



Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE 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 Condomínio Ereditá SPE Ltda.** (“Ereditá” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o relatório de atividades referente os meses de abril a junho de 2018, conforme segue:



Notas relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Contas a Receber	8
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Dívida Tributária	10
Disponibilidade Operacional	11
Capital de Giro Líquido	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.	
Verificamos 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 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.



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 Condomínio Ereditá SPE Ltda.

Data do Habite-se: 12 de março de 2012

Número de Unidades: 168

Número de Torres: 3

Status: Todos empreendimentos concluídos e com Habite-se

A constatação do status do empreendimento foi realizada por meio de visita no seguinte endereço no dia 09 de março de 2017 por esta Administradora Judicial:

Alameda América, nº 365 - Santana de Parnaíba, São Paulo/SP

Fotos do Empreendimento:



Balanco Patrimonial - Ativo

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
Contas a Receber - CP	642	1.185	1.012	
Imóveis a Comercializar	745	170	0	
Créditos Diversos	5	5	5	
Impostos e Contribuições a Compensar	111	111	111	
Ativo Circulante	1.503	1.472	1.129	
Contas a receber - LP	-	1	1	
Partes Relacionadas	22.635	23.144	22.129	
Impostos e Contribuições a Compensar	18	18	18	
Ativo não Circulante	22.653	23.163	22.148	
TOTAL DO ATIVO	24.156	24.635	23.276	

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

Observa-se no comparativo realizado entre as competências de abril e junho de 2018, que o ativo total apresentou diminuição de R\$ 880 mil, devido às seguintes variações:

Contas a Receber: demonstrou aumento de R\$ 370 mil, referente ao incremento de recebíveis oriundos da realização de 1 (uma) venda de unidade de imóvel no mês de maio de 2018.

Imóveis a Comercializar: Em junho de 2018, houve a baixa da totalidade dos saldos desta rubrica, referente a venda da única unidade disponível no estoque durante o 2º trimestre de 2018.

Partes Relacionadas: diminuiu R\$ 506 mil durante o 2º trimestre de 2018. O saldo refere-se a valores a receber junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda.".

As demais contas não apresentaram variações significativas durante o período analisado.

Contas a Receber

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Clientes Incorporação	642	1.186	1.012	
Clientes Incorporação (SPE)	(0)	(0)	(0)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	-	(1)	(1)	
Total de Contas a Receber	642	1.185	1.012	

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
A Vencer	-	542	302	
Vencidos até 180 dias	-	-	65	
Vencidos entre 181 e 360 dias	-	-	-	
Vencidos a mais de 360 dias	642	644	646	
Total de Contas a Receber	642	1.186	1.012	

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

Verificou-se aumento de R\$ 370 mil na linha de Cliente Incorporação, devido a entrada de novo recebível, advindo da venda de 1 (um) imóvel em maio de 2018.

A Recuperanda apresentou o relatório "aging list" do Contas a Receber, onde verificou-se que 70% dos saldos da carteira demonstram-se vencidos, sendo a maior parte com pendências superiores a 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo assim, esta Administradora Judicial recomenda que para esses créditos sejam constituídas provisões para devedores duvidosos.

Imóveis a Comercializar

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Imóveis Concluídos	81.531	81.531	81.531	
Imóveis Garantia de Obra	170	170	-	
Apropriação do Custo	(81.029)	(81.531)	(81.531)	
Encargos Financeiros	3.006	3.006	3.006	
Encargos Financeiros SFH	8.886	8.886	8.886	
Apropriação do Custo Financeiro	(2.988)	(3.006)	(3.006)	
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(8.831)	(8.886)	(8.886)	
Total de Imóveis a Comercializar	745	170	0	

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

Identificou-se a realização da venda da última unidade disponível no estoque no mês de maio de 2018, a qual motivou a baixa da totalidade do saldo no 2º trimestre de 2018.

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Imóveis em Estoques	1	-	-	
Total de Imóveis a Comercializar	1	-	-	

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



Balanço Patrimonial - Passivo

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Balanço Patrimonial	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
Fornecedores	8	64	64	
Outras Obrigações Fiscais	37	57	80	
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0	0	
Parcelamentos Tributários - CP	336	338	339	
Tributos Diferidos - CP	23	43	37	
Contas a Pagar - CP	131	131	33	
Adiantamentos de Clientes - CP	7	7	7	
Partes Relacionadas (Passivo)	946	986	-	
Provisões para garantia - CP	-	4	4	
Passivo Circulante	1.489	1.630	565	
Parcelamentos Tributários - LP	3.209	3.197	3.186	
Tributos Diferidos - LP	20	37	31	
Provisões para Demandas Judiciais	442	442	962	
Passivo não Circulante	3.671	3.676	4.179	
Capital Social	14.301	14.301	14.301	
Reservas de Lucros	3.486	3.486	3.486	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	1.210	1.541	745	
Patrimônio Líquido	18.997	19.328	18.532	
TOTAL PASSIVO + PL	24.156	24.635	23.276	

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

Fornecedores: apresentou acréscimo de R\$ 56 mil em maio de 2018, devido a conciliação dos saldos realizada após o pagamento da 1º tranche no âmbito de aumento do capital da *Holding*. Não houveram novas entradas até junho de 2018.

Outras Obrigações Fiscais apresentou consecutivos aumentos durante o 2º trimestre de 2018, devido ao acúmulo das obrigações junto aos impostos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL no período.

Parcelamentos Tributários: houve reclassificações mensais entre longo e curto prazo. Adicionalmente, verificou-se os comprovantes de arrecadação do parcelamento PERT junto ao Procuradoria da Fazenda Nacional. A seguir demonstraremos a abertura analítica do dívida tributária.

Contas a Pagar: apresentou retração de 74% em junho de 2018, devido a liquidação de saldos condominiais em aberto.

Partes Relacionadas: apresentou baixa da totalidade do saldo, devido a conciliação e liquidação dos créditos listados na Recuperação Judicial, provisionados para pagamento na 1º tranche no âmbito do aumento de capital da *Holding* ocorrida em maio de 2018.

Provisões para Demandas Judiciais: em junho de 2018, houve acréscimo de R\$ 520 mil, devido a entrada de 1 (um) novo processo com perda provável de natureza tributária.

As rubricas **Obrigações Sociais e Trabalhistas**, **Adiantamento de Clientes** e **Provisões para Garantia** não apresentaram variação relevante no período.

O **Patrimônio Líquido** é composto de Capital Social, Reserva de lucros (inalterados) e Lucro e/ou Prejuízo acumulado, que retraiu 38%.



Dívida Tributária

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.			
	R\$ 000		
Dívida Tributária	Abr/18	Mai/18	Jun/18
PIS a Recolher	-	3	5
COFINS a Recolher	-	16	21
Parcelamento 60 Meses	21	21	21
Parcelamento PERT	7	7	7
Parcelamento PERT PGFN	308	310	311
IRPJ a Recolher	-	-	9
CSLL a Recolher	-	-	8
Encargos s/ Tributos	-	-	0
PIS Diferido	4	8	7
COFINS Diferido	19	36	30
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	0
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	37	37	37
Total Dívida Tributária - CP	397	438	456
Parcelamento 60 Meses	10	8	6
Parcelamento PERT PGFN	3.199	3.189	3.179
IRPJ Diferido	13	24	20
CSLL Diferido	7	13	11
Total Dívida Tributária - LP	3.229	3.234	3.217
Total Dívida Tributária	3.625	3.672	3.673

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo aumentaram 15% durante o período, devido principalmente ao acúmulo das obrigações com PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

No longo prazo, observa-se que a diminuição auferida refere-se a reclassificações mensais entre longo e curto prazo e acréscimo na apuração dos tributos diferidos.

As referidas movimentações resultaram na elevação da dívida tributária em R\$ 48 mil, a qual sumarizou R\$ 3.6 milhões em junho de 2018.

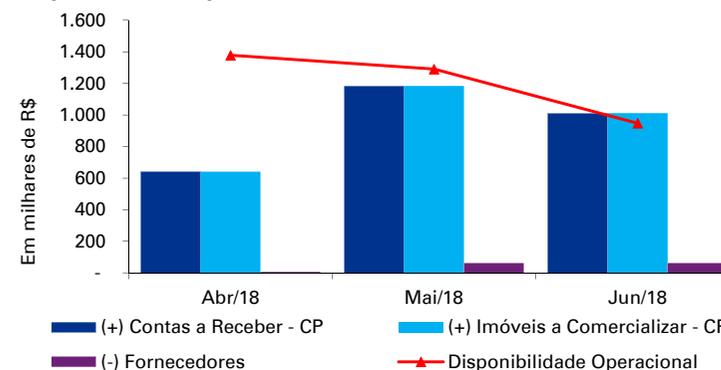
Disponibilidade Operacional

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
(+) Contas a Receber - CP	642	1.185	1.012	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	745	170	0	
(-) Fornecedores	8	64	64	
Disponibilidade Operacional	1.379	1.291	948	

Fonte: Balanço 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, significando que a Recuperanda possui capacidade de pagamento de seus passivos operacionais com os recursos oriundos de seus ativos líquidos.

Entre as competências do 2º trimestre de 2018, verificou-se retração de 31% neste indicador, referente a diminuição da linha de Imóveis a Comercializar, devido a venda da última unidade disponível.

A Disponibilidade Operacional, sumarizou em junho de 2018, o montante de R\$ 948 mil.

Capital de Giro Líquido

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

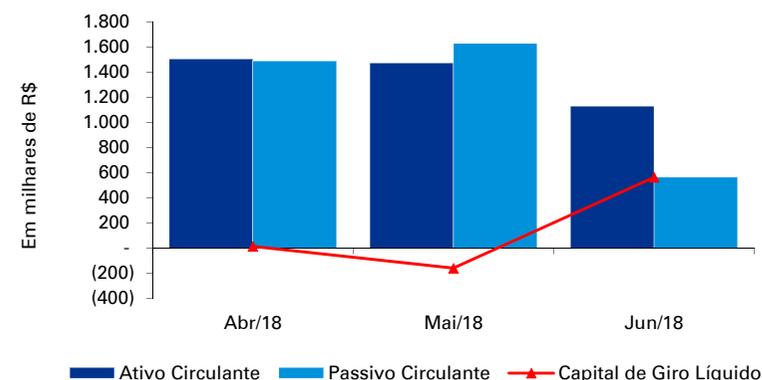
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Abr/18	Mai/18	Jun/18	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
(+) Contas a Receber - CP	642	1.185	1.012	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	745	170	0	
(+) Créditos Diversos	5	5	5	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	111	111	111	
(A) Ativo Circulante	1.503	1.472	1.129	
(-) Fornecedores	8	64	64	
(-) Outras Obrigações Fiscais	37	57	80	
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	336	338	339	
(-) Tributos Diferidos - CP	23	43	37	
(-) Contas a Pagar - CP	131	131	33	
(-) Adiantamento de Clientes - CP	7	7	7	
(-) Partes Relacionadas	946	986	-	
(-) Provisões para Garantia - CP	-	4	4	
(B) Passivo Circulante	1.489	1.630	565	
(A-B) Capital de Giro Líquido	14	(159)	564	

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

Observa-se que o Capital de Giro apresentou saldo positivo nos meses de abril e junho de 2018, devido principalmente a queda do passivo circulante em junho, impulsionada pelos pagamentos dos créditos listados na Recuperação Judicial (conforme mencionado anteriormente neste relatório).

As referidas variações resultaram no valor de R\$ 564 mil no CGL em junho de 2018.

Capital de Giro de 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.

Dívida Financeira Líquida

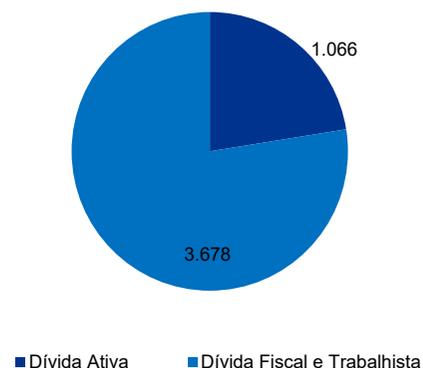
Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.			
	R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Abr/18	Mai/18	Jun/18
(-) Fornecedores	8	64	64
(-) Contas a Pagar - CP	131	131	33
(-) Adiantamento de Clientes - CP	7	7	7
(-) Partes Relacionadas (Passivo)	946	986	-
(-) Provisões para Demandas Judiciais	442	442	962
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1
(A) Dívida Ativa	1.534	1.630	1.066
(-) Outras Obrigações Fiscais	37	57	80
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0	0
(-) Parcelamentos Tributários - CP	336	338	339
(-) Parcelamentos Tributários - LP	3.209	3.197	3.186
(-) Tributos Diferidos - CP	23	43	37
(-) Tributos Diferidos - LP	20	37	31
(-) Provisões para Garantia - CP	-	4	4
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	3.625	3.676	3.678
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	5.159	5.306	4.744

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

Identifica-se que a dívida financeira líquida total apresentou decréscimo de 8% durante o 2º trimestre de 2018, em consequência dos pagamentos dos créditos listados na Recuperação Judicial, representados na linha "Partes Relacionadas". Em junho de 2018, a dívida total sumarizou R\$ 4.7 milhões, sendo representada por 22% da dívida ativa e 78% pela dívida fiscal e trabalhista.

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.

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 Condominio Eredita SPE Ltda.					
					R\$ 000
Demonstração de Resultado (DRE)	Mar/18 Acum.	Abr/18	Mai/18	Jun/18	Jun/18 Acum.
Receita Operacional Bruta	-	-	1.080	-	1.080
Receita de Imóveis	-	-	1.080	-	1.080
Deduções da Receita Bruta	-	-	(39)	-	(39)
Impostos Incidentes sobre Vendas	-	-	(39)	-	(39)
Receita Operacional Líquida	-	-	1.041	-	1.041
Custos dos Imóveis	(1)	(0)	(579)	(216)	(797)
Custos dos Imóveis	(1)	(0)	(579)	(216)	(797)
Resultado Operacional Bruto	(1)	(0)	461	(216)	244
Despesas Gerais e Administrativas	(1)	-	(0)	-	(1)
Despesas com Comercialização	-	(0)	-	(0)	(0)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	83	(0)	(96)	(554)	(567)
Resultado antes do Resultado Financeiro	81	(0)	365	(770)	(324)
Receitas Financeiras	6	1	2	4	13
Despesas Financeiras	(1.698)	(19)	(19)	(19)	(1.755)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(1.610)	(19)	348	(785)	(2.066)
Provisão CSLL e IR - Corrente	-	-	-	(16)	(16)
Provisão CSLL e IR - Diferido	(0)	(0)	(17)	5	(12)
Lucro (prejuízo) do exercício	(1.610)	(19)	331	(796)	(2.094)

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

A Recuperanda apresentou **Receitas Bruta, Deduções da Receita e Custos dos Imóveis** no mês de maio de 2018, devido a realização da venda de última unidade disponível em estoque.

As principais variações ocorreram nas contas:

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: os gastos verificados em maio de 2018, referem-se a desembolsos de débitos condominiais da unidade vendida, já os valores registrados em junho de 2018, refletem a variação das contingências que movimentaram a conta patrimonial "Provisão para Demandas Judiciais" (conforme mencionado anteriormente neste relatório).

Receitas Financeiras: apresentou saldo de R\$ 13 mil no acumulado de junho de 2018, referente as apropriações das atualizações monetárias.

Despesas Financeiras: apresentou apropriação mensal no montante de R\$ 19 mil, devido a apuração dos juros sobre tributos.

O resultado líquido do exercício sumarizou em junho de 2018 prejuízo contábil acumulado no montante de R\$ 2 milhões.



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)
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, 6 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