



Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Julho a Setembro de 2019

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.** ("Quatro estações" ou "Recuperanda"), vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório de atividades referente aos meses de julho a setembro de 2019, conforme segue:



Notas Relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Imóveis a Comercializar	8
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Dívida tributária	10
Capital de Giro	11
Dívida Financeira Líquida	12
Demonstração do Resultado	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 julho a setembro de 2019 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 <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

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 Quatro Estações SPE Ltda.

Data do Habite-se: 13 de dezembro de 2005

Número de Unidades: 370

Número de Torres: 4

Quantidade em Estoque: 1 (uma) unidade em estoque.

Status: Empreendimentos concluídos e com Habite-se.

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita nos seguintes endereços, na seguinte data:

Rua Lord Cockrane, 26, São Paulo, São Paulo (10/03/2017)

Rua Teodoro de Beaurepaire, 197 (10/03/2017)

Rua Pamplona, 1808 - Jardim Paulista (06/10/2016)

Alameda dos Arapanés, 631 – Indianópolis (06/10/2016)

Fotos do Empreendimento:



Rua Lord Cockrane, 26, São Paulo



Rua Teodoro de Beaurepaire, 197



Rua Pamplona, 1808 - Jardim Paulista



Alameda dos Arapanés, 631 – Indianópolis

Balanco Patrimonial - Ativo

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Caixa e Equivalentes de Caixa	-	0	0	
Contas a Receber - CP	0	-	-	
Imóveis a Comercializar - CP	562	562	141	
Créditos Diversos - CP	-	-	1	
Ativo Circulante	562	562	142	
Créditos Diversos - LP	0	0	0	
Partes Relacionadas	10.599	10.596	10.576	
Ativo não Circulante	10.599	10.596	10.576	
TOTAL DO ATIVO	11.161	11.158	10.718	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou variações significativas durante o 3º trimestre de 2019. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõe a referida rubrica entre os meses de julho a setembro e não houve divergências.

Imóveis a Comercializar: apresentou deflação de R\$ 421 mil entre os meses analisados, devido a baixa para o resultado dos custos com imóveis concluídos na linha Outras Receitas/Despesas Operacionais em setembro de 2019, em razão do reconhecimentos de perda jurídica, totalizando o montante de R\$ 141 mil ao fim do trimestre.

Partes Relacionadas: houve redução inferior a 1% no comparativo entre as competências, referindo-se a recebíveis junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda".

Imóveis a Comercializar

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Custo com imóveis concluídos	421	421	-	
Apropriação do Custo	141	141	141	
Total de Imóveis a Comercializar - CP	562	562	141	
Total de Imóveis a Comercializar	562	562	141	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		Qtd.		
Imóveis a Comercializar	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Imóveis em Estoques	1	1	1	
Total de Imóveis a Comercializar	1	1	1	

Fonte: Documentação suporte, disponibilizadas pela Recuperanda.

Na composição apresentada pela Recuperanda, observa-se baixa da totalidade do saldo da rubrica "Custo com Imóveis Concluídos" devido ao reconhecimento de perda para o resultado na linha de Outras Despesas/Receitas Operacionais.

Os Imóveis a Comercializar totalizam o montante de R\$ 141 mil, referindo-se a 1 (uma) unidade disponível para venda no edifício Spazio Dell Arte Ipiranga.

Balanço Patrimonial - Passivo

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda		R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Outras Obrigações Fiscais	127	127	128	
Parcelamentos Tributários - CP	26	26	27	
Tributos Diferidos - CP	16	16	15	
Contas a Pagar - CP	299	299	312	
Passivo Circulante	467	467	482	
Parcelamentos Tributários - LP	143	142	140	
Tributos Diferidos - LP	13	13	13	
Provisões para Demandas Judiciais	214	214	-	
Passivo não Circulante	370	369	153	
Capital Social	4.052	4.052	4.052	
Reservas de Lucros	6.272	6.272	6.272	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(0)	(1)	(241)	
Patrimônio Líquido	10.324	10.323	10.083	
TOTAL PASSIVO + PL	11.161	11.158	10.718	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

Outras Obrigações Fiscais: apresentou aumento de R\$ 1 mil, no mês de setembro de 2019, em razão do registro de obrigações parciais com IPTU.

Parcelamentos Tributários: o curto prazo apresentou modesta elevação, em razão de reclassificações advindas do longo prazo. No trimestre houve pagamentos mensais dos parcelamentos, sendo que a Recuperanda disponibilizou os respectivos comprovantes a está Administradora Judicial. A seguir será exibida a composição da dívida tributária.

Contas a Pagar - CP: identificou-se aumento de R\$ 13 mil em setembro, devido a rubrica "Contas a Pagar (SPE)" que é composta por despesas condominiais, totalizando ao fim do 3º trimestre o valor de R\$ 312 mil.

Provisões para Demandas Judiciais: houve a baixa da totalidade do saldo em setembro de 2019, devido baixa de provisão referentes cotas condominiais e IPTUs a pagar de unidades concluídas.

Tributos Diferidos de curto e longo prazo não apresentaram saldos e/ou variações significativos durante os meses analisados.



Dívida Tributária

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Parcelamento PERT PGFN	26	26	27	
Pis Diferido	3	3	3	
Cofins Diferido	13	13	13	
Secretaria Municipal de Finanças	5	5	5	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	122	122	123	
Total Dívida Tributária - CP	168	168	170	
Parcelamento PERT PGFN	143	142	140	
Irpj Diferido	9	9	8	
Csll Diferido	5	5	5	
Total Dívida Tributária - LP	156	155	153	
Total Dívida Tributária	324	323	323	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que o total da dívida tributária de curto prazo apresentou aumento de R\$ 2 mil, visto a movimentação das linhas "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", referindo-se as despesas com IPTU e "Parcelamento PERT PGFN".

O longo prazo obteve redução de R\$ 3 mil no mesmo período, em virtude dos pagamentos e reclassificações dos "Parcelamento PERT PGFN".

A dívida tributária total sumarizou R\$ 323 mil no mês de setembro de 2019.

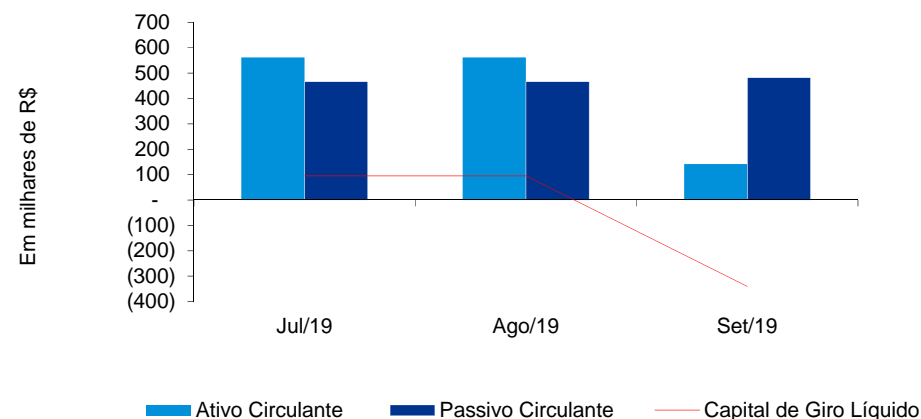
Capital de Giro

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	-	0	0	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	562	562	141	
(+) Créditos Diversos - CP	-	-	1	
(A) Ativo Circulante	562	562	142	
(-) Outras Obrigações Fiscais	127	127	128	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	26	26	27	
(-) Tributos Diferidos - CP	16	16	15	
(-) Contas a Pagar - CP	299	299	312	
(B) Passivo Circulante	467	467	482	
(A-B) Capital de Giro Líquido	95	95	(340)	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

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.

Devido a queda de saldo do ativo “Imóveis a Comercializar”, verifica-se que este indicador tornou-se deficitário ao fim do 3º trimestre de 2019.

O CGL totalizou saldo negativo de R\$ 340 mil em setembro de 2019.

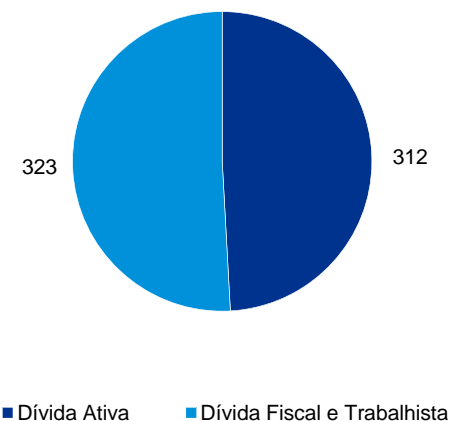
Dívida Financeira Líquida

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(-) Contas a Pagar - CP	299	299	312	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	214	214	-	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	-	0	0	
(A) Dívida Ativa	512	512	312	
(-) Outras Obrigações Fiscais	127	127	128	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	26	26	27	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	143	142	140	
(-) Tributos Diferidos - CP	16	16	15	
(-) Tributos Diferidos - LP	13	13	13	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	324	323	323	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	837	836	635	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

Dívida Financeira Líquida - Setembro/2019



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.

Identificou-se decréscimo de R\$ 202 mil na dívida financeira líquida total da Recuperanda, sendo tal movimentação referente principalmente ao passivo "Provisões para Demandas Judiciais".

Em setembro de 2019 a Dívida Financeira Líquida da Recuperanda sumarizou o montante de R\$ 635 mil, sendo composta por 49% de Dívida Ativa e 51% por Dívida Fiscal e Trabalhista.

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 Quatro Estacoes Ltda		R\$ 000			
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Acum. Set/19
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	-	-	(0)	(0)
Despesas com Comercialização	(10)	(3)	(2)	(11)	(26)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1)	(0)	(0)	(221)	(223)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(12)	(3)	(2)	(232)	(249)
Receitas Financeiras	10	3	2	(7)	8
Despesas Financeiras	(5)	(1)	(1)	(1)	(8)
Resultado Líquido do Exercício	(7)	(1)	(1)	(240)	(249)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de julho a setembro de 2019

A Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou **Receita de Imóveis**, **Deduções da Receita** e **Custos de Imóveis** no período analisado.

As principais variações do 3º trimestre de 2019 ocorreram nas linhas de **Despesas com Comercialização** referente a apropriação de gastos com divulgação/publicidade e **Outras Receitas (Despesas) Operacionais**, devido ao registro das baixas de contingências no período.

As **Despesas Financeiras** apropriaram saldos com desconto concedidos, comissões e despesas bancárias, enquanto as **Receitas Financeiras** auferiram ganhos com correção monetária e juros ativos.

Com base nas variações supracitadas, o Resultado Líquido do exercício apresentou prejuízo acumulado de R\$ 249 mil até setembro de 2019.



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
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, 28 de fevereiro 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