



Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Abril a Junho 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 abril a junho 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 abril a junho 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 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:

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	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
Partes Relacionadas	187.022	187.948	187.302	
Impostos e Contribuições a Compensar	12	12	12	
Investimentos	201.863	201.863	201.863	
Ativo não Circulante	388.898	389.823	389.177	
TOTAL DO ATIVO	388.898	389.823	389.177	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de abril a junho de 2019.

No comparativo realizado entre os meses de abril a junho de 2019, observou-se acréscimo de R\$ 279 mil no total do Ativo.

Partes Relacionadas: refere-se a operações junto a Holding "Viver Incorporadora e Construtora S.A." e a coligada "Viver Empreendimentos Ltda." demonstrando deflação inferior a 1% em junho 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 2º 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.				Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda.			
R\$ 000				R\$ 000			
Investimentos	Abr/19	Mai/19	Jun/19	Investimentos	Abr/19	Mai/19	Jun/19
Inpar Projeto Wave SPE Ltda	(11.816)	(11.816)	(11.816)	Inpar Projeto 79 SPE Ltda	9.654	9.654	9.654
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52	831	831	831	Proj. Imob. Residencial Viver Bosque SJP SPE 91	4.406	4.406	4.406
Proj. Res. Esporte&Vida Condomínio Gravataí SPE	4.115	4.115	4.115	Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda	(556)	(556)	(556)
Proj. Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61	15.835	15.835	15.835	Inpar Projeto 94 SPE Ltda	45.134	45.134	45.134
Proj. Imob. Residencial Viver Zona Sul SPE 62	6.815	6.815	6.815	Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda	(48.357)	(48.357)	(48.357)
Proj. Imob. Altos do Umarizal SPE 64 Ltda	(21.315)	(21.315)	(21.315)	Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda	(15.562)	(15.562)	(15.562)
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda	1.107	1.107	1.107	Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda	30.160	30.160	30.160
Proj. Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	10.102	10.102	10.102	Inpar Projeto 105 SPE Ltda	15.319	15.319	15.319
Inpar Proj. Residencial Rio Claro Village SPE 67	2.403	2.403	2.403	Inpar Projeto 108 SPE Ltda	11.526	11.526	11.526
Inpar Projeto 71 SPE Ltda	(50.703)	(50.703)	(50.703)	Inpar Projeto 109 SPE Ltda	(230)	(230)	(230)
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda	(13.142)	(13.142)	(13.142)	Outros Investimentos	(149)	(149)	(149)
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda	1.437	1.437	1.437	Provisão para perdas em Controladas e Coligadas	161.830	161.830	161.830
Inpar Projeto 76 SPE Ltda	24.726	24.726	24.726	Total Investimentos	201.863	201.863	201.863
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda	18.293	18.293	18.293				

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de abril a junho 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	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
Fornecedores	64	57	59	
Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
Parcelamentos Tributários - CP	19	18	17	
Partes Relacionadas	302.593	303.530	302.887	
Provisões para Perdas em Investimentos	161.830	161.830	161.830	
Passivo Circulante	464.507	465.435	464.793	
Parcelamentos Tributários - LP	84	83	82	
Passivo não Circulante	84	83	82	
Capital Social	291.400	291.400	291.400	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(367.093)	(367.095)	(367.098)	
Patrimônio Líquido	(75.693)	(75.695)	(75.698)	
TOTAL PASSIVO + PL	388.898	389.823	389.177	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de abril a junho de 2019.

Fornecedores: finalizou o 2º trimestre de 2019 com saldo de R\$ 59 mil, demonstrando redução de 9%, em razão de pagamentos e compensações dos gastos utilizados para manutenção da operação no período.

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 2º trimestre de 2019, o valor permaneceu linear, totalizando R\$ 302 milhões. Identificou-se que as rubricas de Partes Relacionadas (ativo e passivo) referem-se a operações ligadas a mesma coligada "Viver Incorporadora e Construtora S/A.", 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, totalizando R\$ 161 milhões em junho de 2019, referindo-se a expectativa de perda nas 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	Abr/19	Mai/19	Jun/19	
(-) Fornecedores	64	57	59	
(-) Partes Relacionadas	302.593	303.530	302.887	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	161.830	161.830	161.830	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	-	-	-	
(A) Dívida Ativa	464.488	465.417	464.776	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	19	18	17	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	84	83	82	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	103	101	99	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	464.591	465.518	464.875	

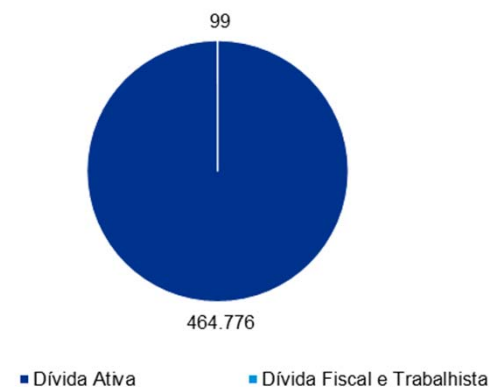
Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de abril a junho de 2019.

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. 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 aumento de 6% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda no comparativo entre os meses analisados, totalizando R\$ 464 milhões em junho 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).

Dívida Financeira Líquida Total - Junho/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

Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		R\$ 000			
Demonstração de Resultado (DRE)	Mar/19 Acum.	Abr/19	Mai/19	Jun/19	Jun/19 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	(57)	(1)	(2)	(3)	(62)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(57)	(1)	(2)	(3)	(62)
Despesas Financeiras	(2)	(0)	(0)	(0)	(3)
Resultado Líquido do Exercício	(58)	(2)	(2)	(3)	(65)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de abril a junho 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 aumento gradativo nos gastos durante o 2º trimestre devido a novas obrigações com honorários advocatícios, totalizando o montante acumulado de R\$ 62 mil ao fim do período.

A rubrica de **Despesas Financeiras** apresentou movimentação linear durante o período, totalizando o montante acumulado de R\$ 3 mil em junho.

Com base nas variações supracitadas apurou-se prejuízo contábil acumulado no montante de R\$ 65 mil ao fim do 2º trimestre de 2019.

Cronograma Processual

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

16/09/2016	<ul style="list-style-type: none">• Pedido de Recuperação Judicial (RJ)
29/09/2016	<ul style="list-style-type: none">• Deferimento da RJ
21/10/2016	<ul style="list-style-type: none">• Publicação do edital Art. 52, §1º (Recuperanda)
06/02/2017	<ul style="list-style-type: none">• Apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)
10/04/2017	<ul style="list-style-type: none">• Publicação do edital Art. 7, § 2º (Administradora Judicial)
26/10/2017	<ul style="list-style-type: none">• Publicação do edital de convocação da AGC – Art. 36
22/11/2017	<ul style="list-style-type: none">• Assembleia Geral de Credores (AGC) 1º Convocação
29/11/2017	<ul style="list-style-type: none">• Assembleia Geral de Credores (AGC) 2º Convocação (aprovação)
07/12/2017	<ul style="list-style-type: none">• Homologação do PRJ
12/01/2018	<ul style="list-style-type: none">• 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, 3 de janeiro de 2020.

KPMG Corporate Finance Ltda.
Administradora Judicial

Osana Mendonça
OAB/SP 122.930

KPMG Corporate Finance Ltda.
Gerente

Patricia Ramalho Sunemi
CRC 1SP260159/0-4