



Viver Desenvolvimento Imobiliário 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 **Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** (“Viver Desenvolvimento” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório mensal referente aos meses de janeiro a março de 2018, conforme segue:



Notas relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Investimentos	8
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Capital de Giro	10
Dívida Financeira Líquida	11
Demonstração do Resultado	12
Cronograma Processual	13

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
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:

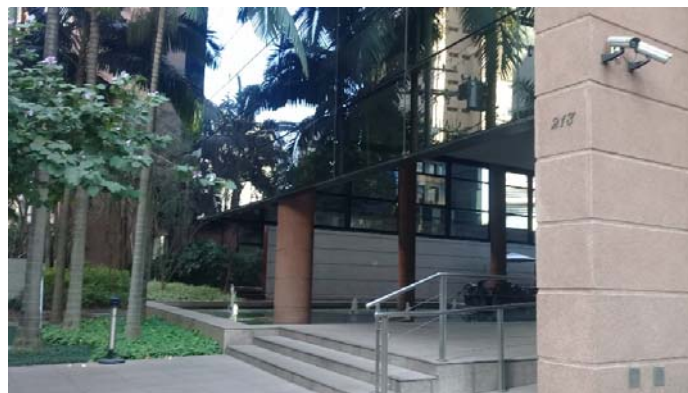
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

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
(28/07/2017)

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	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Créditos Diversos	155	155	155	
Ativo Circulante	155	155	155	
Partes Relacionadas	83.304	82.771	83.851	
Impostos e Contribuições a Compensar - LP	12	12	12	
Investimentos	210.183	210.183	210.183	
Ativo não Circulante	293.500	292.967	294.046	
TOTAL DO ATIVO	293.654	293.122	294.201	

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

Efetuiu-se comparativo entre os meses de janeiro a março de 2018, onde verificou-se aumento de R\$ 546 mil no total do ativo.

Créditos Diversos: única rubrica do ativo circulante, sumariza R\$ 155 mil, sendo composta pela linha "Depósito Judicial". No período analisado não demonstrou alterações.

Partes Relacionadas: representa 29% do total do ativo, se referindo a valores de repasses a receber junto a coligada "Viver Incorporadora e Construtora S.A".

Impostos e Contribuições a Compensar – CP: não apresentou variação no período analisado, resumando em março de 2018 o montante de R\$ 12 mil.

Investimentos: Conforme alinhando junto a Recuperanda, são registrados nesta rubrica os valores referentes aos investimentos realizados, assim como os resultados (prejuízo/lucro) das investidas. Ao encerramento do exercício (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 71% do total do ativo e não demonstrou variação no comparativo entre janeiro a março de 2018. A seguir será realizada a abertura dos saldos de Investimentos.



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	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Investimentos	Jan/18	Fev/18	Mar/18
Inpar Projeto Wave SPE Ltda	(11.281)	(11.281)	(11.281)	Inpar Projeto 79 SPE Ltda	9.636	9.636	9.636
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52	1.488	1.488	1.488	Proj. Imob. Residencial Viver Bosque SJP SPE 91	5.664	5.664	5.664
Proj. Res. Esporte&Vida Condomínio Gravataí SPE 53	4.227	4.227	4.227	Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda	1.504	1.504	1.504
Proj. Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61	11.871	11.871	11.871	Inpar Projeto 94 SPE Ltda	46.257	46.257	46.257
Proj. Imob. Residencial Viver Zona Sul SPE 62	5.873	5.873	5.873	Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda	(22.643)	(22.643)	(22.643)
Proj. Imob. Altos do Umarizal SPE 64 Ltda	(20.831)	(20.831)	(20.831)	Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda	(11.735)	(11.735)	(11.735)
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda	1.174	1.174	1.174	Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda	32.683	32.683	32.683
Proj. Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	10.355	10.355	10.355	Inpar Projeto 105 SPE Ltda	15.111	15.111	15.111
Inpar Proj. Residencial Rio Claro Village SPE 67	2.382	2.382	2.382	Inpar Projeto 108 SPE Ltda	11.532	11.532	11.532
Inpar Projeto 71 SPE Ltda	(21.169)	(21.169)	(21.169)	Inpar Projeto 109 SPE Ltda	(230)	(230)	(230)
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda	(14.124)	(14.124)	(14.124)	EP - Proj. Imob. Sports Garden Batista Campos	4.564	4.564	4.564
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda	1.496	1.496	1.496	Outros Investimentos	(149)	(149)	(149)
Inpar Projeto 76 SPE Ltda	24.727	24.727	24.727	Total Investimentos	108.021	108.021	108.021
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda	19.638	19.638	19.638				

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



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	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
Fornecedores	-	1	2	
Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
Parcelamentos Tributários - CP	56	25	25	
Partes Relacionadas	200.381	199.851	200.932	
Provisões para Perdas em Investimentos	102.162	102.162	102.162	
Passivo Circulante	302.599	302.039	303.122	
Parcelamentos Tributários - LP	93	100	99	
Passivo não Circulante	93	100	99	
Capital Social	291.400	291.400	291.400	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(300.438)	(300.417)	(300.419)	
Patrimônio Líquido	(9.038)	(9.017)	(9.019)	
TOTAL PASSIVO + PL	293.654	293.122	294.201	

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

Parcelamentos Tributários – CP e LP: o curto prazo apresentou retração de R\$ 31 mil, devido principalmente a anistia de multas e juros sobre os valores parcelados. Já o longo prazo refere-se ao “Parcelamento PERT PGFN”. A seguir será exposta a composição da dívida tributária.

Adicionalmente cabe informar que a Recuperanda não disponibilizou os respectivos comprovantes de pagamento dos parcelamentos no período.

Partes Relacionadas: representa 66% do passivo circulante. Houve acréscimo inferior 1% entre os meses de janeiro e março de 2018, devido ao aumento das obrigações junto a coligada “Viver Incorporadora e Construtora S.A”.

Identificamos que ambas as rubricas de partes relacionadas (ativo e passivo) apresentadas pela Recuperanda, referem-se a operações ligadas a coligada “Viver Incorporadora e Construtora”, recomenda-se que seja realizada a conciliação dos saldos.

Provisões para Perdas em Investimentos: segunda maior conta do passivo, totalizou R\$ 102 milhões em março de 2018, referindo-se as provisões de perdas em investidas. Não apresentou variação de saldo no período analisado.

As rubricas de **Fornecedores** e **Outras Obrigações Fiscais** não apresentaram movimentações relevantes no período.

Esta Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda segregue em seu passivo os valores listados na Recuperação Judicial a fim de apresentar suas demonstrações contábeis com maior assertividade.



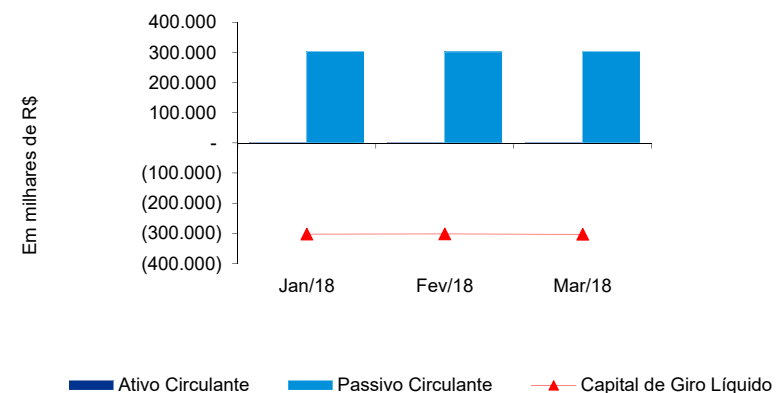
Capital de Giro

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

Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
(+) Créditos Diversos	155	155	155	
(A) Ativo Circulante	155	155	155	
(-) Fornecedores	-	1	2	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	56	25	25	
(-) Partes Relacionadas	200.381	199.851	200.932	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	102.162	102.162	102.162	
(B) Passivo Circulante	302.599	302.039	303.122	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(302.444)	(301.884)	(302.967)	

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

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 indicador demonstra-se negativo em todas as competências analisadas, apresentando aumento de R\$ 522 mil do déficit. Tal variação deve-se principalmente aos acréscimo nas rubricas de "Partes Relacionadas" (passivo) e retração de "Parcelamentos tributários – CP".

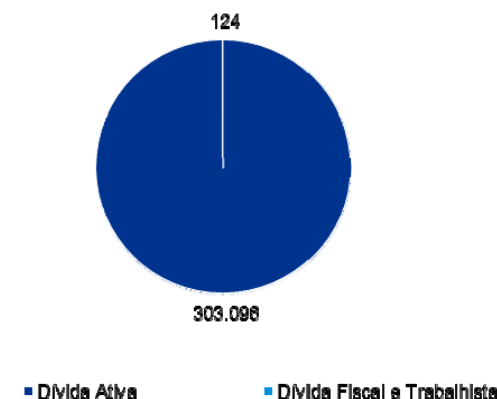
Dívida Financeira Líquida

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	Jan/18	Fev/18	Mar/18	
(-) Fornecedores	-	1	2	
(-) Partes Relacionadas	200.381	199.851	200.932	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	102.162	102.162	102.162	
(A) Dívida Ativa	302.544	302.014	303.096	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	56	25	25	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	93	100	99	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	149	125	124	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	302.693	302.139	303.220	

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

Dívida Financeira Líquida - 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. 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.

Observa-se aumento de R\$ 527 mil na dívida financeira líquida total da Recuperanda no comparativo entre os meses analisados, resumizando R\$ 303 milhões em março de 2018.

Verificou-se que a Dívida Ativa representa 99,9% de toda as obrigações da Recuperanda, auferindo elevação nas linhas de "Partes Relacionadas" (principal dívida da Recuperanda) e "Fornecedores". Já a Dívida Fiscal e Trabalhista apresentou retração de 17%.

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 Imobiliario Ltda.		R\$ 000		
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Mar/18 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	8	(1)	(1)	5
Resultado antes do Resultado Financeiro	8	(1)	(1)	5
Despesas Financeiras	0	22	(1)	22
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	8	21	(2)	27
Resultado Líquido do Exercício	8	21	(2)	27

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

A Recuperanda não apresentou **Receita Bruta**, **Deduções da Receita** e **Custos dos Imóveis** durante o período analisado.

As **Despesas Gerais e Administrativas** apresentaram saldo acumulado de R\$ 5 mil em março de 2018, referente a movimentação em “Custas Processuais” e “Impostos e Taxas”.

A rubrica de **Despesas Financeiras** obteve saldo positivo em fevereiro de 2018, devido ao estorno de juros sobre tributos.

Com base nas variações mencionadas anteriormente observa-se lucro contábil acumulado no montante de R\$ 27 mil em março de 2018.



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, 5 de setembro de 2018.

KPMG Corporate Finance Ltda.

Administradora Judicial

Osana Mendonça

OAB/SP 122.930