



# Viver Desenvolvimento Imobiliário 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 **Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** (“Viver Desenvolvimento” 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  |
| 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

|   |   |
|---|---|
| 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<br>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 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

|   |   |
|---|---|
| <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:

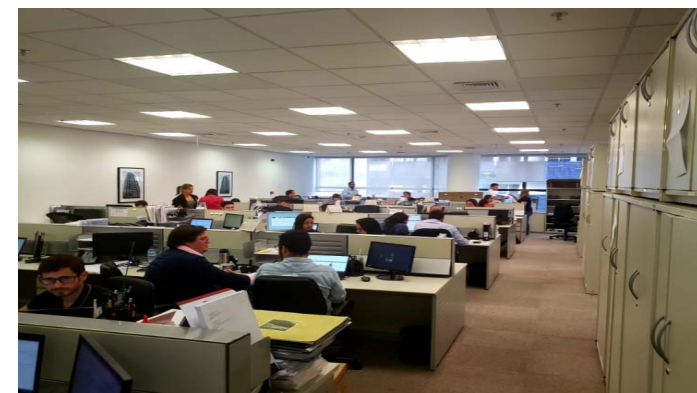
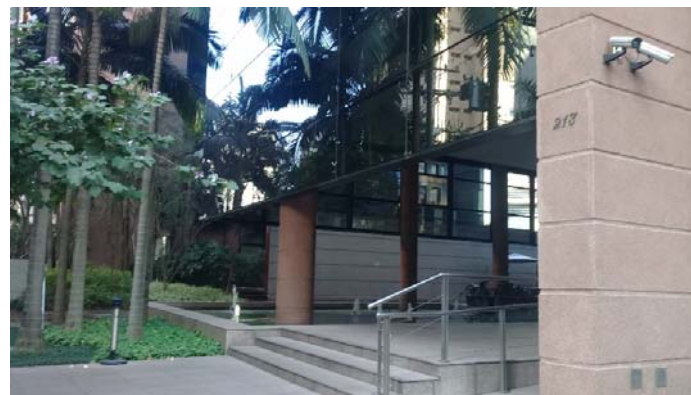
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

**Status:** referem-se à matriz da Recuperanda.

**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  
(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 Desenvolvimento Imobiliario Ltda.   |                | R\$ 000        |                |  |
|---|----------------|----------------|----------------|--|
| Balanco Patrimonial                       | Jan/19         | Fev/19         | Mar/19         |  |
| Partes Relacionadas                       | 189.967        | 187.089        | 187.777        |  |
| Impostos e Contribuições a Compensar - LP | 12             | 12             | 12             |  |
| Investimentos                             | 201.863        | 201.863        | 201.863        |  |
| <b>Ativo não Circulante</b>               | <b>391.842</b> | <b>388.965</b> | <b>389.653</b> |  |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                     | <b>391.842</b> | <b>388.965</b> | <b>389.653</b> |  |

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

No comparativo realizado entre os meses de janeiro a março de 2019, observou-se decréscimo de R\$ 2.1 mil no total do Ativo.

**Partes Relacionadas:** o saldo refere-se a operações junto a  *Holding "Viver Incorporadora e Construtora S.A."*  e a coligada  *"Viver Empreendimentos Ltda."*  demonstrando deflação de aproximadamente a 1.2% em março de 2019.

**Impostos e Contribuições a Compensar - CP:** composta por PIS e COFINS não cumulativos, não apresentou variação no período analisado, sumarizando o montante de R\$ 12 mil.

**Investimentos:** são registrados nesta rubrica os valores investidos em coligadas, assim como os resultados (prejuízo/lucro) dessas investidas. Ao encerramento do exercício fiscal (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 52% do total do Ativo e não demonstrou variação no comparativo entre as competências do 1º trimestre de 2019.

No próximo tópico será demonstrada a abertura da rubrica.



# Investimentos

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

| Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda.            |          | R\$ 000  |          |  |
|--|----------|----------|----------|--|
| Investimentos                                      | Jan/19   | Fev/19   | Mar/19   |  |
| Inpar Projeto Wave SPE Ltda                        | (11.816) | (11.816) | (11.816) |  |
| Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52   | 831      | 831      | 831      |  |
| Proj. Res. Esporte&Vida Condomínio Gravataí SPE 53 | 4.115    | 4.115    | 4.115    |  |
| Proj. Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61    | 15.835   | 15.835   | 15.835   |  |
| Proj. Imob. Residencial Viver Zona Sul SPE 62      | 6.815    | 6.815    | 6.815    |  |
| Proj. Imob. Altos do Umarizal SPE 64 Ltda          | (21.315) | (21.315) | (21.315) |  |
| Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda                    | 1.107    | 1.107    | 1.107    |  |
| Proj. Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda   | 10.102   | 10.102   | 10.102   |  |
| Inpar Proj. Residencial Rio Claro Village SPE 67   | 2.403    | 2.403    | 2.403    |  |
| Inpar Projeto 71 SPE Ltda                          | (50.703) | (50.703) | (50.703) |  |
| Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda   | (13.142) | (13.142) | (13.142) |  |
| Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda                    | 1.437    | 1.437    | 1.437    |  |
| Inpar Projeto 76 SPE Ltda                          | 24.726   | 24.726   | 24.726   |  |
| Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda                    | 18.293   | 18.293   | 18.293   |  |

| Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda.           |                | R\$ 000        |                |  |
|---|----------------|----------------|----------------|--|
| Investimentos                                     | Jan/19         | Fev/19         | Mar/19         |  |
| Inpar Projeto 79 SPE Ltda                         | 9.654          | 9.654          | 9.654          |  |
| Proj. Imob. Residencial Viver Bosque SJP SPE 91   | 4.406          | 4.406          | 4.406          |  |
| Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda                  | (556)          | (556)          | (556)          |  |
| Inpar Projeto 94 SPE Ltda                         | 45.134         | 45.134         | 45.134         |  |
| Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda | (48.357)       | (48.357)       | (48.357)       |  |
| Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda        | (15.562)       | (15.562)       | (15.562)       |  |
| Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda                  | 30.160         | 30.160         | 30.160         |  |
| Inpar Projeto 105 SPE Ltda                        | 15.319         | 15.319         | 15.319         |  |
| Inpar Projeto 108 SPE Ltda                        | 11.526         | 11.526         | 11.526         |  |
| Inpar Projeto 109 SPE Ltda                        | (230)          | (230)          | (230)          |  |
| Outros Investimentos                              | (149)          | (149)          | (149)          |  |
| Provisão para perdas em Controladas e Coligadas   | 161.830        | 161.830        | 161.830        |  |
| <b>Total Investimentos</b>                        | <b>201.863</b> | <b>201.863</b> | <b>201.863</b> |  |

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





# 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/19          | Fev/19          | Mar/19          |  |
| Fornecedores                            | 9               | 63              | 64              |  |
| Outras Obrigações Fiscais               | 0               | 1               | 0               |  |
| Parcelamentos Tributários - CP          | 22              | 21              | 20              |  |
| Partes Relacionadas                     | 305.529         | 302.654         | 303.345         |  |
| Provisões para Perdas em Investimentos  | 161.830         | 161.830         | 161.830         |  |
| <b>Passivo Circulante</b>               | <b>467.391</b>  | <b>464.568</b>  | <b>465.259</b>  |  |
| Parcelamentos Tributários - LP          | 86              | 85              | 85              |  |
| <b>Passivo não Circulante</b>           | <b>86</b>       | <b>85</b>       | <b>85</b>       |  |
| Capital Social                          | 291.400         | 291.400         | 291.400         |  |
| Lucro e/ou Prejuízo Acumulado           | (367.035)       | (367.089)       | (367.091)       |  |
| <b>Patrimônio Líquido</b>               | <b>(75.635)</b> | <b>(75.689)</b> | <b>(75.691)</b> |  |
| <b>TOTAL PASSIVO + PL</b>               | <b>391.842</b>  | <b>388.965</b>  | <b>389.653</b>  |  |

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

**Fornecedores:** finalizou o 1º trimestre de 2019 com saldo de R\$ 64 mil, demonstrando aumento significativo superior a 100%, tal elevação refere-se aos gastos com honorários advocatícios.

**Parcelamentos Tributários:** entre as competências analisadas houve reclassificações mensais do longo para o curto prazo, o qual retraiu R\$ 2 mil devido a realização de pagamentos dos parcelamentos, conforme comprovantes disponibilizados pela Recuperanda. A seguir será exposta a composição da dívida tributária

**Partes Relacionadas:** durante o 1º trimestre de 2019 houve redução expressiva de aproximadamente R\$ 2.1 milhões. Identificou-se que as rubricas de Partes Relacionadas (ativo e passivo) referem-se a operações ligadas a mesma coligada "Viver Incorporadora e Construtora", desta forma esta Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda realize a conciliação dos saldos de natureza similar.

**Provisões para Perdas em Investimentos:** não apresentou variação de saldo no período analisado. Totalizou R\$ 161 milhões em março de 2019, referindo-se a expectativa de perda em investidas.

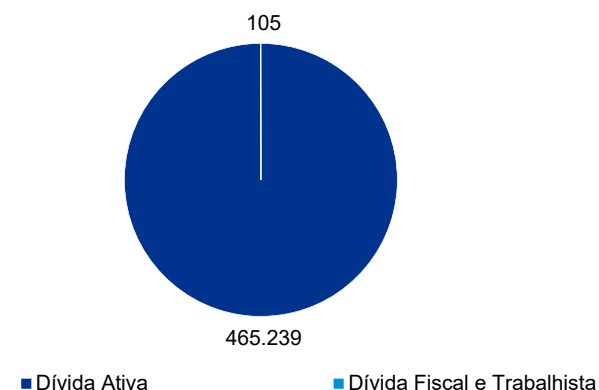
# Dívida Financeira Líquida

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

| Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.      |                | R\$ 000        |                |  |
|--|----------------|----------------|----------------|--|
| Dívida Financeira Líquida                    | Jan/19         | Fev/19         | Mar/19         |  |
| (-) Fornecedores                             | 9              | 63             | 64             |  |
| (-) Partes Relacionadas                      | 305.529        | 302.654        | 303.345        |  |
| (-) Provisões para Perdas em Investimentos   | 161.830        | 161.830        | 161.830        |  |
| <b>(A) Dívida Ativa</b>                      | <b>467.369</b> | <b>464.547</b> | <b>465.239</b> |  |
| (-) Outras Obrigações Fiscais                | 0              | 1              | 0              |  |
| (-) Parcelamentos Tributários - CP           | 22             | 21             | 20             |  |
| (-) Parcelamentos Tributários - LP           | 86             | 85             | 85             |  |
| <b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>       | <b>108</b>     | <b>107</b>     | <b>105</b>     |  |
| <b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b> | <b>467.477</b> | <b>464.654</b> | <b>465.344</b> |  |

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

Dívida Financeira Líquida Total - Em R\$ 000



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 (se existentes).

Houve decréscimo aproximado inferior a 1% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda no comparativo entre os meses analisados, resumindo R\$ 465 milhões em março de 2019.

Verificou-se que a Dívida Ativa representa 99,9% de todas as obrigações da Recuperanda, auferindo queda na rubrica de Partes Relacionadas (principal dívida da Recuperanda).

# 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/19     | Fev/19      | Mar/19     | Mar/19 Acum. |
| Despesas Gerais e Administrativas                     | (1)        | (54)        | (1)        | (57)         |
| <b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>        | <b>(1)</b> | <b>(54)</b> | <b>(1)</b> | <b>(57)</b>  |
| Despesas Financeiras                                  | (0)        | (1)         | (0)        | (2)          |
| <b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b> | <b>(2)</b> | <b>(54)</b> | <b>(2)</b> | <b>(58)</b>  |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>                 | <b>(2)</b> | <b>(54)</b> | <b>(2)</b> | <b>(58)</b>  |

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

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:** apresentou gasto relevante em fevereiro devido a novas obrigações com honorários advocatícios, totalizando o montante acumulado de R\$ 57 mil ao fim do período.

A rubrica de **Despesas Financeiras** apresentou modesto saldo em fevereiro de 2019 em razão da apropriação de juros sobre tributos, totalizando o montante acumulado de R\$ 2 mil em março de 2019.

Com base nas variações supracitadas apurou-se prejuízo contábil acumulado no montante de R\$ 58 mil em março de 2019.



# Cronograma Processual

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

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>16/09/2016</b> | • Pedido de Recuperação Judicial (RJ)                          |
| <b>29/09/2016</b> | • Deferimento da RJ  |
| <b>21/10/2016</b> | • Publicação do edital Art. 52, §1º (Recuperanda)              |
| <b>06/02/2017</b> | • Apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)          |
| <b>10/04/2017</b> | • Publicação do edital Art. 7, § 2º (Administradora Judicial)  |
| <b>26/10/2017</b> | • Publicação do edital de convocação da AGC – Art. 36          |
| <b>22/11/2017</b> | • Assembleia Geral de Credores (AGC) 1º Convocação             |
| <b>29/11/2017</b> | • Assembleia Geral de Credores (AGC) 2º Convocação (aprovação) |
| <b>07/12/2017</b> | • Homologação do PRJ   |
| <b>12/01/2018</b> | • 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