



Viver Empreendimentos 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 Empreendimentos Ltda.** ("Viver Empreendimentos" 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 da Recuperanda	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Balanço Patrimonial - Passivo	8
Dívida tributária	9
Capital de Giro	10
Dívida Financeira Líquida	11
Demonstração do Resultado	12
Anexo I - Investimentos	13
Cronograma Processual	14

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 fiscalizamos as operações da Recuperanda, as quais seguem comentadas no presente relatório.	
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
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

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.



Informações da Recuperanda

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

Razão Social:

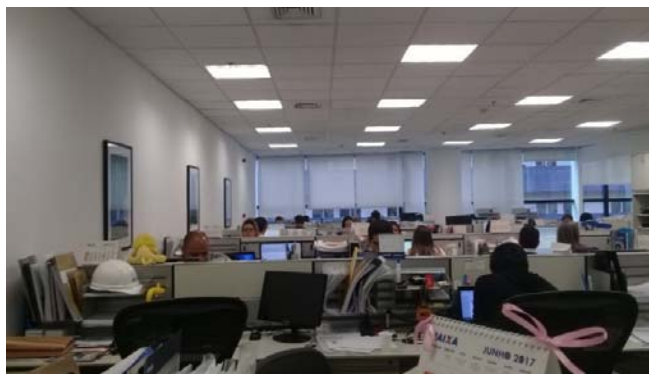
Viver Empreendimentos Ltda.

Status: referem-se à matriz da Recuperanda.

A constatação do status da Recuperanda foi realizada por esta Administradora Judicial meio de visita no seguinte endereço:

Rua Fidêncio Ramos, nº 213 - 5º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP

Fotos do Empreendimento:



Balanço Patrimonial - Ativo

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Imóveis a Comercializar - CP	42.736	42.736	42.736	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	12	12	12	
Ativo Circulante	42.748	42.748	42.748	
Partes Relacionadas	203.211	203.173	203.984	
Investimentos	421.029	421.030	421.425	
Ativo não Circulante	624.240	624.203	625.409	
TOTAL DO ATIVO	666.988	666.951	668.157	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou movimentação relevante no trimestre. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos bancários que compõem a referida rubrica entre as competências analisadas e não foram encontradas divergências.

Imóveis a Comercializar – LP: refere-se ao investimento realizado para aquisição do terreno da coligada JMT Propriedade Imobiliária adquirido com ágio no exercício de 2016. A totalidade do saldo encontra-se registrada no curto prazo pela perspectiva de realização de venda nos próximos 12 (doze) meses.

Impostos e Contribuições a Compensar - CP: não apresentou movimentação no trimestre, referindo-se a PIS e COFINS não cumulativo. Em março de 2020, o saldo totaliza R\$ 12 mil.

Partes Relacionadas: sofreu elevação entre os meses analisados, referente a repasses realizados a *Holding Viver Incorporadora e Construtora S.A.*

Investimentos: nesta rubrica estão registrados os investimentos realizados em projetos imobiliários do Grupo Viver, incluindo as perdas estimadas, equivalência patrimonial e adiantamento para futuro aumento de capital. A rubrica representa 67% do total do Ativo em março de 2020. A composição do saldo será exibida no "Anexo I", ao fim deste relatório.

Balanco Patrimonial - Passivo

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
Fornecedores	4	-	-	
Parcelamentos Tributários - CP	226	213	269	
Partes Relacionadas - CP	340.767	340.747	341.562	
Provisões para Perdas em Investimentos	10.125	10.125	10.125	
Passivo Circulante	351.122	351.084	351.956	
Parcelamentos Tributários - LP	1.056	1.056	1.000	
Provisões para Demandas Judiciais	589	589	591	
Passivo não Circulante	1.645	1.645	1.592	
Capital Social	834.950	834.950	834.950	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(520.729)	(520.729)	(520.340)	
Patrimônio Líquido	314.221	314.221	314.610	
TOTAL PASSIVO + PL	666.988	666.951	668.157	

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

Fornecedores: houve liquidação da totalidade do saldo em aberto no mês de fevereiro de 2020.

Parcelamentos Tributários: houve reclassificação do longo para o curto prazo em março, ademais, o aumento do saldo justifica-se pela atualização de valores dos parcelamentos. A seguir será vista a abertura analítica da dívida tributária. A seguir será realizada a abertura analítica da dívida tributária.

Partes Relacionadas: se demonstra como a rubrica de maior representatividade do Passivo Circulante no 1º trimestre de 2019. Houve acréscimo de R\$ 795 no comparativo entre os meses analisados.

Provisões para Demandas Judiciais: aumentou R\$ 2 mil em março, devido a atualização da provisão de 1 (um) processo cível da base de contingências da Recuperanda.

Provisões para Perdas em Investimentos: não houve movimentação entre os meses de janeiro a março de 2020.



Dívida Tributária

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

Viver Empreendimentos Ltda			R\$ 000
Dívida Tributária	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Parcelamento Lei nº 11.941/09	226	214	246
Parcelamento Lei nº 12.996/14	1	(1)	23
Total Dívida Tributária - CP	226	213	269
Parcelamento Lei nº 11.941/09	865	865	813
Parcelamento Lei nº 12.996/14	191	191	187
Total Dívida Tributária - LP	1.056	1.056	1.000
Total Dívida Tributária	1.283	1.269	1.269

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

A partir da composição da dívida tributária, verificou-se que o curto prazo demonstrou elevação de 19% enquanto o longo prazo apresentou queda de 5%, sendo compostos exclusivamente por parcelamentos da Lei nº 11.941/09 e nº 12.996/14.

As referidas variações resultaram no decréscimo de R\$ 13 mil da dívida tributária total, sumarizando em março de 2020 o montante de R\$ 1.2 milhão.

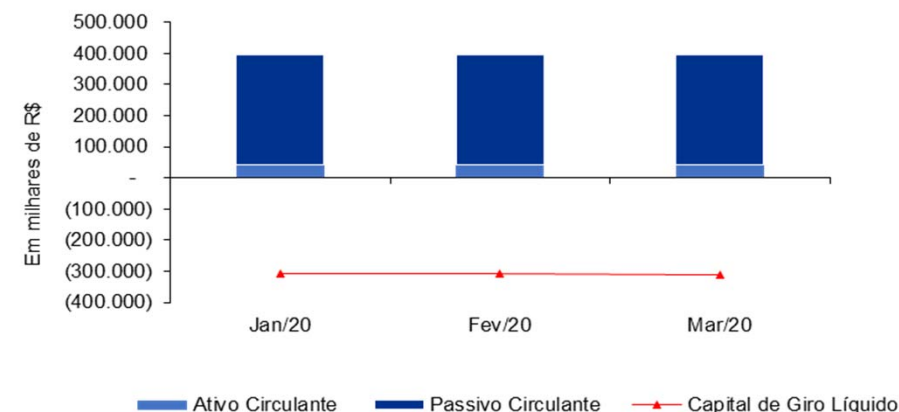
Capital de Giro

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	42.736	42.736	42.736	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	12	12	12	
(A) Ativo Circulante	42.748	42.748	42.748	
(-) Fornecedores	4	-	-	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	226	213	269	
(-) Partes Relacionadas - CP	340.767	340.747	341.562	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	10.125	10.125	10.125	
(B) Passivo Circulante	351.122	351.084	351.956	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(308.374)	(308.336)	(309.208)	

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 CGL se manteve negativo durante todos os meses analisados, devido a relevância do Passivo Circulante. Houve elevação de R\$ 834 do déficit no comparativo entre janeiro e março de 2020, devido principalmente ao acréscimo na linha "Partes Relacionadas".

Ao fim do trimestre, o indicador sumarizou o déficit total de R\$ 309.2 milhões.

Dívida Financeira Líquida

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jan/20	Fev/20	Mar/20	
(-) Fornecedores	4	-	-	
(-) Partes Relacionadas - CP	340.767	340.747	341.562	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	10.125	10.125	10.125	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	589	589	591	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	351.484	351.461	352.278	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	226	213	269	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	1.056	1.056	1.000	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	1.283	1.269	1.269	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	352.767	352.730	353.547	

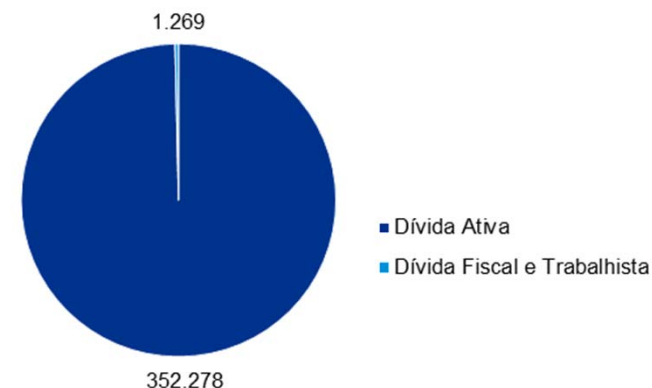
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de janeiro a março de 2020

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. 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 da Recuperanda se elevou em R\$ 780 mil, devido principalmente ao aumento das obrigações com “Partes Relacionadas”.

Em março de 2020 a Dívida Financeira Líquida sumarizou R\$ 353 milhões, sendo composta em 99,6% pela Dívida Ativa.

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



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 Empreendimentos Ltda				R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Acum. Mar/20
Despesas Gerais e Administrativas	(4)	-	(4)	(8)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	-	(2)	(2)
Resultado Equivalência Patrimonial	11	0	395	407
Resultado antes do Resultado Financeiro	7	0	389	397
Despesas Financeiras	-	-	(0)	(0)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	7	0	389	397
Resultado Líquido do Exercício	7	0	389	397

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício da Recuperanda, observou-se que não houve registro de **Receita de Bruta, Deduções da Receita e Custo dos Imóveis** durante o período analisado.

Despesas Gerais e Administrativas: apresenta saldo de R\$ 4 mil em março, englobando gastos de material de informática, impostos e taxas, custas processuais, assessoria/consultoria e cartórios.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: em março houve apropriação de R\$ 2 mil em razão das movimentações ocorridas na grade de contingências (mencionado anteriormente na análise do Passivo).

Resultado de Equivalência Patrimonial: durante o 1º trimestre de 2019 realizou-se a apuração dos ganhos/perdas com investimentos realizados nos empreendimentos do grupo, sendo o resultado positivo acumulado em R\$ 407 mil, segregados entre a elevação dos ativos "Investimentos" e o decréscimo das provisões com perdas do passivo, como será possível visualizar no "Anexo I" a seguir.

Ao fim do 1º trimestre de 2019, o Resultado líquido do exercício apresentou lucro acumulado de R\$ 397 mil.



Anexo I - Investimentos

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

Viver Empreendimentos Ltda				Viver Empreendimentos Ltda			
R\$ 000				R\$ 000			
Investimentos	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Investimentos	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Inpar Participações Ltda	0	0	0	Inpar Proj. Res. Condomínio Wellness Resort SPE	(1.463)	(1.463)	(1.463)
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	19.745	19.745	19.745	Inpar Projeto 44 SPE Ltda	(1.702)	(1.702)	(1.702)
Acanto Incorporadora Ltda	2.148	2.148	2.148	Inpar Projeto 45 SPE Ltda	28.873	28.873	28.873
Shimpako Incorporadora Ltda	2.527	2.527	2.527	Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda	33.881	33.881	33.881
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda	(923)	(923)	(923)	Inpar Projeto 47 SPE Ltda	25.954	25.954	25.954
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltc	14.224	14.224	14.224	Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda	872	872	872
Inpar - Abyara - Projeto Residencial S. Amaro SPE	30.415	30.415	30.415	Inpar Projeto 84 SPE Ltda	1.856	1.856	1.856
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda	10.415	10.415	10.415	Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda	5.058	5.058	5.058
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda	11.398	11.398	11.398	Inpar Projeto 86 SPE Ltda	46.759	46.759	46.759
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda	1.205	1.205	1.205	Inpar Projeto 87 SPE Ltda	5.320	5.320	5.320
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SP	18.479	18.479	18.479	Inpar Projeto 90 SPE Ltda	6.094	6.094	6.094
JMT Propriedade Imobiliária Ltda	4.433	4.433	4.433	Inpar Projeto 111 SPE Ltda	14.382	14.382	14.382
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE	12.993	12.993	12.993	Inpar Projeto 112 SPE Ltda	5.970	5.970	5.970
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltd	11.372	11.372	11.372	Inpar Projeto 113 SPE Ltda	23	23	23
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPI	16.874	16.874	16.874	Inpar Projeto 116 SPE Ltda	3.281	3.281	3.281
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltd	16.887	16.887	16.887	Inpar Projeto 127 SPE Ltda	(925)	(925)	(925)
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE LTDA	36.983	36.983	36.983	Servre Real Estate Serv. de Gestão Imob. Ltda	1	1	1
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda	(5.009)	(5.009)	(5.009)	XYZ Real Estate Incorporações Imob. Ltda	1	1	1
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda	2.859	2.859	2.859	Outros Investimentos	11	12	407
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda	29.853	29.853	29.853	Provisão para perdas em Controladas e Coligada	10.125	10.125	10.125
				Total Investimentos	421.251	421.251	421.646

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



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)
26/10/2017	• Publicação do edital de convocação da AGC – Art. 36
22/11/2017	• Assembleia Geral de Credores (AGC) 1º Convocação
29/11/2017	• Assembleia Geral de Credores (AGC) 2º Convocação (aprovação)
07/12/2017	• Homologação do PRJ
12/01/2018	• 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