



Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Janeiro a Março de 2018

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.** (“Von Schilgen” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o relatório de atividades referente os meses de janeiro a março de 2018, conforme segue:



Notas relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Contas a Receber	8
Imóveis a Comercializar	9
Balanço Patrimonial - Passivo	10
Dívida Tributária	11
Disponibilidade Operacional	12
Capital de Giro	13
Dívida Financeira Líquida	14
Demonstração do Resultado	15
Cronograma Processual	16

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 janeiro a março de 2018 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 de impostos não auditados por terceiros, informações operacionais, das áreas de recursos humanos e das áreas comercial e industrial, que foram apresentadas pela atual administração legal da Recuperanda, nos termos do art. 52 inciso IV, e que também foram obtidas durante nossas visitas e contatos com 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.	
Conferimos 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
Analizamos 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.

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 Von Schilgen SPE Ltda.

Data do Habite-se: 8 de outubro de 2008

Número de Unidades por Torre: 16

Número de Torres: 4

Quantidade em Estoque: 1

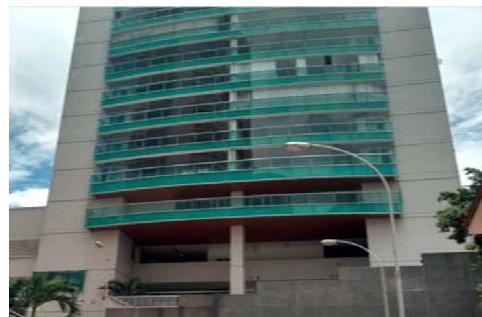
Custo médio de unidade: R\$ 1.2 milhão

Status: Todos empreendimentos concluídos e com Habite-se

A constatação do status dos empreendimentos foram realizadas por meio de visitas aos seguintes endereços:

Av. Saturnino de Brito, 595, Vitória – Espírito Santo
Alameda Doutor Carlito Von Schilgen, 145, Vitória – Espírito Santo
Av. Saturnino de Brito, 583, Vitória – Espírito Santo
Alameda Doutor Carlito Von Schilgen, 101, Vitória – Espírito Santo

Fotos do Empreendimento:



Av. Saturnino de Brito, 595 / ES



Alameda Doutor Carlito Von Schilgen / ES



Av. Saturnino de Brito, 583 / ES



Alameda Doutor Carlito Von Schilgen / ES



Balanco Patrimonial - Ativo

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Contas a Receber - CP	8.169	8.092	8.134	
Imóveis a Comercializar	1.208	1.208	1.208	
Ativo Circulante	9.377	9.300	9.342	
Contas a Receber - LP	128	95	78	
Partes Relacionadas	14.027	14.021	14.020	
Ativo não Circulante	14.155	14.116	14.098	
TOTAL DO ATIVO	23.531	23.416	23.440	

Fonte: Balanco enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018.

Contas a receber CP e LP: identificou-se retração de R\$ 35 mil no curto prazo e de R\$ 50 mil no longo prazo. Conforme informado pela Recuperanda, tais movimentações referem-se a recebimento de clientes e, no longo prazo, à reclassificação entre os períodos. A seguir será demonstrada a composição analítica da rubrica.

Partes Relacionadas: observa-se consecutivas retrações entre os meses de janeiro a março de 2018, que totalizam o montante de R\$ 7 mil, devido a liquidação de recebíveis junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda."

A rubrica de **Imóveis a Comercializar** não apresentou variação no período apresentado.

Contas a Receber

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Cientes Incorporação	4.075	3.956	3.981	
Cientes Incorporação (SPE)	7	16	16	
(-) Cientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(128)	(95)	(78)	
Cientes Unidades Avulsas (SPE)	4.215	4.215	4.215	
Contas a Receber - CP	8.169	8.092	8.134	
Cientes Incorporação Longo Prazo	128	95	78	
Contas a Receber - LP	128	95	78	
Total de Contas a Receber	8.297	8.187	8.212	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de Janeiro a Março de 2018.

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
A Vencer	745	558	529	
Vencidos	7.551	7.629	7.683	
Total de Contas a Receber	8.297	8.187	8.212	

Fonte: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de Janeiro a Março de 2018.

Observou-se na composição analítica de “Contas a receber” diminuição de 1% no período analisado, tendo como principal motivo a liquidação de parte dos recebíveis registrados na linha Clientes Incorporação.

A rubrica “Clientes unidades avulsas (SPE)” é composta pela carteira de clientes a receber sobre as unidades vendidas pela construtora que executou as obras do empreendimento, a mesma deve restituir o adiantamento efetuado pela Recuperanda.

Com base no relatório *aging list* do Contas a receber, os títulos classificados como “a vencer” representam 6% dos créditos registrados, enquanto os títulos “vencidos” importam 94%. Juntos, totalizam decréscimo de R\$ 85 mil do total do grupo entre os meses de janeiro a março de 2018.

Imóveis a Comercializar

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Imóveis Concluídos	38.000	38.000	38.000	
Unidades Avulsas	1.208	1.208	1.208	
Apropriação do Custo	(38.000)	(38.000)	(38.000)	
Encargos Financeiros	48	48	48	
Apropriação do Custo Financeiro	(48)	(48)	(48)	
Total de Imóveis a Comercializar	1.208	1.208	1.208	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de Janeiro a Março de 2018.

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Imóveis em Estoques	1	1	1	
Total de Imóveis a Comercializar	1	1	1	

Fonte: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de Janeiro a Março de 2018.

Identifica-se que a rubrica "Imóveis a Comercializar" não apresentou variações, pois não houveram vendas ou distratos de imóveis entre os meses analisados.

Segundo a Recuperanda, a única unidade em estoque, não está disponível para venda, pois a mesma encontra-se bloqueada judicialmente.

A Recuperanda sumarizou em março de 2018 o montante de R\$ 1.2 milhão, representado por 1 (uma) unidade de imóvel.

Balanco Patrimonial - Passivo

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.			
	R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/18	Fev/18	Mar/18
Fornecedores	0	0	0
Coobrigação na Cessão de Recebíveis	583	484	492
Outras Obrigações Fiscais	25	25	30
Parcelamentos Tributários - CP	71	36	37
Tributos Diferidos - CP	144	142	143
Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15
Partes Relacionadas (Passivo)	99	99	99
Passivo Circulante	937	801	816
Coobrigação na Cessão de Recebíveis - LP	43	24	16
Parcelamentos Tributários - LP	61	60	59
Tributos Diferidos - LP	130	126	126
Contas a Pagar - LP	0	(0)	(0)
Provisões para Demandas Judiciais	216	216	216
Passivo não Circulante	450	426	417
Capital Social	18.501	18.501	18.501
Reservas de Lucros	3.842	3.842	3.842
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(198)	(154)	(136)
Patrimônio Líquido	22.145	22.189	22.207
TOTAL PASSIVO + PL	23.531	23.416	23.440

Fonte: Balanco enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018.

Coobrigações na Cessão de Recebíveis CP e LP: referem-se a duplicatas descontadas vendidas a instituições financeiras ou securitizadoras; caso os clientes não honrem suas obrigações, a Recuperanda é coobrigada da dívida. As variações observadas referem-se a realização da carteira securitizada.

Outras Obrigações Fiscais: observa-se aumento de R\$ 5 mil entre os meses de janeiro a março de 2018, referentes aos tributos "IRPJ e CSLL a recolher", "COFINS a recolher" e "PIS/COFINS/CSLL Retido na Fonte a Recolher".

Parcelamentos Tributários: o curto prazo apresentou retração de R\$ 34 mil devido, principalmente, a anistia de multas e juros sobre os valores parcelados. Já o longo prazo refere-se ao "Parcelamento PERT PGFN" e impostos diferidos. A seguir será exposta a composição da dívida tributária.

Identificou-se os pagamentos das mensalidades do parcelamento PERT, através dos comprovantes de arrecadação disponibilizados pela Recuperanda,.

Fornecedores, Contas a pagar – CP, Provisão para demandas judiciais e Partes Relacionadas: em janeiro de 2018, verificou-se que os saldos dessas rubricas foram reclassificados para a linha de "Partes Relacionadas" (Passivo) no montante de R\$ 99 mil, devido a constituição da provisão para pagamento da 1º tranche dos créditos listados na Recuperação Judicial, conforme prevê o plano homologado. Tais valores foram registrados no Partes Relacionadas (ativo) da coligada "Viver Incorporadora e Construtora" que em contrapartida realizou o aumento de capital para adimplemento das dívidas.

As rubricas **Fornecedores, Adiantamento de Clientes, Tributos Diferidos e Provisões para Demandas Judiciais** não apresentaram movimentação relevante durante o período.



Dívida Tributária

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.			
	R\$ 000		
Dívida Tributária	Jan/18	Fev/18	Mar/18
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	1	-	-
PIS/COFINS/CSLL Retido na Fonte a Recolher	3	(0)	(0)
PIS a Recolher	2	3	3
COFINS a Recolher	8	12	12
Parcelamento PERT	977	24	24
Desconto Encargos Parc. PERT	(195)	-	-
Abatimento Parc. PERT	(723)	-	-
Parcelamento PERT PGFN	12	12	13
IRPJ a Recolher	3	3	6
CSLL a Recolher	3	3	5
Encargos s/ Tributos	3	3	4
PIS Diferido	26	25	25
COFINS Diferido	119	116	118
Total Dívida Tributária - CP	240	203	210
Parcelamento PERT PGFN	61	60	59
PIS Diferido	1	1	1
COFINS Diferido	4	3	2
IRPJ Diferido	82	79	80
CSLL Diferido	44	43	43
Total Dívida Tributária - LP	191	186	185
Total Dívida Tributária	431	389	395

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de Janeiro a Março de 2018.

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo oscilaram durante o período, devido principalmente a baixa do parcelamento PERT realizado junto a Receita Federal do Brasil, pois segundo a Recuperanda tal montante será abatido do prejuízo da Holding.

No longo prazo, observa-se que o saldo refere-se ao Parcelamento PERT da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e aos impostos diferidos.

As variações supracitadas resultaram na diminuição de R\$ 36 mil da dívida tributária, que sumariza o montante de R\$ 395 mil em março de 2018.



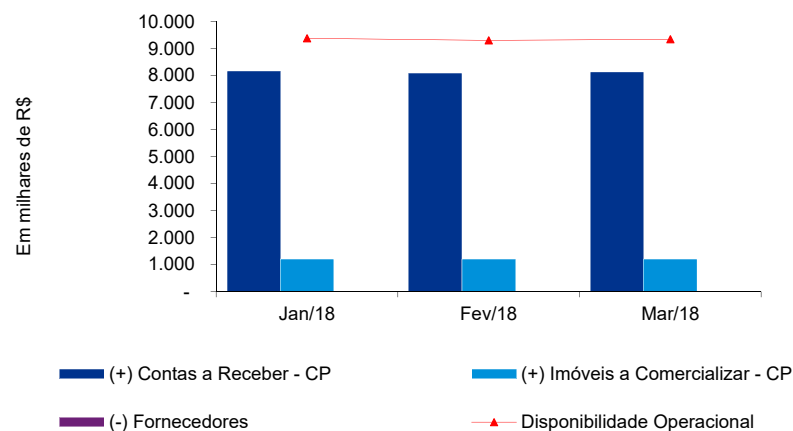
Disponibilidade Operacional

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
(+) Contas a Receber - CP	8.169	8.092	8.134	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	1.208	1.208	1.208	
(-) Fornecedores	0	0	0	
Disponibilidade Operacional	9.376	9.300	9.342	

Fonte: Balanço enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018.

Disponibilidade Operacional



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 em todas as competências apresentadas, significando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos líquidos.

A Disponibilidade Operacional apresentou diminuição no montante de R\$ 34 mil, referente à conta “Contas a Receber” (conforme mencionado anteriormente neste relatório). Finalizou o mês de março de 2018 com saldo de R\$ 9.3 milhões.

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 Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
(+) Contas a Receber - CP	8.169	8.092	8.134	
(+) Imóveis a Comercializar	1.208	1.208	1.208	
(A) Ativo Circulante	9.377	9.300	9.342	
(-) Fornecedores	0	0	0	
(-) Coobrigação na Cessão de Recebíveis	583	484	492	
(-) Outras Obrigações Fiscais	25	25	30	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	71	36	37	
(-) Tributos Diferidos - CP	144	142	143	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15	
(-) Partes Relacionadas (Passivo)	99	99	99	
(B) Passivo Circulante	937	801	816	
(A-B) Capital de Giro Líquido	8.440	8.499	8.526	

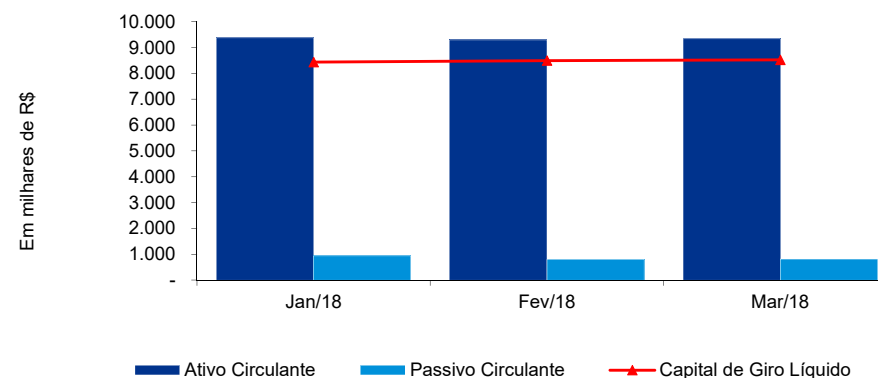
Fonte: Balanço enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018.

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.

Observa-se que o índice apresentou saldo positivo durante todo o período, em razão do ativo circulante ser substancialmente superior ao passivo circulante. Identificou-se queda na linha de "Contas a Receber – CP" em R\$ 35 mil. No passivo circulante observa-se retração nas contas de "Coobrigação na cessão de recebíveis" e "Parcelamentos tributários – CP" em R\$ 91 mil e R\$ 34 mil, respectivamente.

As referidas variações resultaram na elevação de R\$ 86 mil no CGL no período apresentado, resumindo o montante de R\$ R\$ 8.5 milhões em março de 2018.

Capital de Giro Líquido



Dívida Financeira Líquida

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

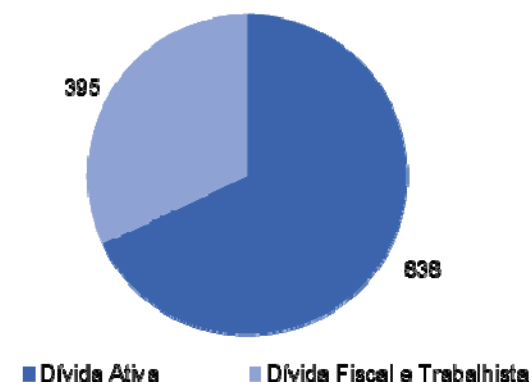
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.			
	R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jan/18	Fev/18	Mar/18
(-) Fornecedores	0	0	0
(-) Coobrigação na Cessão de Recebíveis - CP	583	484	492
(-) Coobrigação na Cessão de Recebíveis - LP	43	24	16
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15
(-) Contas a Pagar - LP	0	(0)	(0)
(-) Provisões para Demandas Judiciais	216	216	216
(-) Partes Relacionadas (Passivo)	99	99	99
(A) Dívida Ativa	956	838	838
(-) Parcelamentos Tributários - CP	71	36	37
(-) Parcelamentos tributários - LP	61	60	59
(-) Outras Obrigações Fiscais	25	25	30
(-) Tributos Diferidos - CP	144	142	143
(-) Tributos Diferidos - LP	130	126	126
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	431	389	395
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	1.387	1.227	1.233

Fonte: Balanço enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018.

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 apresentou queda de R\$ 154 mil entre os meses de janeiro a março de 2018, devido principalmente a redução no saldo da linha de "Coobrigação na Cessão de Recebíveis - CP" em R\$ 91 mil. Em março de 2018, a dívida total sumarizou R\$ 1.2 milhão, sendo representada em 68% pela dívida ativa.

Dívida Financeira Líquida - Em milhares de R\$



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 Von Schilgen SPE Ltda.				R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Mar/18 Acum.
Custos dos Imóveis	(79)	0	-	(79)
Custos dos Imóveis	(79)	0	-	(79)
% Receita Operacional Líquida	0%	0%	0%	0%
Resultado Operacional Bruto	(79)	0	-	(79)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1)	(1)	(1)	(3)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(79)	(1)	(1)	(81)
Receitas Financeiras	17	62	25	104
Despesas Financeiras	1	(20)	(1)	(20)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(62)	41	23	3
Provisão CSLL e IR - Corrente	-	-	(5)	(5)
Provisão CSLL e IR - Diferida	2	3	(1)	4
Lucro (Prejuízo) do Exercício	(60)	44	18	2

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Janeiro a Março de 2018.

A Recuperanda apresentou a Demonstração do Resultado do Exercício referente ao 1º trimestre de 2018, destacando que não houve **Receita Bruta** e **Deduções da Receita** no período.

O **Custo dos imóveis** apresentaram em janeiro de 2018 o montante de R\$ 79 mil, referindo-se a apropriação dos gastos com condomínios no período.

O saldo de R\$ 3 mil registrado em **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no acumulado de março de 2018 refere-se aos impostos de "PIS e COFINS sobre outras Receitas Diferido".

Receitas Financeiras observou-se saldo significativo de R\$ 62 mil em fevereiro de 2018 devido a acréscimo nas linhas de "Receita TP Securitização" e "Atualização Monetária".

Já as **Despesas Financeiras** são compostas principalmente por "Juros sobre Tributos" e "Encargos sobre Contratos".

O resultado líquido do exercício sumarizou em março de 2018 lucro acumulado de R\$ 2 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, 5 de setembro de 2018.

KPMG Corporate Finance Ltda.
Administradora Judicial

Osana Mendonça
OAB/SP 122.930