



Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE 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 Condomínio Ereditá SPE Ltda.** (“Ereditá” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o relatório de atividades referente os meses de julho a setembro de 2019, 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 Líquido	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 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.	
Verificamos 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
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

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 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 Condomínio Ereditá SPE Ltda.

Data do Habite-se: 12 de março de 2012

Número de Unidades: 168

Número de Torres: 3

Não existe nenhuma unidade disponível em estoque, todas unidades foram vendidas.

Status: Todos empreendimentos concluídos e com Habite-se

A constatação do status do empreendimento foi realizada por meio de visita no seguinte endereço no dia 09 de março de 2017 por esta Administradora Judicial:

Alameda América, nº 365 - Santana de Parnaíba, São Paulo/SP

Fotos do Empreendimento:



Balanco Patrimonial - Ativo

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
Contas a Receber - CP	650	655	22	
Imóveis a Comercializar - CP	0	0	0	
Créditos Diversos - CP	-	-	1	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	111	111	32	
Ativo Circulante	761	767	56	
Contas a Receber - LP	0	0	636	
Créditos Diversos - LP	232	232	232	
Partes Relacionadas	21.641	21.607	21.573	
Impostos e Contribuições a Compensar	18	18	-	
Ativo não Circulante	21.891	21.857	22.441	
TOTAL DO ATIVO	22.652	22.624	22.497	

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

Com base no Balanco Patrimonial dos meses de junho a setembro de 2019, verificou-se que o ativo total apresentou redução de R\$ 155 mil, (inferior a 1%), devido às seguintes variações:

Caixa e Equivalentes de Caixa: não demonstrou variação entre os meses do 3º trimestre de 2019. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõem a rubrica supracitada e não foram encontradas divergências.

Contas a Receber: houve reclassificação do curto para o longo prazo no mês de setembro. Conforme explicado pela Recuperanda foram estornadas as provisões de perdas para recebíveis de clientes com ações judiciais ativas, realizadas no trimestre anterior. Ao fim de setembro a carteira de crédito totaliza R\$ 658 mil. Adicionalmente será exposta a abertura analítica dos saldos com base no relatório "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

Partes Relacionadas: rubrica de maior representatividade do ativo em 96%, registrou consecutivas reduções durante o 3º trimestre, totalizando R\$ 21.5 milhões em setembro de 2019.

As contas de **Imóveis a Comercializar, Créditos Diversos, Impostos e Contribuições a Compensar CP - LP**, não apresentaram movimentações significativas no período.



Contas a Receber

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Clientes Incorporação	654	659	659	
Clientes Incorporação (SPE)	(4)	(4)	(0)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(0)	(0)	(636)	
Total Contas a Receber - CP	650	655	22	
Clientes Incorporação Longo Prazo	0	0	636	
Total Contas a Receber - LP	0	0	636	
Total de Contas a Receber	650	655	659	

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Vencidos a mais de 360 dias	650	655	659	
Total de Contas a Receber	650	655	659	

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

A Recuperanda apresentou o relatório "Aging List" do Contas a Receber, no qual verifica-se que ao fim do 3º trimestre de 2019, 100% dos títulos registrados na carteira estão vencidos a mais de 360 (trezentos e sessenta) dias. Esta Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda avalie a constituição de provisões para devedores duvidosos.

Conforme informado anteriormente neste relatório, em setembro houve a reclassificação do curto para o longo prazo, oriundo da conciliação/constituição de novas provisões no período.

Balanco Patrimonial - Passivo

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda			
	R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19
Fornecedores	59	58	58
Outras Obrigações Fiscais	0	0	0
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0	0
Parcelamentos Tributários - CP	343	342	369
Tributos Diferidos - CP	24	24	1
Contas a Pagar - CP	226	226	231
Adiantamentos de Clientes - CP	7	7	7
Passivo Circulante	658	658	666
Parcelamentos Tributários - LP	3.091	3.077	3.060
Tributos Diferidos - LP	20	20	44
Provisões para Demandas Judiciais	1.396	1.396	1.179
Passivo não Circulante	4.507	4.493	4.282
Capital Social	14.301	14.301	14.301
Reservas de Lucros	3.486	3.486	3.486
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(299)	(313)	(238)
Patrimônio Líquido	17.487	17.474	17.549
TOTAL PASSIVO + PL	22.652	22.624	22.497

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

Fornecedores: sofreu queda de 1%, o equivalente a R\$ 1 mil durante o 3º trimestre, referindo-se aos registros de gastos para manutenção dos empreendimentos.

Parcelamentos Tributários: auferiu segundas reduções, no curto e longo prazo, Vale ressaltar que foram verificados os comprovantes de arrecadação do parcelamento PERT junto ao Procuradoria da Fazenda Nacional. A seguir será vista a abertura analítica da dívida tributária.

Tributos Diferidos CP e LP: se tratam das provisões estimadas com base na carteira a realizar, conforme a carteira é liquidada, os tributos diferidos são reclassificados para correntes; totalizando em setembro de 2019 os saldos de R\$ 1 mil e R\$ 44 mil, respectivamente.

Contas a Pagar - CP: apresentou aumento de R\$ 5 mil no período em análise, devido a registro na linha de Rescisões de Venda a Pagar (SPE), tal saldo refere-se parcialmente a contrapartida do ajuste supracitado ocorrido no Contas a Receber.

Provisões para Demandas Judiciais: houve decréscimo equivalente a R\$ 217 mil em setembro de 2019, justificado pela saída de 2 (dois) processo cíveis da base de contingências.

As demais rubricas do Passivo não apresentaram variação significativa no período.

Dívida Tributária

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Parcelamento 60 Meses	38	36	35	
Parcelamento PERT PGFN	304	306	334	
Pis Diferido	4	4	0	
Cofins Diferido	19	20	1	
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	0	
Total Dívida Tributária - CP	367	366	370	
Parcelamento 60 Meses	69	66	64	
Parcelamento PERT PGFN	3.023	3.010	2.996	
Pis Diferido	-	-	4	
Cofins Diferido	-	-	19	
Irpj Diferido	13	13	13	
CsII Diferido	7	7	7	
Total Dívida Tributária - LP	3.111	3.097	3.104	
Total Dívida Tributária	3.478	3.463	3.473	

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

De acordo com a composição analítica, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo apresentaram aumento de 1% durante o trimestre analisado, devido principalmente, a elevação dos Parcelamentos PERT PGFN ocorrido em setembro de 2019.

No longo prazo, observa-se redução inferior a 1% sendo que as contas de Parcelamento 60 meses e Parcelamento PERT PGFN apresentaram variação deficitária equivalente a R\$ 5 mil e R\$ 27 mil, respectivamente.

Tais movimentações resultaram na redução da Dívida Tributária em R\$ 32 mil, a qual sumarizou R\$ 3.4 milhões em setembro de 2019.

Disponibilidade Operacional

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(+) Contas a Receber - CP	650	655	22	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	0	0	0	
(-) Fornecedores	59	58	58	
Disponibilidade Operacional	591	597	(36)	

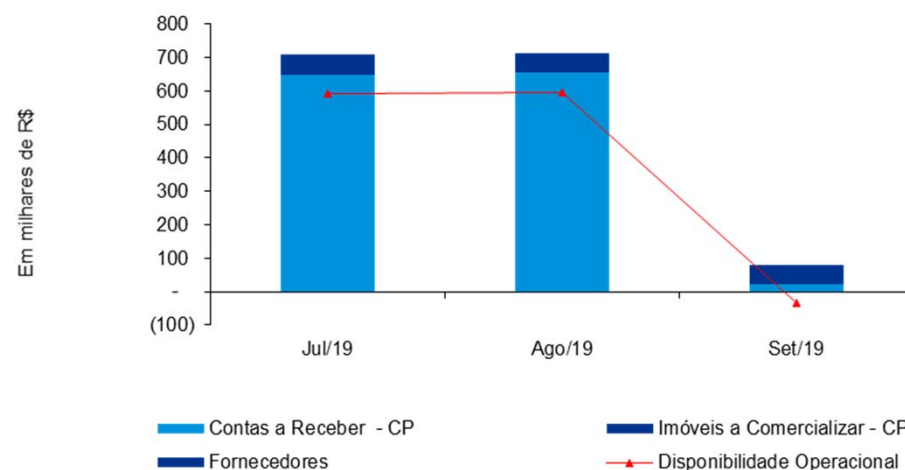
Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de julho a setembro de 2019

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 entre julho e agosto, significando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos líquidos.

Em setembro o saldo inverteu-se tornando-o negativo, visto a reclassificação do curto para o longo prazo da carteira de crédito parada no contas a receber.

A Disponibilidade Operacional sumarizou em setembro de 2019 déficit no montante de R\$ 36 mil.

Disponibilidade Operacional



Capital de Giro Líquido

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

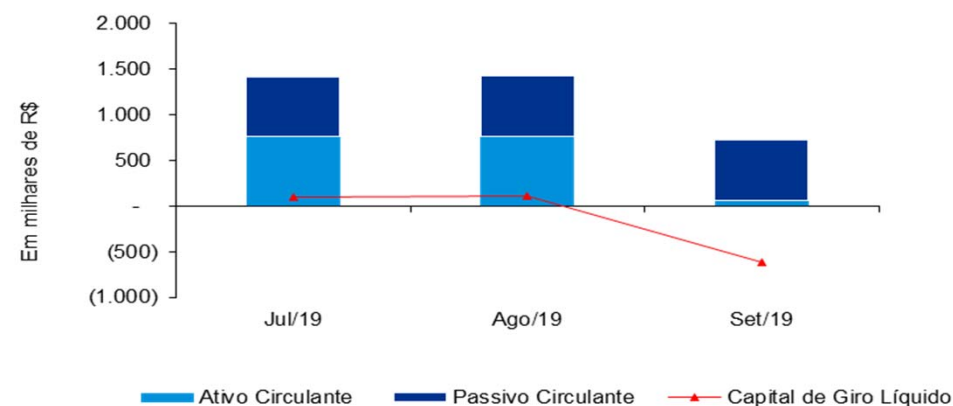
Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
(+) Contas a Receber - CP	650	655	22	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	0	0	0	
(+) Créditos Diversos - CP	-	-	1	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	111	111	32	
(A) Ativo Circulante	761	767	56	
(-) Fornecedores	59	58	58	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	343	342	369	
(-) Tributos Diferidos - CP	24	24	1	
(-) Contas a Pagar - CP	226	226	231	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	7	7	7	
(B) Passivo Circulante	658	658	666	
(A-B) Capital de Giro Líquido	103	109	(610)	

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

No 3º trimestre de 2019 apresentou saldo negativo apenas em dezembro, decorrente de reclassificações realizadas no curto prazo na linha de “Contas a Receber” e “Impostos e Contribuições a Compensar – CP”. As demais contas não apresentaram variações significativas.

O CGL sumarizou em setembro de 2019 déficit de R\$ 610 mil.

Capital de Giro Líquido



Capital de Giro Líquido (CGL) é o indicador de liquidez composto pelos recursos disponíveis a curto prazo contra as obrigações de curto prazo. Caso o indicador esteja positivo significa que a entidade possui capacidade de pagamento de seu passivo de curto prazo.

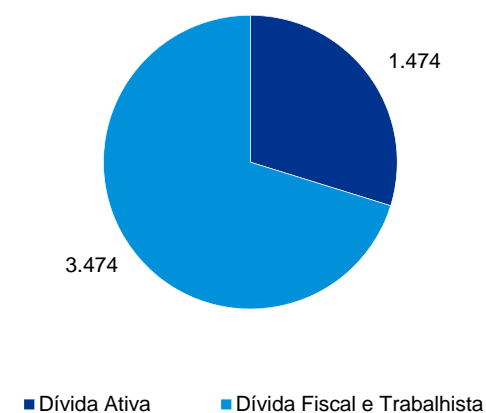
Dívida Financeira Líquida

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

Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(-) Fornecedores	59	58	58	
(-) Contas a Pagar - CP	226	226	231	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	7	7	7	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.396	1.396	1.179	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
(A) Dívida Ativa	1.687	1.686	1.474	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	343	342	369	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	3.091	3.077	3.060	
(-) Tributos Diferidos - CP	24	24	1	
(-) Tributos Diferidos - LP	20	20	44	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	3.478	3.463	3.474	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	5.165	5.150	4.948	

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. A Dívida Financeira Líquida Total apresentou retração de 4%, devido as quedas das "Provisões para Demandas Judiciais". Em setembro de 2019, a dívida total sumarizou R\$ 4.9 milhões, sendo representada por 30% da Dívida Ativa e 70% pela 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 Condominio Eredita SPE Ltda					
R\$ 000					
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Acum. Set/19
Receita de Imóveis	0	-	-	-	0
Receita Operacional Líquida	0	-	-	-	0
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	(1)	-	(0)	(1)
Despesas com Comercialização	(11)	-	-	-	(11)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(223)	(0)	(0)	114	(109)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(234)	(1)	(0)	114	(121)
Receitas Financeiras	9	1	6	4	19
Despesas Financeiras	(88)	(16)	(19)	(42)	(165)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(313)	(16)	(14)	76	(267)
Provisão para IRPJ e CSLL - Diferido	2	(0)	(0)	(0)	1
Resultado Líquido do Exercício	(311)	(16)	(14)	75	(266)

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

A partir da Demonstração de Resultado do Exercício apresentada, constatou-se que não houve vendas durante o 3º trimestre de 2019, não apresentando variações nas contas de **Receita de Imóveis, Deduções da Receita e Custos dos Imóveis** nos meses em análise.

O grupo de despesas está assim dividido:

Despesas Gerais e Administrativas: refere-se ao desembolso com impostos, taxas, assessoria/consultoria e cartórios, não havendo variação expressiva no período.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: em junho de 2019 houve variação relevante, decorrente da reversão da provisão de 2 (dois) processos cíveis na grade de contingências da Recuperanda.

Receitas Financeiras: referem-se a ganhos de juros ativos e descontos concedidos, não apresentou saldo expressivo no período.

Despesas Financeiras: demonstrou maior variação em junho equivalente a 18%, explicada por despesas financeiras imobiliárias.

O resultado líquido do exercício sumarizou em junho de 2019 prejuízo contábil acumulado de R\$ 266 mil.

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, 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