



Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Janeiro a Março de 2020

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., 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 janeiro a março 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 janeiro a março 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.	
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 janeiro, fevereiro e março de 2020, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 29/05/2020, 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

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: 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Contas a Receber - CP	169	169	169	
Imóveis a Comercializar - CP	(0)	(0)	(0)	
Créditos Diversos - CP	1	1	1	
Ativo Circulante	170	170	170	
Contas a Receber - LP	(0)	(0)	(0)	
Imóveis a Comercializar	2.197	2.197	2.197	
Partes Relacionadas	14.130	14.126	14.126	
Ativo não Circulante	16.327	16.324	16.323	
TOTAL DO ATIVO	16.498	16.494	16.494	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

Contas a Receber: entre janeiro e março de 2020, houve reclassificação do curto para o longo prazo e aumento da provisão para perdas. Adicionalmente será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

Imóveis a Comercializar: no longo prazo, o saldo é referente a constituição de provisão para imóveis a distratar no trimestre, com base em ações judiciais ativas.

Partes Relacionadas: apresentou queda de R\$ 4 mil no período analisado, devido a repasses realizados junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda.".

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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Clientes Incorporação	3.032	3.023	3.021	
Clientes Incorporação (SPE)	18	85	101	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(2.881)	(2.939)	(2.953)	
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(4.215)	(4.215)	(4.215)	
Clientes Unidades Avulsas (SPE)	4.215	4.215	4.215	
Total Contas a Receber - CP	169	169	169	
Clientes Incorporação Longo Prazo	2.881	2.939	2.953	
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(2.881)	(2.939)	(2.953)	
Total Contas a Receber - LP	(0)	(0)	(0)	
Total de Contas a Receber	169	169	169	

Verificou-se que durante o trimestre, parte do saldo foi reclassificado para o longo prazo, e, ao mesmo tempo, houve acréscimo de valor de provisão para perdas.

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

Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Vencidos entre 181 e 360 dias	19	19	10	
Vencidos há mais de 360 dias	150	150	160	
Total de Contas a Receber	169	169	169	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020



Balanço 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		
Balanço Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Coobrigação na Cessão de Recebíveis - CP	146	146	146	
Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
Parcelamentos Tributários - CP	36	32	44	
Tributos Diferidos - CP	6	6	6	
Contas a Pagar - CP	2.096	2.096	2.097	
Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15	
Passivo Circulante	2.300	2.296	2.309	
Parcelamentos Tributários - LP	73	73	65	
Tributos Diferidos - LP	199	203	204	
Provisões para Demandas Judiciais	2.555	2.555	1.099	
Passivo não Circulante	2.827	2.830	1.367	
Capital Social	18.501	18.501	18.501	
Reservas de Lucros	3.842	3.842	3.842	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(10.971)	(10.976)	(9.525)	
Patrimônio Líquido	11.371	11.367	12.818	
TOTAL PASSIVO + PL	16.498	16.494	16.494	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março 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 aumento de R\$ 8 mil no curto prazo e diminuição da mesma quantia no longo prazo, referente a reclassificações do Parcelamento 60 Meses e Parcelamento PERT PGFN. Destaca-se que os foram disponibilizados os comprovantes de pagamento de janeiro e fevereiro do parcelamento PERT, contudo a Recuperanda informou que não pagaram as parcelas de março, e que a previsão de regularização das parcelas vencidas é no mês de agosto. A seguir será vista a abertura analítica da dívida tributária.

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. A movimentação no longo prazo refere-se a COFINS, IRPJ e CSLL diferidos.

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

Provisões para Demandas Judiciais: registrou diminuição de 57% representado pela exclusão de 2 (dois) processos, inclusão de 1(uma) ação e atualização de valores das ações já existentes na grade de contingências da Recuperanda ao longo do 1º 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Parcelamento 60 Meses	23	21	26	
Parcelamento PERT PGFN	13	11	17	
Pis Diferido	1	1	1	
Cofins Diferido	5	5	5	
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	0	
Total Dívida Tributária - CP	42	39	50	
Parcelamento 60 Meses	31	31	26	
Parcelamento PERT PGFN	41	41	38	
Pis Diferido	19	19	19	
Cofins Diferido	86	88	89	
Irpj Diferido	61	62	62	
CsII Diferido	33	34	34	
Total Dívida Tributária - LP	272	276	269	
Total Dívida Tributária	314	315	319	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

No 1º trimestre de 2020, a dívida tributária demonstrou variação irrelevante. Houve reclassificação dos parcelamentos e pequena alteração nos tributos diferidos de longo prazo.

Em março de 2020 a dívida tributária totalizou o montante de R\$ 319 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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Contas a Receber - CP	169	169	169	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	(0)	(0)	(0)	
Disponibilidade Operacional	169	169	169	

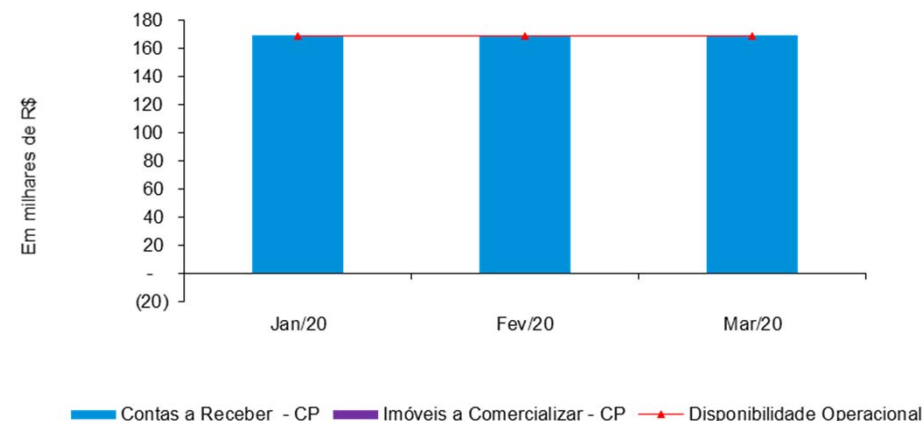
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

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 todas as competências apresentadas, significando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos líquidos.

O saldo não se alterou, totalizando R\$ 169 mil em março de 2020.

Disponibilidade Operacional



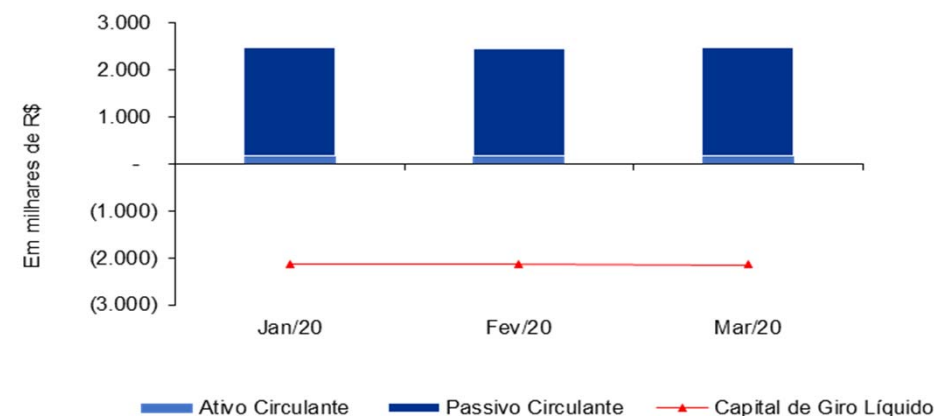
Capital de Giro Líquido

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
Capital de Giro Líquido	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Contas a Receber - CP	169	169	169	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	(0)	(0)	(0)	
(+) Créditos Diversos - CP	1	1	1	
(A) Ativo Circulante	170	170	170	
(-) Coobrigação na Cessão de Recebíveis - CP	146	146	146	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	36	32	44	
(-) Tributos Diferidos - CP	6	6	6	
(-) Contas a Pagar - CP	2.096	2.096	2.097	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15	
(B) Passivo Circulante	2.300	2.296	2.309	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(2.130)	(2.126)	(2.138)	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março 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 elevação de “Parcelamentos Tributários - CP” (R\$ 8 mil) e “Contas a Pagar – CP” em R\$ 1 mil.

O CGL totalizou R\$ R\$ 2.1 milhões negativos ao fim de março de 2020.

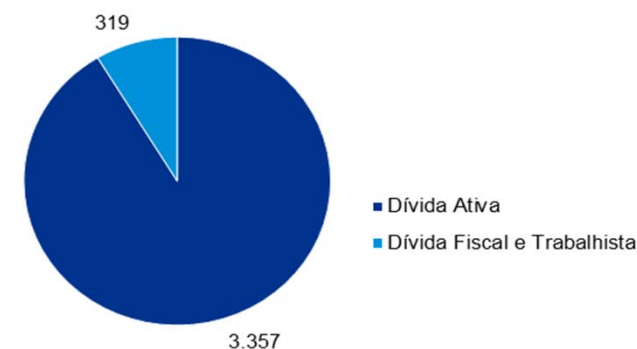
Dívida Financeira Líquida

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	Jan/20	Fev/20	Mar/20
(-) Coobrigação na Cessão de Recebíveis - CP	146	146	146
(-) Contas a Pagar - CP	2.096	2.096	2.097
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15
(-) Provisões para Demandas Judiciais	2.555	2.555	1.099
(A) Dívida Ativa	4.812	4.812	3.357
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0
(-) Parcelamentos Tributários - CP	36	32	44
(-) Parcelamentos Tributários - LP	73	73	65
(-) Tributos Diferidos - CP	6	6	6
(-) Tributos Diferidos - LP	199	203	204
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	314	315	319
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	5.127	5.127	3.676

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

Dívida Financeira Líquida - Março/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 diminuiu 28% entre janeiro e março de 2020, em virtude principal da queda de "Provisões para Demandas Judiciais" em R\$ 1.4 milhão. Destaque para a Dívida Ativa, que representa 91% 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)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Acum. Mar/20
Deduções da Receita Bruta	(8)	(58)	(14)	(80)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(8)	(58)	(14)	(80)
Receita Operacional Líquida	(8)	(58)	(14)	(80)
Resultado Operacional Bruto	(8)	(58)	(14)	(80)
Despesas Gerais e Administrativas	-	(0)	-	(0)
Despesas com Comercialização	(0)	(0)	(0)	(1)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(0)	(2)	1.455	1.452
Resultado antes do Resultado Financeiro	(9)	(60)	1.440	1.371
Receitas Financeiras	8	58	14	80
Despesas Financeiras	-	-	(3)	(3)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(1)	(2)	1.451	1.448
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	(0)	(2)	(0)	(2)
Resultado Líquido do Exercício	(1)	(4)	1.451	1.446

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de janeiro a março de 2020

A Recuperanda não apresentou **Receita Bruta**, entre o período de janeiro a março de 2020.

As **Deduções da Receita** apresentaram saldo devido à provisão de imóveis a distratar, com base na carteira crítica de recebíveis.

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

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

Receitas financeiras: apresentou em fevereiro a maior alteração, devido a atualização monetária.

Despesas Financeiras: agregam registros de juros sobre tributos.

O resultado líquido do exercício sumarizou em março de 2020 lucro acumulado de R\$ 1.4 milhão.



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, 10 de agosto de 2020.

KPMG Corporate Finance Ltda.
Administradora Judicial

Osana Mendonça
OAB/SP 122.930

KPMG Corporate Finance Ltda.
Gerente

Patricia Ramalho Sunemi
CRC 1SP260159/0-4