



# Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária 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 e Construção Imobiliária Ltda.** (“Viver Desenvolvimento e Construção” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório mensal referente aos meses de outubro a dezembro de 2018, conforme segue:



|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Notas Relevantes              | 3  |
| Glossário                     | 4  |
| Informações do Empreendimento | 6  |
| Balanço Patrimonial - Ativo   | 7  |
| Ativo Permanente              | 8  |
| Balanço Patrimonial - Passivo | 9  |
| Capital de Giro               | 10 |
| Dívida Financeira Líquida     | 11 |
| Demonstração do Resultado     | 12 |
| Cronograma Processual         | 13 |

# 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<br>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 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

|   |   |
|---|---|
| <b>Ativo</b>  | São representados por todos os bens e direitos que uma instituição econômica possui e que possam ser valorizados em termos monetários.  |
| <b>Ativo Permanente</b>                             | 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. |
| <b>Capital de Giro Líquido (CGL)</b>                | 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).              |
| <b>Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)</b> | 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.   |
| <b>Disponibilidade Operacional</b>                  | Indicador composto por contas a receber, estoques e fornecedores, seu saldo pode ser positivo ou negativo.  |
| <b>Dívida Ativa</b>                                 | Composta por passivos como fornecedores, empréstimos, financiamentos e outros débitos, tanto de curto, quanto de longo prazo.   |
| <b>Dívida Fiscal e Trabalhista</b>                  | Considera créditos de funcionários e tributos, tanto de curto, quanto de longo prazo.   |
| <b>Dívida Líquida Total</b>                         | 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 e Construção Imobiliário Ltda.

**Status:** Refere-se à matriz da Recuperanda.

**A constatação do status da Recuperanda foi realizada 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 e Construção Imobiliária Ltda. |              | R\$ 000      |              |  |
|--|--------------|--------------|--------------|--|
| Balanco Patrimonial                                  | Out/18       | Nov/18       | Dez/18       |  |
| Créditos Diversos                                    | 2            | 2            | 2            |  |
| Impostos e Contribuições a Compensar - CP            | 2            | 2            | 3            |  |
| <b>Ativo Circulante</b>                              | <b>4</b>     | <b>4</b>     | <b>5</b>     |  |
| Partes Relacionadas                                  | 960          | 961          | 961          |  |
| <b>Ativo não Circulante</b>                          | <b>960</b>   | <b>961</b>   | <b>961</b>   |  |
| Imobilizado Líquido                                  | 81           | 77           | 74           |  |
| Intangível   | 7            | 6            | 6            |  |
| <b>Ativo Permanente</b>                              | <b>87</b>    | <b>83</b>    | <b>80</b>    |  |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                                | <b>1.051</b> | <b>1.048</b> | <b>1.046</b> |  |

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, verificou-se decréscimo inferior a 1% no total do ativo.

**Créditos Diversos:** única rubrica do ativo circulante, não apresentou movimentação, sumarizando R\$ 2 mil em dezembro de 2018, sendo composta por "Adiantamento a Fornecedores".

**Impostos e Contribuições a Compensar:** oriundos dos impostos de PIS e COFINS não cumulativos á disposição para compensação com obrigações tributárias.

**Partes Relacionadas:** representa 92% do total do ativo ao fim do 4º trimestre de 2018, referindo-se a recebíveis junto a  *Holding "Viver Incorporadora e Construtora S.A."*.

**Ativo Permanente:** composto por imobilizado e intangível, apresentou consecutivas retrações entre as competências analisadas, devido as apropriações mensais da depreciação. A seguir será demonstrada a abertura analítica do Ativo Permanente.

# Ativo Permanente

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

| Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. |              | R\$ 000      |              |  |
|--|--------------|--------------|--------------|--|
| Ativo Permanente                                     | Out/18       | Nov/18       | Dez/18       |  |
| Maquinas Aparelhos E Equipamentos                    | 21           | 21           | 21           |  |
| Moveis e Utensilios                                  | 37           | 37           | 37           |  |
| Benfeitorias em Propriedades de Terceiro             | 461          | 461          | 461          |  |
| Licença de Uso Software                              | 28           | 28           | 28           |  |
| (-) Deprec.Acumul./Maqs.Apar.Equipams.               | (20)         | (20)         | (20)         |  |
| (-) Depr.Acum./Móveis e Utensílios                   | (32)         | (32)         | (32)         |  |
| (-) Deprec. Acum./Benfeitorias Propriedades Terc     | (386)        | (388)        | (391)        |  |
| (-) Amortização Licença de Uso Software              | (22)         | (22)         | (22)         |  |
| <b>Ativo Permanente</b>                              | <b>87</b>    | <b>83</b>    | <b>80</b>    |  |
| <b>Total do ativo</b>                                | <b>1.051</b> | <b>1.048</b> | <b>1.046</b> |  |
| <b>Representatividade</b>                            | <b>8%</b>    | <b>8%</b>    | <b>8%</b>    |  |

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

O Ativo Permanente da Recuperanda apresentou retração de 8% durante o período analisado, resumando o montante de R\$ 80 mil em dezembro de 2018, representando 8% do Ativo total da Recuperanda.

Verificou-se que a retração supracitada decorre das apropriações mensais da depreciação.

A principal linha do Ativo Permanente é a de “Benfeitorias em Propriedades de Terceiro”, representando 86% do saldo, seguido por “Licença de Software” em 8% e “Moveis e Utensílios” em 6%.

Vale salientar que qualquer alienação, transferência ou outra modalidade de venda que resulte na redução do imobilizado deve ser antes autorizado pelo juízo da Recuperação Judicial.

# Balanco Patrimonial - Passivo

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

| Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. |                | R\$ 000        |                |  |
|--|----------------|----------------|----------------|--|
| Balanco Patrimonial                                  | Out/18         | Nov/18         | Dez/18         |  |
| Fornecedores   | 1              | 1              | 3              |  |
| Outras Obrigações Fiscais                            | 0              | -              | 0              |  |
| Parcelamentos Tributários - CP                       | 5              | 4              | 3              |  |
| Partes Relacionadas                                  | 5.450          | 5.456          | 5.458          |  |
| Provisões para Perdas em Investimentos               | 962            | 962            | 962            |  |
| <b>Passivo Circulante</b>                            | <b>6.418</b>   | <b>6.423</b>   | <b>6.426</b>   |  |
| Capital Social                                       | 1.844          | 1.844          | 1.844          |  |
| Lucro e/ou Prejuízo Acumulado                        | (7.210)        | (7.219)        | (7.223)        |  |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                            | <b>(5.367)</b> | <b>(5.375)</b> | <b>(5.379)</b> |  |
| <b>TOTAL PASSIVO + PL</b>                            | <b>1.051</b>   | <b>1.048</b>   | <b>1.046</b>   |  |

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

**Parcelamentos Tributários:** verificou-se consecutivos pagamentos dos parcelamentos junto a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional com base nos comprovantes apresentados para as competências analisadas.

**Partes Relacionadas:** representa 85% do total do passivo em dezembro de 2018. No comparativo entre as competências do trimestre houve acréscimo de R\$ 8 mil, referindo-se ao repasse de coligadas para a liquidação das despesas gerais e administrativas utilizadas na manutenção do negócio.

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 recomendamos que a Recuperanda realize a conciliação dos saldos.

**Provisões para Perdas em Investimentos:** Não houve alteração no período, totaliza R\$ 962 mil em dezembro. Destaca-se que a contrapartida deste lançamento está registrada no ativo "Investimentos" zerando o saldo em aberto, está Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda avalie a efetivação e posterior baixa da perda.

As contas **Fornecedores e Outras Obrigações Fiscais** não apresentaram variações relevantes no período.



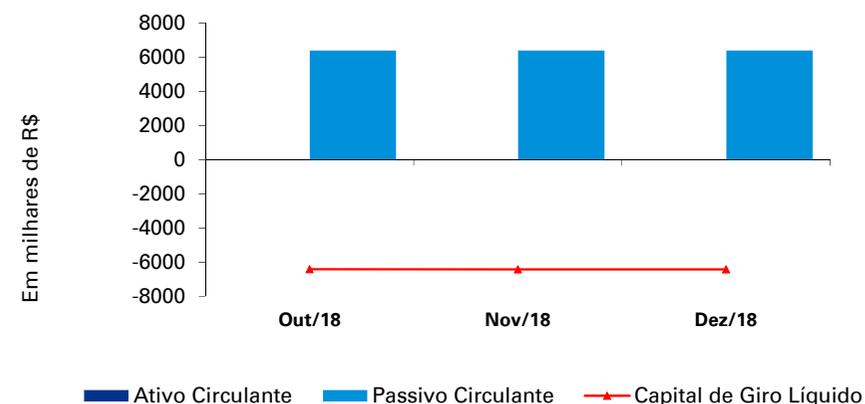
# Capital de Giro

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

| Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. |                | R\$ 000        |                |  |
|--|----------------|----------------|----------------|--|
| Capital de Giro Líquido                              | Out/18         | Nov/18         | Dez/18         |  |
| (+) Créditos Diversos                                | 2              | 2              | 2              |  |
| (+) Impostos e Contribuições a Compensar - CP        | 2              | 2              | 3              |  |
| <b>(A) Ativo Circulante</b>                          | <b>4</b>       | <b>4</b>       | <b>5</b>       |  |
| (-) Fornecedores                                     | 1              | 1              | 3              |  |
| (-) Parcelamentos Tributários - CP                   | 5              | 4              | 3              |  |
| (-) Partes Relacionadas                              | 5.450          | 5.456          | 5.458          |  |
| (-) Provisões para Perdas em Investimentos           | 962            | 962            | 962            |  |
| <b>(B) Passivo Circulante</b>                        | <b>6.418</b>   | <b>6.423</b>   | <b>6.426</b>   |  |
| <b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>                 | <b>(6.414)</b> | <b>(6.419)</b> | <b>(6.421)</b> |  |

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses 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 Capital de Giro Líquido apresenta-se negativo durante todo o período analisado, demonstrando acréscimo inferior a 1% no déficit entre as competências do 4º trimestre de 2018, devido a variação na rubrica "Partes Relacionadas".

As principais linhas deste indicador são: "Partes Relacionadas" (R\$ 5.4 milhões) e "Provisões para Perdas em Investimentos" (R\$ 962 mil).

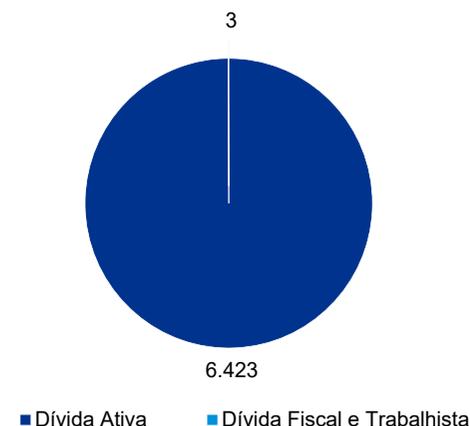
# Dívida Financeira Líquida

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

| Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. |              | R\$ 000      |              |  |
|--|--------------|--------------|--------------|--|
| Dívida Financeira Líquida                            | Out/18       | Nov/18       | Dez/18       |  |
| (-) Fornecedores                                     | 1            | 1            | 3            |  |
| (-) Partes Relacionadas                              | 5.450        | 5.456        | 5.458        |  |
| (-) Provisões para Perdas em Investimentos           | 962          | 962          | 962          |  |
| <b>(A) Dívida Ativa</b>                              | <b>6.413</b> | <b>6.419</b> | <b>6.423</b> |  |
| (-) Outras Obrigações Fiscais                        | 0            | -            | 0            |  |
| (-) Parcelamentos Tributários - CP                   | 5            | 4            | 3            |  |
| <b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>               | <b>5</b>     | <b>4</b>     | <b>3</b>     |  |
| <b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>         | <b>6.418</b> | <b>6.423</b> | <b>6.426</b> |  |

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses 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 (caso existentes).

Observa-se que houve elevação na Dívida Financeira Líquida total da Recuperanda no comparativo entre os meses analisados, resumindo R\$ 6.4 milhões em dezembro de 2018, sendo o acréscimo de R\$ 10 mil da dívida ativa oriundo dos registros em fornecedores e partes relacionadas, enquanto a dívida fiscal e trabalhista diminuiu R\$ 2 mil, devido as liquidações dos Parcelamentos Tributários. A Dívida Ativa representa 99,9% da Dívida total, já a Dívida Fiscal e Trabalhista representa 0,1%.

# 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 e Construção Imobiliária Ltda.  |                 |            |            |            | R\$ 000         |
|---|-----------------|------------|------------|------------|-----------------|
| Demonstração de Resultado (DRE)                       | Set/18<br>Acum. | Out/18     | Nov/18     | Dez/18     | Dez/18<br>Acum. |
| Despesas Gerais e Administrativas                     | (46)            | (5)        | (8)        | (5)        | (64)            |
| Outras Receitas/Despesas Operacionais                 | 3               | (0)        | (0)        | 0          | 3               |
| <b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>        | <b>(43)</b>     | <b>(5)</b> | <b>(9)</b> | <b>(5)</b> | <b>(61)</b>     |
| Despesas Financeiras                                  | (3)             | 0          | 0          | 0          | (3)             |
| <b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b> | <b>(46)</b>     | <b>(4)</b> | <b>(8)</b> | <b>(5)</b> | <b>(64)</b>     |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>                 | <b>(46)</b>     | <b>(4)</b> | <b>(8)</b> | <b>(5)</b> | <b>(64)</b>     |

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

A Recuperanda não apresentou **Receitas Bruta, Deduções da Receita e Custos dos Imóveis** durante o período analisado.

As **Despesas Gerais e Administrativas** demonstraram variação linear entre os meses de outubro a dezembro de 2018, devido as apropriações com “Depreciações e amortizações”, “Contribuição INSS” e rateio da “Energia elétrica”.

**Outras Receitas/Despesas Operacionais:** não apresentaram movimentações significativas no período.

A rubrica de **Despesas Financeiras** não apresentou oscilação relevante no 4º trimestre de 2018, referindo-se ao registro de despesas bancárias e juros passivos.

Com base nas variações mencionadas anteriormente observa-se prejuízo contábil acumulado no montante de R\$ 64 mil em dezembro de 2018.



# Cronograma Processual

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

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>16/09/2016</b> | • Pedido de Recuperação Judicial (RJ)                          |
| <b>29/09/2016</b> | • Deferimento da RJ  |
| <b>21/10/2016</b> | • Publicação do edital Art. 52, §1º (Recuperanda)              |
| <b>06/02/2017</b> | • Apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ)          |
| <b>10/04/2017</b> | • Publicação do edital Art. 7, § 2º (Administradora Judicial)  |
| <b>26/10/2017</b> | • Publicação do edital de convocação da AGC – Art. 36          |
| <b>22/11/2017</b> | • Assembleia Geral de Credores (AGC) 1º Convocação             |
| <b>29/11/2017</b> | • Assembleia Geral de Credores (AGC) 2º Convocação (aprovação) |
| <b>07/12/2017</b> | • Homologação do PRJ   |
| <b>12/01/2018</b> | • 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