



Projeto Residencial Von Schilgen 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 Von Schilgen SPE Ltda.** (“Von Schilgen” 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
Imóveis a Comercializar	9
Balanço Patrimonial - Passivo	10
Dívida Tributária	11
Disponibilidade Operacional	12
Capital de Giro	13
Dívida Financeira Líquida	14
Demonstração do Resultado	15
Cronograma Processual	16

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.	
Conferimos 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
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 Von Schilgen SPE Ltda.

Data do Habite-se: 8 de outubro de 2008

Número de Unidades por Torre: 16

Número de Torres: 4

Quantidade em Estoque: 1

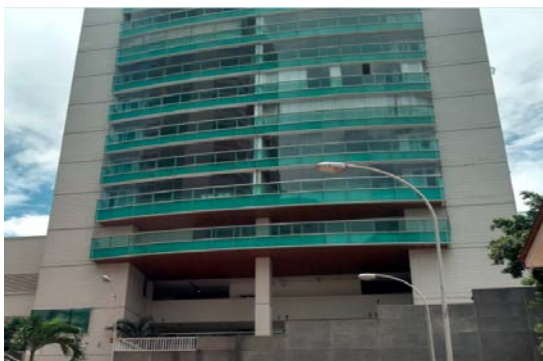
Custo médio de unidade: R\$ 1.2 milhões

Status: Todos empreendimentos concluídos e com Habite-se

A constatação do status dos empreendimentos foram realizadas por meio de visitas aos seguintes endereços:

Av. Saturnino de Brito, 595, Vitória – Espírito Santo
Alameda Doutor Carlito Von Schilgen, 145, Vitória – Espírito Santo
Av. Saturnino de Brito, 583, Vitória – Espírito Santo
Alameda Doutor Carlito Von Schilgen, 101, Vitória – Espírito Santo

Fotos do Empreendimento:



Av. Saturnino de Brito, 595 / ES



Alameda Doutor Carlito Von Schilgen / ES



Av. Saturnino de Brito, 583 / ES



Alameda Doutor Carlito Von Schilgen / ES

Balanco Patrimonial - Ativo

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Contas a Receber - CP	5.666	5.714	5.728	
Imóveis a Comercializar	1.208	1.208	1.208	
Ativo Circulante	6.874	6.923	6.936	
Partes Relacionadas	14.156	14.155	14.154	
Ativo não Circulante	14.156	14.155	14.154	
TOTAL DO ATIVO	21.030	21.077	21.090	

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

Contas a Receber: houve a repactuação de contrato de venda no mês de agosto elevando a carteira, já a movimentação verificada em setembro é oriunda exclusivamente da correção monetária dos recebíveis. A seguir será demonstrada a composição analítica da rubrica.

Partes Relacionadas: observou-se modesta diminuição no comparativo entre as competências do 3º trimestre de 2018, devido a repasses realizados junto a coligada "Viver Empreendimentos Ltda." Tais recebíveis correspondem a operações que foram registradas no resultado em competências anteriores.

A rubrica de **Imóveis a Comercializar** não apresentou variação no período apresentado.

Contas a Receber

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Clientes Incorporação	2.949	2.998	3.012	
Clientes Incorporação (SPE)	2	2	2	
Clientes Unidades Avulsas (SPE)	4.215	4.215	4.215	
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(1.500)	(1.500)	(1.500)	
Contas a Receber - CP	5.666	5.714	5.728	
Total de Contas a Receber	5.666	5.714	5.728	

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Jul/18	Ago/18	Set/18	
A Vencer	102	102	102	
Vencidos até 180 dias	43	34	26	
Vencidos entre 181 e 360 dias	17	25	33	
Vencidos a mais de 360 dias	5.505	5.553	5.567	
Total de Contas a Receber	5.666	5.714	5.728	

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

Observou-se na composição analítica do Contas a Receber, aumento de 2% no trimestre, tendo como principal motivo a repactuação de 1 (um) contrato de venda, além da correção monetária auferida sobre a carteira. Destaca-se a “Provisão para Perdas” no montante de R\$ 1.5 milhão, que não sofreu alteração durante o período analisado.

A rubrica “Clientes unidades avulsas (SPE)” é composta pela carteira de clientes a receber sobre as unidades vendidas pela construtora que executou as obras do empreendimento, a mesma deve restituir o adiantamento efetuado pela Recuperanda.

Com base no relatório “Aging List”, os títulos classificados como A vencer, representam 2% dos créditos registrados, enquanto os títulos Vencidos a mais de 360 dias, importam 97%, recomendamos que a Recuperanda envide esforços a fim de constatar a liquidez dos referidos títulos, visando o registro coerente dos créditos.

Imóveis a Comercializar

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Imóveis a Comercializar	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Imóveis Concluídos	38.118	38.118	38.118	
Unidades Avulsas	1.208	1.208	1.208	
Apropriação do Custo	(38.118)	(38.118)	(38.118)	
Encargos Financeiros	48	48	48	
Apropriação do Custo Financeiro	(48)	(48)	(48)	
Total de Imóveis a Comercializar	1.208	1.208	1.208	

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE 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: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018.

Identifica-se que a rubrica Imóveis a Comercializar não apresentou variações, pois não houveram vendas ou distratos de imóveis entre os meses analisados.

Segundo a Recuperanda, a única unidade em estoque, não está disponível para venda, pois a mesma encontra-se bloqueada judicialmente.

A Recuperanda sumarizou em setembro de 2018 o montante de R\$ 1.2 milhões, representado por 1 (uma) unidade de imóvel.

Balanço Patrimonial - Passivo

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.			
R\$ 000			
Balanço Patrimonial	Jul/18	Ago/18	Set/18
Fornecedores	1	1	1
Coobrigação na Cessão de Recebíveis	273	273	273
Outras Obrigações Fiscais	66	67	76
Parcelamentos Tributários - CP	37	37	38
Tributos Diferidos - CP	108	109	110
Contas a Pagar - CP	-	-	12
Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15
Passivo Circulante	500	504	525
Parcelamentos Tributários - LP	56	55	55
Tributos Diferidos - LP	91	92	93
Provisões para Demandas Judiciais	252	252	252
Passivo não Circulante	399	400	400
Capital Social	18.501	18.501	18.501
Reservas de Lucros	3.842	3.842	3.842
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(2.212)	(2.169)	(2.178)
Patrimônio Líquido	20.131	20.174	20.165
TOTAL PASSIVO + PL	21.030	21.077	21.090

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

Coobrigações na Cessão de Recebíveis: referem-se a duplicatas descontadas vendidas a instituições financeiras ou securitizadoras; caso os clientes não honrem suas obrigações, a Recuperanda é coobrigada da dívida, não houve variações no 3º trimestre de 2018.

Outras Obrigações Fiscais: observa-se consecutivos aumentos entre os meses de julho a setembro de 2018, referentes ao acúmulo dos tributos IRPJ e CSLL a recolher, COFINS a recolher e PIS/COFINS/CSLL Retido na Fonte a Recolher.

Parcelamentos Tributários: houve reclassificações mensais entre longo e curto prazo, adicionalmente identificou-se os pagamentos das mensalidades do parcelamento PERT, através dos comprovantes de arrecadação disponibilizados pela Recuperanda.

Tributos Diferidos de curto e longo prazo: tratam-se de provisões estimadas com base na carteira a realizar, conforme a carteira é liquidada, os tributos diferidos são reclassificados para correntes; ambas as rubricas demonstraram elevações, sumarizando em setembro de 2018 os saldos de R\$ 38 mil e R\$ 93 mil, respectivamente.

Contas a Pagar: o montante de R\$ 12 mil contabilizado em setembro refere-se a apuração de despesas condominiais trimestrais.

As rubricas **Fornecedores**, **Adiantamento de Clientes** e **Provisões para Demandas Judiciais** não apresentaram movimentação relevante durante o período.

Dívida Tributária

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

Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/18	Ago/18	Set/18	
PIS a Recolher	7	7	7	
COFINS a Recolher	31	31	31	
Parcelamento PERT	25	25	25	
Parcelamento PERT PGFN	13	13	13	
IRPJ a Recolher	10	10	14	
CSLL a Recolher	9	9	12	
Encargos s/ Tributos	8	10	12	
PIS Diferido	19	19	20	
COFINS Diferido	89	90	90	
Total Dívida Tributária - CP	211	214	224	
Parcelamento PERT PGFN	56	55	55	
IRPJ Diferido	59	60	60	
CSLL Diferido	32	32	33	
Total Dívida Tributária - LP	147	148	148	
Total Dívida Tributária	358	362	371	

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

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que a dívida tributária total apresentou acréscimo de 4% entre os meses de julho e setembro de 2018, devido principalmente a apuração dos tributos IRPJ e CSLL e elevação dos impostos diferidos sobre a realização da carteira.

Com base nas variações supracitadas, verificou-se que a dívida tributária total sumarizou o montante de R\$ 371 mil no 3º trimestre de 2018.

Disponibilidade Operacional

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

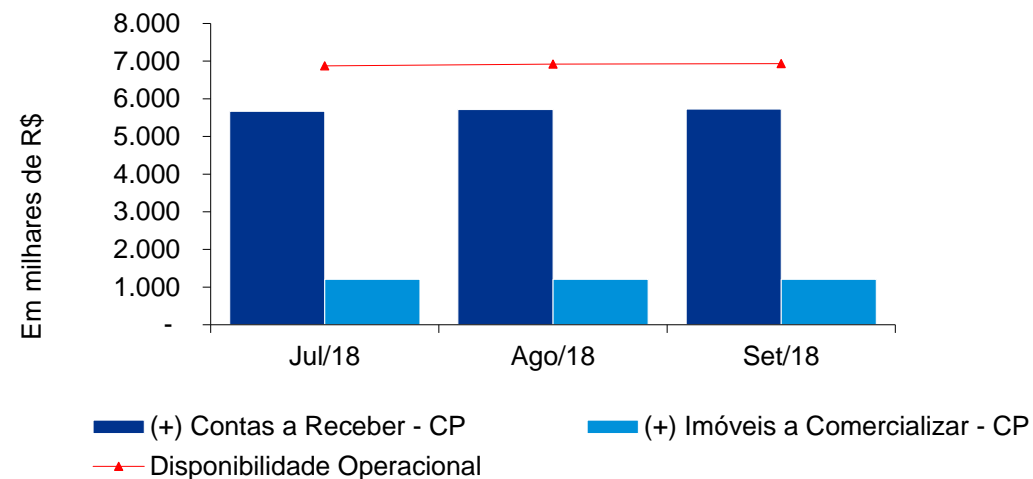
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Contas a Receber - CP	5.666	5.714	5.728	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	1.208	1.208	1.208	
(-) Fornecedores	1	1	1	
Disponibilidade Operacional	6.872	6.921	6.935	

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

A Disponibilidade Operacional apresentou aumento de R\$ 62 mil, em razão da evolução/elevação da carteira de crédito registrada no Contas a Receber (conforme mencionado anteriormente neste relatório). Finalizou o mês de setembro de 2018 com saldo de R\$ 6.9 milhões.

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 Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Contas a Receber - CP	5.666	5.714	5.728	
(+) Imóveis a Comercializar	1.208	1.208	1.208	
(A) Ativo Circulante	6.874	6.923	6.936	
(-) Fornecedores	1	1	1	
(-) Coobrigação na Cessão de Recebíveis	273	273	273	
(-) Outras Obrigações Fiscais	66	67	76	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	37	37	38	
(-) Tributos Diferidos - CP	108	109	110	
(-) Contas a Pagar - CP	-	-	12	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15	
(B) Passivo Circulante	500	504	525	
(A-B) Capital de Giro Líquido	6.374	6.419	6.411	

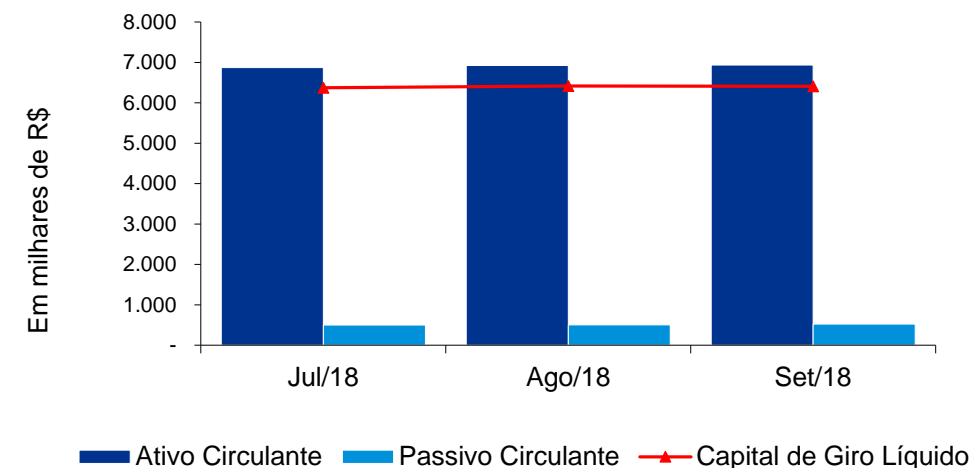
Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de julho a setembro de 2018.

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.

Observa-se que o índice apresentou saldo positivo durante todo o período, em razão do ativo circulante ser substancialmente superior ao passivo circulante. Entre os meses do 3º trimestre de 2018 houve aumento do indicador, devido a movimentação do Contas a Receber.

O CGL sumariza o montante de R\$ R\$ 6.4 milhões em setembro de 2018.

Capital de Giro Líquido



Dívida Financeira Líquida

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

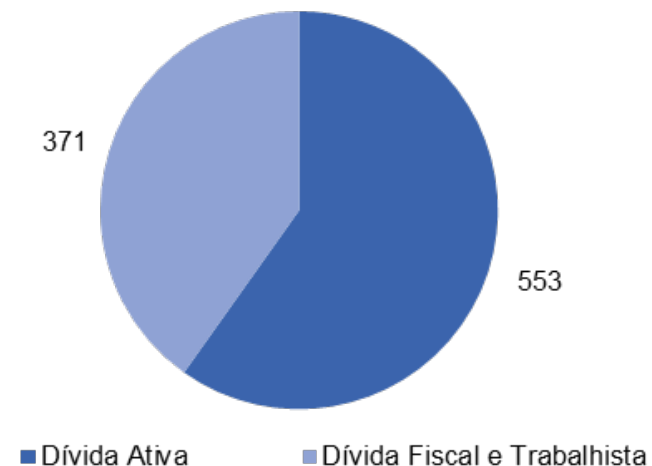
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(-) Fornecedores	1	1	1	
(-) Coobrigação na Cessão de Recebíveis - CP	273	273	273	
(-) Contas a Pagar - CP	-	-	12	
(-) Adiantamentos de Clientes - CP	15	15	15	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	252	252	252	
(A) Dívida Ativa	541	541	553	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	37	37	38	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	56	55	55	
(-) Outras Obrigações Fiscais	66	67	76	
(-) Tributos Diferidos - CP	108	109	110	
(-) Tributos Diferidos - LP	91	92	93	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	358	362	371	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	899	903	925	

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 (quando existentes).

A dívida financeira líquida apresentou acréscimo de R\$ 26 mil entre os meses de julho e setembro de 2018, devido principalmente a apuração de novas obrigações fiscais. Em setembro de 2018, a dívida total sumarizou R\$ 925 mil, sendo representada em 60% pela dívida ativa.

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 Von Schilgen SPE Ltda.					
	R\$ 000				
Demonstração de Resultado (DRE)	Jun/18 Acum.	Jul/18	Ago/18	Set/18	Set/18 Acum.
Receita Operacional Bruta	(244)	-	-	-	(244)
Receita de Imóveis	(244)	-	-	-	(244)
Deduções da Receita Bruta	9	-	-	-	9
Impostos Incidentes sobre Vendas	9	-	-	-	9
Receita Operacional Líquida	(235)	-	-	-	(235)
Custos dos Imóveis	(197)	(3)	-	-	(199)
Custos dos Imóveis	(197)	(3)	-	-	(199)
Resultado Operacional Bruto	(432)	(3)	0	(0)	(434)
Despesas Gerais e Administrativas	(0)	-	-	-	(0)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.543)	(1)	(2)	(13)	(1.559)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(1.975)	(4)	(2)	(13)	(1.993)
Receitas Financeiras	79	66	-	-	145
Despesas Financeiras	(182)	(82)	46	11	(207)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(2.077)	(19)	45	(2)	(2.055)
Provisão CSLL e IR - Corrente	(13)	-	-	(6)	(20)
Provisão CSLL e IR - Diferida	29	8	(1)	(0)	35
Lucro (Prejuízo) do Exercício	(2.062)	(12)	43	(9)	(2.040)

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

A Recuperanda apresentou a Demonstração do Resultado do Exercício referente ao 3º trimestre de 2018, destacando que não houve registro de **Receita Bruta** e **Deduções** apresentadas no período.

O **Custo dos Imóveis** apresentou modesto saldo em julho de 2018, em razão da apropriação das custas de averbação da construção (honorários e cartório) do empreendimentos Jequitibás.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: movimentou-se linearmente com as obrigações com terceiros adquiridas no trimestre, sendo destaque o montante de R\$ 12 mil do Contas a Pagar (explicado anteriormente neste relatório).

Receitas Financeiras: auferiu saldo em julho de 2018, devido aos ganhos advindos da repactuação do contrato de venda realizado no período.

Já as **Despesas Financeiras** apresentaram saldo significativo em julho de 2018, devido aos encargos sobre contratos que posteriormente foram reajustados nos meses seguintes.

O resultado líquido do exercício sumarizou em setembro prejuízo acumulado 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	<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)
07/12/2017	<ul style="list-style-type: none">• Homologação do PRJ
21/05/2018	<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, 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