



Viver Desenvolvimento Imobiliário 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 Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Viver Desenvolvimento" 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
Balanço Patrimonial - Ativo	7
Investimentos	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

Dante 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.	
Conferimos 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 análise do capital, dívida líquida e disponibilidade operacional e resultado operacional.	Art. 22 Lei 11.101/05 inciso II alínea a e c
Vale ressaltar que a Recuperanda publicou a 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

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:

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
(28/07/2017)

Fotos do Empreendimento:



Balancço 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		
Balanço Patrimonial		Set/17	Out/17	Nov/17
				Dez/17
Créditos Diversos		155	155	155
Ativo Circulante		155	155	155
Partes Relacionadas	81.656	81.197	82.896	83.048
Impostos e Contribuições a Compensar - LP	12	12	12	12
Investimentos	217.918	217.918	217.918	210.183
Ativo não Circulante	299.586	299.127	300.827	293.243
TOTAL DO ATIVO	299.741	299.282	300.982	293.398

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

Efetuou-se comparativo entre os meses de setembro a dezembro de 2017 e verificou-se aumento de R\$1 milhão no total do Ativo.

Créditos Diversos: única rubrica do ativo circulante, summariza R\$ 155 mil, sendo composta pela linha "Depósito Judicial", não demonstrou alterações no período analisado.

Partes Relacionadas: representa 28% do total do ativo, se referindo a valores de repasses a receber junto a coligada "Viver Incorporadora e Construtora S.A".

Impostos e Contribuições a Compensar – CP: não apresentou variação no período analisado, summarizando em dezembro de 2017 o montante de R\$ 12 mil.

Investimentos: nesta rubrica estão registradas as aplicações realizados em projetos imobiliários do Grupo Viver, assim como os ganhos e perdas estimados dos empreendimentos investidos. O saldo representa 72% do total do ativo e ao fim do exercício fiscal de 2017, auferiu retração de 4%, devido a realização de ajustes negativos de Equivalência Patrimonial obtidos durante o ano. A seguir realizaremos a abertura dos saldos de Investimentos.

Investimentos

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda.

R\$ 000

Investimentos	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17
Inpar Projeto Wave SPE Ltda	(10.806)	(10.806)	(10.806)	(11.281)
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52	2.540	2.540	2.540	1.488
Proj. Res. Esporte&Vida Condomínio Gravataí SPE 53	4.590	4.590	4.590	4.227
Proj. Imob. Sports Garden Batista Campos SPE 61	12.617	12.617	12.617	16.435
Proj. Imob. Residencial Viver Zona Sul SPE 62	7.779	7.779	7.779	5.873
Proj. Imob. Altos do Umarizal SPE 64 Ltda	(14.516)	(14.516)	(14.516)	(20.831)
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda	1.422	1.422	1.422	1.174
Proj. Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	12.068	12.068	12.068	10.355
Inpar Proj. Residencial Rio Claro Village SPE 67	2.370	2.370	2.370	2.382
Inpar Projeto 71 SPE Ltda	(10.811)	(10.811)	(10.811)	(21.169)
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda	(12.866)	(12.866)	(12.866)	(14.124)
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda	2.762	2.762	2.762	1.496
Inpar Projeto 76 SPE Ltda	24.656	24.656	24.656	24.727
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda	21.964	21.964	21.964	19.638
Inpar Projeto 79 SPE Ltda	9.641	9.641	9.641	9.636
Proj. Imob. Residencial Viver Bosque SJP SPE 91	6.189	6.189	6.189	5.664
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda	2.643	2.643	2.643	1.504
Inpar Projeto 94 SPE Ltda	41.359	41.359	41.359	46.257
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda	(11.023)	(11.023)	(11.023)	(22.643)
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda	(10.044)	(10.044)	(10.044)	(11.735)
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda	36.157	36.157	36.157	32.683
Inpar Projeto 105 SPE Ltda	16.882	16.882	16.882	15.111
Inpar Projeto 108 SPE Ltda	11.808	11.808	11.808	11.532
Inpar Projeto 109 SPE Ltda	(214)	(214)	(214)	(230)
Outros Investimentos	(149)	(149)	(149)	(149)
Perdas Estimadas em Controladas e Coligadas	70.901	70.901	70.901	102.162
Total Investimentos	217.918	217.918	217.918	210.183

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

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

Conforme alinhando junto a Recuperanda, são registrados nesta rubrica os valores referentes aos investimentos realizados, assim como os resultados (prejuízo/lucro) das investidas. Ao encerramento do exercício (dezembro de cada ano), é realizada a apuração do resultado de Equivalência Patrimonial e revertido ao resultado. Quando o prejuízo da investida demonstrasse maior que o valor do investimento, é gerado um passivo a descoberto, nesses casos, são efetuadas provisões de perda em investimentos.

Verificou-se que a rubrica supracitada, decresceu em aproximadamente R\$ 7.7 milhões no comparativo realizado entre os meses de novembro e dezembro de 2017, devido a apuração do Resultado de Equivalência Patrimonial do Grupo.

Os empreendimentos que apresentaram as perdas mais significativas no exercício fiscal de 2017, foram: "Projeto Imobiliario Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.", "Inpar Projeto 71 SPE Ltda." e "Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.".



© 2018 KPMG Corporate Finance Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada, e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça. Todos os direitos reservados. Impresso no Brasil. (KPDS 149924)

Balanço 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			
Balanço Patrimonial		Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17
Fornecedores		5	6	7	8
Outras Obrigações Fiscais		0	0	0	0
Parcelamentos Tributários - CP		16	(86)	113	59
Partes Relacionadas	197.297	196.842	198.560	200.124	
Provisões para Perdas em Investimentos	70.901	70.901	70.901	102.162	
Passivo Circulante	268.220	267.663	269.581	302.353	
Parcelamentos Tributários - LP	217	217	-	111	
Provisões para Demandas Judiciais	1.412	1.412	1.412	-	
Passivo não Circulante	1.629	1.629	1.412	111	
Capital Social	291.400	291.400	291.400	291.400	
Lucro e/ou Prejuízo Acumulado	(261.508)	(261.410)	(261.411)	(300.466)	
Patrimônio Líquido	29.892	29.990	29.989	(9.066)	
TOTAL PASSIVO + PL	299.741	299.282	300.982	293.398	

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

As rubricas de Fornecedores e Outras obrigações fiscais não apresentaram movimentações relevantes no período.

Esta Administradora Judicial recomenda que a Recuperanda segregue em seu passivo os valores listados na Recuperação Judicial a fim de apresentar suas demonstrações contábeis com maior assertividade.

Parcelamentos tributários – CP e LP: verificou-se a ocorrência de reclassificações entre longo e curto prazo no mês de novembro de 2017, gerando no comparativo entre o período analisado, aumento de R\$ 134 mil no curto prazo e queda da totalidade dos saldos no longo prazo. Adicionalmente cabe informar que a Recuperanda não disponibilizou os respectivos comprovantes de pagamento dos parcelamentos no período.

Partes Relacionadas: representa 74% do passivo circulante. Houve acréscimo de 1% entre os meses de setembro a dezembro de 2017, devido ao aumento das obrigações junto a coligada “Viver Incorporadora e Construtora S.A.”.

Identificamos que ambas as rubricas de partes relacionadas (ativo e passivo) apresentadas pela Recuperanda, referem-se a operações ligadas a coligada “Viver Incorporadora e Construtora”, recomendamos que seja realizado a conciliação dos saldos.

Provisões para Perdas em Investimentos: segunda maior conta do passivo, totalizou R\$ 102 milhões em dezembro de 2017, referindo-se as provisões de perdas em investidas. Houve aumento da provisão em 44% no mês de dezembro de 2017.

Provisões para Demandas Judiciais: reduziu R\$ 8 mil em dezembro devido a baixa de 1 (um) processo cível.

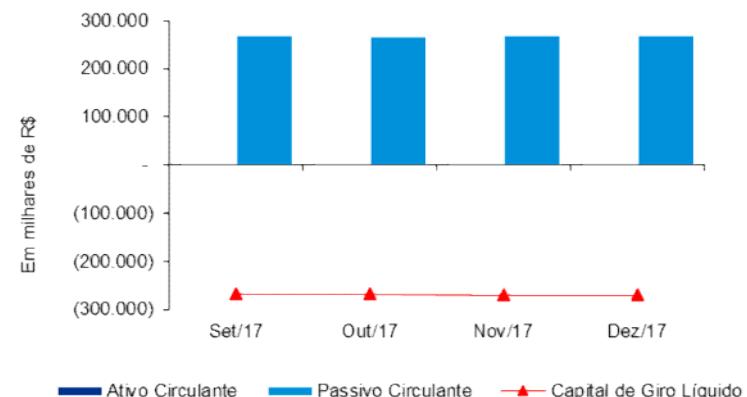
Capital de Giro

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

Viver Desenvolvimento Imobiliario Ltda.				
	R\$ 000			
Capital de Giro Líquido	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17
(+) Créditos Diversos	155	155	155	155
(A) Ativo Circulante	155	155	155	155
(-) Fornecedores	5	6	7	8
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	0
(-) Parcelamentos Tributários - CP	16	(86)	113	59
(-) Partes Relacionadas	197.297	196.842	198.560	200.124
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	70.901	70.901	70.901	102.162
(B) Passivo Circulante	268.220	267.663	269.581	302.353
(A-B) Capital de Giro Líquido	(268.065)	(267.508)	(269.426)	(302.198)

Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período 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 indicador demonstra-se negativo em todas as competências analisadas, apresentando aumento de 13% do déficit, tal variação deve-se principalmente aos acréscimo nas rubricas de "Partes Relacionadas" (passivo) e "Provisão para Perdas em Investimentos" no período, sendo essas as principais contas deste indicador.

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		Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17
(-) Fornecedores	5	6	7	8	
(-) Partes Relacionadas	197.297	196.842	198.560	200.124	
(-) Provisões para Demandas Judiciais	1.412	1.412	1.412	-	
(-) Provisões para Perdas em Investimentos	70.901	70.901	70.901	102.162	
(A) Dívida Ativa	269.615	269.161	270.880	302.294	
(-) Outras Obrigações Fiscais	0	0	0	0	
(-) Parcelamentos Tributários - CP	16	(86)	113	59	
(-) Parcelamentos Tributários - LP	217	217	-	111	
(B) Dívida Fiscal e Trabalhista	234	132	113	170	
(A+B) Dívida Financeira Líquida Total	269.849	269.292	270.993	302.464	

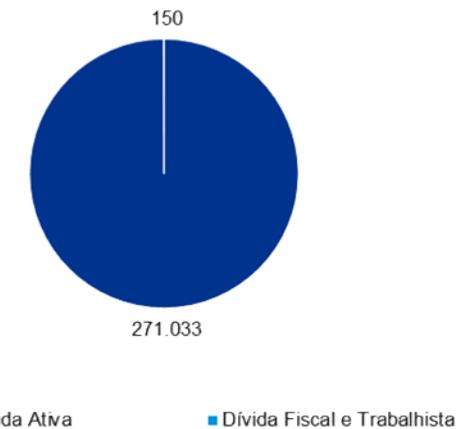
Fonte: Balanço Patrimonial enviado pela Recuperanda, referente ao período de outubro a dezembro de 2017.

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. 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 de R\$ 1 milhão na dívida financeira líquida total da Recuperanda no comparativo entre os meses analisados, summarizando R\$ 271 milhões em dezembro de 2017.

Verificou-se que a Dívida Ativa auferiu aumento de R\$ 32 milhões, devido ao acréscimo do saldo de "Partes Relacionadas" (principal dívida da Recuperanda), e a elevação das "Provisões para Perdas em Investimentos". A Dívida Fiscal apresentou retração de 36% (conforme mencionado anteriormente neste relatório).

Dívida Financeira Líquida



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/17 acum.	Out/17	Nov/17	Dez/17	Dez/17 acum.
Resultado Operacional Bruto	-	-	-	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	(6)	(1)	(16)	(5)	(28)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	2	-	-	8	10
Resultado Equivalência Patrimonial	-	-	-	(38.996)	(38.996)
Resultado antes do Resultado Financeiro	(4)	(1)	(16)	(38.993)	(39.014)
Receitas Financeiras	-	98	-	-	98
Despesas financeiras	(47)	-	15	(42)	(74)
Resultado antes dos Tributos sobre o Resultado	(51)	97	(1)	(39.035)	(38.990)
Resultado Líquido do Exercício	(51)	97	(1)	(39.035)	(38.990)

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

A Recuperanda não apresentou Receita Buta, Deduções da Receita e Custos dos Imóveis durante os períodos analisados.

As Despesas Gerais e Administrativas apresentaram alta em novembro de 2017, devido ao acréscimo nos gastos com "Comunicações" e "Locomoções".

Outras Receitas/Despesas Operacionais apresentou saldo de R\$ 8 mil em dezembro de 2017, sendo composto por provisões para contingências, esta Administradora Judicial, com base no CPC 25 - Provisões, Passivos e Ativos Contingentes, entende que tal natureza não é passível de auferir ganhos, sendo utilizada apenas na contabilização das perdas judiciais prováveis, deste modo, recomendamos que a Recuperanda envide esforços para conciliação dos saldos e realização dos ajustes supracitados.

Resultado de Equivalência Patrimonial: ao fim do exercício fiscal de 2017, realizou-se a apuração dos ganhos/perdas com investimentos realizados em empreendimentos do grupo, o resultado obtido foi negativo no montante de aproximadamente R\$ 38 milhões, segregados entre a redução efetiva dos ativos e o acréscimo das provisões com perdas do passivo.

No mês de outubro de 2017 as Receitas Financeiras apresentaram saldo de R\$ 98 mil em decorrência do descontos por encargos no PERT.

A rubrica de Despesas Financeiras teve saldo positivo em novembro devido ao estorno de juros sobre tributos e elevou significativamente em dezembro de 2017 em razão da movimentação mesma conta.

Com base nas variações mencionadas anteriormente observa-se lucro contábil acumulado no montante de R\$ 7 mil em dezembro de 2017.

Cronograma Processual

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

16/07/2016	• 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

Fonte: Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100



© 2016 KPMG Corporate Finance Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada, e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça. Todos os direitos reservados. Impresso no Brasil. (KPDS 149924)

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