



Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Julho a Setembro 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 julho a setembro 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 julho a setembro 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.	
Analizamos 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

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.

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

Balanço 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		
Balanço Patrimonial	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	(0)	-	-	
Imóveis a Comercializar	239	239	145	
Créditos Diversos	-	-	25	
Ativo Circulante	240	240	170	
Partes Relacionadas	10.679	10.676	10.649	
Ativo não Circulante	10.679	10.676	10.649	
TOTAL DO ATIVO	10.918	10.916	10.819	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro 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 julho a setembro de 2018 e não foi encontrada divergência.

Imóveis a Comercializar: apresentou decréscimo de R\$ 95 mil entre os meses do 3º trimestre de 2018, devido a retração no saldo de “Imóveis Garantia de Obra” resultante da conciliação de despesas de IPTU apropriadas no período. O montante residual refere-se a 1 (uma) unidade em estoque disponível para venda, resumando o total de R\$ 145 mil em setembro de 2018.

Créditos Diversos: apropriou R\$ 25 no mês de setembro de 2018 em razão da constituição de depósito judicial para garantia de 1 (um) processo cível, tal valor foi repassado pela coligada “Viver Empreendimentos Ltda.” e deduzido do recebível Partes Relacionadas.

Partes Relacionadas: auferiu 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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Imóveis Garantia de Obra	99	99	4	
Apropriação do Custo	141	141	141	
Total de Imóveis a Comercializar	239	239	145	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018.

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Imóveis em Estoques	1	1	1	
Total de Imóveis a Comercializar	1	1	1	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018.

Identificou-se que a rubrica "Imóveis Garantia de Obra" apresentou redução de R\$ 95 mil em setembro de 2018, devido a conciliação das despesas condominiais apropriadas anteriormente junto as unidades.

A linha de Imóveis a Comercializar sumarizou o montante de R\$ 145 mil e refere-se a 1 (uma) unidade no edifício Spazio Dell Arte Ipiranga.

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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Fornecedores	1	1	1	
Outras Obrigações Fiscais	95	95	-	
Parcelamentos Tributários - CP	27	27	27	
Tributos Diferidos - CP	15	15	15	
Passivo Circulante	137	137	43	
Parcelamentos Tributários - LP	161	159	158	
Tributos Diferidos - LP	12	12	12	
Provisões para Demandas Judiciais	(0)	(0)	-	
Passivo não Circulante	173	171	171	
Capital Social	4.052	4.052	4.052	
Reservas de Lucros	6.272	6.272	6.272	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	284	284	282	
Patrimônio Líquido	10.608	10.608	10.606	
TOTAL PASSIVO + PL	10.918	10.916	10.819	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018.

Outras Obrigações Fiscais: Houve a baixa da totalidade dos saldos em setembro de 2018, devido a liquidação das despesas condominiais no período.

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

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 rubricas de **Fornecedores, Tributos Diferidos - CP e LP e Provisões para demandas judiciais** 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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Parcelamento PERT	1	1	1	
Parcelamento PERT PGFN	25	25	26	
PIS Diferido	3	3	3	
COFINS Diferido	12	12	12	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	95	95	-	
Total Dívida Tributária - CP	136	136	42	
Parcelamento PERT PGFN	161	159	158	
IRPJ Diferido	8	8	8	
CSLL Diferido	4	4	4	
Total Dívida Tributária - LP	173	171	171	
Total Dívida Tributária	309	307	212	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018.

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que o total da dívida tributária de curto prazo apresentou decréscimo de aproximadamente R\$ 95 mil durante o 3º trimestre de 2018, devido a liquidação das despesas de IPTU junto a prefeitura.

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

As referidas variações resultaram no decréscimo de 31% na dívida tributária total, que na competência de setembro de 2018 sumarizou o montante de R\$ 212 mil.

Disponibilidade Operacional

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	239	239	145	
(-) Fornecedores	1	1	1	
Disponibilidade Operacional	239	239	144	

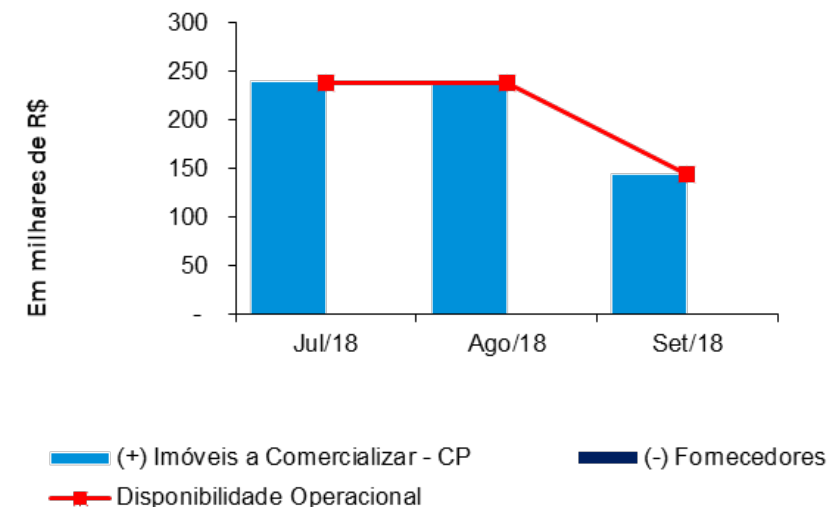
Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018.

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 40% no indicador, devido ao decréscimo dos saldos de "Imóveis a Comercializar - CP" (conforme mencionado anteriormente) totalizando o valor de R\$ 145 mil no mês de setembro de 2018.

Disponibilidade Operacional



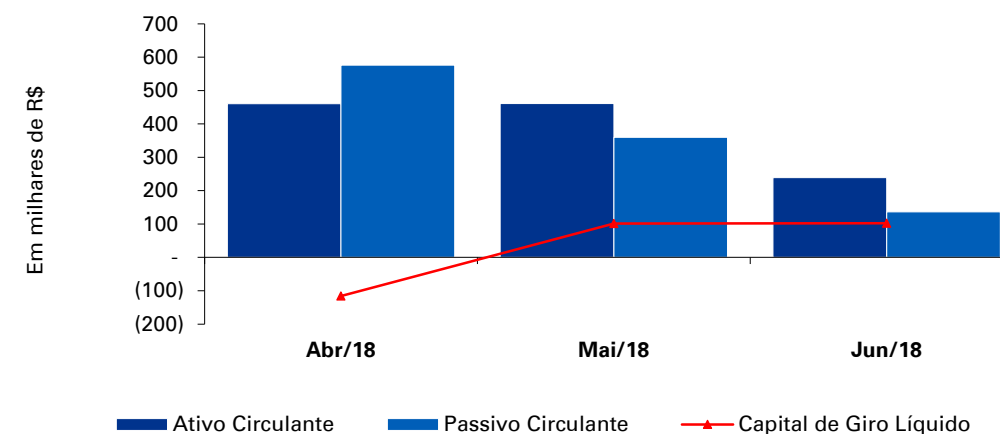
Capital de Giro

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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Imóveis a Comercializar	239	239	145	
(A) Ativo Circulante	240	240	145	
(-) Fornecedores	1	1	1	
(-) Outras Obrigações Fiscais	95	95	-	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	27	27	27	
(-) Tributos Diferidos - CP	15	15	15	
(B) Passivo Circulante	137	137	43	
(A-B) Capital de Giro Líquido	103	103	102	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro 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 positivo em todas as competências demonstradas, devido ao relevância dos Imóveis a Comercializar, que apesar da diminuição sofrida no 3º trimestre, ainda demonstra-se superior as obrigações de curto prazo da Recuperanda. O CGL totalizou saldo positivo em R\$ 102 mil ao final do período analisado.

Dívida Financeira Líquida

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

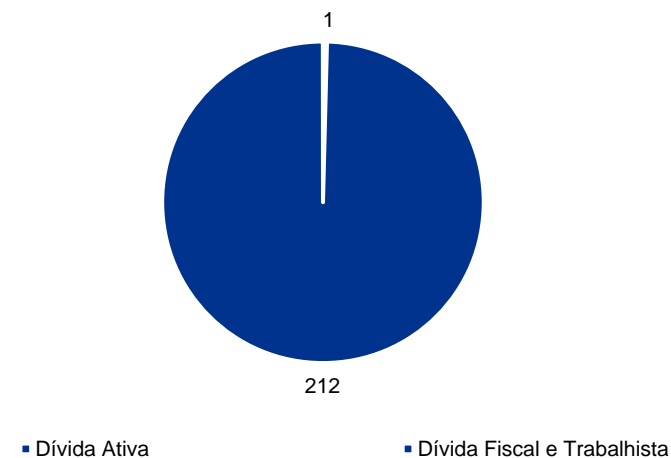
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(-) Fornecedores	1	1	1	
(-) Provisões para demandas judiciais	(0)	(0)	-	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	1	1	1	
(-) Outras Obrigações Fiscais	95	95	-	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	27	27	27	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	161	159	158	
(-) Tributos Diferidos - CP	15	15	15	
(-) Tributos Diferidos - LP	12	12	12	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	309	307	212	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	310	308	213	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 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 31% na dívida financeira líquida total da Recuperanda no comparativo entre os meses analisados, tal movimentação ocorreu devido a retração dos passivos "Outras Obrigações Fiscais" e "Parcelamentos Tributários - LP". Em setembro de 2018 a Dívida Financeira Líquida da Recuperanda sumariza o montante de R\$ 213 mil sendo composta majoritariamente por Dívida Fiscal e Trabalhista.

Dívida Financeira Líquida Total - Setembro/2018



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)	Jun/18 Acum.	Jul/18	Ago/18	Set/18	Set/18 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	(2)	-	(0)	-	(2)
Despesas com Comercialização	(17)	(8)	(2)	(3)	(30)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	216	(0)	(0)	(0)	216
Resultado antes do Resultado Financeiro	198	(8)	(2)	(3)	185
Receitas Financeiras	16	7	2	3	29
Despesas Financeiras	4	(1)	(0)	(2)	1
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	218	(2)	(0)	(2)	214
Provisão para Contribuição Social e I.R. - Diferida	(1)	(0)	(0)	(0)	(1)
Lucro (Prejuízo) do Exercício	218	(2)	(0)	(2)	214

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de junho a setembro de 2018.

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

Houve **Despesas Gerais e Administrativas** somente em agosto de 2018, referentes a despesas com custas processuais, cartórios e taxas municipais.

As **Despesas com Comercialização** ocorreram em todos as competências analisadas, devido ao reconhecimento de desembolsos com publicidade e propaganda, além da adequação da provisão para devedores duvidosos para baixa da totalidade dos saldo a receber no período.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: a movimentação referem-se somente ao reconhecimento de PIS e COFINS, sendo que o referido saldo é composto principalmente pela reversão de provisão para contingências referente a 01 (um) processo cível no período.

Receitas Financeiras: apresentou saldo em todas as competências analisadas, devido a apropriação da atualização monetária.

Despesas Financeiras: a movimentação verificada refere-se a movimentação na linha de "Juros sobre Tributos", resumando em setembro de 2018 saldo invertido, acumulado em R\$ 1 mil.

Com base nas variações supracitadas, o Resultado Líquido do exercício apresentou lucro acumulado de R\$ 214 mil até setembro de 2018.

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 março 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