



# Viver Desenvolvimento Imobiliário 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 **Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** (“Viver Desenvolvimento” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório de atividades referente aos meses de julho a setembro de 2020, conforme segue:



Notas Relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Investimentos	8
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Dívida Financeira Líquida	10
Demonstração do Resultado	11
Cronograma Processual	12

# 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.	
Analisamos a pertinência das oscilações nas principais contas contábeis versus 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
Está Administradora Judicial foi informada em 04/08/2020, que a Recuperanda mudou a localização de sua sede, sendo o atual endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461 - Torre Sul, 10º andar. De acordo com a Recuperanda, a grande maioria dos funcionários continua atuando em regime Home-office, devido a quarentena ocasionada pela COVID-19.	
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 13/08/2020, 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 disponibilizou 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:**

Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

**Status:** referem-se à matriz da Recuperanda.

**Endereço atual:** Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461 - Torre Sul, 10º andar



# Balanço Patrimonial - Ativo

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

Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda			R\$ 000
Balanço Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20
Partes Relacionadas	18.115	17.231	17.259
Impostos e Contribuições a Compensar	12	12	12
Investimentos	189.043	189.043	189.043
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>207.170</b>	<b>206.286</b>	<b>206.314</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>207.170</b>	<b>206.286</b>	<b>206.314</b>

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

No comparativo entre os meses de julho a setembro de 2020, verifica-se redução menor de 1%, equivalente a R\$ 856 mil no total do Ativo,

**Partes Relacionadas:** representada por operações de repasses financeiros junto a “Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” verificou-se diminuição gradativa ao longo do 3º trimestre de 2020, equivalente a 5%, totalizando R\$ 17,2 milhões ao final de setembro.

**Impostos e Contribuições a Compensar - CP:** constituído por PIS e COFINS não cumulativos, não apresentou variação durante o 3º trimestre de 2020, sumarizando o montante de R\$ 12 mil.

**Investimentos:** não demonstrou movimentações entre os meses de julho a setembro de 2020. A abertura da Investimentos será demonstrada a seguir.

# Investimentos

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda				R\$ 000	Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda				R\$ 000
Investimentos	Jul/20	Ago/20	Set/20		Investimentos	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Inpar Projeto Wave SPE Ltda	(3.286)	(3.286)	(3.286)		Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda	15.157	15.157	15.157	
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52	349	349	349		Inpar Projeto 79 SPE Ltda	9.642	9.642	9.642	
Proj. Res. Esporte&Vida Condomínio Gravataí SPE	4.053	4.053	4.053		Proj. Imob. Residencial Viver Bosque SJP SPE 91	3.027	3.027	3.027	
Proj. Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61	12.358	12.358	12.358		Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda	2.667	2.667	2.667	
Proj. Imob. Residencial Viver Zona Sul SPE 62	5.565	5.565	5.565		Inpar Projeto 94 SPE Ltda	32.927	32.927	32.927	
Proj. Imob. Altos do Umarizal SPE 64 Ltda	(501)	(501)	(501)		Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda	9.984	9.984	9.984	
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda	2.926	2.926	2.926		Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda	(1.678)	(1.678)	(1.678)	
Proj. Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	8.250	8.250	8.250		Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda	23.181	23.181	23.181	
Inpar Proj. Residencial Rio Claro Village SPE 67	2.091	2.091	2.091		Inpar Projeto 105 SPE Ltda	14.950	14.950	14.950	
Inpar Projeto 71 SPE Ltda	2.024	2.024	2.024		Inpar Projeto 108 SPE Ltda	11.575	11.575	11.575	
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda	(1.056)	(1.056)	(1.056)		Inpar Projeto 109 SPE Ltda	2.375	2.375	2.375	
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda	1.216	1.216	1.216		Provisão para perdas em Controladas e Coligadas	6.520	6.520	6.520	
Inpar Projeto 76 SPE Ltda	24.725	24.725	24.725		<b>Total Investimentos</b>	<b>189.043</b>	<b>189.043</b>	<b>189.043</b>	

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

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





# Balanço Patrimonial - Passivo

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

Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda		R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Jul/20	Ago/20	Set/20	
Fornecedores	67	68	3	
Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
Parcelamentos Tributários - CP	19	17	16	
Partes Relacionadas - CP	204.916	204.034	204.131	
Provisões para Perdas em Investimentos	6.520	6.520	6.520	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>211.522</b>	<b>210.641</b>	<b>210.671</b>	
Parcelamentos Tributários - LP	71	70	69	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>71</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	
Capital Social	403.314	403.314	403.314	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	0	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(407.738)	(407.739)	(407.740)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>(4.423)</b>	<b>(4.424)</b>	<b>(4.426)</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>207.170</b>	<b>206.286</b>	<b>206.314</b>	

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

**Fornecedores:** em destaque ao mês de setembro de 2020, apresentando redução exponencial em R\$ 64 mil, oriundo da baixa de valores com o fornecedor "Salusse Marangoni Advogados" Totalizou ao final do 3º trimestre de 2020 R\$ 3 mil;

**Parcelamentos Tributários:** verifica-se que houveram reclassificações do longo para o curto prazo, totalizando R\$ 16 mil a curto prazo e R\$ 69 mil a longo prazo, em setembro de 2020. A Recuperanda realizou a atualização monetária das obrigações parceladas referentes ao 3º trimestre no mês de setembro de 2020.

**Partes Relacionadas:** demonstrou consecutivas diminuições, equivalente a R\$ 785 mil no comparativo entre os meses analisados, ligadas a operações a coligada "Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda."

As demais rubricas não apresentaram movimentações ao longo do período.

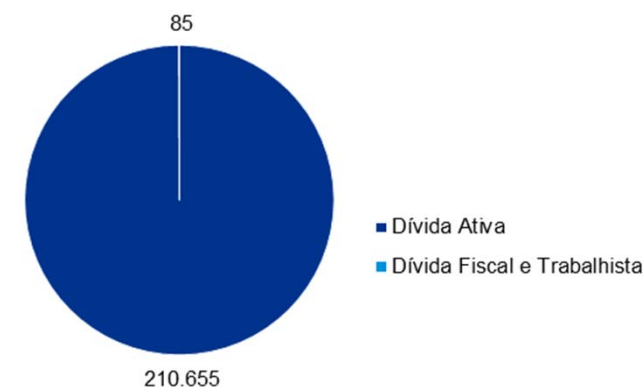
# Dívida Financeira Líquida

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

Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/20	Ago/20	Set/20	
(-) Fornecedores	67	68	3	
(-) Partes Relacionadas - CP	204.916	204.034	204.131	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	6.520	6.520	6.520	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>211.504</b>	<b>210.623</b>	<b>210.655</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	19	17	16	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	71	70	69	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>90</b>	<b>87</b>	<b>85</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>211.593</b>	<b>210.711</b>	<b>210.740</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, é composta pela dívida ativa, de curto e longo prazo, referindo-se aos passivos ligados à operação, assim como a dívida fiscal e trabalhista. O indicador é comparado com a capacidade da empresa de quitar toda a dívida imediatamente, portanto é considerado a conta de "Caixa e equivalentes de caixa".

Verificou-se redução menor de 1%, equivalente a R\$ 856 mil da Dívida Financeira Líquida Total durante o 3º trimestre de 2020, oriundo das movimentações das obrigações com Partes Relacionadas. Em setembro de 2020, o indicador totaliza o montante de R\$ 210 milhões, composto por 99,9% pela dívida ativa.

# 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 Desenvolvimento Imobiliário Ltda					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Acum. Set/20
Despesas Gerais e Administrativas	(8)	(1)	(1)	(1)	(11)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(8)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(11)</b>
Despesas Financeiras	(1)	(0)	(0)	(0)	(1)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(9)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(13)</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(9)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(13)</b>

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício, verificou-se que a Recuperanda não apresentou **Receita Bruta, Deduções da Receita e Custos dos Imóveis** durante o trimestre analisado.

**Despesas Gerais e Administrativas:** observa-se movimentações nos meses de julho a setembro de 2020 resultantes de novas obrigações com assessoria/consultoria, totalizando o montante acumulado de R\$ 11 mil ao fim de setembro.

**Despesas Financeiras:** ocorreram aumentos nas despesas durante o 3º trimestre de 2020, referente a apropriação de juros passivos, totalizando ao final do trimestre o montante acumulado de R\$ 1 mil.

Com base nas variações supracitadas apurou-se prejuízo contábil acumulado no montante de R\$ 13 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
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	1ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, I
29/11/2017	2ª 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	

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