



Viver Desenvolvimento Imobiliário 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 **Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** (“Viver Desenvolvimento” 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
Investimentos	8
Balanço Patrimonial - Passivo	9
Dívida Financeira Líquida	10
Demonstração do Resultado	11
Cronograma Processual	12

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 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:

Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Status: referem-se à matriz da Recuperanda.

A constatação do status da Recuperanda foi realizado por esta Administradora Judicial por 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 Desenvolvimento Imobiliario Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Partes Relacionadas	189.091	191.283	188.932	
Impostos e Contribuições a Compensar - LP	12	12	12	
Investimentos	210.183	210.183	210.183	
Ativo não Circulante	399.286	401.478	399.127	
TOTAL DO ATIVO	399.286	401.478	399.127	

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

No comparativo realizado entre os meses de outubro a dezembro de 2018, observou-se decréscimo de R\$ 159 mil no total do Ativo.

Partes Relacionadas: o saldo refere-se a operações junto a *holding* "Viver Incorporadora e Construtora S.A." e a coligada "Viver Empreendimentos Ltda." demonstrando deflação inferior a 1% em dezembro de 2018.

Impostos e Contribuições a Compensar - CP: a rubrica é composta por PIS e COFINS não cumulativo e não apresentou variação no período analisado, sumalizando o montante de R\$ 12 mil.

Investimentos: são registrados nesta rubrica os valores investidos em coligadas, assim como os resultados (prejuízo/lucro) dessas investidas. Ao encerramento do exercício fiscal (dezembro de cada ano), é realizada a apuração do resultado de Equivalência Patrimonial e revertido ao resultado. Quando o prejuízo da investida demonstra-se maior que o valor do investimento, é gerado um passivo a descoberto e, nesses casos, são efetuadas provisões de perda em investimentos.

O saldo da referida rubrica representa 53% do total do Ativo e não demonstrou variação no comparativo entre as competências do 4º trimestre de 2018.

No próximo tópico será demonstrada a abertura da rubrica.



Investimentos

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda.		R\$ 000		
Investimentos	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Inpar Projeto Wave SPE Ltda	(11.281)	(11.281)	(11.281)	
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52	1.488	1.488	1.488	
Proj. Res. Esporte&Vida Condomínio Gravataí SPE 53	4.227	4.227	4.227	
Proj. Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61	16.435	16.435	16.435	
Proj. Imob. Residencial Viver Zona Sul SPE 62	5.873	5.873	5.873	
Proj. Imob. Altos do Umarizal SPE 64 Ltda	(20.831)	(20.831)	(20.831)	
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda	1.174	1.174	1.174	
Proj. Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	10.355	10.355	10.355	
Inpar Proj. Residencial Rio Claro Village SPE 67	2.382	2.382	2.382	
Inpar Projeto 71 SPE Ltda	(21.169)	(21.169)	(21.169)	
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda	(14.124)	(14.124)	(14.124)	
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda	1.496	1.496	1.496	
Inpar Projeto 76 SPE Ltda	24.727	24.727	24.727	
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda	19.638	19.638	19.638	

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda.		R\$ 000		
Investimentos	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Inpar Projeto 79 SPE Ltda	9.636	9.636	9.636	
Proj. Imob. Residencial Viver Bosque SJP SPE 91	5.664	5.664	5.664	
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda	1.504	1.504	1.504	
Inpar Projeto 94 SPE Ltda	46.257	46.257	46.257	
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda	(22.643)	(22.643)	(22.643)	
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda	(11.735)	(11.735)	(11.735)	
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda	32.683	32.683	32.683	
Inpar Projeto 105 SPE Ltda	15.111	15.111	15.111	
Inpar Projeto 108 SPE Ltda	11.532	11.532	11.532	
Inpar Projeto 109 SPE Ltda	(230)	(230)	(230)	
Outros Investimentos	(149)	(149)	(149)	
Provisão para perdas em Controladas e Coligadas	102.162	102.162	102.162	
Total Investimentos	210.183	210.183	210.183	

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



Balanco Patrimonial - Passivo

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda.		R\$ 000		
Balanco Patrimonial	Out/18	Nov/18	Dez/18	
Fornecedores	9	9	8	
Outras Obrigações Fiscais	0	-	-	
Parcelamentos Tributários - CP	23	23	22	
Partes Relacionadas	304.640	306.834	304.492	
Provisões para Perdas em Investimentos	102.162	102.162	102.162	
Passivo Circulante	406.834	409.028	406.685	
Parcelamentos Tributários - LP	90	88	87	
Passivo não Circulante	90	88	87	
Capital Social	291.400	291.400	291.400	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(299.037)	(299.038)	(299.044)	
Patrimônio Líquido	(7.637)	(7.638)	(7.644)	
TOTAL PASSIVO + PL	399.286	401.478	399.127	

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

Fornecedores: apresentou saldo de R\$ 8 mil em dezembro de 2018, não demonstrando variação significativa no período.

Parcelamentos Tributários: houveram reclassificações mensais do longo para o curto prazo durante as competências do 4º trimestre de 2018. Cumpre informar que os parcelamentos registrados (parcelamento 60 meses e parcelamento PERT PGFN) referiam-se à SPE 70, empresa do grupo encerrada recentemente, sendo o passivo repassado a sua controladora (Recuperanda). Foram disponibilizados os respectivos comprovantes de pagamento do parcelamento PERT PGFN no período.

Partes Relacionadas: a variação verificada no comparativo do 4º trimestre de 2018, refere-se a elevação das obrigações junto a *Holding* no período. Adicionalmente, identificou-se que as rubricas de Partes Relacionadas (ativo e passivo) referem-se a operações ligadas a mesma coligada "Viver Incorporadora e Construtora", desta forma esta Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda realize a conciliação dos saldos.

Provisões para Perdas em Investimentos: não apresentou variação de saldo no período analisado. Totalizou R\$ 102 milhões em dezembro de 2018, referindo-se a expectativa de perda em investidas.



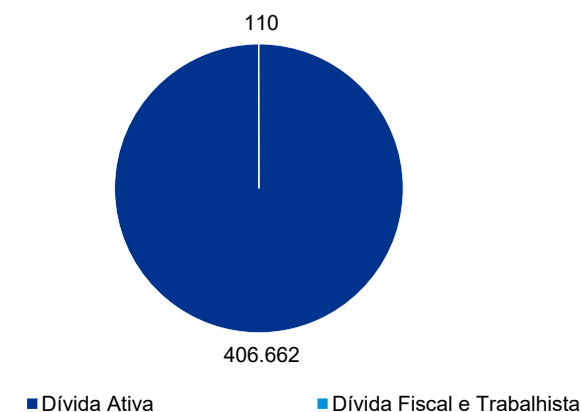
Dívida Financeira Líquida

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda.		R\$ 000		
Dívida Financeira Líquida	Out/18	Nov/18	Dez/18	
(-) Fornecedores	9	9	8	
(-) Partes Relacionadas	304.640	306.834	304.492	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	102.162	102.162	102.162	
(A) Dívida Ativa	406.810	409.005	406.662	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	-	-	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	23	23	22	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	90	88	87	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	113	111	110	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	406.923	409.116	406.772	

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

Dívida Financeira Líquida Total



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 (se existentes).

Houve decréscimo inferior a 1% na Dívida Financeira Líquida Total da Recuperanda no comparativo entre os meses analisados, resumindo R\$ 406 milhões em dezembro de 2018.

Verificou-se que a Dívida Ativa representa 99,9% de todas as obrigações da Recuperanda, auferindo queda na linha de Partes Relacionadas (principal dívida da Recuperanda).

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 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		R\$ 000			
Demonstração de Resultado (DRE)	Set/18 Acum.	Out/18	Nov/18	Dez/18	Dez/18 Acum.
Despesas Gerais e Administrativas	(11)	(1)	(0)	(7)	(19)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.404	-	0	(0)	1.404
Resultado antes do Resultado Financeiro	1.393	(1)	0	(8)	1.384
Despesas Financeiras	18	(1)	(0)	0	17
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	1.411	(2)	0	(7)	1.402
Resultado Líquido do Exercício	1.411	(2)	0	(7)	1.402

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

A partir da Demonstração do Resultado do Exercício, verificou-se que a Recuperanda não apresentou **Receita Bruta, Deduções da Receita e Custos dos Imóveis** durante o período analisado.

Despesas Gerais e Administrativas: apresentou gasto relevante em dezembro devido a desembolsos com comunicações e assessoria/consultoria, totalizando o montante acumulado de R\$ 19 mil ao fim do 4º trimestre de 2018.

Outras Receitas/Despesas Operacionais não apresentou saldo durante as competências analisadas.

A rubrica de **Despesas Financeiras** obteve saldo acumulado positivo, em razão dos estorno de juros sobre tributos.

Com base nas variações mencionadas apurou-se lucro contábil acumulado no montante de R\$ 1.4 milhão em dezembro 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, 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