



Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Janeiro a Março de 2019

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.** ("Quatro estações" ou "Recuperanda"), vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório de atividades referente aos meses de janeiro a março de 2019, conforme segue:



Notas Relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Imóveis a Comercializar	8
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Dívida tributária	10
Disponibilidade Operacional	11
Capital de Giro	12
Dívida Financeira Líquida	13
Demonstração do Resultado	14
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 janeiro a março 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 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.

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: Inpar Projeto Residencial Quatro Estações SPE Ltda.

Data do Habite-se: 13 de dezembro de 2005

Número de Unidades: 370

Número de Torres: 4

Quantidade em Estoque: 1

Status: Empreendimentos concluídos e com Habite-se.

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita nos seguintes endereços, na seguinte data:

Rua Lord Cockrane, 26, São Paulo, São Paulo (10/03/2017)

Rua Teodoro de Beaurepaire, 197 (10/03/2017)

Rua Pamplona, 1808 - Jardim Paulista (06/10/2016)

Alameda dos Arapanés, 631 – Indianópolis (06/10/2016)

Fotos do Empreendimento:



Rua Lord Cockrane, 26, São Paulo



Rua Teodoro de Beaurepaire, 197



Rua Pamplona, 1808 - Jardim Paulista



Alameda dos Arapanés, 631 - Indianópolis

Balanco Patrimonial - Ativo

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	-	0	
Imóveis a Comercializar	534	534	552	
Ativo Circulante	534	534	552	
Partes Relacionadas	10.614	10.610	10.608	
Ativo não Circulante	10.614	10.610	10.608	
TOTAL DO ATIVO	11.148	11.144	11.160	

Fonte: Balanco Patrimonial, referente ao período de janeiro a abril de 2019.

Caixa e Equivalentes de Caixa: não teve variações de saldo significativo durante o período analisado. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõe a referida rubrica entre os meses de janeiro a março de 2019 e não houve divergência.

Imóveis a Comercializar: apresentou aumento de R\$ 18 mil entre os meses do 1º trimestre de 2019, devido ao acréscimo da "Imóveis Garantia de Obra" e apropriação de Custo. Em março de 2019, totalizou-se o montante de R\$ 552 mil

Partes Relacionadas: houve redução inferior a 1% entre as competências analisadas, refere-se a recebíveis junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda.".

Imóveis a Comercializar

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Imóveis Garantia de Obra	393	393	411	
Apropriação do Custo	141	141	141	
Total de Imóveis a Comercializar	534	534	552	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de janeiro a março de 2019.

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Imóveis em Estoques	1	1	1	
Total de Imóveis a Comercializar	1	1	1	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de janeiro a março de 2019.

Na composição apresentada pela Recuperanda, observa-se que a rubrica "Imóveis Garantia de Obra" apresentou aumento de R\$ 18 mil em março de 2019, devido a capitalização de despesas condominiais e de IPTU.

A linha de Imóveis a Comercializar sumarizou o montante de R\$ 552 mil e refere-se a 1 (uma) unidade no edifício Spazio Dell Arte Ipiranga.

Balanço Patrimonial - Passivo

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Outras Obrigações Fiscais	119	119	126	
Parcelamentos Tributários - CP	26	25	25	
Tributos Diferidos - CP	15	15	15	
Contas a Pagar - CP	275	275	286	
Passivo Circulante	434	433	451	
Parcelamentos Tributários - LP	152	151	150	
Tributos Diferidos - LP	13	13	13	
Contas a Pagar - LP	(0)	(0)	(0)	
Provisões para Demandas Judiciais	217	217	214	
Passivo não Circulante	382	381	376	
Capital Social	4.052	4.052	4.052	
Reservas de Lucros	6.272	6.272	6.272	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	7	6	8	
Patrimônio Líquido	10.331	10.330	10.332	
TOTAL PASSIVO + PL	11.148	11.144	11.160	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de janeiro a março de 2019.

Outras Obrigações Fiscais: apresentou aumento de R\$ 6,7 mil, no mês de março de 2019, em razão do registro de obrigações com IPTU.

Parcelamentos Tributários: o curto e longo prazo tiveram retrações de 3% e 2% respectivamente, devido ao pagamento mensal das obrigações, sendo que a Recuperanda disponibilizou os respectivos comprovantes a esta Administradora Judicial. A seguir será exibida a composição da dívida tributária.

Contas a Pagar - CP: identificou-se aumento de R\$ 11 mil, devido a rubrica "Contas a Pagar (SPE)" que é composta por despesas condominiais, totalizando em março de 2019 o valor de R\$ 286 mil.

Provisão para Demandas Judiciais: em março de 2019 houve modesta redução de R\$ 3 mil na provisão referente ao ajuste no valor de 01 (um) processo cível, totalizando o montante de R\$ 214 mil.

As rubricas de **Fornecedores** e **Tributos Diferidos - CP** e **LP** não apresentaram saldos e/ou variações significativos durante os meses analisados.



Dívida Tributária

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
Parcelamento PERT PGFN	26	25	25	
PIS Diferido	3	3	3	
COFINS Diferido	12	12	12	
Secretaria Municipal de Finanças	5	5	5	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	114	114	121	
Total Dívida Tributária - CP	160	159	166	
Parcelamento PERT PGFN	152	151	150	
IRPJ Diferido	8	8	8	
CSLL Diferido	4	4	4	
Total Dívida Tributária - LP	165	164	162	
Total Dívida Tributária	325	322	328	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de janeiro a março de 2019.

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que o total da dívida tributária de curto prazo apresentou aumento de R\$ 6 mil, devido a rubrica "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", conforme informado anteriormente se refere a despesas com IPTU,

O longo prazo teve redução de R\$ 3 mil no mesmo período, em virtude da linha de "Parcelamento PERT PGFN".

A dívida tributária total sumarizou R\$ 328 mil no mês de março de 2019.

Disponibilidade Operacional

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	534	534	552	
Disponibilidade Operacional	534	534	552	

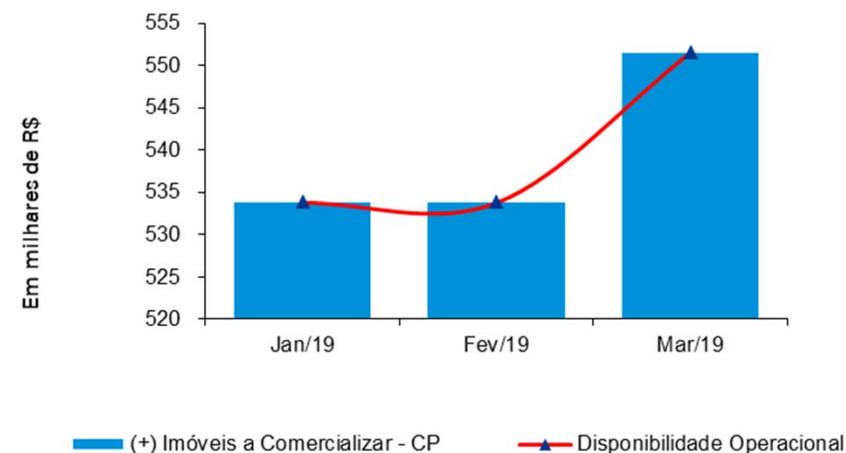
Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de janeiro a março de 2019.

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 durante os meses apresentados, pois a “Imóveis a Comercializar - CP”, possui saldo, diferentemente das demais contas. Além disso, existiu acréscimo de R\$ 18 mil quando comparado com o mês de janeiro.

No mês de março, o indicador sumarizou R\$ 552 mil.

Disponibilidade Operacional



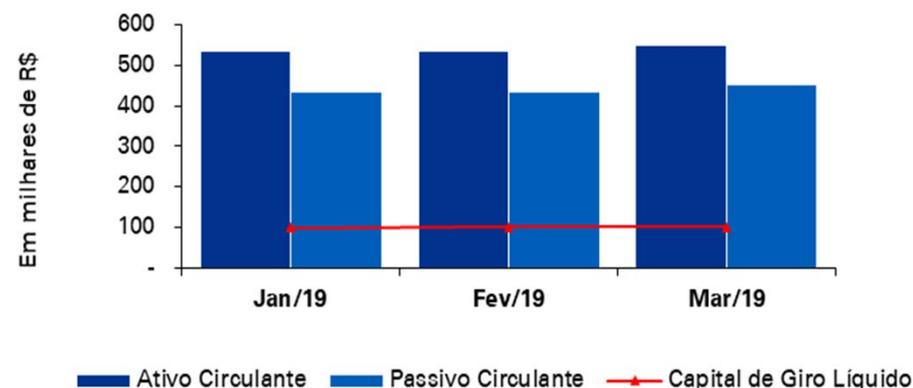
Capital de Giro

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	-	0	
(+) Imóveis a Comercializar	534	534	552	
(A) Ativo Circulante	534	534	552	
(-) Outras Obrigações Fiscais	119	119	126	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	26	25	25	
(-) Tributos Diferidos - CP	15	15	15	
(-) Contas a Pagar - CP	275	275	286	
(B) Passivo Circulante	434	433	451	
(A-B) Capital de Giro Líquido	99	100	100	

Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de janeiro a março 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.

Mesmo com os acréscimo nas rubricas “Outras Obrigações Fiscais” e “Contas a Pagar” em R\$ 7 mil e R\$ 11 mil, respectivamente, o indicador apresentou-se positivo em todas as competências analisadas, justificado pela relevância dos “Imóveis a Comercializar”, .

O CGL totalizou saldo positivo de R\$ 100 mil no mês de março de 2019.

Dívida Financeira Líquida

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

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jan/19	Fev/19	Mar/19	
(-) Contas a pagar - CP	275	275	286	
(-) Contas a pagar - LP	(0)	(0)	(0)	
(-) Provisões para demandas judiciais	217	217	214	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	-	0	
(A) Dívida Ativa	492	492	499	
(-) Outras Obrigações Fiscais	119	119	126	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	26	25	25	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	152	151	150	
(-) Tributos Diferidos - CP	15	15	15	
(-) Tributos Diferidos - LP	13	13	13	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	325	322	328	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	816	814	827	

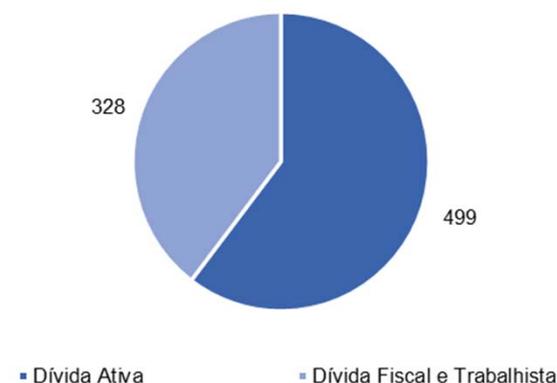
Fonte: Balanço Patrimonial, referente ao período de janeiro a março de 2019.

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 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.

Identificou-se acréscimo de R\$ 11 mil na dívida financeira líquida total da Recuperanda, tal movimentação se deve principalmente aos passivos "Contas a Pagar – CP" e "Outras Obrigações Fiscais".

Em março de 2019 a Dívida Financeira Líquida da Recuperanda sumarizou a monta de R\$ 827 mil, sendo composta por 60% de Dívida Ativa e 40% por Dívida Fiscal e Trabalhista.

Dívida Financeira Líquida Total - Março/2019



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 Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Demonstração de Resultado (DRE)	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Mar/19 Acum.
Despesas com Comercialização	4	(0)	(4)	1
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	0	(0)	3	3
Resultado antes do Resultado Financeiro	5	(0)	(1)	4
Despesas Financeiras	(5)	(1)	3	(3)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(1)	(1)	2	0
Provisão para Contribuição Social e I.R. - Diferida	0	(0)	(0)	0
Lucro (Prejuízo) do Exercício	(1)	(1)	2	0

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de janeiro a março de 2019.

A Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou **Receita de Imóveis, Deduções da Receita e Custos de Imóveis** no período analisado.

A principais variações do 1º trimestre de 2019 ocorreram nas linhas de **Despesas com Comercialização** referente a apropriação de gastos com divulgação e **Outras Receitas (Despesas) Operacionais**, devido a contrapartida do passivo contingente.

Com base nas variações supracitadas, o Resultado Líquido do exercício apresentou lucro acumulado de R\$ 492 reais.

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
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, 21 de novembro de 2019.

KPMG Corporate Finance Ltda.
Administradora Judicial

Osana Mendonça
OAB/SP 122.930

KPMG Corporate Finance Ltda.
Gerente

Patricia Ramalho Sunemi
CRC 1SP260159/0-4