



Viver Empreendimentos 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 Empreendimentos Ltda.** (“Viver Empreendimentos” 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 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	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 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

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:

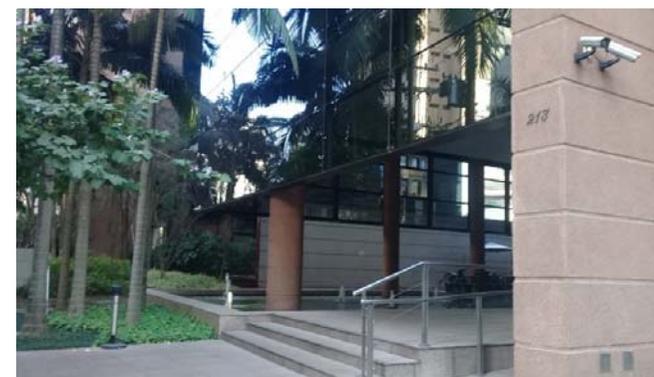
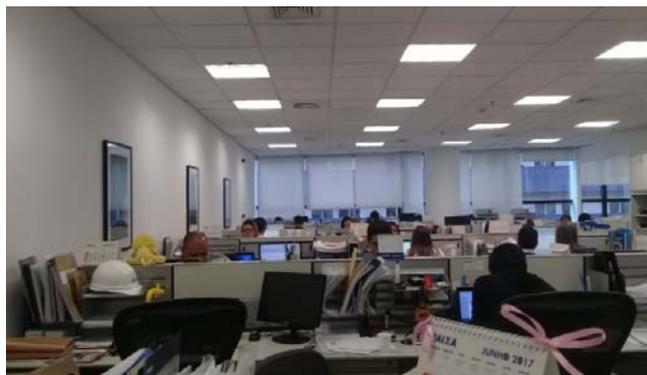
Viver Empreendimentos Ltda.

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, 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 Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	12	12	12	
Ativo Circulante	12	12	12	
Imóveis a Comercializar	42.736	42.736	42.736	
Partes Relacionadas	406.033	405.841	405.683	
Investimentos	385.531	385.545	385.265	
Ativo não Circulante	834.300	834.123	833.685	
TOTAL DO ATIVO	834.312	834.134	833.697	

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

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou variações significativas no período. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos bancários que compõem a conta entre as competências analisadas e não foram encontradas divergências.

Impostos e Contribuições a Compensar - CP: não apresentou movimentação no trimestre, referindo-se a crédito de IRPJ a compensar. Ao final de setembro de 2019, totalizou R\$ 12 mil.

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.

Partes Relacionadas: exibiu consecutivos decréscimos entre os meses analisados, devido aos abatimentos parciais de operações junto as SPES coligadas, finalizou setembro de 2019 com saldo de R\$ 405.6 milhões.

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 46% do total do Ativo em junho de 2019, sendo observada elevação de R\$ 107 mil no período analisado. 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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Parcelamentos Tributários - CP	285	287	286	
Partes Relacionadas - CP	330.026	329.859	329.725	
Provisões para Perdas em Investimentos	108.566	108.566	108.566	
Passivo Circulante	438.877	438.713	438.577	
Parcelamentos Tributários - LP	1.144	1.127	1.110	
Provisões para Demandas Judiciais	778	778	568	
Passivo não Circulante	1.922	1.905	1.678	
Capital Social	834.950	834.950	834.950	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(441.437)	(441.434)	(441.509)	
Patrimônio Líquido	393.513	393.516	393.441	
TOTAL PASSIVO + PL	834.312	834.134	833.697	

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

Parcelamentos Tributários: composto por “Parcelamento Lei nº 11.941/09” e “Parcelamento Lei nº 12.996/14” no curto e longo prazo, totalizando R\$ 286 mil e R\$ 1.1 milhão, respectivamente. A seguir será realizada a abertura analítica da dívida tributária.

Partes Relacionadas: se demonstra como a rubrica de maior representatividade do Passivo Circulante, importando em 75% ao fim do 3º trimestre de 2019. Houve decréscimo inferior a 1% no comparativo entre os meses analisados.

Provisões para demandas judiciais: diminuiu R\$ 210 mil em setembro, devido a exclusão de 2 (dois) processos cíveis da base de contingências da Recuperanda.

O **Patrimônio Líquido** apresentou alteração somente em “Lucro e/ou prejuízo acumulado”, totalizando R\$ 833 milhões ao final do trimestre.

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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Parcelamento Lei nº 11.941/09	260	261	261	
Parcelamento Lei nº 12.996/14	25	26	25	
Total Dívida Tributária - CP	285	287	286	
Parcelamento Lei nº 11.941/09	947	931	915	
Parcelamento Lei nº 12.996/14	197	196	195	
Total Dívida Tributária - LP	1.144	1.127	1.110	
Total Dívida Tributária	1.429	1.415	1.396	

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

A partir da composição da dívida tributária, verificou-se que o curto prazo não demonstrou movimentações de saldo relevantes, sendo composto, primordialmente, por parcelamentos da Lei nº 11.941/09 e nº 12.996/14.

Já no longo prazo, houve redução de 3%.

As referidas variações resultaram no decréscimo de R\$ 33 mil da dívida tributária total, sumarizando em setembro de 2019 o montante de R\$ 1.3 milhão.

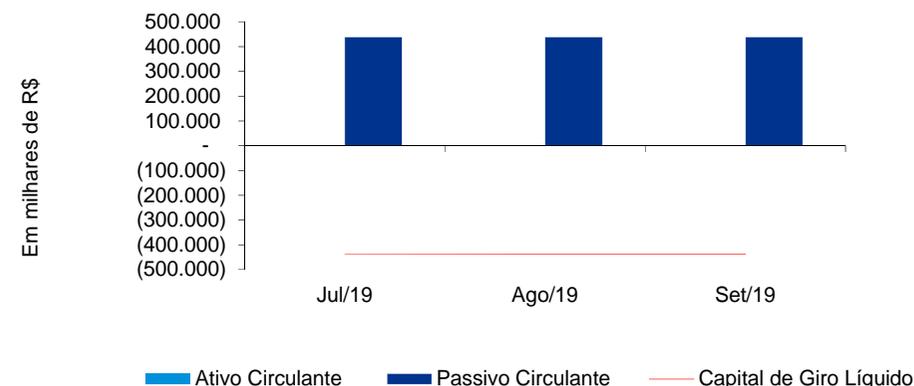
Capital de Giro

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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	12	12	12	
(A) Ativo Circulante	12	12	12	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	285	287	286	
(-) Partes Relacionadas - CP	330.026	329.859	329.725	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	108.566	108.566	108.566	
(B) Passivo Circulante	438.877	438.713	438.577	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(438.865)	(438.701)	(438.566)	

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.

O CGL se manteve negativo durante todos os meses analisados, devido a relevância do Passivo Circulante. Houve diminuição inferior a 1% do déficit no comparativo entre julho e setembro de 2019, devido principalmente ao decréscimo na linha "Partes Relacionadas".

Em setembro de 2019, o indicador sumarizou o déficit total de R\$ 438 milhões.

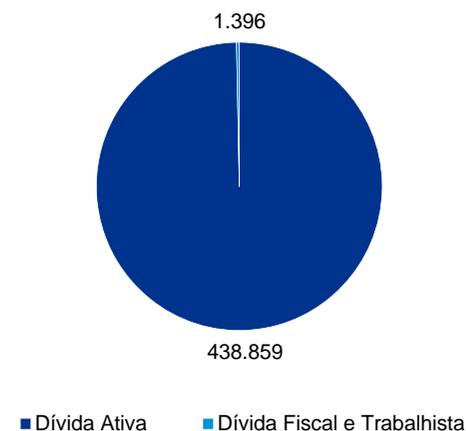
Dívida Financeira Líquida

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	Jul/19	Ago/19	Set/19	
(-) Partes Relacionadas - CP	330.026	329.859	329.725	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	108.566	108.566	108.566	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	778	778	568	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	439.370	439.203	438.859	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	285	287	286	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	1.144	1.127	1.110	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	1.429	1.415	1.396	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	440.798	440.618	440.255	

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. 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\$ 450 mil, devido principalmente ao aumento de R\$ 518 mil na linha de “Partes Relacionadas” e as diminuições de “Provisões para Demandas Judiciais” e “Parcelamentos Tributários – LP” em R\$ 34 mil cada.

Em junho de 2019 a Dívida Financeira Líquida sumarizou R\$ 440 milhões, sendo composta em 99,7% 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 Empreendimentos Ltda		R\$ 000			
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Acum. Set/19
Despesas Gerais e Administrativas	(13)	(3)	(4)	(3)	(23)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	4	-	-	210	214
Resultado Equivalência Patrimonial	(6.467)	93	13	(280)	(6.641)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(6.476)	90	9	(73)	(6.450)
Receitas Financeiras	10	-	-	-	10
Despesas Financeiras	(26)	(4)	(6)	(2)	(38)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(6.493)	86	3	(75)	(6.478)
Resultado Líquido do Exercício	(6.493)	86	3	(75)	(6.478)

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

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

Despesas Gerais e Administrativas: totalizou o montante acumulado de R\$ 23 mil em setembro de 2019, sendo representadas por material de informática, impostos e taxas, custas processuais, assessoria/consultoria e cartórios.

Outras Receitas/Despesas Operacionais: em setembro houve apropriação de R\$ 210 mil em razão das movimentações ocorridas na grade de contingências (mencionado anteriormente na análise do passivo).

Resultado de Equivalência Patrimonial: durante o 3º trimestre de 2019 realizou-se a apuração dos ganhos/perdas com investimentos realizados nos empreendimentos do grupo, sendo o resultado negativo acumulado em R\$ 6.4 milhões, segregados entre a diminuição dos ativos "Investimentos" e o acréscimo das provisões com perdas do passivo, como será possível visualizar no "Anexo I" a seguir.

As **Despesas Financeiras** correspondem a apropriação de juros sobre tributos, totalizando R\$ 38 mil em setembro de 2019.

Ao fim do 3º trimestre de 2019, o Resultado líquido do exercício apresentou prejuízo acumulado de R\$ 6.4 milhões.



Anexo I - Investimentos

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Investimentos	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Inpar Participações Ltda	0	0	0	
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	19.784	19.784	19.784	
Acanto Incorporadora Ltda	2.163	2.163	2.163	
Shimpako Incorporadora Ltda	2.527	2.527	2.527	
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda	(1.048)	(1.048)	(1.048)	
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda	14.226	14.226	14.226	
Inpar - Abyara - Projeto Residencial S. Amaro SPE	30.628	30.628	30.628	
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda	10.332	10.332	10.332	
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda	14.093	14.093	14.093	
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda	1.213	1.213	1.213	
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE	18.507	18.507	18.507	
JMT Propriedade Imobiliária Ltda	6.489	6.489	6.489	
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE	12.366	12.366	12.366	
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda	12.885	12.885	12.885	
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE	17.815	17.815	17.815	
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda	17.005	17.005	17.005	
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE LTDA	(68.654)	(68.654)	(68.654)	
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda	(788)	(788)	(788)	
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda	2.903	2.903	2.903	
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda	31.406	31.406	31.406	



Anexo I - Investimentos

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

Viver Empreendimentos Ltda		R\$ 000		
Investimentos	Jul/19	Ago/19	Set/19	
Inpar Proj. Res. Condomínio Wellness Resort SPE 42	1.832	1.832	1.832	
Inpar Projeto 44 SPE Ltda	(34.644)	(34.644)	(34.644)	
Inpar Projeto 45 SPE Ltda	11.681	11.681	11.681	
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda	35.598	35.598	35.598	
Inpar Projeto 47 SPE Ltda	26.093	26.093	26.093	
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda	894	894	894	
Inpar Projeto 84 SPE Ltda	1.866	1.866	1.866	
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda	5.305	5.305	5.305	
Inpar Projeto 86 SPE Ltda	51.614	51.614	51.614	
Inpar Projeto 87 SPE Ltda	5.974	5.974	5.974	
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	6.167	6.167	6.167	
Inpar Projeto 111 SPE Ltda	14.339	14.339	14.339	
Inpar Projeto 112 SPE Ltda	6.152	6.152	6.152	
Inpar Projeto 113 SPE Ltda	(52)	(52)	(52)	
Inpar Projeto 116 SPE Ltda	3.537	3.537	3.537	
Inpar Projeto 127 SPE Ltda	(3.479)	(3.478)	(3.478)	
Serve Real Estate Serv. de Gestão Imob. Ltda	1	1	1	
Outros Investimentos	236	249	(30)	
Provisão para perdas em Controladas e Coligadas	108.566	108.566	108.566	
Total Dívida Tributária	385.531	385.545	385.265	

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