



# Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Meses de Abril a Junho 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 Quatro Estações Ltda.** (“Quatro estações” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório mensal referente aos meses de abril a junho de 2018, 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 abril a junho 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.	
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

<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:** 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	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	(0)	-	-	
Imóveis a Comercializar	461	461	239	
<b>Ativo Circulante</b>	<b>461</b>	<b>461</b>	<b>239</b>	
Partes Relacionadas	10.688	10.685	10.682	
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>10.688</b>	<b>10.685</b>	<b>10.682</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>11.148</b>	<b>11.146</b>	<b>10.921</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de Abril a Junho de 2018.

**Caixa e Equivalentes de Caixa:** não apresentou saldos significativos durante o período analisado. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos da conta bancária que compõe a referida rubrica entre os meses de abril e junho de 2018 e não foi encontrada divergência.

**Imóveis a Comercializar:** apresentou decréscimo de R\$ 221 mil entre maio e junho de 2018, devido a retração no saldo de "Imóveis Garantia de Obra" resultante da conciliação de despesas condominiais a pagar apropriadas em 2017; refere-se a 01 unidade em estoque disponível para venda, sumarizando o total de R\$ 239 mil em junho de 2018.

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

A rubrica de **Contas a Receber** não apresentou saldo relevante no período.

# 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	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Imóveis Garantia de Obra	320	320	98	
Apropriação do Custo	141	141	141	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>461</b>	<b>461</b>	<b>239</b>	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de Abril a Junho de 2018.

Identificou-se que a rubrica “Imóveis Garantia de Obra” apresentou redução de R\$ 221 mil em junho de 2018, devido a conciliação das despesas condominiais apropriadas anteriormente junto as unidades (dezembro de 2017).

A linha de Imóveis a Comercializar sumarizou o montante de R\$ 239 mil e refere-se a 1 (uma) unidade no edifício Spazio Dell Arte Ipiranga.

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Imóveis em Estoques	1	1	1	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	

Fonte: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de Abril a Junho de 2018.



# Balanco 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		
Balanco Patrimonial	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Fornecedores	-	1	1	
Outras Obrigações Fiscais	95	95	95	
Parcelamentos Tributários - CP	26	27	27	
Tributos Diferidos - CP	14	14	14	
Contas a Pagar - CP	222	222	-	
Partes Relacionadas (Passivo)	219	1	-	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>576</b>	<b>360</b>	<b>137</b>	
Parcelamentos Tributários - LP	165	163	162	
Tributos Diferidos - LP	12	12	12	
Provisões para Demandas Judiciais	-	217	-	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>176</b>	<b>392</b>	<b>174</b>	
Capital Social	4.052	4.052	4.052	
Reservas de Lucros	6.272	6.272	6.272	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	72	71	286	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>10.396</b>	<b>10.394</b>	<b>10.610</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>11.148</b>	<b>11.146</b>	<b>10.921</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de Abril a Junho de 2018.

**Parcelamentos Tributários:** houve reclassificação de R\$ 3 mil entre longo e curto prazo durante o 2º trimestre de 2018; acrescenta-se que foram apresentado comprovantes de arrecadação do parcelamento PERT junto ao Procuradoria da Fazenda Nacional. A seguir será exibida a composição da dívida tributária.

**Conta a Pagar – CP:** em junho de 2018 houve estorno de provisão de despesas condominiais, zerando o saldo dessa rubrica, movimentação essa, que refletiu nas apropriações dos Imóveis a Comercializar (conforme analisado anteriormente neste relatório).

**Partes Relacionadas (Passivo):** devido aos pagamentos da 1ª tranche de créditos conforme Plano de Recuperação Judicial homologado, o saldo dessa rubrica foi zerado em junho de 2018.

**Provisão para Demandas Judiciais:** em maio de 2018 houve reconhecimento de provisão referente a 01 (um) processo cível, sendo baixado em junho de 2018.

As rubrica de Fornecedores, Outra Obrigações Fiscais, Tributos Diferidos – CP e LP e Contas a Pagar - 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	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Parcelamento PERT	1	1	1	
Parcelamento PERT PGFN	25	25	25	
PIS Diferido	2	3	3	
COFINS Diferido	12	12	12	
Secretaria Municipal de Finanças	-	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	95	95	95	
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>136</b>	
Parcelamento PERT PGFN	165	163	162	
IRPJ Diferido	8	8	8	
CSLL Diferido	4	4	4	
<b>Total Dívida Tributária - LP</b>	<b>176</b>	<b>175</b>	<b>174</b>	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>311</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos períodos de Abril a Junho de 2018.

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que o total da dívida tributária de curto prazo apresentou acréscimo de aproximadamente R\$ 1 mil durante o 2º trimestre de 2018, devido a reclassificação de saldos de parcelamento tributário e ao aumento do créditos de impostos diferidos, conforme atualização monetária de carteira de clientes, totalmente considerada em perdas estimadas. Adicionalmente comprovou-se baixa do parcelamento PERT realizado junto a Receita Federal do Brasil em todas as competências analisadas.

O saldo registrado no longo prazo, apresentou redução de R\$ 2 mil entre abril e junho de 2018, devido principalmente a movimentação na linha de "Parcelamento PERT PGFN".

As referidas variações resultaram no decréscimo de aproximadamente R\$ 2 mil na dívida tributária total, que na competência de junho de 2018 sumarizou o montante de R\$ 310 mil.

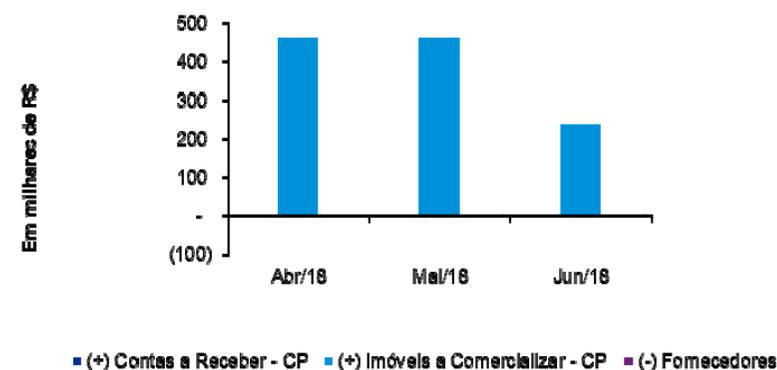
# Disponibilidade Operacional

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	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
(+) Contas a Receber - CP	(0)	-	-	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	461	461	239	
(-) Fornecedores	-	1	1	
<b>Disponibilidade Operacional</b>	<b>461</b>	<b>460</b>	<b>238</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de Abril a Junho 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, devido a rubrica de “Fornecedores” não apresentar saldo relevante durante o período, o que significa que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos operacionais.

No comparativo entre os meses analisados, houve retração de 48% no indicador, devido ao decréscimo dos saldos de “Imóveis a Comercializar - CP” (conforme mencionado anteriormente) totalizando o valor de R\$ 238 mil no mês de junho de 2018.

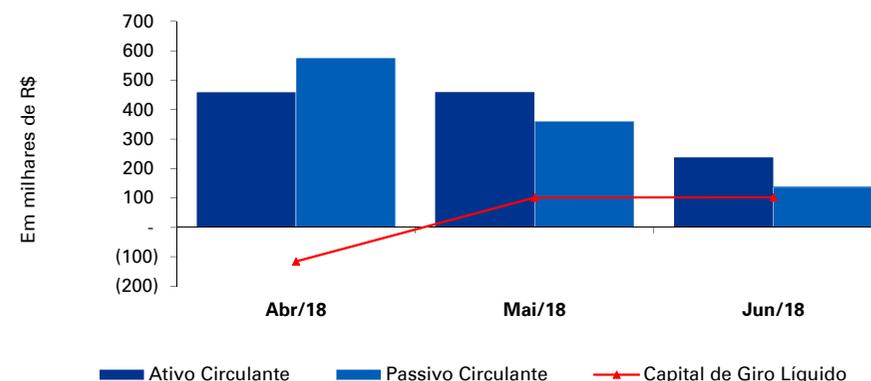
# Capital de Giro

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	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Contas a Receber - CP	(0)	-	-	
(+) Imóveis a Comercializar	461	461	239	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>461</b>	<b>461</b>	<b>239</b>	
(-) Fornecedores	-	1	1	
(-) Outras Obrigações Fiscais	95	95	95	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	26	27	27	
(-) Tributos Diferidos - CP	14	14	14	
(-) Contas a Pagar - CP	222	222	-	
(-) Partes Relacionadas (Passivo)	219	1	-	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>576</b>	<b>360</b>	<b>137</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>(116)</b>	<b>101</b>	<b>103</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de Abril a Junho 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 Capital de Giro Líquido apresentou-se negativo em abril de 2018, nos meses seguintes houve diminuição do déficit nesse indicador principalmente devido a redução de R\$ 440 mil dos passivos “Contas a Pagar - CP” e “Partes Relacionadas (Passivo)”; cabe observar que houve decréscimo de R\$ 221 mil no ativo “Imóveis a Comercializar” entre maio e junho de 2018, no entanto o CGL totalizou saldo positivo em R\$ 103 mil ao final do período analisado.

As principais rubricas deste indicador em junho de 2018 são: Imóveis a Comercializar em R\$ 239 mil, Outras Obrigações Fiscais em R\$ 95 mil e Parcelamentos Tributários – CP em R\$ 27 mil.



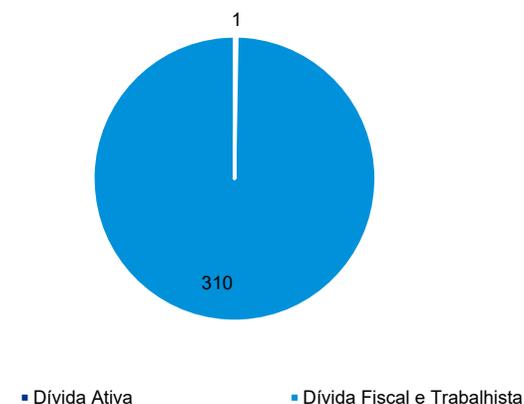
# Dívida Financeira Líquida

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	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
(-) Fornecedores	-	1	1	
(-) Contas a pagar - CP	222	222	-	
(-) Provisões para demandas judiciais	-	217	-	
(-) Partes Relacionadas (Passivo)	219	1	-	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>441</b>	<b>441</b>	<b>1</b>	
(-) Outras Obrigações Fiscais	95	95	95	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	26	27	27	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	165	163	162	
(-) Tributos Diferidos - CP	14	14	14	
(-) Tributos Diferidos - LP	12	12	12	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>311</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>753</b>	<b>752</b>	<b>311</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de Abril a Junho de 2018.

Dívida Financeira Líquida Total - Junho/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.

Observa-se decréscimo de 59% na dívida financeira líquida total da Recuperanda no comparativo entre os meses analisados, tal movimentação ocorreu devido a retração dos passivos "Contas a pagar - CP" e "Partes Relacionadas (Passivo)". Em junho de 2018 a Dívida Financeira Líquida da Recuperanda sumariza o montante de R\$ 311 mil sendo composta majoritariamente por Dívida Fiscal e Trabalhista.

# 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)	Mar/18 Acum.	Abr/18	Mai/18	Jun/18	Jun/18 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	(1)	(0)	(0)	-	(2)
Despesas com Comercialização	(6)	(3)	(2)	(5)	(17)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(0)	(0)	(0)	217	216
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(8)</b>	<b>(3)</b>	<b>(2)</b>	<b>211</b>	<b>198</b>
Receitas Financeiras	6	2	2	5	16
Despesas Financeiras	7	(1)	(1)	(1)	4
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>5</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>216</b>	<b>218</b>
Provisão para Contribuição Social e I.R. - Diferida	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)
<b>Lucro (Prejuízo) do Exercício</b>	<b>5</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>216</b>	<b>218</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de Abril a Junho de 2018.

A Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou **Receita de Imóveis, Deduções da Receita e Custos de Imóveis** entre os meses de janeiro a março de 2018.

Houve **Despesas Gerais e Administrativas** somente em abril e maio de 2018, referentes a despesas com cartórios e taxa municipal.

As **Despesas com Comercialização** ocorreram em todos as competências analisadas, devido a reconhecimento de despesas com publicidade e propaganda e provisão para devedores duvidosos.

**Outras Receitas (Despesas) Operacionais:** entre abril e maio a movimentação referem-se somente ao reconhecimento de PIS e COFINS, em junho de 2018 há variação significativa correspondente a baixa de provisão para contingências referente a 01 (um) processo cível, levando a saldo acumulado positivo de R\$ 216 mil em junho de 2016.

**Receitas Financeiras:** apresentou saldo em todas as competências analisadas, devido a apropriação da atualização monetária ocorrida no período.

**Despesas Financeiras:** a movimentação verificada durante o período refere-se a movimentação na linha de "Juros sobre Tributos", sumarizando em junho de 2018 saldo invertido, acumulado em R\$ 4 mil.

Com base nas variações supracitadas, o Resultado Líquido do exercício apresentou lucro acumulado de R\$ 218 mil em junho de 2018.



# 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>21/05/2018</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, 4 de dezembro de 2018.

**KPMG Corporate Finance Ltda.**  
**Administradora Judicial**

Osana Mendonça  
OAB/SP 122.930

**KPMG Corporate Finance Ltda.**  
**Gerente**

Patricia Ramalho Sunemi  
CRC 1SP260159/0-4