



Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE 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 Condomínio Ereditá SPE Ltda.** ("Ereditá" ou "Recuperanda"), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o relatório de atividades referente os meses de julho a setembro 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 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.	
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

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.

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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Caixa e Equivalentes de Caixa	1	(0)	1	
Contas a Receber - CP	947	712	711	
Imóveis a Comercializar	0	0	0	
Créditos Diversos	5	5	325	
Impostos e Contribuições a Compensar	111	111	111	
Ativo Circulante	1.064	827	1.146	
Partes Relacionadas	22.100	22.371	22.025	
Impostos e Contribuições a Compensar	18	18	18	
Ativo não Circulante	22.118	22.389	22.043	
TOTAL DO ATIVO	23.182	23.217	23.190	

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

Observa-se no comparativo realizado entre as competências de julho e setembro de 2018, que o ativo total apresentou elevação de R\$ 8 mil, devido às seguintes variações:

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou variações significativas no comparativo entre os meses de julho e setembro de 2018. Nessa rubrica transitam os recebimentos da carteira de crédito, sendo posteriormente repassados para a conta corrente da *Holding*. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos bancários que compõem o saldo registrado durante os meses analisados, não foram verificadas divergências.

Contas a Receber: demonstrou retração de R\$ 237 mil, referente a liquidação de créditos em aberto da carteira durante o 3º trimestre de 2018. A seguir será realizado a abertura analítica dos saldos e análise dos vencimentos com base no relatório "*Aging List*" disponibilizado pela Recuperanda.

Créditos Diversos: apresentou alta significativa em setembro de 2018 (R\$ 320 mil), devido a constituição de novo depósito judicial, tal montante utilizado como garantia originou-se da *Holding*, gerando abatimento de parte dos recebíveis registrados na linha Partes Relacionadas no mesmo período.

Partes Relacionadas: diminuiu R\$ 75 mil durante o 3º trimestre de 2018. O saldo refere-se a valores a receber junto a *Holding* e 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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Clientes Incorporação	947	716	715	
Clientes Incorporação (SPE)	(0)	(4)	(4)	
Total de Contas a Receber	947	712	711	

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jul/18	Ago/18	Set/18	
A Vencer	-	85	80	
Vencidos até 180 dias	298	-	-	
Vencidos a mais de 360 dias	649	627	630	
Total de Contas a Receber	947	712	711	

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

Verificou-se diminuição de R\$ 233 mil na linha de Cliente Incorporação, devido ao recebimento de crédito vencido, advindo das vendas realizadas em competências anteriores.

A Recuperanda apresentou o relatório "Aging List" do Contas a Receber, onde verificou-se que 89% dos saldos da carteira demonstram-se vencidos a mais de 360 dias, sendo assim, esta Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda avalie a constituição de provisões para devedores duvidosos.

Balanco 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		
Balanco Patrimonial	Jul/18	Ago/18	Set/18
Fornecedores	67	64	64
Outras Obrigações Fiscais	83	98	18
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	-	0
Parcelamentos Tributários - CP	341	340	373
Tributos Diferidos - CP	35	26	26
Contas a Pagar - CP	33	33	35
Adiantamentos de Clientes - CP	7	7	7
Provisões para Garantia - CP	4	4	4
Passivo Circulante	570	572	527
Parcelamentos Tributários - LP	3.174	3.150	3.235
Tributos Diferidos - LP	29	22	22
Provisões para Demandas Judiciais	962	962	998
Passivo não Circulante	4.166	4.134	4.256
Capital Social	14.301	14.301	14.301
Reservas de Lucros	3.486	3.486	3.486
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	660	724	621
Patrimônio Líquido	18.447	18.511	18.407
TOTAL PASSIVO + PL	23.182	23.217	23.190

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

Fornecedores: apresentou queda de R\$ 3 mil em agosto, pois houve a liquidação de títulos de menor valor referentes a manutenção do empreendimento no período. Não houveram novas entradas e saídas em setembro de 2018.

Outras Obrigações Fiscais: apresentou baixa significativa no 3º trimestre de 2018, devido ao pagamento 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.

Tributos Diferidos CP e LP: referem-se a provisões estimadas com base na carteira a realizar, conforme a carteira é liquidada, os tributos diferidos são reclassificados para correntes; ambas as rubricas demonstraram modesto aumento, sumarizando em setembro de 2018 os saldos de R\$ 26 mil e R\$ 22 mil, respectivamente.

Contas a Pagar: apresentou alta de R\$ 2 mil em setembro de 2018, devido a atualização monetária de créditos condominiais em aberto.

Provisões para Demandas Judiciais: em setembro de 2018, houve acréscimo de R\$ 36 mil, devido a entrada de 16 (dezesesseis) novas contingências, sendo 9 (nove) trabalhistas, 5 (cinco) cíveis e 2 (dois) de natureza tributária.

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

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	Jul/18	Ago/18	Set/18	
PIS a Recolher	5	7	2	
COFINS a Recolher	21	30	9	
Parcelamento 60 Meses	21	20	49	
Parcelamento PERT	7	7	7	
Parcelamento PERT PGFN	313	313	316	
IRPJ a Recolher	9	9	4	
CSLL a Recolher	8	8	3	
Encargos s/ Tributos	3	7	0	
PIS Diferido	6	5	5	
COFINS Diferido	28	21	21	
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	0	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	37	37	-	
Total Dívida Tributária - CP	458	464	417	
Parcelamento 60 Meses	5	3	86	
Parcelamento PERT PGFN	3.169	3.146	3.150	
IRPJ Diferido	19	14	14	
CSLL Diferido	10	8	8	
Total Dívida Tributária - LP	3.203	3.171	3.257	
Total Dívida Tributária	3.661	3.635	3.674	

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo retraíram 9% durante o período, devido principalmente ao pagamento das obrigações de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

No longo prazo, observa-se aumento de 2% referente a entrada de novos parcelamentos 60 meses.

As referidas movimentações resultaram na elevação da dívida tributária em R\$ 13 mil, a qual sumarizou R\$ 3.6 milhões em setembro de 2018.

Disponibilidade Operacional

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Contas a Receber - CP	947	712	711	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	0	0	0	
(-) Fornecedores	67	64	64	
Disponibilidade Operacional	881	648	647	

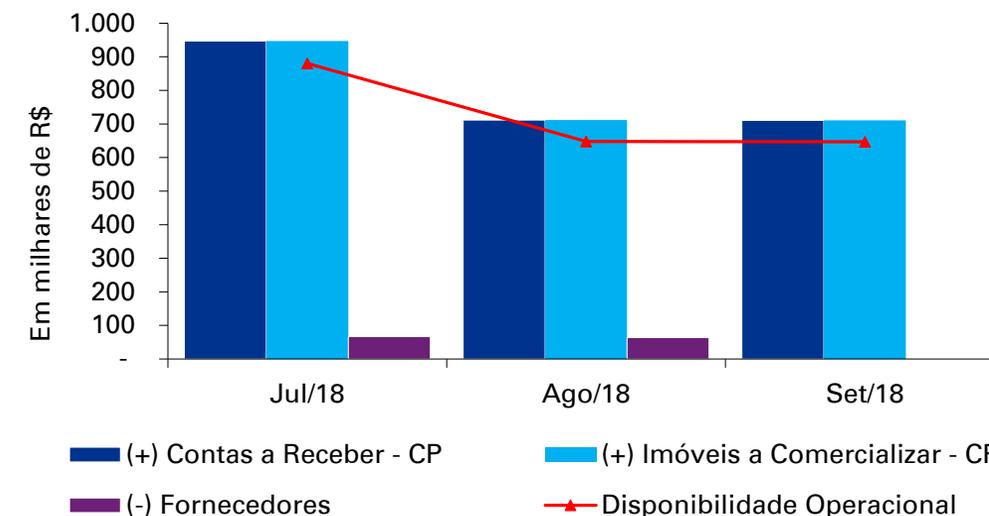
Fonte: Balanço enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018;

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

Entre as competências do 3º trimestre de 2018, verificou-se retração de 27% neste indicador, referente aos recebimentos expressivos que diminuíram a linha de Contas a Receber.

A Disponibilidade Operacional, sumarizou em setembro de 2018, o montante de R\$ 647 mil.

Disponibilidade Operacional



Capital de Giro Líquido

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

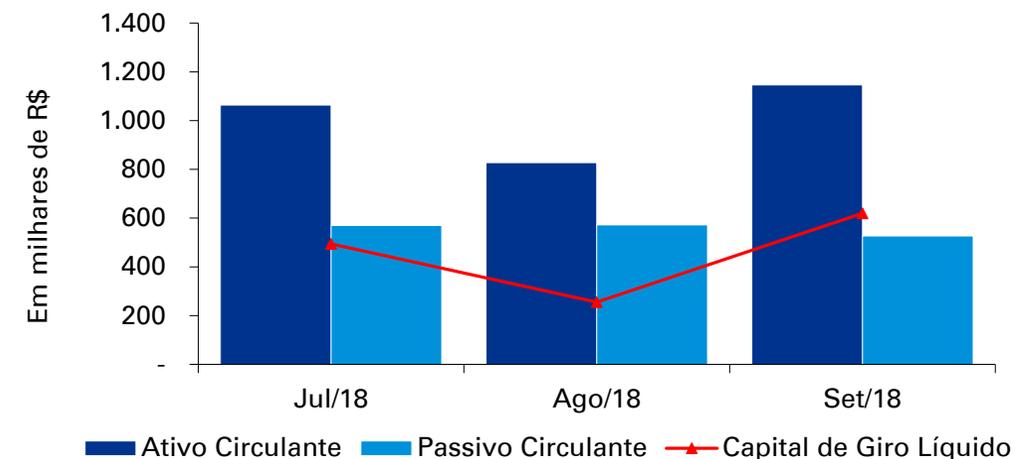
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	(0)	1	
(+) Contas a Receber - CP	947	712	711	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	0	0	0	
(+) Créditos Diversos	5	5	325	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	111	111	111	
(A) Ativo Circulante	1.064	827	1.146	
(-) Fornecedores	67	64	64	
(-) Outras Obrigações Fiscais	83	98	18	
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	-	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	341	340	373	
(-) Tributos Diferidos - CP	35	26	26	
(-) Contas a Pagar - CP	33	33	35	
(-) Adiantamento de Clientes - CP	7	7	7	
(-) Provisões para Garantia - CP	4	4	4	
(B) Passivo Circulante	570	572	527	
(A-B) Capital de Giro Líquido	494	255	620	

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

Observa-se que o Capital de Giro apresentou saldo positivo durante todos os meses do 3º trimestre de 2018, devido principalmente ao acréscimo do ativo circulante em setembro, impulsionada pelas garantias de depósitos judiciais constituídos no período.

As referidas variações resultaram no valor de R\$ 620 mil no CGL em setembro 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

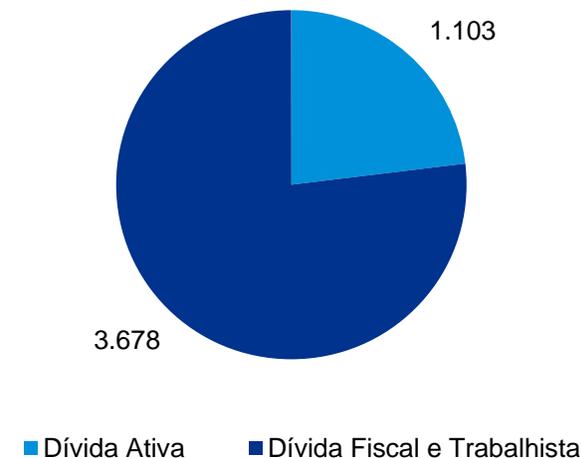
Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras
Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(-) Fornecedores	67	64	64	
(-) Contas a Pagar - CP	33	33	35	
(-) Adiantamento de Clientes - CP	7	7	7	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	962	962	998	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	(0)	1	
(A) Dívida Ativa	1.069	1.067	1.103	
(-) Outras Obrigações Fiscais	83	98	18	
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	-	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	341	340	373	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	3.174	3.150	3.235	
(-) Tributos Diferidos - CP	35	26	26	
(-) Tributos Diferidos - LP	29	22	22	
(-) Provisões para Garantia - CP	4	4	4	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	3.666	3.639	3.678	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	4.735	4.706	4.782	

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

Identifica-se que a dívida financeira líquida total apresentou elevação de R\$ 47 mil durante o 3º trimestre de 2018, em consequência das novas provisões de contingências registradas no período. Em setembro de 2018, a dívida total sumarizou R\$ 4.7 milhões, sendo representada por 23% da dívida ativa e 77% pela dívida fiscal e trabalhista.

Dívida Financeira Líquida Total - Setembro/18



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)	Jun/18 Acum.	Jul/18	Ago/18	Set/18	Set/18 Acum.
Receita Operacional Bruta	1.080	(5)	47	-	1.121
Receita de Imóveis	1.080	(5)	47	-	1.121
Deduções da Receita Bruta	(39)	0	(2)	-	(41)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(39)	0	(2)	-	(41)
Receita Operacional Líquida	1.041	(5)	45	-	1.080
Custos dos Imóveis	(797)	-	(0)	37	(760)
Custos dos Imóveis	(797)	-	(0)	37	(760)
Resultado Operacional Bruto	244	(5)	45	37	321
Despesas Gerais e Administrativas	(1)	-	-	(60)	(61)
Despesas com Comercialização	(0)	(3)	-	(0)	(3)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(567)	2	(1)	(37)	(603)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(324)	(6)	44	(60)	(346)
Receitas Financeiras	13	7	23	5	48
Despesas Financeiras	(1.755)	(88)	(10)	(41)	(1.895)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(2.066)	(87)	57	(96)	(2.193)
Provisão CSLL e IR - Corrente	(16)	-	-	(7)	(23)
Provisão CSLL e IR - Diferido	(12)	2	7	0	(2)
Lucro (prejuízo) do exercício	(2.094)	(85)	64	(103)	(2.219)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018;

Não houve vendas ou distratos durante o 3º trimestre de 2018, sendo as movimentações verificadas nas **Receita de Imóveis, Deduções da Receita e Custo dos Imóveis** nos meses de julho e agosto provenientes de ajustes contábeis regularizando o faturamento apurado no 1º semestre de 2018.

As principais variações ocorreram nas contas:

Despesas Gerais e Administrativas: o montante verificado em setembro de 2018 refere-se a gasto com impostos e taxas.

Despesas com Comercialização: refere-se ao pagamento de comissões sobre vendas e propaganda/publicidade.

Outras Receitas e Despesas Operacionais: em setembro houve a constituição de 15 (quinze) novas provisões para contingências classificadas como perdas prováveis na base de processos da Recuperanda.

Receitas Financeiras: apresentou R\$ 48 mil no acumulado de setembro de 2018, referente as juros ativos e apropriações das atualizações monetárias no período.

Despesas Financeiras: refere-se a juros pagos, descontos concedidos, comissões de despesas bancárias, corrção monetária e juros sobre tributos, totaliza o montante acumulado de 1.8 milhão ao fim do 3º trimestre de 2018.

O resultado líquido do exercício sumarizou em setembro de 2018 prejuízo contábil acumulado de R\$ 2.2 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, 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