



KPMG Corporate Finance S.A.
 Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105
 Torre A - 10º andar
 04711-904 - São Paulo, SP - Brasil
 Caixa Postal 79518
 04707-970 - São Paulo, SP - Brasil

Central Tel 55 (11) 3940-1500
 Fax 55 (11) 3940-1501
 Internet www.kpmg.com.br
 E-mail omendonca@kpmg.com.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE
 FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DE SÃO PAULO/SP**



RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo nº 1103236-83.2016.8.26.0100

KPMG CORPORATE FINANCE S.A., Administradora Judicial, nomeada nos autos de Recuperação Judicial de **VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A e OUTRAS** (“Recuperandas” ou “Grupo Viver”), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Pedido de Encerramento de fls. 66.41766.433 expor o quanto segue.

¹ Para acessar informações desse processo e dos demais projetos que a KPMG atua como Administradora Judicial, bem como entrar em contato conosco, acesse o *site* de Administração Judicial pelo *QR Code* ou acesse o *link*: <https://administracaojudicial.kpmg.com.br>.



1. As Recuperandas apresentaram às fls. 66.41766.433 pedido de encerramento da presente Recuperação Judicial, razão pela qual esta *longa manus* apresenta sua manifestação.
2. A presente Recuperação Judicial foi distribuída em 16/09/2016. Ato contínuo, após análise dos requisitos previstos nos artigos 48 e 51 da Lei 11.101/05, esse Douto Juízo deferiu o processamento da Recuperação Judicial, nos termos da decisão de fls. 3.868/3.875, proferida em 29/09/2016.
3. Cumpre consignar, ainda, que o edital de que trata o artigo 52, §1º da Lei 11.101/2005 foi publicado na data de 21/10/2016 e o Plano de Recuperação Judicial foi apresentado pelas Recuperandas na data de 06/02/2017.
4. Nesse sentido, esta Administradora Judicial apresentou a Relação de Credores de que trata o artigo 7, § 2º da Lei 11.101/2005, com a publicação do respectivo edital na data de 10/04/2017.
5. Conforme consta na decisão de fls. 38.727/38.729, proferida na data de 14/08/2017, foi proferido acórdão no agravo de instrumento nº 2236772-85.2016.8.26.0000, determinando a exclusão, do processo de Recuperação Judicial, de todas as sociedades de propósito específico dotadas de patrimônio de afetação ativo. Admitindo-se a possibilidade de Recuperação Judicial para tais sociedades, apenas se encerrada a obra, entregues as unidades e extintas as obrigações perante a financiadora do empreendimento.
6. Em atendimento à determinação constante na decisão supramencionada, foram indicadas as sociedades de patrimônio específico: (i) dotadas de patrimônio de afetação ativo, (ii) com patrimônio de afetação extinto ou sem patrimônio de afetação, sem imóveis a comercializar, (iii) com patrimônio de afetação extinto ou sem patrimônio de afetação, com imóveis a comercializar e que não estão em crise econômico financeira; e (iv) as que não se enquadram nos itens anteriores; segundo, determinou a exclusão, da recuperação judicial, das sociedades (i) com patrimônio de afetação ativo; (ii) sem estoque, com empreendimentos finalizados e



entregues, (iii) com estoque, mas sem dívidas e, (iv) aquelas com representação processual irregular.

7. Diante do referido cenário, houve a retificação do deferimento do processamento da Recuperação Judicial, conforme decisões proferidas às fls. 40.255/40.260 e 42.247/42.250, para exclusão das seguintes sociedades:

Grupo Viver
Sociedades Excluídas da Recuperação Judicial
Inpar Projeto 112 Spe Ltda.
Inpar Projeto 84 Spe Ltda.
Projeto Imobiliário Viver Castanheira Spe 85 Ltda.
Projeto Residencial Viver Ananindeua Spe 40 Ltda.
Projeto Residencial Sports Garden Batista Campos Spe 61 Ltda.
Projeto Imobiliário Spe 65 Ltda.
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste Spe Ltda.
Inpar Projeto 109 Spe Ltda.
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Spe 141 Ltda.
Inpar Projeto 79 Spe Ltda.
Inpar Projeto 76 Spe Ltda.
Projeto Imobiliário Residencial Viver Reserva Spe 127 Ltda.
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves Spe Ltda.
Inpar Projeto Unique Spe 93 Ltda.
Inpar Projeto Samoa Spe 75 Ltda.
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi Spe Ltda.
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca Spe Ltda.
Inpar Projeto Residencial Vinhedo Spe Ltda.
Projeto Imobiliário Barra Bali Spe 99 Ltda.
Projeto Imobiliário Spe 46 Spe Ltda.
Inpar Projeto 71 Spe Ltda.
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal Spe 64 Ltda.
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia Spe Ltda.
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses Spe Ltda.
Projeto Imobiliário Residencial Línea Spe 96 Ltda.
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.
Inpar Projeto 90 Spe Ltda.
Inpar Projeto 116 Spe Ltda.
Inpar Projeto 113 Spe Ltda.
Inpar Projeto 111 Spe Ltda.



Grupo Viver
Sociedades Excluídas da Recuperação Judicial
Inpar Projeto 108 Spe Ltda.
Inpar Projeto 105 Spe Ltda.
Inpar Projeto 44 Spe Ltda.
Inpar Projeto 87 Spe Ltda.
Inpar Projeto 94 Spe Ltda.
Inpar Projeto Residencial Nova Lima Spe Ltda.
Inpar Projeto 45 Spe Ltda.

8. Assim, nos termos da decisão publicada em 30 de agosto de 2017, restou ratificado o deferimento do processamento da Recuperação Judicial em relação às seguintes sociedades:

Grupo Viver
Ratificação do deferimento do processamento da Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda
Viver Participações Ltda.
Inpar Associados Ltda. (Antiga Viver Vendas Ltda.)
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Viver Empreendimentos Ltda.
Parcon Incorporações Imobiliárias S.A.
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village Spe 67 Ltda.
Projeto Residencial Marine Home Resort Spe 66 Ltda.
Projeto Imobiliário Spe 103 Ltda.
Projeto Imobiliário Residencial Zona Sul Spe 62 Ltda.
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza Spe 52 Ltda.
Projeto Imobiliário Canoas Happiness Spe 72 Ltda.
Inpar Projeto Wave Spe Ltda.
Inpar Projeto Residencial Grand Jardins Spe Ltda.
Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí Spe 53 Ltda.
Inpar Projeto 50 Spe Ltda.
Inpar Projeto 77 Spe Ltda.
Jmt Propriedade Imobiliária Ltda.
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen Spe Ltda.
Inpar Investimentos II S.A.
Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort Spe 42 Ltda.
Inpar Projeto 86 Spe Ltda.
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.
Inpar Projeto Viver Bosque Sjp Spe 91 Ltda.



9. Fato subsequente, verifica-se que na data de 20/10/2017 foi proferida decisão que concedeu efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento, interposto pela Recuperanda e autuado sob o nº 2198456-66.2017.8.26.0000, para manter as sociedades (i) Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.; (ii) Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., (iii) Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda.; (iv) Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda.; (v) Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.;(vi) Inpar Projeto 111 SPE Ltda.; e (vii) Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.²

10. Assim, restou deferido o processamento da Recuperação Judicial em relação às seguintes sociedades:

Grupo Viver
Sociedades mantidas no processo de Recuperação Judicial
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda
Viver Participações Ltda.
Inpar Associados Ltda. (Antiga Viver Vendas Ltda.)
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Viver Empreendimentos Ltda.
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village Spe 67 Ltda.
Projeto Residencial Marine Home Resort Spe 66 Ltda.
Projeto Imobiliário Spe 103 Ltda.
Projeto Imobiliário Residencial Zona Sul Spe 62 Ltda.
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza Spe 52 Ltda.
Projeto Imobiliário Canoas Happiness Spe 72 Ltda.
Inpar Projeto Wave Spe Ltda.
Inpar Projeto Residencial Grand Jardins Spe Ltda.
Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí Spe 53 Ltda.
Inpar Projeto 50 Spe Ltda.
Inpar Projeto 77 Spe Ltda.

² 1. O Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000 foi julgado pelo E. Tribunal de Justiça, ocasião em que foram mantidas as sociedades Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Sports Garden Batista, Ananindeua e Quatro Estações na presente Recuperação Judicial, cujo acórdão transitou em julgado conforme certidão expedida em 21/04/2021.



Grupo Viver
Sociedades mantidas no processo de Recuperação Judicial
Jmt Propriedade Imobiliária Ltda.
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen Spe Ltda.
Inpar Investimentos II S.A.
Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort Spe 42 Ltda.
Inpar Projeto 86 Spe Ltda.
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.
Inpar Projeto Viver Bosque Sjp Spe 91 Ltda.
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.
Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda.
Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda.
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.

11. Realizadas as Assembleias de Credores, por meio da decisão de fls. 45.221/45.223, proferida na data de 07/12/2017, foram homologados os Planos de Recuperação Judicial das sociedades:

Grupo Viver
Sociedades com PRJ homologado conforme decisão de fls. 45.221/45.223
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.
Inpar Associados Ltda.
Inpar Investimentos II S.A.
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.
Viver Desenvolvimento e Const. Imobiliário Ltda.
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Viver Incorporadora e Construtora S.A.
Viver Participações Ltda.
JMT Propriedade Imobiliária
Viver Empreendimentos Ltda.

12. Conforme consta na referida decisão, os credores não manifestaram objeção aos planos de Recuperação Judicial das seguintes devedoras:



Grupo Viver
Sociedades com PRJ homologado conforme decisão de fls. 45.221/45.223
Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42; Ltda.
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.
Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.
Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda.
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.

13. Nesse sentido, verifica-se que foi concedida a Recuperação Judicial às sociedades acima mencionadas, conforme decisão de fls. 45.221/45.223.

14. As demais sociedades tiveram os Planos de Recuperação Judicial homologados na data de 23/04/2018, por decisão proferida às fls. 47.682/ 47.686, a qual concedeu a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58 da Lei 11.101/2005 das seguintes sociedades:

Grupo Viver
Sociedades com PRJ homologado conforme decisão de fls. 47.682/ 47.686
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.
Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda.
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.

15. Por fim, verifica-se que o E. Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao Agravo de Instrumento interposto pelo Banco Pan anulando a homologação do Plano de Recuperação Judicial da SPE Marine Home.

16. Diante disso, foi apresentado novo Plano de Recuperação Judicial pela SPE Marine Home, o qual foi homologado nos termos da decisão de fls. 66.204/ 66.211.



17. E quanto as demais Recuperandas, apesar da interposição de recursos em face da homologação dos seus respectivos Planos de Recuperação Judicial, os mesmos não foram hábeis a anular a decisão proferida por este Juízo.
18. Observa-se que atualmente restam pendentes os julgamentos dos Recursos Especiais interpostos em face dos acórdãos proferidos pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo em atenção aos Agravos de Instrumento nº 2017351-25.2018.8.26.0000 e 1103236-83.2016.8.26.0100, bem como que restam Recursos Especiais pendentes de julgamento.
19. Cumpre informar que as empresas vêm cumprindo o Plano de Recuperação Judicial conforme relatórios apresentados às fls. 64.817/ 64.973.
20. Quanto a SPE Marine Home, cujo Plano de Recuperação Judicial foi homologado recentemente, cumpre observar que nos termos da cláusula 7.4, que todos os pagamentos efetuados pela Recuperanda, por meio do Plano da SPE Marine Home, aprovado e homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 14/12/2017, ficam expressamente validados e ratificados para todos os fins de direito, caso o novo PRJ seja aprovado e homologado, excetuados os pagamentos de Credores que expressamente recorreram da homologação do Plano da SPE Marine Home homologado em 14/12/2017.
21. Com relação à cláusula 4.8.1.1, acerca do pagamento dos Créditos do Patrimônio de Afetação de Instituições Financeiras, esta Administradora Judicial verificou que esta prevê condições específica para o credor que recorreu da homologação do Plano de Recuperação Judicial anterior, Banco Pan, visto que este tem seu crédito constituído no Patrimônio de Afetação do empreendimento realizado pela sociedade Inpar Projeto 45 SPE Ltda., no qual a Recuperanda figurou como garantidora, bem como que este é o único credor detentor de crédito do Patrimônio de Afetação da Recuperanda em questão.
22. Cumpre destacar, por fim, que restou consignado no Relatório de Cumprimento do PRJ que o credor Banco Pan, crédito cedido ao NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros Ltda., tem seu



crédito constituído no Patrimônio de Afetação do empreendimento realizado pela sociedade Inpar Projeto 45 SPE Ltda., no qual a Recuperanda figurou como garantidora. Assim, verificou-se que a emissão da 3º tranche de ações da Holding ocorreu em 19 de março de 2019, restando liquidado o referido crédito.

- 23.** No entanto, o Banco Pan não procedeu com o resgate das referidas ações, visto que recorreu da decisão que homologou o PRJ da Recuperanda.
- 24.** Assim, considerando a cessão do Crédito do Banco Pan em favor de NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros Ltda., a Recuperanda informou a esta Administradora Judicial que procederá o cancelamento da emissão das ações em nome do Banco Pan e procederá a emissão de novas ações em nome do cessionário.
- 25.** O artigo 61 da Lei 11.101/2005 dispõe que:

Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o juiz poderá determinar a manutenção do devedor em recuperação judicial até que sejam cumpridas todas as obrigações previstas no plano que vencerem até, no máximo, 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial, independentemente do eventual período de carência.

- 26.** O artigo 63, por sua vez, prevê que:

Art. 63. Cumpridas as obrigações vencidas no prazo previsto no caput do art. 61 desta Lei, o juiz decretará por sentença o encerramento da recuperação judicial e determinará:

(...)

- 27.** Infere-se, pois, que o PRJ foi regularmente cumprido pelas Recuperandas desde a sua homologação.



28. Sem prejuízo, é importante mencionar que no caso de inadimplemento do PRJ após o encerramento do processo, o artigo 62 da Lei 11.101/05, *in verbis*, garante a possibilidade de execução com base em pedido de falência caso descumpridas as obrigações assumidas no PRJ aprovado e homologado:

Art. 62. Após o período previsto no art. 61 desta Lei, no caso de descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano de recuperação judicial, qualquer credor poderá requerer a execução específica ou a falência com base no art. 94 desta Lei.

29. Além disso, verifica-se que ainda estão em trâmite incidentes com questionamentos acerca de inclusão ou alteração do crédito, os quais estão pendentes de julgamento. No entanto, a tramitação de incidente não é óbice ao encerramento do presente procedimento concursal, já que os incidentes de impugnação são autônomos e permitem a sua apreciação mesmo após o encerramento do processo principal.
30. Inclusive, o Superior Tribunal de Justiça já se posicionou acerca da possibilidade de encerramento da Recuperação Judicial, sem prejuízo do processamento dos incidentes processuais, *in verbis*:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE DE ENCERRAMENTO DO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. FINDO O PRAZO DE 2 (DOIS) ANOS. OBRIGAÇÕES VINCENDAS E IMPUGNAÇÕES DE CRÉDITO PENDENTES DE JULGAMENTO NÃO IMPEDEM O ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. SÚMULA 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. INAPLICABILIDADE DA MULTA POR LITIGÊNCIA DE MÁ-FÉ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

*1. A Lei de Recuperação e Falências (LRF), no art. 61, estabeleceu que a empresa devedora permanecerá em recuperação judicial até que cumpra com as obrigações assumidas no plano pelo período de 2 (dois) anos após a concessão do pedido. **Expirado esse prazo, ainda que remanesçam obrigações a serem efetivadas, ou***



existam impugnações de crédito pendentes de julgamento ou de trânsito em julgado, encerra-se o processo de recuperação, e o credor fica com a garantia de um título executivo judicial.

2. *Conforme o art. 62, c/c art. 94, III, g, da referida lei, em caso de descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano, é facultada ao credor a execução específica da obrigação pelas vias individuais ou o requerimento de falência do devedor. Ressalta-se que o credor não sofrerá prejuízo, tendo em vista que terão seus direitos e garantias reconstituídos nas condições originalmente contratadas.*

3. *Não havendo pronunciamento do Tribunal local sobre o ponto em debate, tem-se que o prequestionamento, requisito viabilizador do recurso especial, não é preenchido, o que impede o conhecimento da matéria por esta Corte Superior, nos termos da Súmula n. 211/STJ.*

4. *A suposta violação a artigo de lei sem trazer os argumentos para amparar sua alegação caracteriza deficiência de fundamentação, incidindo, no caso, o teor da Súmula 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

5. *A multa por litigância de má-fé, pleiteada pelos agravados, é inaplicável, pois não se verifica, ao menos neste momento, o caráter protelatório do recurso.*

6. *Agravo interno improvido."*

(STJ - AgInt no REsp: 1710482 MS 2017/0277735-6, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 10/02/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/02/2020)

- 31.** Sem prejuízo, cumpre consignar que todas as decisões proferidas nos incidentes serão consideradas por esta Administradora Judicial para a consolidação do Quadro Geral de Credores, na forma do artigo 18 da Lei 11.101/05.
- 32.** Ademais, consoante previsão do parágrafo único do artigo 63, ***o encerramento da recuperação judicial não dependerá da consolidação do quadro-geral de credores.***



33. Verifica-se, assim, que foram cumpridos os requisitos previstos em Lei para o encerramento do presente procedimento concursal.
34. Ante o exposto, considerando o transcurso do prazo de 2 anos desde a concessão da Recuperação Judicial do Grupo Viver, exceto no que tange a SPE Marine Home, assim como o regular cumprimento das obrigações previstas no PRJ no período, esta Administradora Judicial posiciona-se pelo encerramento da Recuperação Judicial do Grupo Viver.
35. Por fim, quanto a SPE Marine Home apesar da ausência do decurso do prazo de fiscalização de 2 anos, verifica-se que resta pendente o pagamento do Credor NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros Ltda., cujos procedimentos para emissão de ações estão em trâmite pelas Recuperandas, razão pela qual faz jus a oitiva do referido credor quanto a sua concordância com o encerramento da Recuperação Judicial da SPE Marine Home.
36. Sendo o que nos cumpria até o presente momento, esta Administradora Judicial coloca-se à disposição desse Douto Juízo para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes termos,
pede deferimento.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

KPMG Corporate Finance S.A.

Administradora Judicial

Osana Mendonça

OAB/SP 122.930