



# Viver Desenvolvimento Imobiliário 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 **Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** (“Viver Desenvolvimento” 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
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 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 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 <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

<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:

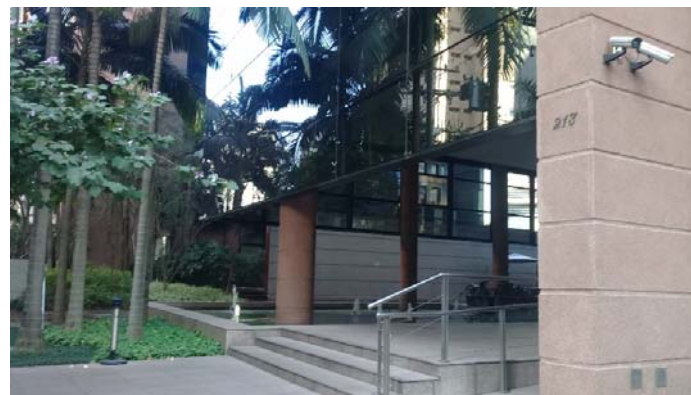
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

**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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Partes Relacionadas	192.650	190.141	185.227	
Impostos e Contribuições a Compensar	12	12	12	
Investimentos	201.863	201.863	201.863	
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>394.526</b>	<b>392.017</b>	<b>387.102</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>394.526</b>	<b>392.017</b>	<b>387.102</b>	

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

No comparativo realizado entre os meses de julho a setembro de 2019, observou-se decréscimo de R\$ 7.4 milhões no total do Ativo.

**Partes Relacionadas:** composta pelas operações ligadas a  *Holding "Viver Incorporadora e Construtora S.A."*  e a coligada  *"Viver Empreendimentos Ltda."* , apresentou expressiva deflação de R\$ 7.4 milhões, em razão da conciliação entre mútuos com o passivo Partes Relacionadas.

**Impostos e Contribuições a Compensar - CP:** composta por PIS e COFINS não cumulativos, não apresentou variação no período analisado, sumarizando o montante de R\$ 12 mil.

**Investimentos:** são registrados nesta rubrica os valores investidos em coligadas, assim como os resultados (prejuízo/lucro) dessas investidas. Ao encerramento do exercício fiscal (dezembro de cada ano), é realizada a apuração do resultado de Equivalência Patrimonial e revertido ao resultado. Quando o prejuízo da investida demonstra-se maior que o valor do investimento, é gerado um passivo a descoberto e nesses casos são efetuadas provisões de perda em investimentos.

O saldo da referida rubrica representa 52% do total do Ativo e não demonstrou variação no comparativo entre as competências do 3º trimestre de 2019.

No próximo tópico será demonstrada a abertura da rubrica.



# Investimentos

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda		R\$ 000		
Investimentos	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Inpar Projeto Wave SPE Ltda	(11.816)	(11.816)	(11.816)	
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52	831	831	831	
Proj. Res. Esporte&Vida Condomínio Gravataí SPE 53	4.115	4.115	4.115	
Proj. Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61	15.835	15.835	15.835	
Proj. Imob. Residencial Viver Zona Sul SPE 62	6.815	6.815	6.815	
Proj. Imob. Altos do Umarizal SPE 64 Ltda	(21.315)	(21.315)	(21.315)	
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda	1.107	1.107	1.107	
Proj. Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	10.102	10.102	10.102	
Inpar Proj. Residencial Rio Claro Village SPE 67	2.403	2.403	2.403	
Inpar Projeto 71 SPE Ltda	(50.703)	(50.703)	(50.703)	
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda	(13.142)	(13.142)	(13.142)	
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda	1.437	1.437	1.437	
Inpar Projeto 76 SPE Ltda	24.726	24.726	24.726	

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda		R\$ 000		
Investimentos	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda	18.293	18.293	18.293	
Inpar Projeto 79 SPE Ltda	9.654	9.654	9.654	
Proj. Imob. Residencial Viver Bosque SJP SPE 91	4.406	4.406	4.406	
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda	(556)	(556)	(556)	
Inpar Projeto 94 SPE Ltda	45.134	45.134	45.134	
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda	(48.357)	(48.357)	(48.357)	
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda	(15.562)	(15.562)	(15.562)	
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda	30.160	30.160	30.160	
Inpar Projeto 105 SPE Ltda	15.319	15.319	15.319	
Inpar Projeto 108 SPE Ltda	11.526	11.526	11.526	
Inpar Projeto 109 SPE Ltda	(230)	(230)	(230)	
Outros Investimentos	(149)	(149)	(149)	
Provisão para perdas em Controladas e Coligadas	161.830	161.830	161.830	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>201.863</b>	<b>201.863</b>	<b>201.863</b>	

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





# 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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Fornecedores	60	61	62	
Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
Parcelamentos Tributários - CP	17	16	16	
Partes Relacionadas - CP	308.237	305.730	300.818	
Provisões para Perdas em Investimentos	161.830	161.830	161.830	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>470.144</b>	<b>467.638</b>	<b>462.727</b>	
Parcelamentos Tributários - LP	82	81	80	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>82</b>	<b>81</b>	<b>80</b>	
Capital Social	291.400	291.400	291.400	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(367.100)	(367.102)	(367.105)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>(75.700)</b>	<b>(75.702)</b>	<b>(75.705)</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>394.526</b>	<b>392.017</b>	<b>387.102</b>	

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

**Fornecedores:** demonstrou consecutivos acréscimos das obrigações contra fornecedores nacionais ao longo do 3º trimestre de 2019, totalizando R\$ 62 mil em setembro.

**Parcelamentos Tributários:** entre as competências analisadas houve reclassificações mensais do longo para o curto prazo, o qual retraiu R\$ 2 mil devido a realização de pagamentos dos parcelamentos, conforme comprovantes disponibilizados pela Recuperanda. A seguir será exposta a composição da dívida tributária.

**Partes Relacionadas:** demonstrou decréscimo de 2%, equivalente a R\$ 7.4 milhões durante o 3º trimestre de 2019. Devido a realização de conciliação entre mútuos com o ativo Partes Relacionadas.

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 continue conciliando os saldos de natureza similar.

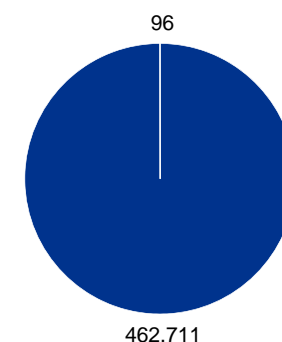
# Dívida Financeira Líquida

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(-) Fornecedores	60	61	62	
(-) Partes Relacionadas - CP	308.237	305.730	300.818	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	161.830	161.830	161.830	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>470.127</b>	<b>467.622</b>	<b>462.711</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	17	16	16	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	82	81	80	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>99</b>	<b>97</b>	<b>96</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>470.226</b>	<b>467.719</b>	<b>462.807</b>	

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

Dívida Financeira Líquida - Setembro/2019



■ Dívida Ativa    ■ Dívida Fiscal e Trabalhista

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 retração de 2%, equivalente a R\$ 7.4 milhões da Dívida Financeira Líquida Total durante o 3º trimestre de 2019, decorrente da conciliação entre mútuos registrada na conta de "Partes Relacionadas" (conforme mencionado anteriormente neste relatório). Em setembro de 2019, o indicador totaliza o montante de R\$ 462 milhões.

# 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)	Acum. Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Acum. Set/19
Despesas Gerais e Administrativas	(62)	(1)	(1)	(1)	(67)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(62)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(67)</b>
Despesas Financeiras	(3)	(1)	(1)	(1)	(5)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(65)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>(72)</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(65)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>(72)</b>

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

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:** apresentou aumento gradativo nos gastos durante o 3º trimestre devido a novas obrigações com assessoria/consultoria, totalizando o montante acumulado de R\$ 67 mil ao fim de setembro.

A rubrica de **Despesas Financeiras** apresentou movimentação linear durante o período, totalizando o montante acumulado de R\$ 5 mil em setembro.

Com base nas variações supracitadas apurou-se prejuízo contábil acumulado no montante de R\$ 72 mil ao fim do 3º trimestre de 2019.

# 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, 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