



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



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.



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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
Contas a Receber - CP	708	708	706	
Imóveis a Comercializar	0	0	0	
Créditos Diversos	325	232	232	
Impostos e Contribuições a Compensar - CP	111	111	111	
Ativo Circulante	1.144	1.052	1.049	
Partes Relacionadas	21.998	22.064	22.010	
Impostos e Contribuições a Compensar - LP	18	18	18	
Ativo não Circulante	22.016	22.082	22.028	
TOTAL DO ATIVO	23.160	23.134	23.078	

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

Realizando o comparativo entre os meses de outubro e dezembro de 2018, verificou-se que o Ativo total apresentou retração de R\$ 83 mil, devido às seguintes variações:

Caixa e Equivalentes de Caixa: não apresentou variações significativas durante o 4º trimestre 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 e não foram verificadas divergências.

Contas a Receber: demonstrou retração inexpressiva durante o 4º trimestre de 2018. A seguir será realizada a abertura analítica dos saldos e análise dos vencimentos com base no relatório "*Aging List*".

Créditos Diversos: apresentou queda de R\$ 92 mil em dezembro de 2018, devido a diminuição de 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: aumentou R\$ 12 mil durante os meses analisados. O saldo refere-se a valores a receber junto a *Holding* e a coligada "*Viver Empreendimentos Ltda.*".

As contas de "**Imóveis a Comercializar**", "**Impostos e Contribuições a Compensar CP e LP**" não apresentaram movimentações significativas no período.



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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Cientes Incorporação	712	712	710	
Cientes Incorporação (SPE)	(4)	(4)	(4)	
Total de Contas a Receber	708	708	706	

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

Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Contas a Receber - Aging List	Out/18	Nov/18	Dez/18	
A Vencer	-	5	-	
Vencidos até 180 dias	76	67	67	
Vencidos a mais de 360 dias	632	636	639	
Total de Contas a Receber	708	708	706	

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

Verificou-se modesta queda de R\$ 2 mil na linha de Cliente Incorporação.

A Recuperanda apresentou o relatório "Aging List" do Contas a Receber, onde verificou-se que 90% dos saldos da carteira estão vencidos a mais de 360 dias. Esta Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda avalie a constituição de provisões para devedores duvidosos.



Balanço 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		
Balanço Patrimonial	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Fornecedores	64	64	48	
Outras Obrigações Fiscais	20	22	1	
Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	-	0	
Parcelamentos Tributários - CP	374	373	395	
Tributos Diferidos - CP	26	26	26	
Contas a Pagar - CP	35	35	36	
Adiantamentos de Clientes - CP	7	7	7	
Provisões para Garantia - CP	4	4	4	
Passivo Circulante	529	531	516	
Parcelamentos Tributários - LP	3.220	3.207	3.245	
Tributos Diferidos - LP	22	22	22	
Provisões para Demandas Judiciais	998	998	1.475	
Passivo não Circulante	4.240	4.227	4.741	
Capital Social	14.301	14.301	14.301	
Reservas de Lucros	3.486	3.486	3.486	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	605	589	33	
Patrimônio Líquido	18.391	18.376	17.820	
TOTAL PASSIVO + PL	23.160	23.134	23.078	

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

Fornecedores: apresentou queda de R\$ 15 mil em dezembro de 2018, devido a liquidação de parte dos créditos listados concursais pagos na 2º tranche de ações da *Holding*. Finalizou o exercício fiscal com saldo de R\$ 48 mil.

Outras Obrigações Fiscais: apresentou baixa significativa em dezembro de 2018, devido ao pagamento das obrigações junto aos impostos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL no período.

Parcelamentos Tributários: a movimentação vista na rubrica refere-se a incremento no parcelamento 60 meses, bem como a baixa do parcelamento PERT. Adicionalmente, verificou-se os comprovantes de arrecadação do parcelamento PERT junto ao Procuradoria da Fazenda Nacional. A seguir será exposta a abertura analítica da 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 modestas alterações, resumando em dezembro de 2018 os saldos de R\$ 26 mil e R\$ 22 mil, respectivamente.

Contas a Pagar: apresentou alta de R\$ 1 mil em dezembro de 2018, devido a atualização monetária de créditos condominiais em aberto.

Provisões para Demandas Judiciais: houve acréscimo de 48% em dezembro de 2018, justificado pela entrada de 8 (oito) novos processos, baixa de 3 (três) ações e atualização de demais contingências.



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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
PIS a Recolher	2	2	0	
COFINS a Recolher	9	9	0	
Parcelamento 60 Meses	49	47	74	
Parcelamento PERT	7	7	-	
Parcelamento PERT PGFN	317	319	320	
IRPJ a Recolher	4	4	0	
CSLL a Recolher	3	3	0	
Encargos s/ Tributos	1	3	-	
PIS Diferido	5	5	5	
COFINS Diferido	21	21	21	
Secretaria Municipal de Finanças	0	0	0	
Total Dívida Tributária - CP	419	421	421	
Parcelamento 60 Meses	82	81	131	
Parcelamento PERT PGFN	3.137	3.127	3.114	
IRPJ Diferido	14	14	14	
CSLL Diferido	8	8	8	
Total Dívida Tributária - LP	3.241	3.229	3.267	
Total Dívida Tributária	3.661	3.650	3.687	

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

De acordo com a composição analítica, verificou-se que os Impostos a Recolher de curto prazo apresentaram modesto aumento durante o período, devido ao pagamento das obrigações de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, incremento do parcelamento 60 meses e quitação do parcelamento PERT, os quais eram débitos que estavam apenas na Receita Federal e que foram pagos 5% e o restante quitados em 2018 com crédito da Viver S.A..

No longo prazo, observa-se elevação de 1% referente a entrada de novos parcelamentos 60 meses e diminuição do parcelamento PERT PGFN.

Tais movimentações resultaram no acréscimo da dívida tributária em R\$ 27 mil, a qual sumarizou R\$ 3.6 milhões em 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 Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Disponibilidade Operacional	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(+) Contas a Receber - CP	708	708	706	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	0	0	0	
(-) Fornecedores	64	64	48	
Disponibilidade Operacional	644	644	658	

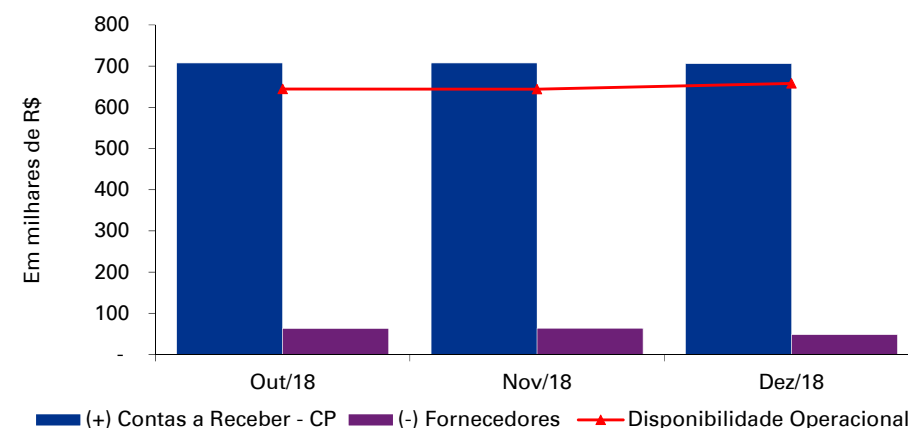
Fonte: Balanço enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2018;

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

Em dezembro de 2018, houve aumento de R\$ 14 mil neste indicador, justificada pela queda de "Fornecedores" em R\$ 15 mil e de "Contas a receber - CP" em 2 mil.

A Disponibilidade Operacional sumarizou em dezembro de 2018 o montante de R\$ 658 mil.

Disponibilidade Operacional



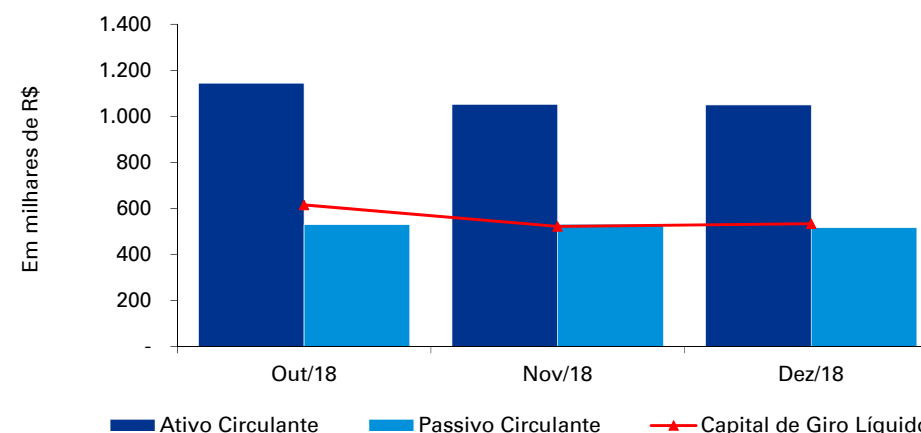
Capital de Giro Líquido

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	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
(+) Contas a Receber - CP	708	708	706	
(+) Imóveis a Comercializar	0	0	0	
(+) Créditos Diversos	325	232	232	
(+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP	111	111	111	
(A) Ativo Circulante	1.144	1.052	1.049	
(-) Fornecedores	64	64	48	
(-) Outras Obrigações Fiscais	20	22	1	
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	-	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	374	373	395	
(-) Tributos Diferidos - CP	26	26	26	
(-) Contas a Pagar - CP	35	35	36	
(-) Adiantamento de Clientes - CP	7	7	7	
(-) Provisões para Garantia - CP	4	4	4	
(B) Passivo Circulante	529	531	516	
(A-B) Capital de Giro Líquido	615	521	533	

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

Demonstrou queda de 13% no saldo no período analisado, variação de R\$ 81 mil em comparativo aos meses de outubro e dezembro de 2018, movimentação justificada pela diminuição nas contas de "Créditos Diversos", "Outras Obrigações Fiscais" e "Fornecedores", bem como pela elevação de "Parcelamentos Tributários - CP".

O índice CGL sumarizou em dezembro de 2018 o montante de R\$ 533 mil..



Dívida Financeira Líquida

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

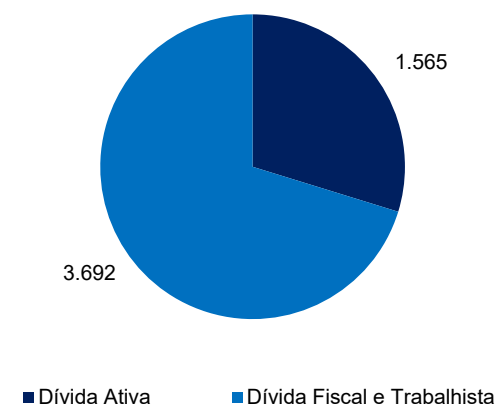
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(-) Fornecedores	64	64	48	
(-) Contas a Pagar - CP	35	35	36	
(-) Adiantamento de Clientes - CP	7	7	7	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	998	998	1.475	
(+) Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1	1	
(A) Dívida Ativa	1.103	1.103	1.565	
(-) Outras Obrigações Fiscais	20	22	1	
(-) Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	-	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	374	373	395	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	3.220	3.207	3.245	
(-) Tributos Diferidos - CP	26	26	26	
(-) Tributos Diferidos - LP	22	22	22	
(-) Provisões para Garantia - CP	4	4	4	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	3.665	3.654	3.692	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	4.768	4.757	5.257	

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

A Dívida Financeira Líquida Total apresentou elevação de 10% durante o 4º trimestre de 2018, em consequência das novas provisões de contingências registradas no período. Em dezembro de 2018, a dívida total sumarizou R\$ 5.2 milhões, sendo representada por 30% da Dívida Ativa e 70% pela Dívida Fiscal e Trabalhista.

Dívida Financeira Líquida Total



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)	Set/18 Acum.	Out/18	Nov/18	Dez/18	Dez/18 Acum.
Receita Operacional Bruta	1.121	-	-	-	1.121
Receita de Imóveis	1.121	-	(0)	0	1.121
Deduções da Receita Bruta	(41)	-	(0)	0	(41)
Impostos Incidentes sobre Vendas	(41)	-	(0)	0	(41)
Receita Operacional Líquida	1.080	-	(0)	0	1.080
Custos dos Imóveis	(760)	0	(0)	0	(760)
Custos dos Imóveis	(760)	0	(0)	0	(760)
Resultado Operacional Bruto	321	0	(1)	0	320
Despesas Gerais e Administrativas	(61)	-	0	(0)	(61)
Despesas com Comercialização	(3)	-	0	(0)	(3)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(603)	(0)	(0)	(477)	(1.080)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(346)	(0)	(0)	(478)	(824)
Receitas Financeiras	48	2	5	4	59
Despesas Financeiras	(1.895)	(18)	(22)	(80)	(2.015)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(2.193)	(16)	(18)	(554)	(2.780)
Provisão CSLL e IR - Corrente	(23)	-	0	(1)	(24)
Provisão CSLL e IR - Diferido	(2)	0	0	(0)	(2)
Lucro (prejuízo) do exercício	(2.219)	(16)	(17)	(555)	(2.806)

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

A partir da DRE apresentada, constatou-se que não houve vendas ou distratos durante o 4º trimestre de 2018, não apresentando então movimentação relevante nas contas de **Receita de Imóveis** e **Deduções da Receita**. Consequentemente, também não houve registro de **Custos** nos meses em análise.

O grupo de despesas está assim dividido:

Despesas Gerais e Administrativas: refere-se ao desembolso com impostos, taxas, assessoria/consultoria e cartórios.

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

Outras Receitas e Despesas Operacionais: em dezembro houve a constituição de 8 (oito) novas provisões para contingências classificadas como perdas prováveis na base de processos da Recuperanda.

Receitas Financeiras: o saldo é referente a atualização monetária e juros recebidos.

Despesas Financeiras: demonstrou maior variação em dezembro, explicada por despesas com multas e juros sobre tributos.

O resultado líquido do exercício sumarizou em dezembro de 2018 prejuízo contábil acumulado de R\$ 2.8 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, 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