



# Viver Desenvolvimento Imobiliário 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 **Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** (“Viver Desenvolvimento” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório de atividades referente aos meses de janeiro a março 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 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.	
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 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

<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:

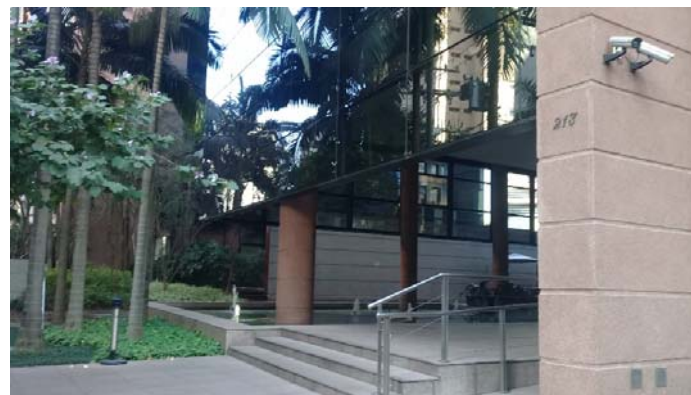
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

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

**A constatação do status da Recuperanda foi realizado por esta Administradora Judicial por meio de visita no seguinte endereço, na seguinte data:**

Rua Fidêncio Ramos, nº 213 - 5º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP  
(30/08/2019)

## Fotos do Empreendimento:



# Balanco Patrimonial - Ativo

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Partes Relacionadas	3.693	3.749	4.359	
Impostos e Contribuições a Compensar	12	12	12	
Investimentos	189.043	189.043	189.043	
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>192.749</b>	<b>192.805</b>	<b>193.415</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>192.749</b>	<b>192.805</b>	<b>193.415</b>	

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

No comparativo entre os meses de janeiro e março de 2020, verifica-se crescimento de R\$ 666 mil no total do Ativo, inferior a 1%.

**Partes Relacionadas:** composta por operações de repasses financeiros junto a Holding "Viver Incorporadora e Construtora S.A." e a coligada "Viver Empreendimentos Ltda.", verificou-se aumento gradativo ao longo do 1º trimestre de 2020, totalizando R\$ 4.3 milhões.

**Impostos e Contribuições a Compensar - CP:** constituído por PIS e COFINS não cumulativos, não demonstrou variação entre os meses de janeiro e março de 2020, sumarizando o montante de R\$ 12 mil.

**Investimentos:** não apresentou movimentação durante o 1º trimestre 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				Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda			
R\$ 000				R\$ 000			
Investimentos	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Investimentos	Jan/20	Fev/20	Mar/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 SP	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 Ltd.	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 Ltd	(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 janeiro a março de 2020





# Balanco Patrimonial - Passivo

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Fornecedores	65	65	64	
Outras Obrigações Fiscais	0	-	0	
Parcelamentos Tributários - CP	14	13	17	
Partes Relacionadas - CP	190.486	190.544	191.155	
Provisões para Perdas em Investimentos	6.520	6.520	6.520	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>197.086</b>	<b>197.142</b>	<b>197.756</b>	
Parcelamentos Tributários - LP	78	78	75	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>75</b>	
Capital Social	291.400	291.400	291.400	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	111.914	111.914	111.914	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(407.729)	(407.729)	(407.731)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>(4.415)</b>	<b>(4.415)</b>	<b>(4.417)</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>192.749</b>	<b>192.805</b>	<b>193.415</b>	

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

**Fornecedores:** demonstrou redução de R\$ 1 mil das obrigações no 1º trimestre de 2020, referindo-se a liquidação parcial de gastos administrativos utilizados para andamento da operação, totalizou R\$ 64 mil ao final de março.

**Parcelamentos Tributários:** observa-se que houve reclassificações do longo para o curto prazo, além de pagamentos dos parcelamentos ao longo de todas as competências analisadas, com base nos comprovantes recebidos. A Recuperanda realizou a atualização monetária das obrigações parceladas referentes ao 1º trimestre no mês de março de 2020.

**Partes Relacionadas:** demonstrou consecutivas elevações, inferior a 1% no comparativo entre os meses analisados, equivalente a R\$ 669 mil durante o 1º trimestre de 2020.

Identificou-se que as rubricas de Partes Relacionadas (ativo e passivo) referem-se a operações ligadas a mesma coligada "Viver Incorporadora e Construtora S/A.", desta forma esta Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda envide esforços para conciliação dos saldos de natureza similar.

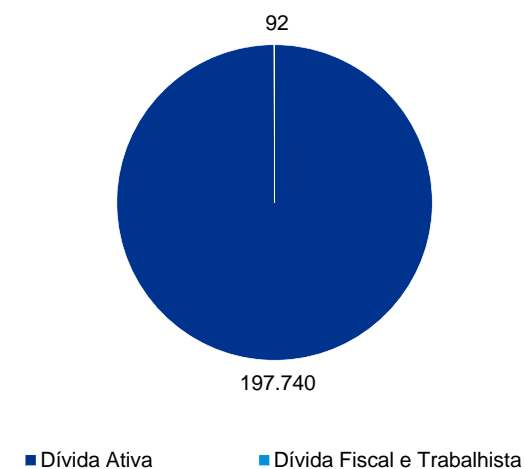
# Dívida Financeira Líquida

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	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(-) Fornecedores	65	65	64	
(-) Partes Relacionadas - CP	190.486	190.544	191.155	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	6.520	6.520	6.520	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>197.071</b>	<b>197.129</b>	<b>197.740</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	-	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	14	13	17	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	78	78	75	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>92</b>	<b>91</b>	<b>92</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>197.164</b>	<b>197.220</b>	<b>197.831</b>	

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, 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 crescimento inferior a 1%, equivalente a R\$ 668 mil da Dívida Financeira Líquida Total durante o 1º trimestre de 2020, decorrente das movimentações das obrigações com Partes Relacionadas. Em março de 2020, o indicador totaliza o montante de R\$ 197 mil, 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)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Acum. Mar/20
Despesas Gerais e Administrativas	(2)	-	(1)	(3)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>
Despesas Financeiras	-	-	(1)	(1)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de janeiro a março 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:** destacam-se movimentações nos meses de janeiro e março de 2020 decorrentes de novas obrigações com assessoria/consultoria, totalizando o montante acumulado de R\$ 3 mil ao fim de março.

A rubrica de **Despesas Financeiras** ocorreu movimentação somente no mês de março, 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\$ 4 mil.



# Cronograma Processual

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

<b>16/09/2016</b>	• Pedido de Recuperação Judicial (RJ)
<b>29/09/2016</b>	• Deferimento da RJ
<b>21/10/2016</b>	• Publicação do edital Art. 52, §1º (Recuperanda)
<b>06/02/2017</b>	• Apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)
<b>10/04/2017</b>	• Publicação do edital Art. 7, § 2º (Administradora Judicial)
<b>26/10/2017</b>	• Publicação do edital de convocação da AGC – Art. 36
<b>22/11/2017</b>	• Assembleia Geral de Credores (AGC) 1º Convocação
<b>29/11/2017</b>	• Assembleia Geral de Credores (AGC) 2º Convocação (aprovação)
<b>07/12/2017</b>	• Homologação do PRJ
<b>12/01/2018</b>	• 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