



Viver Empreendimentos 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 **Viver Empreendimentos Ltda.** (“Viver Empreendimentos” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório mensal referente aos meses de julho a setembro, conforme segue:



Notas relevantes	3
Glossário	4
Informações da Recuperanda	6
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Balanço Patrimonial - Passivo	8
Dívida tributária	9
Capital de Giro	10
Dívida Financeira Líquida	11
Demonstração do Resultado	12
Anexo I - Investimentos	13
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 fiscalizamos 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 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.

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 da Recuperanda

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

Razão Social:

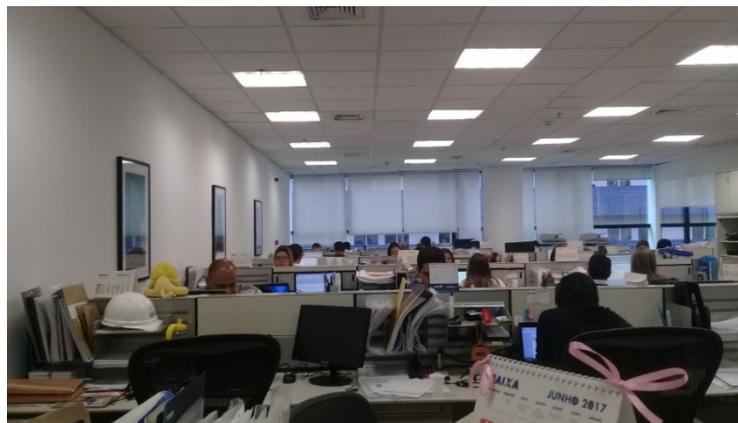
Viver Empreendimentos Ltda.

Status: referem-se à matriz da Recuperanda.

A constatação do status da Recuperanda foi realizada por esta Administradora Judicial meio de visita no seguinte endereço, na seguinte data:

Rua Fidêncio Ramos, nº 213 - 5º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP
(10/01/2019)

Fotos do Empreendimento:



Balanco Patrimonial - Ativo

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

Viver Empreendimentos Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	82	82	82	
Ativo Circulante	82	82	82	
Imóveis a Comercializar - LP	42.736	42.736	42.736	
Partes Relacionadas	404.751	405.322	402.584	
Investimentos	407.576	407.651	407.623	
Ativo não Circulante	855.063	855.709	852.943	
TOTAL DO ATIVO	855.145	855.791	853.025	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

Imóveis a Comercializar: não apresentou variação no período. Conforme entendimento realizado, o saldo registrado refere-se ao investimento realizado para aquisição da terreno da coligada JMT Propriedade Imobiliária adquirido com ágio no exercício de 2016.

No comparativo realizado entre os meses de julho a setembro de 2018, verificou-se que houve decréscimo de R\$ 2.1 milhões no total do ativo.

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou variações relevantes no período. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos bancários que compõem a rubrica de Caixa e equivalentes de caixa entre as competências analisadas. Sem divergências.

Impostos e Contribuições a Compensar - CP: segregados por PIS e COFINS não cumulativos e saldo negativo de IRPJ, não se movimentou entre julho e setembro de 2018, totalizando R\$ 82 mil.

Partes Relacionadas: representa 47% do total do ativo em setembro de 2018, apresentou decréscimo de 1% entre os meses analisados, devido a realização de conciliação e liquidação (acerto de contas) de parte dos recebíveis junto as SPEs coligadas.

Investimentos: nesta rubrica estão registrados os investimentos realizados em projetos imobiliários do Grupo Viver, incluindo as perdas estimadas, equivalência patrimonial e adiantamento para futuro aumento de capital. A rubrica representa 48% do total do ativo em setembro de 2018, houve elevação inferior a 1% no período analisado, devido principalmente a apropriação de resultado positivo obtido com Equivalência Patrimonial. A composição do saldo será exibida no "Anexo I", ao fim deste relatório.

Balanco Patrimonial - Passivo

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

Viver Empreendimentos Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Fornecedores	1	1	0	
Parcelamentos Tributários - CP	275	276	277	
Partes Relacionadas	325.480	326.071	323.353	
Provisões para Perdas em Investimentos	57.834	57.834	57.834	
Passivo Circulante	383.590	384.181	381.465	
Parcelamentos Tributários - LP	1.342	1.323	1.311	
Provisões para Demandas Judiciais	651	651	651	
Passivo não Circulante	1.993	1.974	1.962	
Capital Social	834.950	834.950	834.950	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(365.388)	(365.314)	(365.352)	
Patrimônio Líquido	469.562	469.636	469.598	
TOTAL PASSIVO + PL	855.145	855.791	853.025	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

Parcelamentos Tributários: totalizou R\$ 277 mil e R\$ 1.3 milhão no curto e longo prazo respectivamente em setembro de 2018. Nota-se a ocorrência de reclassificações mensais entre as linhas. A seguir será demonstrada a abertura analítica da Dívida tributária.

Partes Relacionadas: representa 84% do total das obrigações com terceiros ao fim do 3 trimestre de 2018. Houve decréscimo de 1% no comparativo entre os períodos analisados, devido ao acerto de contas realizado com o ativo (conforme mencionado anteriormente neste relatório).

As rubricas de **Fornecedores**, **Provisão para Perdas em Investimentos** e **Provisão para Demandas Judiciais** não apresentaram variações significativas nas competências analisadas.

Dívida Tributária

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

Viver Empreendimentos Ltda.	R\$ 000		
Dívida Tributária	Jul/18	Ago/18	Set/18
Parcelamento Lei nº 11.941/09	252	252	253
Parcelamento Lei nº 12.996/14	24	24	24
Total Dívida Tributária - CP	275	276	277
Parcelamento Lei nº 11.941/09	1.133	1.115	1.103
Parcelamento Lei nº 12.996/14	209	208	207
Total Dívida Tributária - LP	1.342	1.323	1.311
Total Dívida Tributária	1.618	1.599	1.588

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

Observou-se que a dívida tributária de curto prazo apresentou acréscimos de R\$ 1 mil em razão da reclassificação do saldo do longo prazo e das atualizações monetárias dos saldos de “Parcelamento Lei nº 11.941/09” e “Parcelamento Lei nº 12.996/14” pela taxa Selic, em contrapartida houve também a liquidação das parcelas mensais dos impostos, totalizando o saldo de R\$ 277 mil.

Quanto ao longo prazo, observa-se redução de R\$ 31 mil, em razão de reclassificação para o curto prazo.

Cumprir informar que a Recuperanda apresentou comprovantes de arrecadação de ambos os parcelamentos reconhecidos em seu passivo tributários nos meses analisados.

As referidas variações resultaram no decréscimo de R\$ 30 mil da dívida tributária total, sumarizando em setembro de 2018 o montante de R\$ 1.5 milhão.

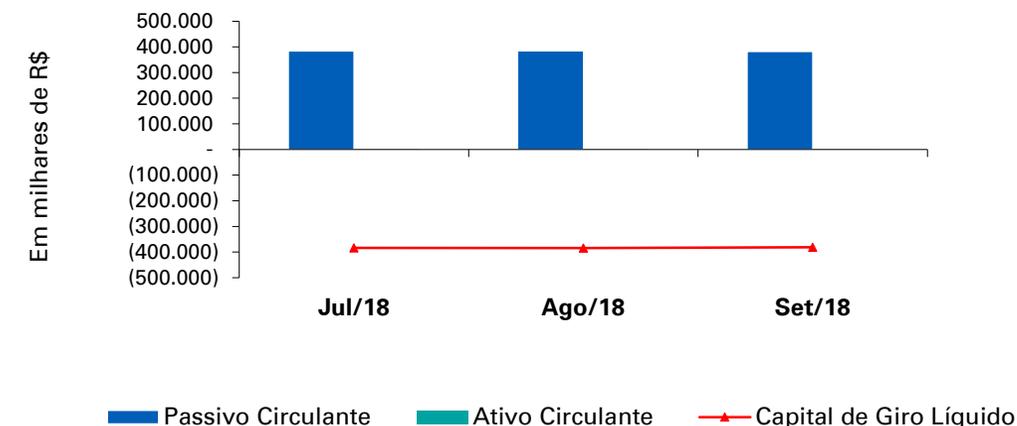
Capital de Giro

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

Viver Empreendimentos Ltda.		R\$ 000		
Capital de Giro Líquido	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	82	82	82	
(A) Ativo Circulante	82	82	82	
(-) Fornecedores	1	1	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	275	276	277	
(-) Partes Relacionadas	325.480	326.071	323.353	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	57.834	57.834	57.834	
(B) Passivo Circulante	383.590	384.181	381.465	
(A-B) Capital de Giro Líquido	(383.508)	(384.099)	(381.383)	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses 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.

Observa-se que o indicador apresentou-se negativo durante todo o período, demonstrando redução no déficit em 1% (R\$ 2.1 milhões) no comparativo entre os meses analisados, devido a principalmente ao decréscimo na linha "Partes Relacionadas".

Em setembro de 2018, o Capital de Giro Líquido sumarizou o déficit total de R\$ 381 milhões.

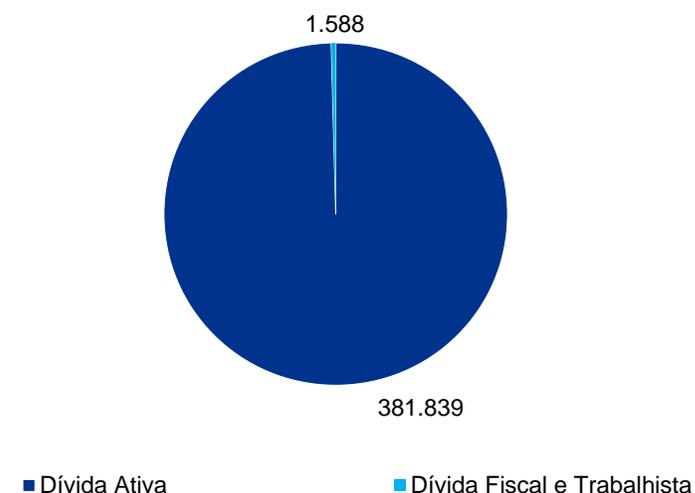
Dívida Financeira Líquida

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

Viver Empreendimentos Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Jul/18	Ago/18	Set/18	
(-) Fornecedores	1	1	0	
(-) Partes Relacionadas	325.480	326.071	323.353	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	57.834	57.834	57.834	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	651	651	651	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	383.965	384.556	381.839	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	275	276	277	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	1.342	1.323	1.311	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	1.618	1.599	1.588	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	385.583	386.155	383.427	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a setembro de 2018.

Dívida Financeira Líquida Total - Setembro/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. 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.

Identificou-se que a Dívida Financeira Líquida total da Recuperanda apresentou redução de R\$ 2,1 milhões, devido ao decréscimo na dívida ativa, representada pela rubrica Partes Relacionadas.

Em setembro de 2018 a Dívida Financeira Líquida sumarizou R\$ 383 milhões, sendo composta em 99,6% pela dívida ativa.

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

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

Viver Empreendimentos Ltda.		R\$ 000			
Demonstração de Resultado (DRE)	Jun/18 Acum.	Jul/18	Ago/18	Set/18	Set/18 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	(33)	(1)	(1)	-	(35)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	-	-	(0)	(0)
Resultado Equivalência Patrimonial	95	8	76	(29)	151
Resultado antes do Resultado Financeiro	62	7	75	(29)	115
Despesas Financeiras	(85)	(5)	(1)	(9)	(99)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(23)	2	74	(38)	16
Resultado Líquido do Exercício	(23)	2	74	(38)	16

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

A Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou **Receita de Bruta, Deduções da Receita e Custo dos Imóveis** durante o período analisado.

Despesas Gerais e Administrativas: sumarizou o montante acumulado de R\$ 35 mil em setembro de 2018, sendo representadas pelo desembolso com custas processuais e material de informática.

Resultado de Equivalência Patrimonial: mensalmente durante o 3º trimestre de 2018 realizou-se a apuração dos ganhos/perdas com investimentos realizados em empreendimentos do grupo, o resultado acumulado obtido foi positivo no montante de R\$ 151 mil.

Despesas Financeiras: corresponde a apropriação de juros sobre tributos, sumarizando o total acumulado de R\$ 99 mil em setembro de 2018;

Ao fim do 3º trimestre de 2018, o Resultado líquido do exercício apresentou lucro acumulado de R\$ 16 mil.

Anexo I - Investimentos

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

Viver Empreendimentos Ltda.		R\$ 000		
Investimentos	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	19.757	19.757	19.757	
Acanto Incorporadora Ltda	1.263	1.263	1.263	
Shimpako Incorporadora Ltda	950	950	950	
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda	(701)	(701)	(701)	
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda	13.662	13.662	13.662	
Inpar - Abyara - Projeto Residencial S. Amaro SPE	31.817	31.817	31.817	
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda	10.392	10.392	10.392	
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda	14.094	14.094	14.094	
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda	1.133	1.133	1.133	
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE	18.378	18.378	18.378	
JMT Propriedade Imobiliária Ltda	6.490	6.490	6.490	
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE	14.249	14.249	14.249	
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda	22.205	22.205	22.205	
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE	20.626	20.626	20.626	
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda	16.960	16.960	16.960	
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE LTDA	(32.413)	(32.413)	(32.413)	
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda	4.636	4.636	4.636	
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda	2.880	2.880	2.880	
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda	32.379	32.379	32.379	
Inpar Proj. Res. Condomínio Wellness Resort SPE 42	1.107	1.107	1.107	
Inpar Projeto 44 SPE Ltda	(18.912)	(18.912)	(18.912)	

Viver Empreendimentos Ltda.		R\$ 000		
Investimentos	Jul/18	Ago/18	Set/18	
Inpar Projeto 45 SPE Ltda	11.585	11.585	11.585	
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda	37.867	37.867	37.867	
Inpar Projeto 47 SPE Ltda	25.479	25.479	25.479	
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda	846	846	846	
Inpar Projeto 84 SPE Ltda	1.849	1.849	1.849	
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda	5.982	5.982	5.982	
Inpar Projeto 86 SPE Ltda	53.186	53.186	53.186	
Inpar Projeto 87 SPE Ltda	6.038	6.038	6.038	
Inpar Projeto 89 SPE Ltda	(3.099)	(3.099)	(3.099)	
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	5.973	5.973	5.973	
Inpar Projeto 111 SPE Ltda	13.505	13.505	13.505	
Inpar Projeto 112 SPE Ltda	7.556	7.556	7.556	
Inpar Projeto 113 SPE Ltda	(70)	(70)	(70)	
Inpar Projeto 116 SPE Ltda	3.539	3.539	3.539	
Inpar Projeto 127 SPE Ltda	(2.631)	(2.631)	(2.631)	
Outros Investimentos	485	561	532	
AFAC - Acanto Incorporadora Ltda	98	98	98	
AFAC - Shimpako Incorporadora Ltda	603	603	603	
Provisão para perdas em Controladas e Coligadas	57.834	57.834	57.834	
Total Investimentos	407.576	407.651	407.623	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de julho a 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
12/01/2018	• 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