



# Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Dezembro de 2020

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE S.A., 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 ao mês de dezembro de 2020, 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

<p>Diante da apresentação de contas do mês de dezembro 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.</p>	<p>Art. 22 Lei 11.101/05 Art. 52 inciso IV da mesma Lei</p>
<p>Com base nestes dados, documentos e informações verificamos as operações da Recuperanda, as quais seguem comentadas no presente relatório.</p>	
<p>Analisamos a pertinência das oscilações nas principais contas contábeis versus as movimentações operacionais, e questionamos a Recuperanda nas dúvidas existentes.</p>	<p>Art. 22 Lei 11.101/05 inciso II alínea a e c</p>
<p>Verificamos a análise do capital, dívida líquida e disponibilidade operacional e resultado operacional.</p>	<p>Art. 22 Lei 11.101/05 inciso II alínea a e c</p>
<p>As demonstrações contábeis referentes a competência de dezembro de 2020, foram disponibilizadas publicamente pela Recuperanda na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e em seu site, em 30/03/2021, 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 disponibilizados gradativamente, até o encerramento dos trabalhos.</p>	

# 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.

**Endereço atual:** Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461 - Torre Sul, 10º andar



# 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	Nov/20	Dez/20
Partes Relacionadas	14.877	23.326
Impostos e Contribuições a Compensar	12	-
Investimentos	189.043	189.043
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>203.933</b>	<b>212.370</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>203.933</b>	<b>212.370</b>

Fonte: Balanco Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

No comparativo entre os meses de novembro e dezembro de 2020, verifica-se elevação de 4%, equivalente a R\$ 8,4 milhões no total do Ativo,

**Partes Relacionadas:** representada por operações de repasses financeiros junto a “Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” verificou-se aumento equivalente a 57%, decorrente de cessão de conta corrente, totalizando R\$ 23,3 milhões ao final de dezembro de 2020.

**Impostos e Contribuições a Compensar - CP:** constituído por PIS e COFINS não cumulativos, demonstrou a partir de dezembro de 2020 baixa de saldo.

**Investimentos:** não apresentou movimentações entre os meses de novembro e dezembro de 2020. A abertura da Investimentos será demonstrada a seguir.

# Investimentos

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda			Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda		
	R\$ 000			R\$ 000	
Investimentos	Nov/20	Dez/20	Investimentos	Nov/20	Dez/20
Inpar Projeto Wave SPE Ltda	(3.286)	(3.286)	Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda	15.157	15.157
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52	349	349	Inpar Projeto 79 SPE Ltda	9.642	9.642
Proj. Res. Esporte&Vida Condomínio Gravataí SPE	4.053	4.053	Proj. Imob. Residencial Viver Bosque SJP SPE 91	3.027	3.027
Proj. Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61	12.358	12.358	Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda	2.667	2.667
Proj. Imob. Residencial Viver Zona Sul SPE 62	5.565	5.565	Inpar Projeto 94 SPE Ltda	32.927	32.927
Proj. Imob. Altos do Umarizal SPE 64 Ltda	(501)	(501)	Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda	9.984	9.984
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda	2.926	2.926	Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda	(1.678)	(1.678)
Proj. Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	8.250	8.250	Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda	23.181	23.181
Inpar Proj. Residencial Rio Claro Village SPE 67	2.091	2.091	Inpar Projeto 105 SPE Ltda	14.950	14.950
Inpar Projeto 71 SPE Ltda	2.024	2.024	Inpar Projeto 108 SPE Ltda	11.575	11.575
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda	(1.056)	(1.056)	Inpar Projeto 109 SPE Ltda	2.375	2.375
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda	1.216	1.216	Provisão para perdas em Controladas e Coligadas	6.520	6.520
Inpar Projeto 76 SPE Ltda	24.725	24.725	<b>Total Investimentos</b>	<b>189.043</b>	<b>189.043</b>

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020





# Balanço 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	
Balanço Patrimonial	Nov/20	Dez/20	
Fornecedores	5	6	
Outras Obrigações Fiscais	0	0	
Parcelamentos Tributários - CP	18	19	
Partes Relacionadas - CP	201.752	210.203	
Provisões para Perdas em Investimentos	6.520	6.520	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>208.295</b>	<b>216.748</b>	
Parcelamentos Tributários - LP	67	66	
Provisões para Demandas Judiciais	-	30	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>67</b>	<b>96</b>	
Capital Social	403.314	403.314	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(407.744)	(407.789)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>(4.429)</b>	<b>(4.475)</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>203.933</b>	<b>212.370</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

**Fornecedores:** representada por obrigações com fornecedores nacionais, demonstrou crescimento em R\$ 1 mil durante o período analisado. Totalizou ao final de dezembro de 2020 R\$ 6 mil;

**Parcelamentos Tributários:** observa-se que houveram reclassificações do longo para o curto prazo, totalizando R\$ 19 mil a curto prazo e R\$ 66 mil a longo prazo, em dezembro de 2020.

**Partes Relacionadas:** apresentou crescimento, equivalente a R\$ 8,4 milhões no comparativo entre novembro e dezembro, ligadas a operações a coligada "Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.", totalizando R\$ 210 milhões ao final do período.

**Provisões para Demandas Judiciais:** apresentou movimentação em dezembro de 2020, decorrente de atualização de estimativa de perdas, totalizando saldo de R\$ 30 mil em dezembro de 2020.

As demais rubricas não apresentaram movimentações ao longo do período.



# Dívida Financeira Líquida

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

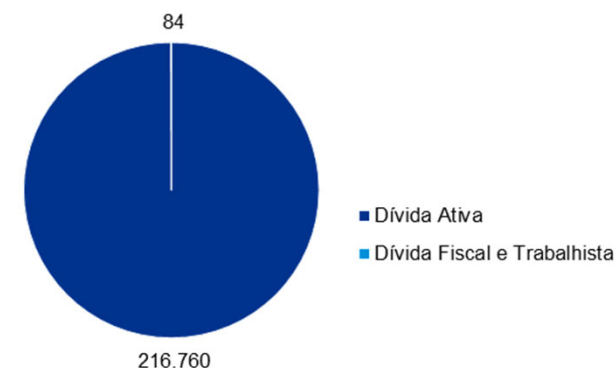
Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda		R\$ 000	
Dívida Financeira Líquida	Nov/20	Dez/20	
(-) Fornecedores	5	6	
(-) Partes Relacionadas - CP	201.752	210.203	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	6.520	6.520	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	-	30	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>208.278</b>	<b>216.760</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	18	19	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	67	66	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>208.362</b>	<b>216.844</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

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".

Observa-se aumento de 4%, equivalente a R\$ 8,4 milhões da Dívida Financeira Líquida Total entre novembro e dezembro de 2020, oriundo das movimentações das obrigações com Partes Relacionadas. Em dezembro de 2020, o indicador totaliza o montante de R\$ 216 milhões, composto por 99,9% pela dívida ativa.

Dívida Financeira Líquida - Dezembro/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 Desenvolvimento Imobiliário Ltda		R\$ 000	
Demonstração de Resultado (DRE)	Acum. Nov/20	Dez/20	Acum. Dez/20
Despesas Gerais e Administrativas	(14)	(13)	(27)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	(30)	(30)
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(14)</b>	<b>(44)</b>	<b>(58)</b>
Despesas Financeiras	(3)	(1)	(4)
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(17)</b>	<b>(45)</b>	<b>(62)</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(17)</b>	<b>(45)</b>	<b>(62)</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda referente aos meses de novembro a dezembro de 2020

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:** observa-se movimentações nos meses de novembro e dezembro de 2020, oriundo de novas gastos com assessoria/consultoria e crédito de PIS/COFINS, totalizando o montante acumulado de R\$ 27 mil ao fim de dezembro.

**Outras Receitas/Despesas Operacionais:** verifica-se movimentação ocorrida em dezembro de 2020, em R\$ 30 mil, decorrente de provisões para contingências.

**Despesas Financeiras:** ocorreram aumentos nas despesas durante o período analisado, referente a apropriação de juros passivos, totalizando ao final de novembro o montante acumulado de R\$ 4 mil.

Com base nas variações supracitadas apurou-se prejuízo contábil acumulado no montante de R\$ 62 mil.



# Cronograma Processual

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

Data	Descrição do Evento	Lei 11.101/2005
16/09/2016	Ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial	-
29/09/2016	Deferimento do pedido de Recuperação Judicial	Art.52, inciso I, II, III, IV e V e § 1º
21/10/2016	Publicação do 1º Edital pelo devedor	Art. 52, § 1º
06/02/2017	Apresentação do Plano de Recuperação ao Juízo (60 dias após a publicação do deferimento da Recuperação)	Art. 53
10/04/2017	Publicação do Edital pelo Administrador Judicial - 2º Edital (45 dias após a apresentação da habilitações/divergências)	Art. 7º, § 2º
26/10/2017	Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ - Assembleia Geral de Credores (15 dias de antecedência da realização da Assembleia Geral de Credores)	Art. 36
22/11/2017	1ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, I
29/11/2017	2ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, I
07/12/2017	Homologação do Plano de Recuperação Judicial	Art. 58
12/01/2018	Início dos Pagamentos	

Fonte: Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100



Eventos Ocorridos



Data prevista de Realização



Sendo o que se cumpria reportar, requer-se a juntada deste relatório das atividades realizadas.

Nesses termos,  
pede deferimento.

São Paulo, 23 de abril de 2021.

**KPMG Corporate Finance S.A.**  
**Administradora Judicial**

Osana Mendonça  
OAB/SP 122.930

**KPMG Corporate Finance S.A.**  
**Gerente Sênior**

Patricia Ramalho Sunemi  
CRC 1SP260159/0-4