passivo Circulante</b>	<b>2.320</b>	<b>2.317</b>	<b>2.310</b>
Parcelamentos Tributários - LP	55	52	50
Tributos Diferidos - LP	204	204	210
Provisões para Demandas Judiciais	4.531	4.531	7.361
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>4.790</b>	<b>4.787</b>	<b>7.621</b>
Capital Social	18.501	18.501	18.501
Reservas de Lucros	3.842	3.842	3.842
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(12.960)	(12.962)	(15.855)
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(10.970)	(10.970)	(10.970)
DRE	(1.989)	(1.992)	(4.884)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>9.383</b>	<b>9.380</b>	<b>6.488</b>
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>16.492</b>	<b>16.485</b>	<b>16.419</b>

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

**Coobrigações na Cessão de Recebíveis:** tem como natureza as duplicatas descontadas vendidas a instituições financeiras ou securitizadoras; caso os clientes não honrem suas obrigações, a Recuperanda é coobrigada da dívida. O saldo de R\$ 146 mil se manteve nos meses analisados.

**Parcelamentos Tributários:** houve redução de R\$ 6 mil no curto prazo e de R\$ 5 mil no longo prazo, referente as linhas de Parcelamento 60 Meses e Parcelamento PERT PGFN..

**Tributos Diferidos:** tratam-se de provisões estimadas com base na carteira a realizar, conforme a carteira é liquidada, os tributos diferidos são reclassificados para correntes. Percebe-se que o saldo de R\$ 6 mil do curto prazo foi reclassificado para o longo prazo..

**Contas a pagar – CP:** a rubrica, que mostrou leve aumento em setembro, refere-se principalmente a rescisões de vendas a pagar. No último mês analisado, sumarizou R\$ 2,1 milhões.

**Provisões para Demandas Judiciais:** registrou um aumento de R\$ 2,8 milhões, representado pela exclusão de 1 (um) processo de natureza cível, inclusão de 2 (dois) ações também cíveis e atualização de valores das ações já existentes na grade de contingências da Recuperanda ao longo do 3º trimestre de 2020.



# Dívida Tributária

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

Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda				R\$ 000
Dívida Tributária	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Parcelamento 60 Meses	30	27	27	
Parcelamento PERT PGFN	22	21	20	
Pis Diferido	1	1	0	
Cofins Diferido	5	5	(0)	
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	0	
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>59</b>	<b>55</b>	<b>47</b>	
Parcelamento 60 Meses	21	19	18	
Parcelamento PERT PGFN	34	33	32	
Pis Diferido	19	19	20	
Cofins Diferido	89	89	94	
Irpj Diferido	62	62	62	
CsII Diferido	34	34	34	
<b>Total Dívida Tributária - LP</b>	<b>259</b>	<b>256</b>	<b>260</b>	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>317</b>	<b>311</b>	<b>307</b>	

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

No 3º trimestre de 2020, a dívida tributária apresentou redução de R\$ 10 mil e ao longo período analisado, devido as linhas de “Parcelamento 60 Meses” e “Parcelamento PERT PGFN” de curto e longo prazo..

Em setembro de 2020 a dívida tributária totalizou o montante de R\$ 307 mil.

# Disponibilidade Operacional

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

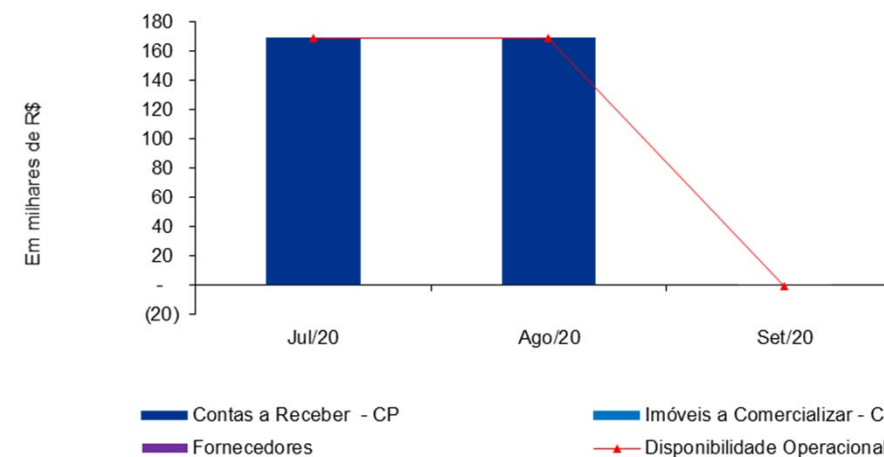
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda				R\$ 000
Disponibilidade Operacional	Jul/20	Ago/20	Set/20	
(+) Contas a Receber - CP	169	169	0	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	(0)	(0)	(0)	
(-) Fornecedores	-	-	0	
<b>Disponibilidade Operacional</b>	<b>169</b>	<b>169</b>	<b>(0)</b>	

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

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 e Imóveis a Comercializar (contas do ativo).

O indicador demonstra-se positivo em julho e agosto, no entanto em setembro de 2020 percebe-se que o saldo está zerado devido a reclassificação de valores da linha "Contas a Receber – CP" para "Contas a Receber – LP", conforme já explicado neste relatório.

Disponibilidade Operacional



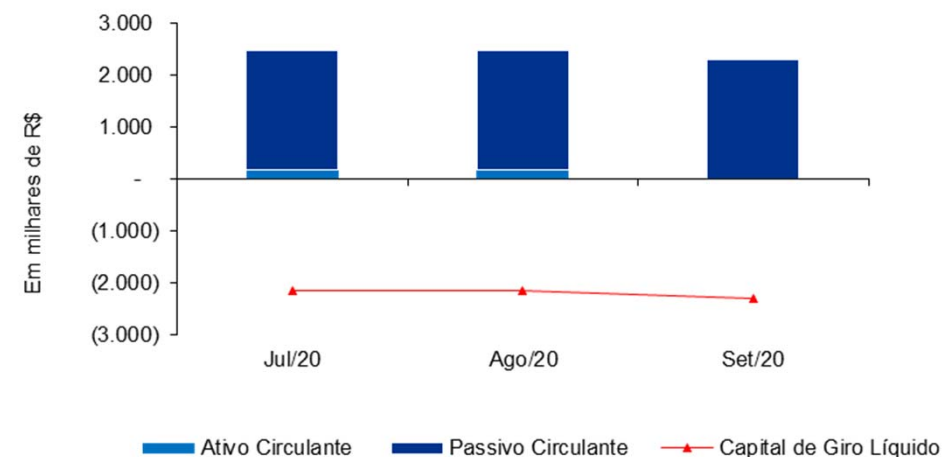
# Capital de Giro Líquido

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

Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda				R\$ 000
<b>Capital de Giro Líquido</b>	<b>Jul/20</b>	<b>Ago/20</b>	<b>Set/20</b>	
(+) Contas a Receber - CP	169	169	0	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	(0)	(0)	(0)	
(+) Créditos Diversos - CP	3	-	-	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>172</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	
(-) Fornecedores	-	-	0	
(-) Coobrigação na Cessão de Recebíveis - CP	146	146	146	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	53	48	47	
(-) Tributos Diferidos - CP	6	6	(0)	
(-) Contas a Pagar - CP	2.099	2.101	2.101	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>2.320</b>	<b>2.317</b>	<b>2.310</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>(2.147)</b>	<b>(2.148)</b>	<b>(2.310)</b>	

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

## 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 se mostrou negativo em todo o período, aumentando o déficit devido à reclassificação de Contas a Receber de curto para o longo prazo. “Contas a Pagar – CP” apresentou aumento em R\$ 2 mil, mas percebe-se redução do passivo circulante em R\$ 10 mil, devido ao “Parcelamentos Tributários - CP” (R\$ 6 mil) e “Tributos Diferidos” (R\$ 6 mil).. O CGL totalizou R\$ R\$ 2.3 milhões negativos ao fim de setembro de 2020.

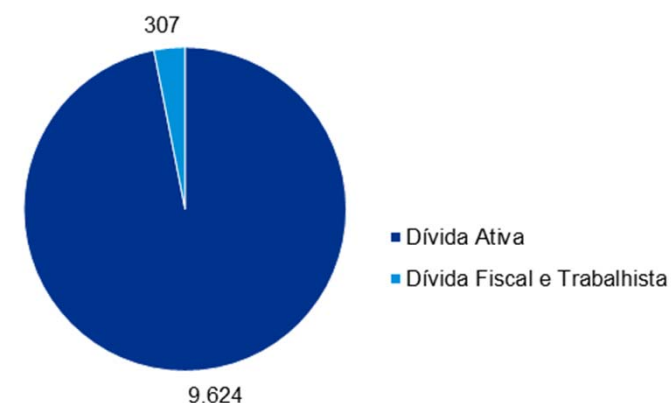
# Dívida Financeira Líquida

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

Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda			
	R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/20	Ago/20	Set/20
(-) Fornecedores	-	-	0
(-) Coobrigação na Cessão de Recebíveis - CP	146	146	146
(-) Contas a Pagar - CP	2.099	2.101	2.101
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15
(-) Provisões para Demandas Judiciais	4.531	4.531	7.361
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>6.792</b>	<b>6.794</b>	<b>9.624</b>
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0
(-) Parcelamentos Tributários - CP	53	48	47
(-) Parcelamentos Tributários - LP	55	52	50
(-) Tributos Diferidos - CP	6	6	(0)
(-) Tributos Diferidos - LP	204	204	210
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>317</b>	<b>311</b>	<b>307</b>
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>7.109</b>	<b>7.105</b>	<b>9.931</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 (quando existentes).

O indicador aumentou 40% entre julho e setembro de 2020, em virtude principal do aumento de "Provisões para Demandas Judiciais" em R\$ 2.8 milhões. Destaque para a Dívida Ativa, que representa 97% da Dívida Financeira Líquida.

# 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 Von Schilgen SPE Ltda					
					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Acum. Set/20
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(80)</b>	-	-	-	<b>(80)</b>
Impostos Incidentes sobre Vendas	(80)	-	-	-	(80)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>(80)</b>	-	-	-	<b>(80)</b>
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>(80)</b>	-	-	-	<b>(80)</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	-	-	(1)	(1)
Despesas com Comercialização	(1)	-	-	-	(1)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.983)	(1)	(2)	(2.892)	(4.877)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(2.064)</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2.893)</b>	<b>(4.960)</b>
Receitas Financeiras	80	-	-	-	80
Despesas Financeiras	(2)	(0)	(0)	(0)	(3)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(1.986)</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2.893)</b>	<b>(4.882)</b>
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(2)	-	-	-	(2)
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(1.989)</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2.893)</b>	<b>(4.884)</b>

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

A Recuperanda não apresentou **Receita Bruta, Deduções da Receita Bruta e Custos**, entre o período de julho a setembro de 2020.

As **Despesas Gerais e Administrativas** apresentou uma movimentação pouco relevante em setembro de 2020, referente à assessoria e consultoria. Sumarizou R\$ 1 mil no acumulado do ano.

As **Despesas com Comercialização** sumarizaram R\$ 1 mil ao fim de setembro de 2020, representados por manutenção com estoque e unidades concluídas.

**Outras Receitas (Despesas) Operacionais:** a movimentação significativa de setembro reflete as movimentações das contingências.

**Receitas e Despesas Financeiras:** não apresentaram alterações relevantes durante o período analisado.

O resultado líquido do exercício sumarizou em setembro de 2020 déficit acumulado de R\$ 4,8 milhões.

# 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