



# Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.

## Relatório mensal de atividades

Meses de Outubro a Dezembro de 2017

Processo nº:1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE LTDA., administradora judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de Projeto Imobiliário Residencial SPE 103 Ltda. ("SPE 103" ou "Recuperanda"), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu relatório mensal referente aos meses de outubro a dezembro de 2017, conforme segue:



Notas relevantes	3
Glossário	4
Informações do Empreendimento	6
Funcionários	7
Balanço Patrimonial - Ativo	8
Contas a receber	9
Imóveis a comercializar	10
Balanço Patrimonial - Passivo	11
Dívida tributária	13
Disponibilidade Operacional	14
Capital de Giro	15
Dívida Financeira Líquida	16
Demonstração do Resultado	17
Receita Operacional	18
Resultado Operacional Bruto	19
Cronograma Processual	20

# 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 2017 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 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
Analisamos a movimentação de empregados (contratações e demissões)	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, disponibilidade operacional e resultado operacional.	Art. 22 Lei 11.101/05 inciso II alínea a e c
Vale ressaltar que a Recuperanda publicou sua Demonstração Financeira referente ao 4º trimestre de 2017 na data de 28/03/2018, sendo assim, as respectivas documentações suportes utilizadas para realização do relatório de atividades foram disponibilizadas a esta Administradora Judicial somente a partir da data de publicação supracitada.	



# 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.



# Informações do Empreendimento

**Razão Social:** Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda.

**Data do Habite-se:** 1ª Fase: 10 de agosto de 2015 e 2ª Fase: 6 de junho de 2016.

**Número de Unidades:** 472

**Número de Torres:** 59

**Estoque:** 47 unidades e 5 vagas de garagem avulsas

**Status:** Concluído

## Localização do Empreendimento:

A constatação do status do empreendimento foi realizada por esta Administradora Judicial por meio de visita na data de 28/12/2016, no seguinte endereço:

Av. Tomaz Edison, 4000 – São Leopoldo/RS

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

## Fotos do Empreendimento:



# Funcionários

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

Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda.				Qtd.
Funcionários	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17
Quantidade Inicial	3	3	3	3
(+) Admissões	-	-	-	-
(-) Demissões	-	-	-	-
<b>Quantidade Final</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Fonte: CAGEDs disponibilizados pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

Com base no quadro de colaboradores, referente ao 4º trimestre de 2017, verificou-se que não houveram movimentações no período, atualmente a Recuperanda conta com 3 (três) funcionários no mês de dezembro de 2017.

# Balanco Patrimonial - Ativo

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

Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda.		R\$'000			
Balanco Patrimonial	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Caixa e equivalentes de caixa	2.079	1.266	241	292	
Contas a receber - CP	14.743	14.172	13.961	12.864	
Imóveis a comercializar	6.467	7.134	6.993	7.779	
Créditos diversos	331	335	113	114	
Impostos e contribuições a compensar	5	11	22	22	
Despesas com vendas a apropriar	0	0	0	0	
<b>Ativo circulante</b>	<b>23.625</b>	<b>22.918</b>	<b>21.330</b>	<b>21.070</b>	
Contas a receber - LP	12	12	10	7	
Imóveis a comercializar	12.000	12.000	12.000	12.000	
Partes relacionadas	3.182	3.946	5.259	5.366	
Investimentos	(0)	-	-	-	
<b>Ativo não Circulante</b>	<b>15.193</b>	<b>15.958</b>	<b>17.268</b>	<b>17.373</b>	
Imobilizado líquido	(0)	(0)	(0)	(0)	
<b>Ativo Permanente</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>38.819</b>	<b>38.876</b>	<b>38.598</b>	<b>38.443</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

As contas "Impostos e contribuições a compensar", e "Despesas com vendas a apropriar", "Investimentos" não apresentaram variações relevantes no período.

Caixa e equivalentes de caixa: apresentou retração de 86% no período analisado. Conforme entendimento, tal variação refere-se ao resgate de aplicações financeiras nos meses de outubro e novembro de 2017. Adicionalmente cumpre informar que foram apresentados à esta Administradora Judicial os extratos bancários que compõem a referida rubrica no mês de dezembro de 2017.

Contas a Receber: apresentou retração de R\$ 1.8 milhão e R\$ 5 mil no curto e longo prazo, respectivamente, devido a liquidação de recebíveis a prazo no período analisado. A seguir será apresentada abertura dos saldos com base no balancete contábil e no relatório de vencimentos "Aging List" disponibilizado pela Recuperanda.

Imóveis a comercializar: o saldo de curto e longo prazo auferem juntos a quantia de 82 (oitenta e dois) apartamentos e 5 (cinco) vagas avulsas de garagem, disponíveis para venda em dezembro de 2017. A seguir demonstramos a movimentação da conta exibida assim como sua composição.

Créditos Diversos: a rubrica retraiu R\$ 217 mil, devido à baixa da conta "Adiantamento de honorários advocatícios" pagos em novembro de 2017, no valor R\$ 220 mil.

Partes relacionadas: apresentou queda de R\$ 2 milhões no período analisado, representado por repasses a receber junto a coligada "Viver Incorporadora e Construtora S.A."





# Contas a Receber

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

Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda.		R\$'000			
Contas a Receber	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Clientes Incorporação	15.295	14.725	14.542	13.421	
Clientes Incorporação (SPE)	(509)	(509)	(545)	(541)	
(-) Clientes Incorporação (Aprop. CP/LP)	(12)	(12)	(10)	(7)	
(-) Provisao Para Perdas Contas a Receber	(31)	(31)	(26)	(9)	
<b>Contas a Receber - CP</b>	<b>14.743</b>	<b>14.172</b>	<b>13.961</b>	<b>12.864</b>	
Clientes Incorporação Longo Prazo	12	12	10	7	
<b>Contas a Receber - LP</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>14.755</b>	<b>14.184</b>	<b>13.971</b>	<b>12.871</b>	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda.		R\$'000			
Contas a Receber - Aging List	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
A Vencer	1.036	1.416	1.468	1.046	
Vencidos	13.720	12.768	12.503	11.825	
<b>Total de Contas a Receber</b>	<b>14.755</b>	<b>14.184</b>	<b>13.971</b>	<b>12.871</b>	

Fonte: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

Com base na abertura da rubrica de "Contas a Receber" verificou-se que a linha de maior representatividade é a de "Clientes Incorporação" apresentando no período diminuição de 12%, devido a liquidação de recebíveis e distratos ocorridos no período.

Os títulos à longo prazo também demonstraram decréscimos consecutivos entre os meses de setembro a dezembro de 2017.

A Recuperanda disponibilizou o relatório "Aging List" dos meses analisados, onde verificou-se que cerca de 92% dos títulos estão classificados como "Vencidos".

Ademais, vale ressaltar que houveram novas entradas no "Contas a Receber", referentes a venda de 10 (dez) unidades, porém ocorreram 18 (dezoito) distratos no mesmo período.

# Imóveis a Comercializar

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

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.		R\$'000			
Imóveis a Comercializar	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Imóveis em Construção	41.000	41.020	41.037	41.073	
Imóveis Garantia de Obra	5	248	250	615	
Apropriação do Custo	(34.711)	(34.317)	(34.474)	(34.102)	
Encargos Financeiros	37	37	37	37	
Encargos Financeiros SFH	1.103	1.103	1.103	1.103	
Apropriação do Custo Financeiro	(32)	(31)	(31)	(31)	
Apropriação do Custo Financeiro SFH	(936)	(926)	(929)	(917)	
<b>Total de Imóveis a Comercializar - CP</b>	<b>6.467</b>	<b>7.134</b>	<b>6.993</b>	<b>7.779</b>	
Terrenos para Incorporações	11.902	11.902	11.902	11.902	
Encargos financeiros	64	64	64	64	
Encargos Financeiros (SFH)	110	110	110	110	
(-) Impairment Terrenos	(76)	(76)	(76)	(76)	
<b>Total de Imóveis a Comercializar - LP</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>18.467</b>	<b>19.134</b>	<b>18.993</b>	<b>19.779</b>	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.		Unid.			
Imóveis a Comercializar	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Imóveis em Estoques	79	83	82	87	
<b>Total de Imóveis a Comercializar</b>	<b>79</b>	<b>83</b>	<b>82</b>	<b>87</b>	

Fonte: Relatório enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

Observa-se no comparativo entre os meses de setembro a dezembro de 2017, aumento de 7% (R\$ 1.3 milhão) no total de imóveis a comercializar, pois a quantidade de distratos (18 dezoito) foi superior a quantidade de unidades vendidas (10 dez). O saldo a longo prazo manteve-se inalterado.

A Recuperanda sumariza em "Imóveis a Comercializar" o montante de R\$ 197 milhões (curto e longo prazo), representado por 82 (oitenta e dois) apartamentos e 5 (cinco) vagas avulsas de garagem.



# Balanco Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda.		R\$'000			
Balanco Patrimonial	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Fornecedores	240	201	206	199	
Outras obrigações fiscais	81	61	69	147	
Obrigações sociais e trabalhistas	52	61	63	58	
Parcelamentos tributários - CP	3	(0)	(2)	(3)	
Tributos diferidos - CP	499	477	466	422	
Contas a pagar - CP	1.094	1.561	1.659	2.173	
Adiantamentos de clientes - CP	28	28	28	(87)	
Partes relacionadas (Passivo)	-	0	-	0	
Provisões para garantia - CP	11	8	9	-	
<b>Passivo Circulante</b>	<b>2.008</b>	<b>2.398</b>	<b>2.499</b>	<b>2.910</b>	
Tributos diferidos - LP	422	404	394	356	
Contas a pagar - LP	-	-	(0)	(0)	
Provisões para demandas judiciais	2.374	2.374	2.374	2.495	
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>2.796</b>	<b>2.777</b>	<b>2.767</b>	<b>2.851</b>	
Capital social	38.548	38.548	38.548	38.548	
Reservas de lucros	3.834	3.834	3.834	3.834	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(8.368)	(8.681)	(9.051)	(9.700)	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>34.015</b>	<b>33.701</b>	<b>33.332</b>	<b>32.683</b>	
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>38.819</b>	<b>38.876</b>	<b>38.598</b>	<b>38.443</b>	

Fonte: Balanco Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

Fornecedores: apresentou retração de 17% no comparativo entre os meses de setembro a dezembro de 2017, sumarizando o montante de R\$ 199 mil, visto que o montante de R\$ 184 mil está listado na Recuperação Judicial. Esta Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda segregue os valores listados na Recuperação Judicial, a fim de apresentar suas demonstrações contábeis com maior assertividade.

Outras obrigações fiscais: apresentou aumento de R\$ 65 mil no período analisado, devido as rubricas "Encargos s/ Tributos" e "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)" em razão do IPTU sobre unidades em estoque.

Parcelamentos tributários: em outubro de 2017, o saldo desta linha se inverteu tornando-a redutora do passivo, devido a não apropriação da correção monetária do período e ao registro dos abatimentos e descontos referente ao Programa Especial de Regularização Tributária – PERT. Esta Administradora Judicial recomenda que seja realizado ajuste reconhecendo a correção supracitada.

Contas a pagar – CP: aumentou R\$ 1 milhão no comparativo entre os meses apresentados, decorrente do acréscimo nas "Rescisões de venda a pagar" em R\$ 221 mil (obrigação da Recuperanda quando há distratos do período) e aos condomínios atrasados registrados em "Contas a Pagar (SPE)" no montante de R\$ 858 mil.



# Balanço Patrimonial - Passivo

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

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.				
R\$'000				
Balanço Patrimonial	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17
Fornecedores	240	201	206	199
Outras obrigações fiscais	81	61	69	147
Obrigações sociais e trabalhistas	52	61	63	58
Parcelamentos tributários - CP	3	(0)	(2)	(3)
Tributos diferidos - CP	499	477	466	422
Contas a pagar - CP	1.094	1.561	1.659	2.173
Adiantamentos de clientes - CP	28	28	28	(87)
Partes relacionadas (Passivo)	-	0	-	0
Provisões para garantia - CP	11	8	9	-
<b>Passivo Circulante</b>	<b>2.008</b>	<b>2.398</b>	<b>2.499</b>	<b>2.910</b>
Tributos diferidos - LP	422	404	394	356
Contas a pagar - LP	-	-	(0)	(0)
Provisões para demandas judiciais	2.374	2.374	2.374	2.495
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>2.796</b>	<b>2.777</b>	<b>2.767</b>	<b>2.851</b>
Capital social	38.548	38.548	38.548	38.548
Reservas de lucros	3.834	3.834	3.834	3.834
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(8.368)	(8.681)	(9.051)	(9.700)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>34.015</b>	<b>33.701</b>	<b>33.332</b>	<b>32.683</b>
<b>TOTAL PASSIVO + PL</b>	<b>38.819</b>	<b>38.876</b>	<b>38.598</b>	<b>38.443</b>

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

Adiantamentos de clientes: identifica-se saldo redutor em dezembro de 2017 de R\$ 87 mil, devido a um erro de classificação, a Recuperanda informou que o saldo foi ajustado no exercício de janeiro de 2018.

As rubricas "Obrigações sociais e trabalhistas", "Tributos diferidos CP e LP" e "Provisões para garantia- CP" não apresentaram movimentações significativas no período.

Provisão para Demandas Judiciais: composta por "Provisões para contingências" apresentou aumento de R\$ 121 mil, adicionalmente verificou-se que ocorreu a extinção de 8 (oito) e inclusão de 23 (vinte e três) processos no período.



# Dívida Tributária

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

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.		R\$'000			
Dívida Tributária	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
Imposto de Renda Retido na Fonte a Recolher	1	0	0	0	
Inss Retido na Fonte a Recolher	6	6	6	6	
Pis/Cofins/Csll Retido na Fonte a Recolher	2	4	2	1	
I.S.S. Retido na Fonte a Recolher	7	7	7	7	
Imposto De Renda s/Autonomos Retido a Rec	0	0	0	0	
Inss Retido na Fonte a Recolher	0	0	0	0	
PIS a Recolher	1	1	2	3	
COFINS a Recolher	6	3	10	12	
Parcelamento PERT	60	58	56	55	
Desconto Encargos Parc. PERT	(6)	(6)	(6)	(6)	
Abatimento Parc. PERT	(50)	(52)	(52)	(52)	
IRPJ a Recolher	32	-	-	16	
CSLL a Recolher	18	-	-	11	
Encargos s/ Tributos	4	4	5	6	
Pis Diferido	89	85	83	75	
Cofins Diferido	410	392	383	347	
Receita Federal do Brasil	0	0	0	2	
Previdência Social	2	1	2	0	
Secretaria Municipal de Finanças	2	2	4	2	
Secretaria Municipal de Finanças (SPE)	-	31	31	79	
<b>Total Dívida Tributária - CP</b>	<b>584</b>	<b>537</b>	<b>533</b>	<b>565</b>	
Pis Diferido	0	0	0	0	
Cofins Diferido	0	0	0	0	
Irpj Diferido	274	262	255	231	
Csll Diferido	148	141	138	125	
<b>Total Dívida Tributária - LP</b>	<b>422</b>	<b>404</b>	<b>394</b>	<b>356</b>	
<b>Total Dívida Tributária</b>	<b>1.006</b>	<b>941</b>	<b>927</b>	<b>922</b>	

Fonte: Balancete enviada pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

Com base na composição analítica apresentada, verificou-se que a principal variação ocorreu na linha de "Secretaria Municipal de Finanças (SPE)" referente ao imposto IPTU com aumento de R\$ 79 mil no período, seguido da retração das contas "COFINS Diferido", "IRPJ Diferido" e "CSLL Diferido" em 16% cada.

As referidas variações resultaram no decréscimo de R\$ 84 mil na dívida tributária que sumarizou em dezembro de 2017 o montante de R\$ 922 mil.



# Disponibilidade Operacional

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

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.		R\$'000			
Disponibilidade Operacional	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
(+) Contas a Receber - CP	14.743	14.172	13.961	12.864	
(+) Imóveis a Comercializar - CP	6.467	7.134	6.993	7.779	
(-) Fornecedores	240	201	206	199	
<b>Disponibilidade Operacional</b>	<b>20.971</b>	<b>21.104</b>	<b>20.748</b>	<b>20.443</b>	

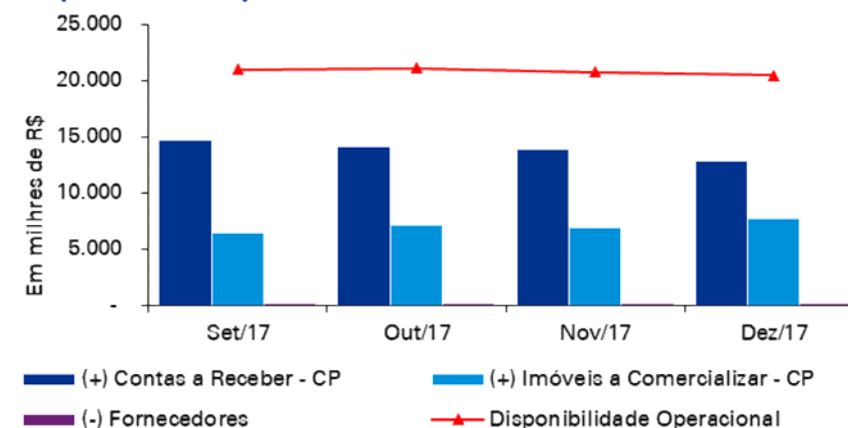
Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

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

Nota-se que a Disponibilidade Operacional apresentou retração de R\$ 527 mil entre os meses analisados, devido ao decréscimo de Contas a Receber em R\$ 1.8 milhão em contrapartida aumento nos "Imóveis a Comercializar" em R\$ 1.3 milhão.

As variações citadas sumarizaram o montante de R\$ 20.4 milhões em dezembro de 2017.

## Disponibilidade Operacional



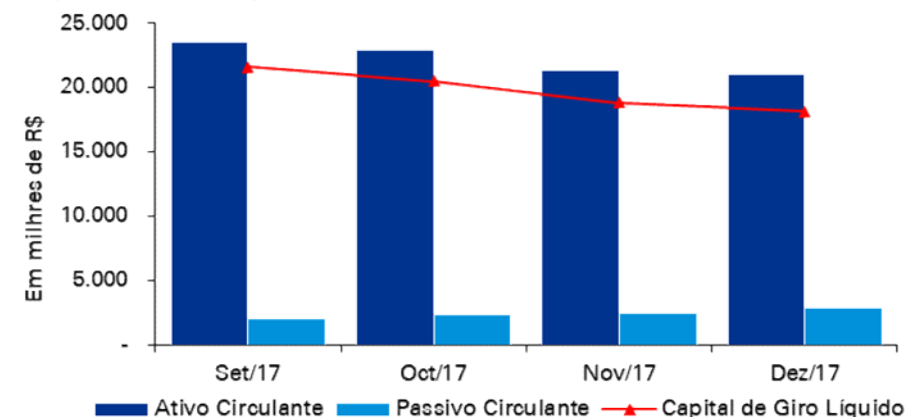
# Capital de Giro

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

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.		R\$'000			
Capital de Giro Líquido	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
(+) Caixa e equivalentes de caixa	2.079	1.266	241	292	
(+) Contas a receber - CP	14.743	14.172	13.961	12.864	
(+) Imóveis a comercializar	6.467	7.134	6.993	7.779	
(+) Créditos diversos	331	335	113	114	
(+) Impostos e contribuições a compensar	5	11	22	22	
(+) Despesas com vendas a apropriar	0	0	0	0	
<b>(A) Ativo Circulante</b>	<b>23.625</b>	<b>22.918</b>	<b>21.330</b>	<b>21.070</b>	
(-) Fornecedores	240	201	206	199	
(-) Outras obrigações fiscais	81	61	69	147	
(-) Obrigações sociais e trabalhistas	52	61	63	58	
(-) Parcelamentos tributários - CP	3	(0)	(2)	(3)	
(-) Tributos diferidos - CP	499	477	466	422	
(-) Contas a pagar - CP	1.094	1.561	1.659	2.173	
(-) Adiantamentos de clientes - CP	28	28	28	(87)	
(-) Partes relacionadas (Passivo)	-	0	-	0	
(-) Provisões para garantia - CP	11	8	9	-	
<b>(B) Passivo Circulante</b>	<b>2.008</b>	<b>2.398</b>	<b>2.499</b>	<b>2.910</b>	
<b>(A-B) Capital de Giro Líquido</b>	<b>21.617</b>	<b>20.520</b>	<b>18.831</b>	<b>18.161</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

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 saldo positivo durante todo o período analisado, com retração de 16% entre os meses de setembro a dezembro de 2017, tal variação deve-se principalmente a queda do saldo do “Caixa e equivalentes de caixa” e “Contas a Receber” em R\$ 1.7 milhões e R\$ 1.8 milhões, respectivamente, e o aumento nos “Imóveis a comercializar” em R\$ 1.3 milhão. No passivo o aumento ocorreu nas “Contas a Pagar – CP” em R\$ 1 milhão.

Em dezembro o CGL sumarizou o montante de R\$ 18 milhões.



# Dívida Financeira Líquida

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

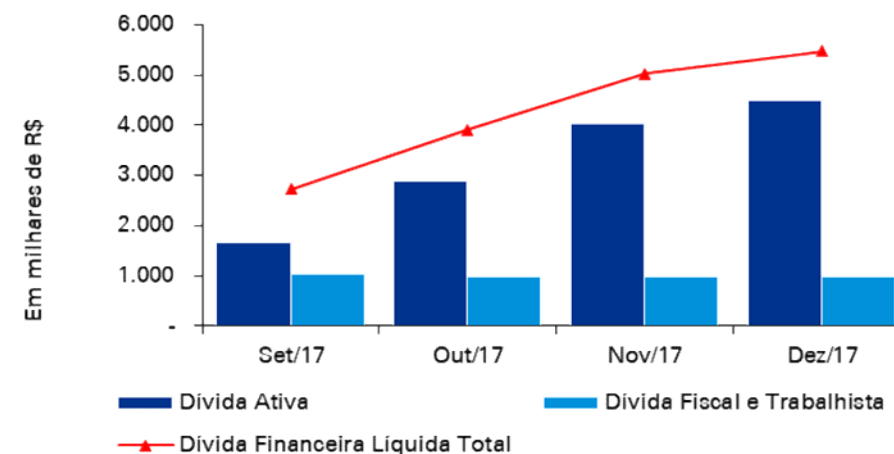
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.		R\$'000			
Dívida Financeira Líquida	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	
(-) Fornecedores	240	201	206	199	
(-) Contas a pagar - CP	1.094	1.561	1.659	2.173	
(-) Adiantamentos de clientes - CP	28	28	28	(87)	
(-) Partes relacionadas (Passivo)	-	0	-	0	
(-) Provisões para garantia - CP	11	8	9	-	
(-) Provisões para demandas judiciais	2.374	2.374	2.374	2.495	
(+) Caixa e equivalentes de caixa	2.079	1.266	241	292	
<b>(A) Dívida Ativa</b>	<b>1.667</b>	<b>2.907</b>	<b>4.035</b>	<b>4.488</b>	
(-) Outras obrigações fiscais	81	61	69	147	
(-) Obrigações sociais e trabalhistas	52	61	63	58	
(-) Parcelamentos tributários - CP	3	(0)	(2)	(3)	
(-) Tributos diferidos - CP	499	477	466	422	
(-) Tributos diferidos - LP	422	404	394	356	
<b>(B) Dívida Fiscal e Trabalhista</b>	<b>1.058</b>	<b>1.002</b>	<b>990</b>	<b>980</b>	
<b>(A+B) Dívida Financeira Líquida Total</b>	<b>2.725</b>	<b>3.909</b>	<b>5.025</b>	<b>5.468</b>	

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

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. Observa-se aumento da Dívida Total em R\$ 2.7 milhões no comparativo entre os meses analisados, sumando R\$ 5 milhões em dezembro de 2017.

A Dívida Ativa representa 82% da Dívida total, tendo como a principal rubrica "Provisões para Demandas Judiciais", já a dívida fiscal e trabalhista representa 18% da Dívida total.

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

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.					R\$'000
Demonstração de Resultado (DRE)	Set/2017 acum.	Out/17	Nov/17	Dez/17	Dez/17 acum.
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>(1.968)</b>	<b>(483)</b>	<b>174</b>	<b>(488)</b>	<b>(2.765)</b>
Receita de imóveis	(1.968)	(483)	174	(488)	(2.765)
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>71</b>	<b>18</b>	<b>(6)</b>	<b>18</b>	<b>101</b>
Impostos incidentes sobre vendas	71	18	(6)	18	101
% Receita Operacional Bruta	(4%)	(4%)	(4%)	(4%)	(4%)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>(1.897)</b>	<b>(465)</b>	<b>168</b>	<b>(470)</b>	<b>(2.664)</b>
% Receita Operacional Bruta	96%	96%	96%	96%	96%
<b>Custos dos imóveis</b>	<b>994</b>	<b>407</b>	<b>(161)</b>	<b>370</b>	<b>1.610</b>
Custos dos imóveis	994	407	(161)	370	1.610
% Receita Operacional Líquida	(52%)	(87%)	(96%)	(79%)	(60%)
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>(903)</b>	<b>(59)</b>	<b>7</b>	<b>(100)</b>	<b>(1.054)</b>
Despesas gerais e administrativas	(208)	(18)	(21)	(21)	(267)
Despesas com comercialização	(491)	(37)	(33)	(60)	(620)
Outras receitas (despesas) operacionais	(225)	(232)	(214)	(205)	(875)
% Receita Operacional Líquida	48%	13%	4%	21%	40%
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(1.827)</b>	<b>(344)</b>	<b>(261)</b>	<b>(385)</b>	<b>(2.817)</b>
Despesas financeiras	(1.243)	(21)	(169)	(310)	(1.742)
Receitas financeiras	873	33	51	35	992
<b>Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado</b>	<b>(2.196)</b>	<b>(332)</b>	<b>(379)</b>	<b>(660)</b>	<b>(3.567)</b>
Provisão CSLL e IR - corrente	(253)	-	-	(27)	(279)
Provisão CSLL e IR - diferido	306	19	10	37	371
<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>	<b>(2.143)</b>	<b>(314)</b>	<b>(369)</b>	<b>(649)</b>	<b>(3.475)</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

A DRE apresentou Receita de Imóveis negativa nos meses de outubro, devido a ocorrência de 5 (cinco) distratos e 1 (uma) venda, e dezembro de 2017, devido a 8 (oito) distratos e 3 (três) vendas. Já na competência de novembro de 2017, houve a apropriação da receita positiva, pois a Recuperanda registrou um número maior de vendas em relação aos distratos de imóveis nesse mês.

Custos dos Imóveis apresentou movimentação linear ao faturamento nos meses analisados, acompanhando os distratos e vendas registradas pela Recuperanda.

Despesas gerais e administrativas: sumarizou o montante acumulado de R\$ 267 mil em dezembro de 2017, tendo como principais desembolsos os gastos com "Assessoria/consultoria", "Salários" e "Contribuição INSS".

Despesas com comercialização: demonstra movimentação em todas as competências analisadas, devido a gasto com "Propaganda e publicidade", "Despesa com garantia de obra" e "Manutenção de estande". Nota-se que dezembro de 2017 aumento de 64%, devido principalmente a "Despesa com Garantia De Obra".

As Despesas financeiras apresentaram alta constante no período, devido a variação na conta de "Correção monetária obrigações".

A partir das variações supracitadas, a Recuperanda apresentou prejuízo contábil no montante de R\$ 3.4 milhões em dezembro de 2017.



# Resultado Operacional Bruto

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

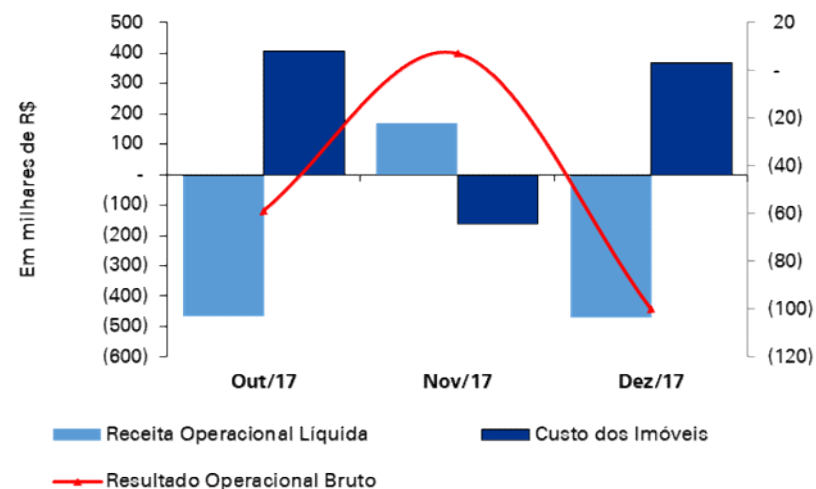
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.					R\$'000
Resultado Operacional Bruto	Set/17 acum.	Out/17	Nov/17	Dez/17	Dez/17 acum.
Receita Operacional Bruta	(1.968)	(483)	174	(488)	(2.765)
Deduções da Receita Bruta	71	18	(6)	18	101
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>(1.897)</b>	<b>(465)</b>	<b>168</b>	<b>(470)</b>	<b>(2.664)</b>
Custo dos Imóveis	994	407	(161)	370	1.610
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>(903)</b>	<b>(59)</b>	<b>7</b>	<b>(100)</b>	<b>(1.054)</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>46%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>20%</b>	<b>38%</b>

Fonte: DRE, enviado pela Recuperanda, referente aos meses de outubro a dezembro de 2017;

A Receita Operacional Bruta de imóveis acumulada até dezembro de 2017, sumariza o saldo invertido no montante de R\$ 2.7 milhões, devido a grande quantidade de distratos ocorridos no exercício de 2017.

Após a contabilização das deduções e custos de imóveis, o Resultado Operacional Bruto acumulado até dezembro de 2017, demonstra-se também invertido, sendo assim, não é viável analisarmos os índices de Margem Bruta nesta ocasião.

Resultado Operacional Bruto



# Cronograma Processual

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

<b>16/07/2016</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>07/12/2017</b>	• Homologação do PRJ

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, 1 de junho de 2018.

KPMG Corporate Finance Ltda.  
Administradora Judicial  
Osana Mendonça  
OAB/SP 122.930