



Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.

Relatório mensal de atividades

Meses de Outubro a Dezembro 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 de atividades referente aos meses de outubro a dezembro 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 outubro a dezembro 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 fiscal, além das informações operacionais das área de recursos humanos e comercial, os quais foram apresentados pela atual administração legal da Recuperanda, nos termos do art. 52 inciso IV, e que também foram obtidas durante nossas visitas e questionamentos 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.	
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.

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

Balanco 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		
Balanco Patrimonial	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
Contas a Receber - CP	-	-	(0)	
Imóveis a Comercializar	145	145	534	
Créditos Diversos	25	-	-	
Ativo Circulante	170	145	534	
Partes Relacionadas	10.647	10.669	10.666	
Ativo não Circulante	10.647	10.669	10.666	
TOTAL DO ATIVO	10.817	10.814	11.200	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

Caixa e Equivalentes de Caixa: não teve variações e nem saldo significativo durante o período analisado. Cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial 100% dos extratos bancários que compõe a referida rubrica entre outubro a dezembro de 2018 e não houve divergência.

Imóveis a Comercializar: apresentou aumento de R\$ 389 mil entre os meses do 4º trimestre de 2018, devido ao acréscimo da "Imóveis Garantia de Obra" e capitalização de despesas com IPTU e condomínio do único imóvel disponível no período. Totalizou o montante de R\$ 534 mil em dezembro de 2018.

Créditos Diversos: o saldo de R\$ 25 mil no mês de outubro de 2018 se referia ao depósito judicial para garantia de 1 (um) processo cível, o valor foi baixado em novembro com base na posição dos advogados da Recuperanda.

Partes Relacionadas: houve aumento 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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Imóveis Garantia de Obra	4	4	393	
Apropriação do Custo	141	141	141	
Total de Imóveis a Comercializar	145	145	534	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		Unid.		
Imóveis a Comercializar	Out/18	Nov/18	Dez/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 outubro a dezembro de 2018.

Na composição apresentada pela Recuperanda, observa-se que a rubrica "Imóveis Garantia de Obra" apresentou aumento de R\$ 389 mil em dezembro de 2018, devido a capitalização de despesas condominiais e de IPTU.

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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Fornecedores	1	-	-	
Outras Obrigações Fiscais	5	5	119	
Parcelamentos Tributários - CP	27	27	26	
Tributos Diferidos - CP	15	15	15	
Contas a Pagar - CP	-	-	275	
Passivo Circulante	48	47	434	
Parcelamentos Tributários - LP	157	155	154	
Tributos Diferidos - LP	13	13	13	
Provisões para Demandas Judiciais	-	-	217	
Passivo não Circulante	169	168	384	
Capital Social	4.052	4.052	4.052	
Reservas de Lucros	6.272	6.272	6.272	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	276	275	58	
Patrimônio Líquido	10.600	10.599	10.382	
TOTAL PASSIVO + PL	10.817	10.814	11.200	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

Outras Obrigações Fiscais: apresentou aumento de R\$ 114 mil, no mês de dezembro de 2018, em razão dos gastos com IPTU.

Parcelamentos Tributários: no curto e longo prazo tiveram retrações de 4% e 2% respectivamente. A seguir será exibida a composição da dívida tributária.

Contas a Pagar – CP: identifica-se saldo apenas no mês de dezembro referente a R\$ 275 mil, devido a rubrica “Contas a Pagar (SPE)” que é composta por despesas condominiais.

Provisão para Demandas Judiciais: em dezembro de 2018 houve reconhecimento de provisão referente a 01 (um) processo cível no montante de R\$ 217 mil.

As rubricas de **Fornecedores** e **Tributos Diferidos - CP** e **LP** 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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Parcelamento PERT	1	1	-	
Parcelamento PERT PGFN	26	26	26	
PIS Diferido	3	3	3	
COFINS Diferido	12	12	12	
Secretaria Municipal de Finanças	5	5	5	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	-	-	114	
Total Dívida Tributária - CP	47	47	160	
Parcelamento PERT PGFN	157	155	154	
IRPJ Diferido	8	8	8	
CSLL Diferido	4	4	4	
Total Dívida Tributária - LP	169	168	167	
Total Dívida Tributária	216	215	326	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que o total da dívida tributária de curto prazo apresentou aumento expressivo de R\$ 113 mil, devido a rubrica "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)", conforme informado anteriormente se refere a despesas com IPTU, além disso, a Recuperanda quitou o "Parcelamento PERT no mês de dezembro.

O longo prazo teve redução de R\$ 3 mil no mesmo período, em virtude da linha de "Parcelamento PERT PGFN".

A dívida tributária total sumarizou R\$ 326 mil no mês de dezembro 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 Quatro Estações Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(+) Contas a Receber - CP	-	-	(0)	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	145	145	534	
(-) Fornecedores	1	-	-	
Disponibilidade Operacional	144	145	534	

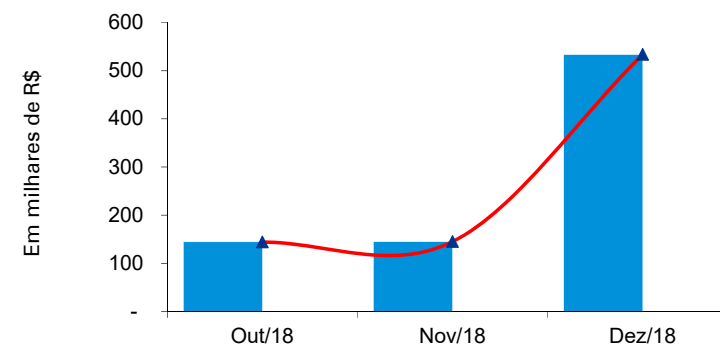
Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

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 durante os meses apresentados, pois a "Imóveis a Comercializar - CP", possui saldo relativamente superior as demais contas, além de "Fornecedores" ter saldo somente no mês de setembro de 2018.

No mês de dezembro o indicador sumarizou R\$ 534 mil.

Disponibilidade Operacional



■ (+) Imóveis a Comercializar - CP ■ (-) Fornecedores ▲ Disponibilidade Operacional

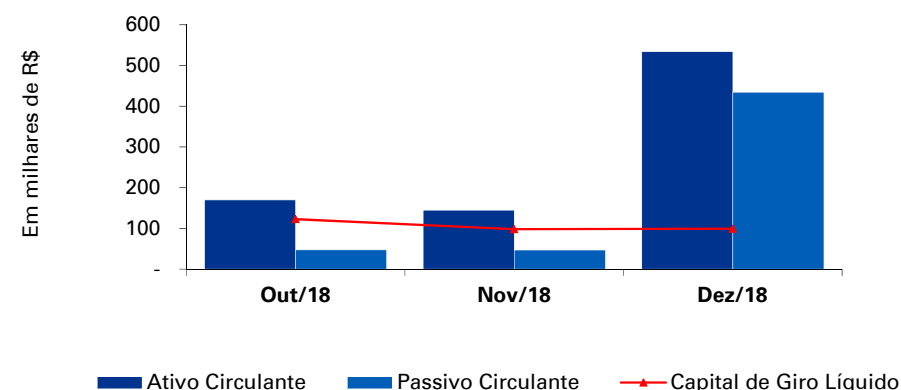
Capital de Giro

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	Out/18	Nov/18	Dez/18
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0
(+) Contas a Receber - CP	-	-	(0)
(+) Imóveis a Comercializar	145	145	534
(+) Créditos Diversos	25	-	-
(A) Ativo Circulante	170	145	534
(-) Fornecedores	1	-	-
(-) Outras Obrigações Fiscais	5	5	119
(-) Parcelamentos Tributários - CP	27	27	26
(-) Tributos Diferidos - CP	15	15	15
(-) Contas a Pagar - CP	-	-	275
(B) Passivo Circulante	48	47	434
(A-B) Capital de Giro Líquido	123	98	99

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro 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 indicador apresentou-se saldo positivo em todas as competências demonstradas, devido ao relevância dos "Imóveis a Comercializar", que apesar das rubricas "Outras Obrigações Fiscais" e "Contas a Pagar - CP" terem aumentado R\$ 114 mil e R\$ 275 mil cada.

O CGL totalizou saldo positivo de R\$ 99 mil no mês de dezembro de 2018.

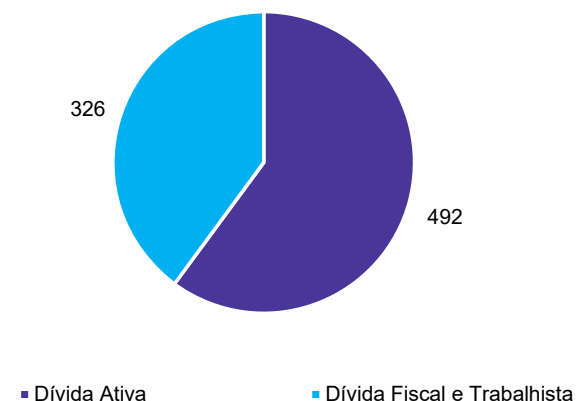
Dívida Financeira Líquida

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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(-) Contas a pagar - CP	-	-	275	
(-) Provisões para demandas judiciais	-	-	217	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	0	0	0	
(A) Dívida Ativa	1	(0)	492	
(-) Outras Obrigações Fiscais	5	5	119	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	27	27	26	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	157	155	154	
(-) Tributos Diferidos - CP	15	15	15	
(-) Tributos Diferidos - LP	13	13	13	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	216	215	326	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	217	215	818	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2018.

Dívida Financeira Líquida Total - Dezembro/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.

Identifica-se acréscimo de R\$ 601 mil na dívida financeira líquida total da Recuperanda, tal movimentação se deve principalmente aos passivos “Contas a Pagar – CP”, “Provisões para demandas judiciais” e “Outras Obrigações Fiscais”.

Em dezembro de 2018 a Dívida Financeira Líquida da Recuperanda sumarizou a monta de R\$ 818 mil, sendo composta por 60% de Dívida Ativa e 40% por Dívida Fiscal e Trabalhista.

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)	Set/18 Acum.	Out/18	Nov/18	Dez/18	Dez/18 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	(2)	(0)	(0)	0	(2)
Despesas com Comercialização	(30)	(6)	(3)	2	(37)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	216	(0)	0	(217)	(1)
Resultado de equivalência patrimonial	-	1	1	1	3
Resultado antes do Resultado Financeiro	185	(7)	(3)	(216)	(41)
Receitas Financeiras	29	6	3	(2)	36
Despesas Financeiras	1	(5)	(1)	(0)	(5)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	214	(6)	(1)	(217)	(9)
Provisão para Contribuição Social e I.R. - Diferida	(1)	(0)	0	(0)	(1)
Lucro (Prejuízo) do Exercício	214	(6)	(1)	(218)	(11)

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2018.

A Demonstração do Resultado do Exercício não apresentou **Receita de Imóveis, Deduções da Receita e Custos de Imóveis** no período analisado.

A principal variação do 4º trimestre ocorreu em **"Outras Receitas (Despesas) Operacionais"**, pois em dezembro apurou-se gastos de R\$ 217 mil referindo-se a provisão para contingências de 01 (um) processo cível no período.

Com base nas variações supracitadas, o Resultado Líquido do exercício apresentou prejuízo acumulado de R\$ 11 mil.



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)
26/10/2017	<ul style="list-style-type: none">• Publicação do edital de convocação da AGC – Art. 36
22/11/2017	<ul style="list-style-type: none">• Assembleia Geral de Credores (AGC) 1º Convocação
29/11/2017	<ul style="list-style-type: none">• Assembleia Geral de Credores (AGC) 2º Convocação (aprovação)
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, 9 de outubro 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