

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Viver Incorporadora e Construtora S.A. - Em Recuperação Judicial
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Viver Incorporadora e Construtora S.A. - Em Recuperação Judicial** ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **Viver Incorporadora e Construtora S.A.- Em Recuperação Judicial** em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.109.020 mil em suas operações, tendo apurado prejuízo recorrente de R\$ 197.216 mil em 2018 (R\$ 120.632 mil em 2017). Ainda que o Plano de Recuperação Judicial da Companhia tenha sido aprovado, existem certos eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

Ênfase

NBC TG 47 (IFRS 15)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Recuperação judicial

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia está em recuperação judicial desde 28 de setembro de 2016 quando o juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento do pedido juntamente com outras sociedades integrantes do grupo societário.

A Companhia obteve aprovação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) na Assembleia Geral de Credores (AGC) realizada em 20 de novembro de 2017, homologado pelo juiz em 13 de dezembro de 2017 e cumprido o prazo de demais ritos do processo de recuperação de recuperação judicial no período subsequente conforme previsto na Lei nº 11.101/2005, detalhados na referida nota explicativa.

O PRJ da Companhia tem como premissa econômica, dentre outros, a capitalização dos créditos concursais, por meio de emissão de novas ações da Companhia.

Consideramos como um assunto significativo para a auditoria em decorrência dos impactos relacionados a regularização de sua situação econômica e financeira e determinação relevante quanto a sua continuidade operacional.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Acompanhamento do Plano de Recuperação Judicial homologado pelo juiz a fim de compreender os impactos nas demonstrações contábeis;
- Reuniões periódicas com a Administração da Companhia para acompanhamento;
- Acompanhamento da movimentação de valores do Quadro Geral de Credores elaborado pelo Administrador Judicial com as demonstrações contábeis;
- Avaliação quanto a preparação e divulgação efetuadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em relação às regras aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas, por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos adequados os registros contábeis e as divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Redução ao valor recuperável de ativos

A Companhia revisa periodicamente a recuperabilidade das rubricas Contas a receber e Estoques com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de perdas por redução ao valor realizável. Esta avaliação leva em consideração fatores de mercado à época e uso de premissas que se fundamentam e julgamento relevante por parte da Administração da Companhia.

Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à relevância do Contas a receber e Estoques e ao alto grau de julgamento da Administração, além do valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis da controladora.

Resposta da auditoria ao assunto

Avaliamos a razoabilidade dos critérios, premissas e dados utilizados pela Companhia para mensurar a base de recuperação do Contas a receber, incluindo o recálculo matemático, avaliação da inadimplência e fatores relevantes na avaliação das estimativas de perdas.

Para os estoques, com base em amostragem, analisamos a documentação e as premissas que suportam a decisão da Companhia quanto ao valor realizável desses ativos, incluindo a comparação das estimativas com o histórico dos preços praticados nas vendas de unidades imobiliárias e cotações independentes do valor dos terrenos.

Avaliamos também a sua adequada divulgação nas demonstrações contábeis.

Com base nas evidências obtidas, por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos que os valores apresentados nas demonstrações contábeis da Companhia são aceitáveis quanto à recuperabilidade do Contas a receber e Estoques.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.



- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2019.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Balço patrimonial

Em milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017			2018	2017	2018	2017
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	56	79	7.810	15.545	Empréstimos e financiamentos	14	167	628	71.863	382.551
Contas a receber	6	35	4.470	245.194	317.937	Debêntures	14	196.504	206.969	196.504	206.969
Imóveis a comercializar	7	-	-	172.381	283.909	Coobrigação na cessão de recebíveis	15	2.303	2.705	6.794	6.753
Créditos diversos	8	518	1.449	6.221	6.947	Certificados de recebíveis					
Impostos e contribuições a compensar	10	18	622	3.822	3.287	Imobiliários	14	-	833	-	833
Despesas com vendas a apropriar		213	220	213	220	Fornecedores	16	1.638	442	10.644	10.502
		840	6.840	435.641	627.845	Obrigações trabalhistas e tributárias	21	1.013	2.017	24.951	26.651
						Contas a pagar	17	4.640	7.096	73.749	70.428
				3		Cretores por imóveis					
						compromissados	18	-	-	75	9.861
						Adiantamentos de clientes e outros	19	8	8	12.684	2.339
						Partes relacionadas	20	236.573	400.552	20.798	10.333
						Provisões	22	-	-	2.975	2.622
						Provisões para perda em					
						investimentos	12	92.003	24.783	230	229
								534.849	646.033	421.267	730.071
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	10.371	15.110	Coobrigação na cessão de recebíveis	15	-	-	2.368	3.782
Imóveis a comercializar	7	-	-	120.214	134.874	Obrigações trabalhistas e tributárias	21	1.132	-	32.504	33.542
Contas correntes com parceiros nos						Contas a pagar	17	-	-	2.586	2.706
empreendimentos	9	31.511	10.012	31.703	10.320	Adiantamentos de clientes e outros	19	-	-	13.156	12.959
Partes relacionadas	20	135.760	53.560	18.136	4.516	Provisões	22	11.496	-	123.284	98.852
Impostos e contribuições a compensar	10	1.139	1.390	5.399	5.651	Partes relacionadas	20	6.567	5.059	6.567	5.059
Despesas com vendas a apropriar		-	-	1.288	1.262			19.195	5.059	180.465	156.900
		168.410	64.962	187.111	171.733			554.044	651.092	601.732	886.971
Investimentos	11	423.097	501.841	15.969	8.557	Total do passivo					
Imobilizado líquido	12	3.066	4.573	4.374	5.922	Patrimônio líquido					
Intangível	13	4.743	6.912	4.749	6.950	Capital social	23	2.192.987	1.319.626	2.192.987	1.319.626
		599.316	578.288	212.203	193.162	Gastos na emissão de ações	23	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
						Adiantamento para futuro aumento					
						de capital	23	-	564.069	-	564.069
						Prejuízos acumulados	-	(2.109.020)	(1.911.804)	(2.109.020)	(1.911.804)
								46.112	(65.964)	46.112	(65.964)
						Participação dos não controladores		-	-	-	-
						Total patrimônio líquido		46.112	(65.964)	46.112	(65.964)
Total do ativo		600.156	585.128	647.844	821.007	Total do passivo e patrimônio líquido		600.156	585.128	647.844	821.007

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receita	25	131	4	85.028	5.935
(-) Custos das vendas	25	(7)	-	(117.276)	(14.827)
(=) Lucro (prejuízo) bruto		124	4	(32.248)	(8.892)
(-) Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	26	(19.325)	(22.170)	(25.422)	(30.804)
Despesas com comercialização	27	(16)	(5)	(2.856)	(2.983)
Outras receitas (despesas) operacionais	29	(15.739)	(5.500)	(33.050)	(34.273)
Resultado de equivalência patrimonial	11	(135.961)	(114.168)	7.946	(21.569)
(=) Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(170.917)	(141.839)	(85.630)	(98.521)
Despesas financeiras	28	(17.030)	(29.999)	(121.686)	(104.632)
Receitas financeiras	28	572	1.681	16.660	34.166
(=) Resultado financeiro líquido		(16.458)	(28.318)	(105.026)	(70.466)
(=) Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(187.375)	(170.157)	(190.656)	(168.987)
(-) Imposto de renda e contribuição social - corrente	21	(9.841)	49.525	(10.269)	47.582
(-) Imposto de renda e contribuição social - diferida	21	-	-	2.392	2.191
(=) Prejuízo do exercício das operações continuadas		(197.216)	(120.632)	(198.533)	(119.214)
(=) Prejuízo do período		(197.216)	(120.632)	(198.533)	(119.214)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(197.216)	(120.632)
Participação de não controladores				(1.317)	1.418
				(198.533)	(119.214)
Prejuízo por ação de operações continuadas e descontinuadas (expresso em R\$ por ação)					
De operações continuadas		(0,977)	(28,062)		
De operações descontinuadas					
Prejuízo básico e diluído por ação		(0,001)	(0,028)		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Prejuízo do período	(197.216)	(120.632)	(198.533)	(119.214)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	(197.216)	(120.632)	(198.533)	(119.214)
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	(197.216)	(120.632)	(197.216)	(120.632)
Participação de não controladores			(1.317)	1.418
	<u>(197.216)</u>	<u>(120.632)</u>	<u>(198.533)</u>	<u>(119.214)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Capital social integralizado	Gastos na emissão de ações	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2017	1.319.533	(37.855)	-	(1.791.172)	(509.494)	-	(509.494)
Aumento de capital por subscrição privada	93	-	-	-	93	-	93
Valor estimado de aumento de capital Recuperação Judicial	-	-	564.069	-	564.069	-	564.069
Distribuição de lucros de minoritários	-	-	-	-	-	(1.418)	(1.418)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(120.632)	(120.632)	1.418	(119.214)
Em 31 de dezembro de 2017	<u>1.319.626</u>	<u>(37.855)</u>	<u>564.069</u>	<u>(1.911.804)</u>	<u>(65.964)</u>	<u>-</u>	<u>(65.964)</u>
Aumento de capital por subscrição privada	873.361	-	(564.069)	-	309.292	-	309.292
Distribuição de lucros de minoritários	-	-	-	-	-	1.317	1.317
Prejuízo do exercício	-	-	-	(197.216)	(197.216)	(1.317)	(198.533)
Em 31 de dezembro de 2018	<u>2.192.987</u>	<u>(37.855)</u>	<u>-</u>	<u>(2.109.020)</u>	<u>46.112</u>	<u>-</u>	<u>46.112</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social, incluindo operações descontinuadas	(187.375)	(170.157)	(190.656)	(168.987)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	3.694	3.700	3.767	3.855
Provisões para perdas de ativos	2.176	112	4.577	(910)
Provisões para demandas judiciais	11.496	2.877	24.419	20.963
Provisões para garantia de obras	-	-	366	(641)
Custo na alienação de imobilizado	1	1	1	57
Impostos diferidos	(0)	-	(1.801)	(2.173)
Encargos financeiros sobre financiamentos	20.327	43.149	111.955	105.050
Parcela capitalizada dos encargos financeiros	9.334	7.912	30.337	3.980
Resultado de equivalência patrimonial	135.961	114.168	(7.946)	21.569
Participação de não controladores	-	-	1.317	(1.418)
	(4.386)	1.762	(23.664)	(18.655)
Variações nos ativos e passivos (Aumento)/Redução contas de ativos				
Contas a receber	2.419	1.581	72.430	75.770
Imóveis a comercializar	-	-	96.454	19.144
Impostos e contribuições a compensar	855	296	(283)	1.614
Créditos diversos	931	148	758	6.327
Partes relacionadas	(82.200)	(39.087)	(13.620)	1.424
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	(21.659)	13.136	(21.543)	14.169
Despesas com vendas a apropriar	7	(61)	(19)	(15)
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	(9.713)	41.540	(7.821)	(11.739)
Fornecedores	1.196	(6.119)	142	(9.877)
Contas a pagar	(2.456)	6.529	3.201	30.661
Credores por imóveis compromissados	-	-	(9.786)	-
Partes relacionadas	(174.410)	45.489	33	-
Adiantamento de clientes	-	(117)	10.542	(802)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(289.416)	55.357	106.824	81.866
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(993)	(1.717)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures, operações com derivativos, coobrigação na cessão de recebíveis e obrigações com investidores	(15.126)	(221.780)	(150.198)	(227.752)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(304.542)	(166.423)	(44.367)	(147.603)
Das atividades de investimentos				
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	144	(134)	10	-
Lucros distribuídos	525	13	525	13
No imobilizado	(19)	-	(19)	-
No intangível	-	-	-	1
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	650	(121)	516	14
Das atividades de financiamentos				
Pagamento empréstimos e financiamentos, debêntures, operações com derivativos, coobrigação na cessão de recebíveis e obrigações com investidores	(14.405)	(311.341)	(282.158)	(347.509)
Partes relacionadas	12.800	14.200	12.800	14.200
Pagamento de partes relacionadas	(3.818)	(100.800)	(3.818)	(100.800)
Aumento de capital	309.292	564.162	309.292	564.162
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamentos	303.869	166.221	36.116	130.053
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	56	79	7.810	15.545
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes	(23)	(323)	(7.735)	(17.536)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	79	402	15.545	33.081
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	56	79	7.810	15.545

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas				
Vendas e serviços	153	4	90.983	6.046
	153	4	90.983	6.046
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(7)	-	(90.014)	(14.713)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(25.069)	(18.996)	(47.858)	(56.429)
Outros	344	792	(191)	1.614
	(24.732)	(18.204)	(138.063)	(69.528)
Valor adicionado bruto	(24.579)	(18.200)	(47.080)	(63.482)
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(3.694)	(3.700)	(3.767)	(3.855)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(28.273)	(21.900)	(50.847)	(67.337)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(135.961)	(114.168)	7.946	(21.569)
Receitas financeiras	572	1.681	16.660	34.166
	(135.389)	(112.487)	24.606	12.597
Valor adicionado total a distribuir	(163.662)	(134.387)	(26.241)	(54.740)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	4.716	4.760	6.008	6.200
Comissões sobre venda	-	-	511	778
Honorários de diretoria	1.612	682	2.637	2.059
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	9.855	(49.524)	13.823	(49.661)
Municipais	8	-	8	-
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	17.030	29.999	148.948	104.746
Aluguéis	333	328	357	352
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do exercício	(197.216)	(120.632)	(197.216)	(120.632)
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(1.317)	1.418
	(163.662)	(134.387)	(26.241)	(54.740)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") – Em Recuperação Judicial é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. sob a sigla VIVR3, não havendo acordo entre acionistas para formação de bloco controlador.

A atividade preponderante da Companhia é, em conjunto com as suas controladas e controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial e comercial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico, parcerias ou ainda por meio de consórcios, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.109.020 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 197.216 (R\$ 120.632 no exercício de 2017), impactado pelo abatimento com a adesão ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT) e pelo congelamento da apropriação de despesas financeiras de dívidas inscritas no concurso da recuperação judicial.

Recuperação Judicial

Após a realização do IPO em 2007, a Companhia adotou estratégia expansionista, seguindo a tendência do setor, e posteriormente com a deterioração do mercado passou a sofrer as consequências deste modelo de crescimento, tanto no aspecto de mercado, como também pela estrutura de capital existente, que se mostrou incompatível com a estratégia adotada.

A partir de 2012, o cenário macroeconômico brasileiro passou a desafiar as expectativas de expansão e geração de caixa do setor. Diante dessa conjunção de fatores, em 2012 a Viver atingiu um momento de crise. Naquele momento, a Viver apresentava despesas fixas extremamente elevadas, estrutura organizacional desproporcional à sua operação, dívidas corporativas com vencimentos no curto prazo de mais de R\$ 700 milhões, mais de 30 projetos paralisados e sem previsão de financiamentos dos recursos para conclusão das obras.

Neste mesmo ano de 2012, a Companhia optou por iniciar a reestruturação das suas atividades, com alteração do quadro de diretores e condução dos negócios norteada em 5 pilares: (i) redução de custos e preservação de caixa; (ii) desalavancagem/venda de ativos; (iii) entrega de projetos; (iv) fortalecimento da estrutura de capital; e (v) geração de valor.

A estratégia de reestruturação foi assim implementada. Houve redução de 75% dos custos gerais e administrativos, venda de ativos em torno de R\$ 500 milhões, redução de 62% das dívidas corporativas (mais de R\$ 400 milhões), além de renegociação dos demais passivos, captação de recursos de mais de R\$ 150 milhões para o término das obras e, por fim, e de extrema importância, entrega de praticamente a totalidade dos empreendimentos que estavam em construção.

Nada obstante, todos os esforços e o sucesso na implementação dos pilares norteadores, o cenário macroeconômico trouxe enormes impactos no modelo de negócios que estava sendo desenvolvido na nova gestão e que resultam na crise atual enfrentada pela Companhia:

- a) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário vem recrudescendo drasticamente desde então;
- b) Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica;
- c) Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – Bancos muito restritivos ao crédito à pessoa física;
- d) Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes;

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- e) Aumento exponencial do número de ações, especialmente relativas a distratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPes.

No ano de 2016, a Companhia realizou uma série de reestruturações operacionais bem-sucedidas que permitiram melhorar sua estrutura e, conseqüentemente, a estrutura das demais controladas. Dentre os projetos realizados estão: (i) Esforço específico de venda e monetização de ativos; (ii) Projeto para monetização de ativos complexos “caixa livre”, com baixa conversão de vendas em caixa; (iii) Renegociação das despesas com fornecedores e advogados; (iv) Negociação com credores financeiros, com fechamento de operações de quitação de dívida financeira com desconto; (v) Reestruturação operacional de áreas chave na estrutura administrativa, resultando na reorganização de áreas e redução do quadro de colaboradores; (vi) Captação de financiamento para as operações, em especial; e (vii) Equalização das ações judiciais para redução do passivo contingente.

No entanto, no âmbito financeiro, a Companhia não logrou êxito em implementar as medidas planejadas, que resultou no agravamento da sua crise financeira e das demais controladas: (i) As tentativas de renegociação de dívidas esbarraram na resistência de seus principais credores quanto aos termos propostos; e (ii) Sem a solução junto a seus credores, a Companhia novamente perdeu atratividade quanto a ingresso de novo capital. Diversas conversas com esse intuito foram encerradas devido à falta de acordo com os bancos. Com recursos insuficientes em caixa, a Companhia passou a repactuar as parcelas do pagamento de suas dívidas com bancos e fornecedores, o que precipitou a redução no montante de crédito disponível para a mesma.

A Companhia se encontra em um ciclo de deterioração de valor. Para reverter este ciclo, foi ajuizada a Recuperação Judicial em 16 de setembro de 2016, que foi a medida mais adequada para preservar valor para todos os “stakeholders” do Grupo Viver, permitindo a equalização dos passivos, a restauração da relação de confiança com seus clientes, fornecedores e bancos, a retomada dos lançamentos e, enfim, a superação da crise econômico-financeira.

Em 28 de setembro de 2016, o Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial da Companhia, juntamente com outras sociedades integrantes de seu grupo societário, determinando, entre outras medidas: (i) Dispensa de apresentação de certidões negativas para que a Companhia exerça suas atividades; (ii) Suspensão das ações e execuções contra a Companhia e as demais recuperandas por 180 (cento e oitenta) dias úteis, na forma da Lei; (iii) Apresentação de contas demonstrativas pela Companhia até o dia 30 de cada mês, sob pena de destituição dos seus controladores e administradores; (iv) Apresentação do plano de recuperação no prazo de 60 dias úteis; e (v) Expedição de edital, na forma do § 1º do artigo 52 da Lei nº 11.101/2005, com o prazo de 15 (quinze) dias úteis para habilitações ou divergências dos credores eventualmente não listados no pedido de Recuperação Judicial.

A íntegra da decisão judicial que deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial encontra-se à disposição dos acionistas da Companhia no seu site.

A Companhia reitera que o objetivo do processo de Recuperação Judicial é manter a prestação do serviço com qualidade aos clientes e equacionar o seu endividamento. A medida prevista na lei brasileira permite que sejam mantidos e preservados os serviços da Companhia.

Para esse processo foi nomeada como administrador judicial a KPMG Corporate Finance Ltda. (“KPMG”).

Consolidação da Recuperação Judicial

Em 09 de novembro de 2016, o Juiz proferiu decisão acolhendo o relatório apresentado pela Administradora Judicial deferindo o pedido de consolidação substancial da Viver e mais 47 controladas, para que assim, as 16 controladas com patrimônio de afetação constituído apresentem plano de recuperação individual.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 06 de fevereiro de 2017, foram protocolados os 17 planos de recuperação judicial para as 64 empresas que solicitaram, sendo que a íntegra do plano encontra-se à disposição dos acionistas da Companhia no seu site.

Em 12 de junho de 2017, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento aos agravos dos bancos Bradesco, Santander e outros, determinando, nesse sentido, a exclusão das SPEs com Patrimônio de Afetação da Recuperação Judicial, bem como determinou a perícia prévia, a qual foi apresentada em 07 de agosto de 2017, das SPEs sem Patrimônio de Afetação e, então, a apresentação de plano segregado para estas SPEs sem Patrimônio de Afetação.

Em 24 de agosto de 2017 foi proferida decisão excluindo as sociedades da recuperação judicial (i) com patrimônio de afetação constituído, (ii) com obra finalizada, habite-se emitido e sem estoque (iii) sem regularização processual, bem como ratificando o deferimento do processamento da recuperação judicial das sociedades que não foram excluídas da recuperação judicial. O Grupo Viver recorreu destas decisões e aguarda julgamento dos seus recursos.

Foram apresentados 16 planos individuais e um plano consolidado que englobou a Viver e nove controladas, totalizando 26 empresas no processo de recuperação judicial. Os novos planos de recuperação judicial estão em consonância com o entendimento adotado pelo E. Tribunal de Justiça nos julgamentos recentes dos recursos oriundos da recuperação judicial e não alteraram de forma substancial os meios de recuperação judicial indicados nos planos de recuperação judicial apresentados no dia 06 de fevereiro de 2017.

Em 20 de outubro de 2017, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial concedeu o efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, para manter no polo ativo da recuperação judicial as seguintes sociedades: 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. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. A decisão levou em consideração que essas sociedades foram excluídas apenas em razão de suposta irregularidade na representação processual ou ausência de unidades imobiliárias em estoque, sendo certo que as sociedades sanaram a irregularidade no primeiro momento possível ou comprovaram possuir unidades imobiliárias em seu estoque.

Não foram apresentadas objeções aos Planos de Recuperação Judicial apresentados pelas seguintes sociedades: Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto 50 SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Wave SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial. .

Em 29 de novembro de 2017 foram aprovados os planos das SPEs Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. e Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda., bem como o plano consolidado, os quais foram homologados pelo juiz em 07 de dezembro de 2017.

Plano de Recuperação Judicial

O Plano Consolidado de Recuperação judicial da Companhia ("Plano") tem como premissa econômica, dentre outros, a capitalização dos créditos concursais, por meio de emissão de novas ações da Companhia, o que ocasionará a diluição da participação societária dos acionistas que optarem por não exercer o seu direito de preferência na subscrição das novas ações.

O Plano tem como premissa a divisão dos credores nas seguintes classes: (i) trabalhistas; (ii) credores

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

com garantia real; (iii) credores quirografários; (iv) credores microempresa e empresa de pequeno porte.

Para os credores trabalhistas, o Plano prevê um pagamento linear de R\$ 12 mil, limitado ao valor do crédito, a todos os credores. O saldo remanescente será capitalizado, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

Em relação aos credores com garantia real, a Companhia informa que, até o momento, não foram relacionados credores nessa classe. No entanto, caso eventualmente sejam habilitados credores com garantia real, os seus créditos também serão capitalizados, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

Os credores quirografários, por sua vez, são divididos em duas subclasses: (i) credores adquirentes; e (ii) demais credores quirografários.

- a) Os credores adquirentes são aqueles que (i) tenham unidade imobiliária de algum empreendimento da Companhia; (ii) ainda possuam um saldo a pagar à Companhia em razão da operação de compra e venda da unidade; (iii) a unidade ainda esteja atrelada à operação de compra e venda; (iv) tenham ajuizado ação judicial contra a Companhia. Nesses casos, os credores poderão escolher as seguintes formas de pagamento: (i) permanecer com a unidade, realizar o pagamento do saldo remanescente com desconto e desistir da ação judicial; (ii) rescindir o compromisso de compra e venda, mediante distrato, com a devolução do valor pago à Companhia e desistir da ação judicial; ou (iii) prosseguir com a ação judicial e receber o seu crédito, com desconto de 50%, mediante capitalização, por meio de emissão de novas ações da Companhia.
- b) Os créditos dos demais credores quirografários, assim como os créditos dos credores microempresa e empresa de pequeno porte, serão integralmente capitalizados, por meio da emissão de novas ações da Companhia.

O Plano traz também premissas básicas sobre a emissão das novas ações a serem subscritas pelos credores concursais. A Companhia informa, também, que a opção aos credores pela utilização do serviço do Comissário.

Como já mencionado, o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores ocorrida em 29 de novembro de 2017, sendo homologada pelo Juízo da Recuperação Judicial por meio de decisão publicada no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo no dia 14 de dezembro de 2017.

O Plano prevê que apenas os credores quirografários classificados como credores adquirentes possuem opções de pagamento dos seus créditos. Os demais créditos quirografários, os créditos dos credores microempresa e empresa de pequeno porte e o saldo remanescente dos créditos trabalhistas serão capitalizados, por meio da emissão de novas ações da Companhia.

No que tange à emissão das novas ações, a Companhia colocou à disposição dos credores a utilização da figura do Comissário, o qual receberá as novas ações em favor dos credores que optarem pela sua utilização, realizará a sua venda de acordo com a cotação no momento do pregão e entregará os recursos líquidos provenientes da venda ao credor.

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

Com o advento da aprovação dos planos de recuperação judicial, conforme supracitado, e o cumprimento das condições precedentes a Companhia já registrou nas suas demonstrações contábeis do exercício de 2017 o efeito inicial da emissão das novas ações a serem subscritas e o saldo a pagar aos credores concursais, conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial.

As seguintes Condições Precedentes deverão ser cumulativamente verificadas e/ou dispensadas pela

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Majoria Simples dos Créditos, para realização da Subscrição com Capitalização dos Créditos pelos Credores Subscritores do Grupo Viver:

- a) Homologação Judicial deste Plano;
- b) Inexistência de recurso interposto contra a Homologação Judicial do Plano para o qual tenha sido atribuído efeito suspensivo e/ou de qualquer decisão administrativa, judicial ou arbitral que impeça o cumprimento das disposições contidas neste Plano, incluindo decisões que retirem eficácia de atos societários, cessões ou renúncia de direitos das Recuperandas; e
- c) Obtenção das aprovações societárias, legais e regulatórias pertinentes para o respectivo Aumento de Capital;

Para fins de fiscalização de todos os interessados, as Recuperandas informarão nos autos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, quando forem verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos as Condições Precedentes, momento em que se iniciará o prazo para realização da Subscrição com Capitalização dos Créditos, mediante as tranches indicadas na cláusula 5.12 do Plano de Recuperação Judicial.

Na hipótese de as Condições Precedentes não serem verificadas ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos, as Recuperandas deverão requerer, no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos, a convocação de nova Assembleia de Credores, a fim de que um aditivo a este Plano ou um novo Plano seja apresentado pelas Recuperandas para deliberação pelos Credores. Nesse caso, os Créditos retornarão à sua condição original e os Credores votarão na referida Assembleia de Credores pelo valor de seus respectivos Créditos constantes da Lista de Credores, subtraídos apenas os pagamentos porventura realizados aos Credores Trabalhistas.

Os valores previstos a serem pagos com ações e desembolso de caixa foram calculados com base no Quadro Geral de Credores apresentados pelo administrador judicial, o qual está publicado no site da Viver e na CVM. Eventuais divergências de valores e habilitações de crédito ainda estão em análise perante o Juízo da Recuperação, devendo, dessa forma, ser convertidas nas próximas tranches do aumento de capital, o que vai gerar emissão de novas ações e diminuição do passivo da Viver.

O aumento de capital destina-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente, bem como a reforçar a estrutura de capital e o balanço da Companhia, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva dos créditos do grupo da Companhia, sendo assegurado o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição de novas ações.

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente. O preço de emissão foi fixado, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base nas cotações das ações na B3 antes da apresentação da primeira versão do plano, visando eliminar qualquer possibilidade de o preço das ações serem impactadas pela variação no preço das ações da Companhia após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

1ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de maio de 2018 ocorreu a homologação do aumento de capital social, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571.248, com a emissão de 288.508.781 ações ordinárias, e como já mencionado esse aumento destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2ª Tranche de aumento de capital

No dia 12 de novembro de 2018 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, no montante de R\$ 302.118, mediante a emissão de 152.584.772 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

3ª Tranche de aumento de capital

Em 13 de dezembro de 2018 o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento de capital da Companhia dentro do limite do capital autorizado, mediante emissão de ações para subscrição privada, permitida a capitalização de créditos detidos por credores contra a Companhia, para dar cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial da Companhia tal como aprovado pelos seus credores e homologado pelo Juízo competente, sendo assegurado o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição de novas ações.

Foi aprovado o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de até R\$ 314.628 mediante a emissão de até 158.903.203 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

O aumento de capital foi homologado em reunião do conselho da administração realizada no dia 08 de março de 2019 (Nota 33).

Continuidade das operações

As demonstrações contábeis do exercício de 2018 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base na avaliação da administração por conta da aprovação do plano de recuperação judicial pela maioria dos seus credores e a confirmação desse plano pelo Tribunal.

A Recuperação Judicial tem por objetivo assegurar a continuidade das operações da Viver. Com base nas informações disponíveis nesta data, a Companhia não tem nenhum motivo para acreditar que não será possível alcançar um acordo com a maioria dos credores da Viver. Adicionalmente, o Conselho de Administração tem uma expectativa razoável de que a Viver poderá manter suas atividades e que suas operações permanecerão vigentes durante a Recuperação Judicial. A continuidade das operações da Companhia depende, em última análise, do êxito do processo de recuperação judicial e da concretização de outras previsões da Viver. Essas condições e circunstâncias indicam a existência de incerteza significativa que poderá suscitar dúvidas sobre a capacidade da Viver de continuar em operação.

Além de permitir a renegociação do passivo concursal das recuperandas por meio das formas e condições previstas neste Plano, também permite o soerguimento econômico integral das empresas do Grupo Viver, na medida em que (i) reverte o círculo vicioso de baixa liquidez; e (ii) atrai novo capital para a Companhia, mediante investimento de interessados nos ativos e na plataforma do Grupo Viver.

Com o seu soerguimento econômico, a Companhia poderá continuar exercendo seu objeto social, com o lançamento de empreendimentos imobiliários.

Para retornar a lucratividade, a Companhia possui um banco de terrenos que representa cerca de R\$ 1,6 bilhões e 6.617 unidades, sendo que R\$ 406 milhões são potenciais lançamentos já aprovados. A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

(a) Contínuo controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais (Nota 26), sendo que o valor anualizado foi de R\$ 13,0 milhões em trajetória decrescente;

(b) Grande volume de entregas, reduzindo risco de execução e foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, encerrando o

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

período com R\$ 331.304 de recebíveis;

(c) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia.

A Companhia anunciou a criação de uma nova unidade de negócios do Grupo Viver a SerRe, criada com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário

Por fim, como parte da reestruturação que garantirá a perpetuidade da Companhia, o Juízo da Recuperação Judicial autorizou a captação de novo recursos para Viver, que permitirão que as recuperandas mantenham uma estrutura mínima de caixa para custear as suas despesas correntes até que os recursos provenientes do plano de recuperação judicial sejam vertidos para o caixa da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante no seu estatuto social.

2 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board - IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), sendo que a base para reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.21.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Demonstrações contábeis individuais

As demonstrações contábeis individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas.

Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações contábeis individuais quanto nas demonstrações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos e sobre as debêntures, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, são capitalizados e apresentados nas demonstrações contábeis individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações contábeis consolidadas, estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações contábeis individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas:

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas e respectiva participação percentual na data das demonstrações contábeis:

Controladas e controladas em conjunto diretas	2018	2017
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Participações Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Incorporação Imobiliária e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Investimentos II S.A. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Condomínio Eredita SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Venancio Alves SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	100,00
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	100,00	100,00
JMT Propriedade Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.- Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.- Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Wave SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 111 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento E Construção Imobiliária SPE 141 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e controladas em conjunto diretas	2018	2017
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Agra - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	70,00	70,00
Inpar - Agra - Projeto Residencial America SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	70,00	70,00
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	-	100,00
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	-	100,00

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Prejuízos acumulados".

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma *joint venture* ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em *joint ventures* são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

Os ganhos não realizados com as *joint ventures* são eliminados na proporção de participação societária. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas em conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas contábeis da Companhia.

2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de *performance* nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto, médio e baixo padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas ao Conselho de Administração de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

Conforme descrito na Nota 1, a Companhia possuiu como a sua atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, atuando preponderantemente com parceiros selecionados para desenvolvimento das atividades de construção vinculadas com os seus empreendimentos imobiliários, objetos de sua incorporação.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.4 Conversão em moeda estrangeira

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto é o real e todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais (moeda de apresentação), exceto quando indicado de outro modo.

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.6 Ativos financeiros

2.6.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (Nota 5), os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem "Contas a receber de clientes", "Tributos a recuperar", "Empréstimos", "Partes relacionadas", "Outros ativos" e "Caixa e equivalentes de caixa" (Notas 2.5 e 2.8).

2.6.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tenham transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras" no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares e análise de fluxos de caixa descontados que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.6.4 *Impairment* de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Os critérios que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - . mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - . condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a administração pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

Os derivativos são reconhecidos a valor justo na data de celebração do contrato e são subsequentemente remensurados a seu valor justo. Em virtude de a Companhia não adotar como política contábil a contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*), as variações do valor justo de qualquer um desses instrumentos derivativos são reconhecidos imediatamente na demonstração do resultado, na conta de receitas ou despesas financeiras.

Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de *hedge* em aberto em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

2.8 Contas a receber

O contas a receber está substancialmente representado pela comercialização de unidades durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, deduzindo-se as parcelas recebidas.

Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriado contabilmente e sobre o qual incide juros e variação monetária, apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos as Perdas Estimadas para Créditos de Liquidação Duvidosa (*impairment*). Em relação ao contas a receber existente em 31 de dezembro, a administração constitui perda estimada por valor suficiente para cobrir as perdas esperadas na realização do contas a receber de antigas vendas que não possuem alienação fiduciária e provisão para distratos (Nota 6). Para o contas a receber relacionado com as vendas mais recentes, a administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição da perda estimada, uma vez que, segundo os contratos vigentes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia, os contratos são firmados com alienação fiduciária dos imóveis correspondentes.

2.9 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de outras linhas de financiamento, incluindo debêntures), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo das vendas".

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição e havendo desenvolvimento de projetos, acrescido dos encargos financeiros capitalizados, líquido de estimativas de perda.

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas e controladas em conjunto é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota 2.21.

2.10 Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas, principalmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas (Nota 2.21).

2.11 Imobilizado

A sede da Companhia, suas filiais e controladas e controladas em conjunto localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 12, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos são revisadas e ajustadas, se apropriado, ao final de cada exercício.

Os gastos incorridos com a construção de estandes de vendas e apartamentos decorados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (*impairment*), tendo sido capitalizados apenas aqueles cuja vida útil estimada na data da construção tenha sido superior a um ano.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

2.12 Intangível

As licenças de *software* adquiridas foram capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.13 Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.14 Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas e são apresentadas acrescidas de encargos financeiros incorridos, quando aplicável.

2.15 Empréstimos e financiamentos e debêntures

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

2.16 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(a) Riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(b) Garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de 5 anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza.

(c) Atraso na entrega de empreendimentos

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto por atrasos superiores a referida tolerância.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais. Como referido anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade. A Companhia constituiu provisão em montante que corresponde a garantias não cobertas pelas construtoras (Nota 22 (a)).

(d) Contratos onerosos

Com a revisão orçamentária realizada, efetuamos análise dos empreendimentos, objetivando avaliar se os mesmos apresentam custo orçado para conclusão dos empreendimentos em valor superior ao valor

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

líquido recuperável, independentemente do estágio atual em que se encontra o andamento da obra. Não identificamos perdas significativas que requeressem a constituição de provisão específica.

2.17 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis (Nota 21(a)). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.21.1(b) POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos em uma base líquida.

2.18 Benefícios a empregados e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário), inclui assistência médica, bolsa-auxílio, seguro de vida, refeição, programa de treinamento interno, vale-transporte e estacionamento, além de remunerações variáveis como participação nos resultados (bônus). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

A Companhia não mantém planos de previdência privada para seus funcionários, porém, efetua contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Participação nos lucros de empregados e administradores

A política de remuneração variável é baseada em indicadores de desempenho. Os principais indicadores de desempenho levados em consideração são o EBITDA, as despesas gerais e administrativas, a valorização da ação da Companhia (Total Shareholder Return (TSR)) comparado ao desempenho do setor e a avaliação de desempenho das metas individuais. Em função do não atendimento dos indicadores, não foi constituída provisão para participação nos resultados de empregados e administradores.

(b) Plano de opção de compra de ações

Em 11 de agosto de 2010, o Conselho de Administração aprovou o regulamento do primeiro programa de opção de compra de ações da Companhia, o qual foi aprovado em no dia 12 de agosto de 2010 e cancelado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 19 de fevereiro de 2013. Não ocorreu a outorga de opção a beneficiários durante os períodos posteriores ao cancelamento.

2.19 Capital social e gastos com oferta pública de ações

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais atribuíveis ao processo de emissão de ações quando da abertura de capital estão apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - "Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários" (IAS 39).

2.20 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

2.21 Reconhecimento de receitas

2.21.1 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

(a) Unidades concluídas e terrenos

Nas vendas a prazo de unidade concluída e de terrenos, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades em construção

Para as vendas de unidades não concluídas a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho obedecem o entendimento da administração da Companhia, conforme estabelecido pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de dezembro de 2018, o qual disciplina a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “saldo devedor da unidade imobiliária financiamento por banco privado, após concluído o projeto de construção”. Neste modelo a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

Caso sejam identificados incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para a Companhia, é aplicado processos contábeis de estimativas de mensuração denominadas “provisões para distratos”. A necessidade dessa provisão estão vinculados aos critérios de reconhecimento de receita POC, conforme supracitado, dessa forma é realizado análise da confiabilidade do fluxo de caixa gerados a partir desse reconhecimento, conforme previsto pelo IFRS 15.

(c) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.21.2 Receitas de taxa de administração

A receita de taxa de administração é proveniente da prestação de serviços de administração de empreendimentos em sociedades controladas em conjunto, consolidadas proporcionalmente. Estas receitas são registradas no período em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

2.21.3 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.22 Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação, conforme Nota 24.

2.23 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) (IAS 7) - "Demonstração dos Fluxos de Caixa", emitido pelo CPC.

2.24 Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado", emitido pelo CPC.

2.25 Normas novas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2018. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC). Os possíveis impactos nas demonstrações contábeis da Companhia estão apresentadas na Nota 3.2(d).

- IFRS 16 – “Operações de Arrendamento Mercantil” substituirá a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) -Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente. Esta norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2019.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia e suas investidas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do resultado final. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.2 Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue o estabelecido a norma apresentada Nota 2.21,, as quais são emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Mediante esse julgamento, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária é feita pelo método do percentual de conclusão da obra (POC). Esse percentual, conforme estabelecido pela Resolução CVM nº 963/2003, é encontrado pela proporção dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra.

(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma das empresas de corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis, sendo que já temos decisões favoráveis pelo Ministério Público.

Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Perdas estimadas - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, e os contratos de venda das unidades imobiliárias dispõem de tolerância de 180 dias de atraso em relação ao prazo de entrega previsto nos referidos contratos das unidades vendidas em construção. Ocorre, porém, que os contratos firmados até meados de 2011 não fixam nenhuma multa ou outra penalidade à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto por atrasos superiores à referida tolerância. Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias (Nota 6).

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 22(b)).

Alguns empreendimentos foram entregues e/ou possuem datas previstas de entrega diferente das datas originalmente previstas no momento da venda das unidades. Em consequência, é provável que seja concedida redução de preço ou efetuado o pagamento de encargos para esses clientes (Nota 6).

(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 87.983 (R\$ 108.238 em 31 de dezembro de 2017) (Nota 30), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

Consequentemente, a administração preparou as informações contábeis trimestrais utilizando políticas contábeis aplicáveis a empresas com continuidade de operações (*on a going-concern basis*), as quais não consideram quaisquer ajustes decorrentes de incertezas sobre a sua capacidade de operar de forma continuada.

CPC 47 - IFRS 15 - Receita de contratos com clientes

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. Em 22 de dezembro de 2016, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 47, equivalente ao IFRS 15. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente quando for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida pela IFRS.

A Comissão de Valores mobiliários (CVM), em 12 de dezembro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/Nº 2/2018, informando sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das Demonstrações Financeiras para o exercício social encerrado em 2018. Em síntese a aplicação do CPC 47 – IFRS 15 as questões centrais são: (i) o foco no contrato; (ii) o monitoramento contínuo dos contratos; (iii) uma estrutura de controles internos num padrão de qualidade considerada, no mínimo, aceitável para os propósitos aos

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

quais se destina; (iv) a realização de ajustamentos tempestivos e (v) a qualidade da informação. Assim a CVM entende que adoção dessa política contábil será função de adequadas análises contratuais por parte da administração da Companhia, sendo que aplicação desses controles definiram a manutenção do método de reconhecimento receita denominado *Percentual of Completion – POC* (“over time”) ou adoção do método das chaves (“*at a point in time*”).

Em dezembro de 2018, foi publicada a Lei 13.786/2018, qual altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. A referida legislação foi criada após anos de debate e em decorrência dos inúmeros prejuízos que as empresas incorporadora tiveram com os pedidos de distratos que se tornaram uma opção de compra para investidores e adquirente. Resumidamente essa Lei define os direitos e obrigações mais transparentes entre os incorporadores e adquirentes no momento dos distrato.

4 Gestão de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas e controladas em conjunto.

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuem dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano. Os saldos de contas correntes parceiros em empreendimentos (Nota 9) estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros que variam de 9 a 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários e credores por imóveis compromissados, estão mencionadas nas Notas 14, 15 e 20, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 20, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

impacto sobre o resultado, como detalhado no item (d), onde também estão indicados os ativos e passivos sujeitos a taxas variáveis de juros.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como praticamente nulo, visto que (i) todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; (ii) a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. No caso de unidades para as quais a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estejam financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dão a segurança necessária para mitigar riscos de crédito.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 5) em certificados de depósito bancário e em papéis de conglomerado financeiros de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

No contexto descrito na Nota 1, a Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de *waiver* junto a instituições financeiras pela não declaração de vencimento antecipado de dívidas (financiamentos e debêntures), obtenção de linhas para o financiamento de compromissos com suas obras e obtenção de recursos de seus acionistas. O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações, bem como de não obterem sucesso nas negociações envolvendo (i) reperfilamento das dívidas; e (ii) o *waiver* necessário pelos *covenants* não atendidos.

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2018.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	71.863			71.863
Debêntures	196.504			196.504
Coobrigação na cessão de recebíveis	6.794	1.161	1.207	9.162
Credores por imóveis compromissados	75			75
Em 31 de dezembro de 2018	<u>275.236</u>	<u>1.161</u>	<u>1.207</u>	<u>277.604</u>
Empréstimos e financiamentos	382.551			382.551
Debêntures	206.969			206.969
Coobrigação na cessão de recebíveis	6.753	1.345	2.437	10.535
Certificados de recebíveis imobiliários	833			833
Credores por imóveis compromissados	9.861			9.861
Em 31 de dezembro de 2017	<u>606.967</u>	<u>1.345</u>	<u>2.437</u>	<u>610.749</u>

(d) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de dezembro de 2017, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda CDI	6,32	4,74	3,16
CDI	6,32	7,90	9,48
IGP-M	4,38	5,48	6,57
INCC	4,55	5,69	6,83
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,67	4,59	5,51

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação (CDI ou TR). Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 30).

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	2018		2017		Risco	Valores para 2018		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5) 96% a 105% do CDI	3.482		886		Queda do CDI	220	165	110
Contas a receber de clientes (Nota 6)	255.530		329.820					
IGP-M	197.529		239.818		Alta do IGP-M	8.652	10.815	12.978
INCC	58.001		90.002		Alta do INCC	2.639	3.299	3.959
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 9)	31.703		10.320					
IGP-M	31.703		10.320		Alta do IGP-M	1.389	1.736	2.083
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		71.863		595.514				
TR		44.817		338.618	Alta da TR	-	-	-
CDI		26.879		230.702	Alta do CDI	1.699	2.123	2.548
IPCA		-		17.447	Alta do IPCA	-	-	-
IGP-M		167		8.747	Alta do IGP-M	7	9	11
Debêntures (Nota 14)		196.504		401.177				
TR		172.581		184.364	Alta da TR	-	-	-
CDI		23.923		216.813	Alta do CDI	1.512	1.890	2.268
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 14)		0		10.377				
CDI		-		5.254	Alta do CDI	-	-	-
IGP-M		-		5.123	Alta do IGP-M	-	-	-
Partes relacionadas (Nota 20)		27.320		116.180				
CDI		27.320		116.180	Alta do CDI	1.727	2.158	2.590
Credores por imóveis compromissados (Nota 18)		75		9.861				
INCC		75		9.861	Alta do INCC	3	4	5

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e de suas controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade operacional, fortalecendo seu *rating* de crédito perante as instituições financeiras, a fim de suportar os negócios e reduzir esse custo.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base em índice que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Referidos índices, de acordo com as informações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Empréstimos e financiamentos	167	628	71.863	382.551
Debêntures	196.504	206.969	196.504	206.969
Coobrigação recebíveis	2.303	2.705	9.162	10.535
Certificados de recebíveis	-	833	-	833
Partes relacionadas	-	-	27.320	15.380
	198.974	211.135	304.849	616.268
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(56)	(79)	(7.810)	(15.545)
Dívida líquida	198.918	211.056	297.039	600.723
Patrimônio líquido	46.112	(65.964)	46.112	(65.964)
Patrimônio líquido e dívida líquida	245.030	145.092	343.151	534.759
Percentual	81,18	145,46	86,56	112,34

(f) Estimativa do valor justo

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Conforme descrito na Nota 14, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

- . Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica o CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- . Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- . Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (nível 2).
- . Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

O nível 2 de hierarquia do valor justo é o utilizado pela Companhia e controladas e controladas em conjunto para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado, que integram as aplicações financeiras mencionadas na Nota 5. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuíam ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, certificados de depósito bancário) é determinado mediante os dados fornecidos pela instituição financeira onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Por conta do pedido de recuperação judicial em setembro de 2016, as dívidas concursais não estão sendo atualizadas pelos seus respectivos índices estabelecidos em contratos e também não poderão ser amortizadas até a aprovação do plano de recuperação judicial, conforme estabelecido pela Lei.

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos demais ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária		1.244	205.816	244.081
Sem alienação fiduciária	342	326	1.717	1.862
	342	1.570	207.533	245.943
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			60.455	93.283
Contas a receber de clientes	342	1.570	267.988	339.226
Perdas estimadas para devedores duvidosos	(342)	(326)	(12.458)	(9.406)
Contas a receber de clientes	-	1.244	255.530	329.820

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 176.762 encontram-se vencidas (Nota 6), motivado, principalmente, pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido e por ações judiciais ainda não resolvidas.

Conseqüentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise das prováveis perdas na margem em função da ocorrência de distratos e foi constituída uma perda estimada correspondente à margem de lucro nas operações, integrante das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, conforme demonstrado na Nota 6.

5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e bancos conta-movimento	55	78	4.328	14.659
Fundo de investimento			3.481	884
Aplicação automática	1	1	1	2
Total de caixa e equivalentes de caixa	56	79	7.810	15.545

As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R2) (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas entre 80% até 100% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo a receber empreendimentos concluídos	342	1.570	207.533	245.943
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(342)	(326)	(10.004)	(6.125)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	1.244	197.529	239.818
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			136.229	177.799
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa			(2.454)	(3.281)
(+) Parcelas recebidas			87.046	59.605
(=) Vendas contratadas atualizadas			220.821	234.123
(-) Venda contratada a apropriar			(84.441)	(84.516)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 19)			8.667	
(=) Receita apropriada			145.047	149.607
(-) Parcelas recebidas			(87.046)	(59.605)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			58.001	90.002
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	1.244	255.530	329.820
Outras contas a receber e serviços	12.339	13.530	12.516	13.708
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(12.304)	(10.304)	(12.481)	(10.481)
Contas a receber de outras operações	35	3.226	35	3.227
Total do contas a receber	35	4.470	255.565	333.047
(-) Circulante	(35)	(4.470)	(245.194)	(317.937)
Não circulante	-	-	10.371	15.110

Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber:

- até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* e registrados como receita financeira no resultado do exercício.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor justo das contraprestações a receber, considerando o custo médio ponderado de encargos financeiros que a Companhia incorre em suas captações, desconsiderando o efeito da inflação no período (expectativa da variação do IGP-M nos

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

próximos 12 meses – suavizada, divulgada pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada.

A taxa de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas usuais de mercado, motivo pelo qual estão apresentadas a seu valor justo. As contrapartidas da reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária.

Conforme mencionado na nota explicativa 14, em 19 de outubro de 2018 a Companhia finalizou a negociação com o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda cessionário do crédito detido pelo Banco Bradesco S/A, no âmbito do Patrimônio de Afetação, para quitação de dívida no montante de R\$ 420.468. Nessa negociação foram entregues unidades em dação e pagamento e cessão de recebíveis imobiliários, e com relação aos recebíveis o impacto alcançou o montante de R\$ 37.563.

Cronograma previsto de recebimento do total da carteira de recebíveis, deduzida das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

Ano - descrição	Consolidado			
	Imóveis		2018	2017
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	176.762	125.820	302.582	376.977
A vencer				
2018				14.711
2019	10.396	1.212	11.608	4.809
2020	3.379	1.245	4.624	4.893
2021	3.185	1.395	4.580	4.743
2022 em diante	3.807	4.103	7.910	8.203
	197.529	133.775	331.304	414.336

Conforme mencionado na Nota 1, ocorreram atrasos na entrega dos empreendimentos, os quais refletiram diretamente na expectativa de recebimento da carteira de recebíveis. Em virtude da revisão dos prazos de entrega de obras, houve um deslocamento na expectativa de realização de parcela do contas a receber de clientes, tendo sido constituída perdas estimadas para indenização a clientes, no montante de R\$ 5.433 (31 de dezembro de 2017 - R\$ 6.470).

A Companhia possui empreendimentos concluídos, estando os clientes em processo de obtenção de financiamento dos imóveis junto às instituições financeiras, em taxas mais atrativas que aquelas estabelecidas nos contratos de venda firmados com a Companhia (em geral, estão sujeitas a variação do IGP-M, acrescida de juros de 12% ao ano). Em virtude da morosidade desse processo, parcela significativa do contas a receber de imóveis concluídos encontra-se pendente de realização financeira.

Para cobrir riscos desses repasses não virem a ser efetivados e a venda ser distratada, retornando a unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, com base do estabelecido pela políticas contábeis adotadas, que cobre a margem de lucro reconhecida nas operações em que a administração estima que haja riscos que sejam distratadas. Essa estimativa é realizada com base em informações históricas e projeções individuais por empreendimento. As perdas estimadas constituídas sobre a margem de operações que poderão ser

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

distratadas montam em R\$ 122 (31 de dezembro de 2017 - R\$ 157) a qual representa a margem de lucro sobre operações de venda que totalizaram R\$34.767 (31 de dezembro de 2017 - R\$ 36.151). Ocorreu uma redução das perdas estimadas para distratos no montante de R\$ 35, decorrente da efetivação dos distratos ocorridos no exercício de 2018, cujo valor correspondente aos contratos de venda atualizados monta R\$ 25.226.

A composição das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa nas contas a receber pode ser assim demonstrada:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Perdas	12.646	10.630	19.384	13.260
Distratos (margem)			122	157
Indenização			5.433	6.470
	<u>12.646</u>	<u>10.630</u>	<u>24.939</u>	<u>19.887</u>
Empreendimentos concluídos			10.004	6.125
Empreendimentos em construção			2.454	3.281
Demais contas a receber			12.481	10.481
			<u>24.939</u>	<u>19.887</u>

Abaixo está o quadro com o movimento das perdas estimadas de contas a receber:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2016	(10.626)	(21.636)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos		490
Reversão perdas estimadas para indenização		401
Perdas estimadas / Reversão perdas estimadas	<u>(4)</u>	<u>858</u>
Em 31 de dezembro de 2017	(10.630)	(19.887)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos		35
Reversão Perdas estimadas para indenização		1.037
Perdas estimadas	<u>(2.016)</u>	<u>(6.124)</u>
Em 31 de dezembro de 2018	<u>(12.646)</u>	<u>(24.939)</u>

A Companhia possui clientes ativos com ações judiciais, porém não necessariamente são exigidos distratos para tais ações, assim a Companhia atua juntamente com seus advogados e os seus clientes para resolução dos processos e conseguir receber os saldos em aberto. O quadro abaixo demonstra o saldo do contas a receber que está no contencioso jurídico:

<u>Descrição</u>	<u>Concluído</u>	<u>Construção</u>	<u>Total</u>
Vencido	136.664	60.108	196.772
A vencer	<u>6.780</u>	<u>4.484</u>	<u>11.264</u>
Em 31 de dezembro de 2018	<u>143.444</u>	<u>64.592</u>	<u>208.036</u>

Conforme descrito na nota 22 (b), a Companhia mantém em 2018 uma provisão de R\$ 96.271 (31 de dezembro de 2017 – R\$ 94.299) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	239.988	212.925
Imóveis em construção			37.862	67.799
Imóveis concluídos			104.080	222.515
	<u>2.670</u>	<u>2.670</u>	<u>381.930</u>	<u>503.239</u>
(-) Impairment imóveis concluídos (i)			(26.540)	(27.143)
(-) Impairment terrenos (i)	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(62.795)</u>	<u>(57.313)</u>
	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(89.335)</u>	<u>(84.456)</u>
	-	-	292.595	418.783
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(172.381)</u>	<u>(283.909)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120.214</u>	<u>134.874</u>

(i) Devido a estratégias adotadas pela Companhia com relação a reprecificação de estoque e avaliações de terrenos por valor de venda.

Em 22 de junho de 2018 foi assinado o instrumento de cessão de quotas da Inpar Projeto 39 SPE Ltda., empresa que não está sujeita à recuperação judicial, em favor da Bersan Imóveis, de acordo com o disposto no Instrumento de Cessão e seu Aditivo, nos termos do art. 66 da Lei nº11.101/2005. A Inpar Projeto 39 SPE Ltda. é proprietária do terreno denominado “Carrefour Campinas”, cujo o custo contábil é de R\$ 9.965 e possui um passivo de “Credores por imóveis compromissados” (nota explicativa 18) no montante de R\$ 9.786.

O valor de operação de venda foi R\$ 3.818 e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 136. Os recursos advindos da operação foram convertidos para o pagamento da 1ª Tranche do Financiamento DIP (nota explicativa 20), possibilitando que as Recuperandas cumpram a sua obrigação contratual e, conseqüentemente, obtenham a liberação de parcela adicional de referido financiamento, para continuar fazendo frente as suas obrigações correntes.

Conforme mencionado na nota explicativa 14, em 19 de outubro de 2018 a Companhia finalizou a negociação da dívida com o Banco Bradesco S/A e o Fundo de Liquidação Financeira sob a gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Nessa negociação foi entregue unidades em dação e pagamento e cessão de recebíveis imobiliários, e com relação estoque foram entregues 230 unidades pelo valor de venda de R\$ 69.214.

O quadro abaixo demonstra a composição dos custos incorridos dos empreendimentos em construção:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2018	2017
Custo incorrido acumulado	139.780	163.883
Custo apropriado às unidades vendidas	(114.040)	(117.303)
Juros capitalizados	70.791	79.810
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(58.669)	(58.591)
No fim do exercício/período	<u>37.862</u>	<u>67.799</u>

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 14.

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Adiantamentos a fornecedores	504	496	596	576
Depósito judicial	481	1.382	5.028	5.862
Adiantamento a funcionários	34	78	161	102
Outros	9	3	946	949
Perdas estimadas para créditos diversos	(510)	(510)	(510)	(542)
	<u>518</u>	<u>1.449</u>	<u>6.221</u>	<u>6.947</u>

A movimentação nas perdas estimadas para perdas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2016	(510)	(730)
Reversão de perdas estimadas		242
Perda Efetiva		(54)
Em 31 de dezembro de 2017	<u>(510)</u>	<u>(542)</u>
Reversão de perdas estimadas		32
Em 31 de dezembro de 2018	<u>(510)</u>	<u>(510)</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda	-	-	17.624	17.624
Meta Holding S.A.	1.250	1.090	1.250	1.090
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.394)	(16.234)	(34.018)	(33.858)
	-	-	-	-
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.064	3.517	1.256	3.825
L. Priori Incorporações Ltda. (i)	30.447	6.495	30.447	6.495
	31.511	10.012	31.703	10.320
Não circulante	31.511	10.012	31.703	10.320

- (i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de 36 meses, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário.

Conforme mencionado na nota explicativa 14, em 19 de outubro de 2018 a Companhia finalizou a negociação da dívida com o Banco Bradesco S/A e o Fundo de Liquidação Financeira sob a gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Nessa negociação foi paga dívida do financiamento do projeto Beira Mar, o qual a Companhia detém a participação de 70%, a dívida junto a instituição financeira desse projeto alcançava o valor de R\$ 131.771, e a Viver, conforme estabelecido em no acordo entre as partes e com base no seu plano de recuperação judicial, realizou o pagamento de parte dessa dívida com a emissão de novas ações subscritas para pagamentos dos seus credores sujeitos ou aderentes ao plano de recuperação judicial. Esse pagamento gerou um mútuo com a L. Priori Incorporações Ltda. no montante de R\$ 23.445, a qual detém 30% do projeto Beira Mar.

A movimentação nas perdas estimadas para perdas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2016	(16.126)	(33.977)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Complemento / Reversão de perdas estimadas	(108)	119
Em 31 de dezembro de 2017	(16.234)	(33.858)
Complemento de perdas estimadas	(160)	(160)
Em 31 de dezembro de 2018	(16.394)	(34.018)

10 Impostos e contribuições a compensar

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto detêm impostos a recuperar (tributos federais) nos montantes a seguir descritos, os quais serão objeto de compensação com tributos vincendos e/ou de restituição e compensação com débitos parcelados, conforme previsto na legislação tributária:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
PIS	190	128	1.241	1.059
COFINS	860	576	5.709	4.877
CSLL	41	432	77	468
IRPJ	44	853	574	1.379
IRRF s/ aplicações financeiras			140	229
Outros	22	23	1.480	926
	1.157	2.012	9.221	8.938
Circulante	(18)	(622)	(3.822)	(3.287)
Não circulante	1.139	1.390	5.399	5.651

11 Investimentos, provisão para passivo a descoberto e ativos destinados à venda

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	413.854	483.264	15.969	8.557
Provisão para passivo a descoberto (b)	(92.003)	(24.783)	(230)	(229)
Investimentos (a)	321.851	458.481	15.739	8.328
Reclassificação para o passivo	92.003	24.783	230	229
Encargos financeiros apropriados (*)	9.243	18.577		
	423.097	501.841	15.969	8.557

(*) A sociedade controladora efetua a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais são aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 14.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2016	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 dezembro de 2017	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	31 de Dezembro de 2018
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	29.943			(38.990)	(9.047)			(66.586)	(75.633)
Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	520.860			(55.570)	465.290			(77.596)	387.694
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	(109)			(1)	(110)			(59)	(169)
Viver Vendas Ltda. - Em recuperação judicial	(4.090)			2.159	(1.931)			(523)	(2.454)
Inpar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	(8.080)			(141)	(8.221)			-	(8.221)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	(5.208)			(108)	(5.316)			(51)	(5.367)
Inpar Projeto 126 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	3.083			(57)	3.026			(78)	2.948
Inpar Projeto 39 SPE Ltda - Em recuperação judicial	-	134			134	(134)		-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda - Em recuperação judicial	6.219			109	6.328			986	7.314
Sociedades controladas	542.618	134	-	(92.599)	450.153	(134)	-	(143.907)	306.112
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	25.866			(21.574)	4.292			7.933	12.225
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	43				43			7	50
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	78				78			(1)	77
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.946			13	2.959			(12)	2.947
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	52		(13)	10	49	(10)		12	51
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	315			(27)	288		(81)	77	284
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(159)			1	(158)			(1)	(159)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	769			8	777		(444)	(69)	264
Sociedades controladas em conjunto	29.910	-	(13)	(21.569)	8.328	(10)	(525)	7.946	15.739
Total	572.528	134	(13)	(114.168)	458.481	(144)	(525)	(135.961)	321.851

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Provisão para perdas

A Companhia assume as obrigações relacionadas com as suas controladas e controladas em conjunto e, por esse motivo, provisões para perdas para os seguintes investimentos foram constituídas e registradas no passivo circulante:

<u>Empresas</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31 de Dezembro de 2017</u>	<u>Acréscimo/ diminuição</u>	<u>31 de Dezembro de 2018</u>	<u>31 de Dezembro de 2017</u>	<u>Acréscimo/ diminuição</u>	<u>31 de Dezembro de 2018</u>
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	9.047	(66.586)	75.633			
Inpar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	8.221	-	8.221			
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	5.316	(51)	5.367			
Viver Vendas Ltda.	1.931	(523)	2.454			
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	(1)	159	158	(1)	159
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	110	(59)	169			
PMCS Participacoes S.A .	-	-	-	71		71
Provisão para passivo a descoberto	<u>24.783</u>	<u>(67.220)</u>	<u>92.003</u>	<u>229</u>	<u>(1)</u>	<u>230</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Informações de controladas e controladas em conjunto indiretas

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	2018	2017	2018	2017
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	5.899	6.947	(1.048)	787	(347)	(1.048)	(700)	(347)	(1.382)
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. - Em recuperação judicial	14.227	1	14.226	154	564	14.226	13.661	564	(1)
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda. - Em recuperação judicial	14.422	328	14.094	-	-	14.094	14.094	-	-
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodes Incorporações S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Viver Mooça SPE Ltda. - Em recuperação judicial	1.572	360	1.212	37	79	1.212	1.133	79	(106)
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda. - Em recuperação judicial	19.225	717	18.508	26	130	18.508	18.378	130	(142)
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda. - Em recuperação judicial	17.285	4.399	12.886	(68)	(9.319)	12.886	22.204	(9.319)	(139)
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda. - Em recuperação judicial	23.073	5.259	17.814	1.139	(2.812)	17.814	20.627	(2.812)	2.840
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. - Em recuperação judicial	11.150	819	10.331	36	(61)	10.331	10.392	(61)	68
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda. - Em recuperação judicial	88.700	157.354	(68.654)	42.004	(36.241)	(68.654)	(32.412)	(36.241)	(15.441)
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda. - Em recuperação judicial	17.251	246	17.005	8	45	17.005	16.960	45	3
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda. - Em recuperação judicial	1.135	240	895	15	49	895	846	49	(3)
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. - Em recuperação judicial	90.079	90.867	(788)	1.255	(5.424)	(788)	4.635	(5.424)	(6.508)
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda. - Em recuperação judicial	3.312	409	2.903	30	23	2.903	2.880	23	-
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda. - Em recuperação judicial	36.497	5.092	31.405	802	(974)	31.405	32.379	(974)	(4.949)
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. - Em recuperação judicial	3.713	2.882	831	793	(657)	831	1.487	(657)	(1.053)
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. - Em recuperação judicial	4.275	160	4.115	78	(112)	4.115	4.226	(112)	(364)
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 60 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	134	-	-
Inpar Projeto 45 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	56.503	44.821	11.682	(2.771)	97	11.682	11.584	97	(11.425)
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda. - Em recuperação judicial	48.932	13.335	35.597	7.349	(2.270)	35.597	37.868	(2.270)	(2.037)
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. - Em recuperação judicial	6.147	4.315	1.832	202	725	1.832	1.107	725	(1.469)
Inpar Projeto 44 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	20.545	55.190	(34.645)	3.954	(15.733)	(34.645)	(18.911)	(15.733)	(12.306)
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A. - Em recuperação judicial	19.900	116	19.784	26	27	19.784	19.757	27	26
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. - Em recuperação judicial	8.645	1.831	6.814	580	942	6.814	5.873	942	(1.906)
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. - Em recuperação judicial	16.464	6.363	10.101	327	(254)	10.101	10.355	(254)	(1.713)
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. - Em recuperação judicial	2.607	204	2.403	22	21	2.403	2.382	21	12
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. - Em recuperação judicial	20.295	4.461	15.834	381	(601)	15.834	16.434	(601)	3.817
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda. - Em recuperação judicial	11.885	33.200	(21.315)	1.926	(484)	(21.315)	(20.831)	(484)	(6.315)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	2018	2017	2018	2017
Controlada									
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 127 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	6.544	9.925	(3.381)	-	(750)	(3.381)	(2.632)	(750)	(1.133)
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda. - Em recuperação judicial	-	961	(961)	-	1	(961)	(962)	1	-

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas							Investimentos		Equivalência Patrimonial			
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total do ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total do Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	2018	2017	2018	2017
Controlada em conjunto													
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	111	48.085	48.196	517	3.926	4.443	43.753	2	(1.699)	43.753	45.452	(1.699)	1.209
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	1.516	27.633	29.149	1.794	9.690	11.484	17.665	264	(2.691)	17.665	20.357	(2.691)	3.519

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Imobilizado

Descrição	Controladora					Consolidado					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Estande de vendas e apartamentos modelos decorados	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado
Custo											
Em 31 de dezembro de 2016	15.695	360	2.322	256	18.633	15.822	509	8.276	2.848	256	27.711
Baixa	(47)				(47)	(65)	(66)	(237)	(47)		(415)
Em 31 de dezembro de 2017	15.648	360	2.322	256	18.586	15.757	443	8.039	2.801	256	27.296
Adições	19				19	19					19
Baixa	(38)				(38)	(38)					(38)
Em 31 de dezembro de 2018	15.629	360	2.322	256	18.567	15.738	443	8.039	2.801	256	27.277
Depreciação											
Em 31 de dezembro de 2016	(10.567)	(291)	(1.513)	(159)	(12.530)	(10.692)	(389)	(6.995)	(1.875)	(159)	(20.110)
Depreciação no exercício	(1.280)	(28)	(197)	(24)	(1.529)	(1.280)	(39)	(42)	(237)	(24)	(1.622)
Baixa	46				46	63	38	229	28		358
Em 31 de dezembro de 2017	(11.801)	(319)	(1.710)	(183)	(14.013)	(11.909)	(390)	(6.808)	(2.084)	(183)	(21.374)
Depreciação no exercício	(1.277)	(27)	(197)	(24)	(1.525)	(1.278)	(32)		(232)	(24)	(1.566)
Baixa	37				37	37					37
Em 31 de dezembro de 2018	(13.041)	(346)	(1.907)	(207)	(15.501)	(13.150)	(422)	(6.808)	(2.316)	(207)	(22.903)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2018	2.588	14	415	49	3.066	2.588	21	1.231	485	49	4.374
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2017	3.847	41	612	73	4.573	3.848	53	1.231	717	73	5.922
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20			10	10	33	20		

A Companhia e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no exercício que levassem a necessidade de alteração da vida útil-econômica desses ativos e, portanto, concluíram que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Intangível

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u> <u>Softwares</u>	<u>Consolidado</u> <u>Softwares</u>
Custo		
Saldo em 31 de dezembro de 2016	20.461	20.687
Baixa		-1
Saldo em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018	20.461	20.686
Amortização		
Saldo em 31 de dezembro de 2016	-11.378	-11.503
Amortização no exercício	-2.171	-2.233
Saldo em 31 de dezembro de 2017	-13.549	-13.736
Amortização no exercício	-2.169	-2.201
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-15.718	-15.937
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2018	4.743	4.749
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2017	6.912	6.950
Taxa anual média ponderada - %	10	10

14 Empréstimos e financiamentos, Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliário

Composição dos empréstimos e financiamentos, debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliário líquido dos custos de transação:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Controladora		Consolidado	
			2018	2017	2018	2017
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>						
SFH	TR	8,30% até 11,60%			44.817	338.618
Capital de giro CCB, CCI e outros	CDI	Acima 3,75%		138.222		138.222
Projetos - CCB	CDI	Até 6,5%		38.870	26.879	92.480
Projetos - CCB	IPCA	Até 13%		17.447		17.447
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	167	8.747	167	8.747
			<u>167</u>	<u>203.286</u>	<u>71.863</u>	<u>595.514</u>
<u>Debêntures</u>						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	172.581	184.364	172.581	184.364
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	23.923	94.357	23.923	94.357
Emissão 1º de outubro de 2013	DI	2%		122.456		122.456
			<u>196.504</u>	<u>401.177</u>	<u>196.504</u>	<u>401.177</u>
<u>Certificados de recebíveis imobiliários</u>						
Emissão 01 de setembro de 2011	DI	115% da taxa DI		5.254		5.254
Emissão 21 de maio de 2012	IGP-M	12%		5.123		5.123
			-	10.377	-	10.377
Total dívidas			<u>196.671</u>	<u>614.840</u>	<u>268.367</u>	<u>1.007.068</u>
Partes Relacionadas Recuperação Judicial						
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial				10.305		-
				(416.715)		(416.715)
			<u>196.671</u>	<u>208.430</u>	<u>268.367</u>	<u>590.353</u>
Circulante						
Empréstimos e financiamentos			(196.671)	(208.430)	(268.367)	(590.353)
Debêntures			(167)	(628)	(71.863)	(382.551)
Certificados de recebíveis imobiliários			(196.504)	(206.969)	(196.504)	(206.969)
			-	(833)	-	(833)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Como garantia dos empréstimos e financiamentos contraídos pela Companhia, foram outorgadas alienação fiduciária de direitos aquisitivos sobre imóveis, alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedades controladas e controladas em conjunto, alienação fiduciária de imóveis, caução de direitos aquisitivos sobre imóveis e cessão fiduciária de quotas.

Em 21 de maio de 2018 e 12 de novembro de 2018 foram efetivados os pagamentos das dívidas inscritas e aderentes ao processo de Recuperação Judicial da Companhia.

Em 19 de Outubro de 2018, foi finalizada uma renegociação com o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (“Fundo”), sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (“Jive”), cessionário do crédito detido pelo Banco Bradesco S/A, no âmbito do Patrimônio de Afetação, prevendo a quitação de dívida no montante de R\$ 420.468. O pagamento deste montante de dívida ocorreu por meio de: (a) dação em pagamento de certos ativos das SPEs, (b) cessão de créditos, e (c) adesão ao Plano de Recuperação Judicial com a conversão do montante de R\$ 297.632, equivalentes a cerca de 33,8% do capital social da Companhia (“Participação Pós-Conversão”).

Referida dívida foi renegociada por meio do “Instrumento Particular de Renegociação de Dívidas e Outras Avenças” (“Renegociação”). Em razão da Renegociação, a SPE Mirante do Sol, a SPE Residencial Línea, a SPE The Spot e a SPE Altos do Umarizal deram em pagamento certas unidades imobiliárias de seus respectivos empreendimentos para o Fundo (nota explicativa 7), e a SPE Beira Mar cedeu determinados direitos creditórios em favor do Fundo (nota explicativa 6).

(a) Emissão em 18 de janeiro de 2011 (primeira emissão)

A Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia flutuante no montante de R\$ 300.000 na quantidade de 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada.

Os recursos obtidos por meio da emissão foram utilizados exclusivamente no financiamento de empreendimentos imobiliários e que atenderam aos critérios de elegibilidade.

As garantias compreendem cessão fiduciária de direitos creditórios e contas bancárias.

Em 2018 foram realizados os pagamentos de R\$ 12.639 de principal e R\$ 13.553 de juros.

(b) Emissão em 24 de junho de 2011 (segunda emissão)

A Companhia obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 100.000 na quantidade de 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada.

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia foram destinados ao refinanciamento de dívidas financeiras da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

As garantias compreendem alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

Em 2018 foram realizados os pagamentos de R\$ 1.573 de juros.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Encargos financeiros capitalizados

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos são atribuíveis à construção dos empreendimentos, são capitalizadas ao custo de cada empreendimento, de acordo com a utilização dos recursos pelas controladas e controladas em conjunto, e apropriadas ao resultado de acordo com a proporção das unidades vendidas, conforme demonstrado a seguir. Os demais encargos financeiros são alocados ao resultado do exercício quando incorridos.

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Encargos financeiros incorridos	9.477	20.929	100.020	71.962
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	(2.448)	(4.838)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 28)	9.477	20.929	97.572	67.124

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	18.577	26.489	72.025	76.005
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	2.448	4.838
Encargos apropriados ao resultado (Notas 25 e 28)	(3.810)	791	(27.261)	(115)
Baixa de encargos financeiros capitalizados por impairment do ativo correspondente (Notas 7 e 29)	(5.524)	(8.703)	(5.524)	(8.703)
Saldo final (Notas 7 e 11)	9.243	18.577	41.688	72.025

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e de outras linhas de captações, como a emissão de debêntures, utilizadas para aquisição de terrenos destinados a incorporação imobiliária, bem como para o financiamento da construção de empreendimentos. Como consequência das medidas que vêm sendo tomadas pela administração da Companhia, referidas na Nota 1, determinados terrenos deixaram de ter uma data definida para o lançamento do empreendimento correspondente e, como consequência, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados em alguns terrenos considerados como não estratégicos para a Companhia, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro. Os juros capitalizados podem ser assim apresentados, por origem dos correspondentes recursos captados:

Encargos financeiros capitalizados	Consolidado	
	2018	2017
Sistema financeiro habitacional	2.448	4.838
Saldo total (**)	2.448	4.838

(**) Somente estão sendo capitalizados encargos financeiros de empreendimentos em construção.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Coobrigação na cessão de recebíveis

As operações de cessão de recebíveis por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs) que a Companhia reteve os riscos e responsabilidades sobre os créditos cedidos, com a obrigação de recompra de créditos imobiliários inadimplentes (coobrigação), são classificadas no passivo e os saldos estão compostos de acordo com as garantias e taxas de juros:

Garantia	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Fidejussória	12,00%			4.397	4.990
Alienação Fiduciária	13,00%	2.303	4.792	2.303	4.792
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%			1.740	1.850
Fidejussória	10,95%			722	990
		<u>2.303</u>	<u>4.792</u>	<u>9.162</u>	<u>12.622</u>
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial (*)			<u>(2.087)</u>		<u>(2.087)</u>
		2.303	2.705	9.162	10.535
Circulante		<u>(2.303)</u>	<u>(2.705)</u>	<u>(6.794)</u>	<u>(6.753)</u>
Não circulante		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.368</u>	<u>3.782</u>

(*) Em 21 de maio de 2018 foi efetivado pagamento da coobrigação de acordo com o processo de Recuperação Judicial da Companhia.

Os saldos do não circulante podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Consolidado	
	2018	2017
2019		1.345
2020	1.161	1.208
2021	808	808
A partir de 2022	399	421
	<u>2.368</u>	<u>3.782</u>

16 Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Vencidos	928	7.502	9.088	21.854
A vencer até 30 dias	302	51	595	257
A vencer entre 31 e 60 dias	338		871	1
A vencer entre 61 e 90 dias	23	3	23	3
A vencer entre 91 e 120 dias	24		31	
A vencer entre 121 e 180 dias	23		23	
A vencer após 180 dias			13	
	<u>710</u>	<u>54</u>	<u>1.556</u>	<u>261</u>
Partes Relacionadas Recuperação Judicial	-	4.499	-	-
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial	-	(11.613)	-	(11.613)
	<u>1.638</u>	<u>442</u>	<u>10.644</u>	<u>10.502</u>

Em 21 de maio de 2018 e 12 de novembro de 2018 foram efetivados os pagamentos dos fornecedores inscritos e aderentes ao processo de Recuperação Judicial da Companhia.

17 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Comissões a pagar (i)			3.898	4.061
Distratos a pagar			37.224	39.269
Custos de construção a pagar			2.912	3.173
Termo de ajuste de conduta (ii)			4.155	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar			23.348	20.519
Gastos com reestruturação	3.744	5.469	3.744	5.469
Outras contas a pagar	896	1.537	1.054	2.962
	<u>4.640</u>	<u>7.006</u>	<u>76.335</u>	<u>79.608</u>
Valores a pagar processo Recuperação Judicial	-	962	-	962
	<u>4.640</u>	<u>7.968</u>	<u>76.335</u>	<u>80.570</u>
Partes Relacionadas Recuperação Judicial	-	6.564	-	-
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial	-	(7.436)	-	(7.436)
	<u>4.640</u>	<u>7.096</u>	<u>76.335</u>	<u>73.134</u>
Circulante	<u>(4.640)</u>	<u>(7.096)</u>	<u>(73.749)</u>	<u>(70.428)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.586</u>	<u>2.706</u>

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias.
- (ii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto a prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre.

Em 21 de maio de 2018 e 12 de novembro de 2018 foram efetivados os pagamentos de algumas dívidas

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

classificados como contas a pagar inscritas e aderentes ao processo de Recuperação Judicial da companhia.

O montante a longo prazo refere-se a comissões, que possui a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Consolidado	
	2018	2017
2019		23
2020	22	24
2021	24	26
A partir de 2022	2.540	2.633
	<u>2.586</u>	<u>2.706</u>

18 Credores por imóveis comprometidos

Os passivos referem-se à aquisição de terrenos. Em junho de 2018 ocorreu a redução de R\$ 9.786 do saldo de Credores por imóveis comprometidos, em decorrência da cessão de quotas da empresa Inpar Projeto 39 SPE Ltda., conforme descrito na Nota 7.

19 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Adiantamentos de clientes incorporações	8	8	4.017	2.024
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)			8.667	
Permutas físicas (ii)			13.156	13.274
Circulante	<u>8</u> <u>(8)</u>	<u>8</u> <u>(8)</u>	<u>25.840</u> <u>(12.684)</u>	<u>15.298</u> <u>(2.339)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.156</u>	<u>12.959</u>

(i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa 2.8 encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

(ii) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	120.040			
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda			12.317	
Inpar Investimentos II S.A. - Em Recuperação Judicial	8.268	8.268		
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A.			5.485	4.169
Viver Desenv. e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	5.446	5.413		
Inpar Incorporação Imobiliária e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	877	913		
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	655	433		
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial		321		
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	169	108		
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	69	69	69	69
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Projeto Imob. Res. Viver Teresópolis SPE 63 Ltda	31	31	31	31
Inpar Projeto 128 SPE Ltda			29	29
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.		13		13
Inpar Projeto 39 SPE Ltda		2		
	<u>135.760</u>	<u>15.776</u>	<u>18.136</u>	<u>4.516</u>
Partes Relacionadas Recuperação Judicial		<u>37.784</u>	-	-
	<u>135.760</u>	<u>53.560</u>	<u>18.136</u>	<u>4.516</u>
Descrição (Passivo)	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	209.466	332.732		
Paladin Prime Residential Investors (*)	27.320	116.180	27.320	116.180
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	6.309			
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	18		18	
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	17	2	17	2
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial		57.487		
	<u>243.140</u>	<u>506.411</u>	<u>27.365</u>	<u>116.192</u>
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial		<u>(100.800)</u>		<u>(100.800)</u>
	<u>243.140</u>	<u>405.611</u>	<u>27.365</u>	<u>15.392</u>
Circulante	<u>(236.573)</u>	<u>(400.552)</u>	<u>(20.798)</u>	<u>(10.333)</u>
Não circulante	<u>6.567</u>	<u>5.059</u>	<u>6.567</u>	<u>5.059</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(*) Em 21 de dezembro de 2012 foi obtido empréstimo do acionista Paladin Prime Residential Investors, LLC, no montante de R\$ 25.000, em 2013 ocorreram novas liberações no montante de R\$ 21.600 e em 2014 foram liberados o total de R\$ 9.260, em 2016 R\$ 304 sujeito a juros correspondente a variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs). Em 18 de dezembro de 2015 foram firmados aditivos aos contratos correspondentes, postergando o vencimento para 01 de outubro de 2016, porém com advento da Recuperação Judicial o prazo e a forma de pagamento estão estabelecidos no plano proposto e aguardando aprovação dos credores. Essa dívida foi paga de acordo com o processo de Recuperação Judicial aprovado junto aos seus credores Nota 1.

Em 07 de fevereiro de 2017 foi celebrado com a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC o contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” no valor de até R\$ 20.000. O desembolso do financiamento DIP tem como objetivo de fortalecer sua estrutura de capital de giro. Em 2017 as liberações totalizaram o montante de R\$ 14.200. Em 2018 os recursos do financiamento DIP foram de R\$ 5.800 e as amortizações totalizaram o montante de R\$ 3.818.

Em 01 de novembro de 2018, ocorreu uma nova liberação de recursos no valor de R\$ 7,0 milhões, decorrente de Contrato de Financiamento na modalidade DIP, celebrado em 31 de outubro 2018, entre a Companhia e a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC.

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido.

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

(b) Operações comerciais com sociedades controladas e controladas em conjunto

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladas em conjunto destinam-se ao desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos. Estas operações poderiam gerar resultado diferente na controladora, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas, não gerando efeito no resultado consolidado.

Dentre os negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, pode-se destacar: (i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos; (ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos; (iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, são decididos pela administração todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

(c) Remuneração de administradores e diretores

A remuneração paga aos administradores e diretores em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 2.768 (31 de dezembro de 2017 - R\$ 2.190) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore		2.507	127	2.634
Benefícios diretos e indiretos		130	4	134
Em 31 de dezembro de 2018	-	2.637	131	2.768

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore		1.937	126	2.063
Benefícios diretos e indiretos		123	4	127
Em 31 de dezembro de 2017	-	2.060	130	2.190

(*) O número de membros foi calculado ponderando o período no qual atuaram na Companhia.

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 27 de abril de 2018 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2018 em até R\$ 4.000.

21 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Encargos trabalhistas	654	1.195	904	1.662
	654	1.195	904	1.662
Parcelamento - Lei nº 11.941/09			1.313	1.489
Parcelamentos tributários	1.462		4.724	1.252
Parcelamento - Lei nº 12.996/14			228	175
Parcelamento PERT - MP 783/17		628	25.392	28.202
Tributos correntes (i)	29	194	5.319	3.353
IPTU a pagar (ii)			8.992	8.692
IRPJ e CSLL diferidos			4.864	7.174
PIS e COFINS diferidos			5.719	8.194
	2.145	2.017	57.455	60.193
Circulante	(1.013)	(2.017)	(24.951)	(26.651)
Não circulante	1.132	-	32.504	33.542

(i) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 371 (31 de dezembro de 2017: R\$ 1.575), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento.

(ii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 6.192 e de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 2.800.

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2018	2017
2019		9.666
2020	8.622	2.931
2021	3.672	2.834
A partir de 2022	20.210	18.111
	<u>32.504</u>	<u>33.542</u>

No PERT foi possível migrar parcelamentos já existentes, além da possibilidade de parcelar demais débitos vencidos até 30 de abril de 2017. A consolidação dos débitos da RFB e PGFN ocorreram durante o ano de 2018 da adesão ao PERT. O parcelamento será amortizado conforme tabela a seguir:

Descrição	Consolidado	
	2018	
2019		2.444
2020		2.387
2021		2.357
2022		2.325
A partir de 2023		15.879
		<u>25.392</u>

A Companhia ainda está discutindo junto a PGFN com relação a utilização da compensação de Prejuízo Fiscais e Base de Cálculo Negativas de Contribuição Social pela controladora, pois a Portaria PGFN nº 1.207/2017 prevê somente a compensação de créditos próprios, sendo por esse motivo foi impetrado o MS nº 5002232-78.2018.4.03.6100, em trâmite perante a 12ª Vara da Justiça Federal de São Paulo.

(a) Imposto de renda e Contribuição Social diferidos e PIS e COFINS diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, determinada pelo recebimento (regime de caixa) - Instrução Normativa SRF nº 84/79, e a base contábil do lucro imobiliário, apurado com base nos critérios da Nota 2.21.

Descrição	Consolidado	
	2018	2017
No início do exercício	7.174	9.316
Ajustes	82	49
Despesas (receitas) no resultado	<u>(2.392)</u>	<u>(2.191)</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.864	7.174
PIS e COFINS diferidos	5.719	8.194
Tributos diferidos	<u>10.583</u>	<u>15.368</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em decorrência dos créditos e obrigações tributárias como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

(i) Créditos a compensar - lucro real

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto possuem estoque de prejuízos fiscais a compensar e obrigações a tributar a seguir demonstrados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Créditos a compensar - lucro real (i)				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros	1.076.166	1.033.261	1.289.877	1.206.237
Base de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.226.198	1.033.261	1.449.954	1.217.917

Todavia considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, nos termos do CPC 32 - "Tributos sobre o Lucro", não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; e (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável. O imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, sendo assim anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

(ii) Obrigações a tributar - lucro real, presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e a contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

Descrição	Consolidado	
	2018	2017
Em um ano	4.732	6.814
Acima de um ano	132	360
	4.864	7.174

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iii) PIS e COFINS diferidos

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

Descrição	Consolidado	
	2018	2017
Em um ano	5.563	7.785
Acima de um ano	156	409
	<u>5.719</u>	<u>8.194</u>

(b) Reconciliação entre o encargo consolidado de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(187.375)	(170.157)	(190.656)	(168.987)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	<u>135.961</u>	<u>114.168</u>	<u>(7.946)</u>	<u>21.569</u>
Base de cálculo	(51.414)	(55.989)	(198.602)	(147.418)
Alíquota nominal - %	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>34</u>
Encargo (crédito) nominal	(17.481)	(19.036)	(67.525)	(50.122)
Crédito não constituído	17.481	19.036	17.481	19.036
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET			<u>42.167</u>	<u>80.859</u>
Imposto de renda e contribuição social	<u>(9.841)</u>	<u>49.525</u>	<u>(7.877)</u>	<u>49.773</u>
Corrente	(9.841)	49.525	(10.269)	47.582
Diferido	-	-	2.392	2.191
Imposto de renda e contribuição social	<u>(9.841)</u>	<u>49.525</u>	<u>(7.877)</u>	<u>49.773</u>

22 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Provisão para garantia de obra (a)			3.582	3.216
Provisão para demandas judiciais (b)	<u>11.496</u>	<u>9.740</u>	<u>122.677</u>	<u>124.413</u>
	<u>11.496</u>	<u>9.740</u>	<u>126.259</u>	<u>127.629</u>
Partes Relacionadas Recuperação Judicial	-	16.415		

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Valor previsto de pagamento com emissões de ações e a pagar Recuperação Judicial	-	(26.155)	-	(26.155)
	11.496	-	126.259	101.474
Circulante	-	-	(2.975)	(2.622)
Não circulante	11.496	-	123.284	98.852

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	2018	2017
No início do exercício	3.216	3.857
Complemento (reversão) de provisão	366	(641)
No fim do exercício / período	3.582	3.216

A provisão para garantias é constituída para fazer face a eventuais desembolsos para cobrir gastos durante o período de garantia dos empreendimentos, que não sejam de responsabilidade ou que, eventualmente, não venha a ser coberto pelas empresas contratadas para realizar a construção do empreendimento.

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Trabalhistas	3.219	1.894	8.218	7.545
Tributárias			2.610	4.078
Cíveis	3	1.529	15.578	18.491
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	8.274	6.317	96.271	94.299
Não circulante	11.496	9.740	122.677	124.413

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
No início do exercício	9.740	6.863	124.413	102.356
Ajustes de participações societárias				1.094
Complemento (estorno) de provisão (Nota 29)	1.756	2.877	(1.736)	20.963
No fim do exercício	11.496	9.740	122.677	124.413

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas são parte em 250 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 88,4% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

cobertura das prováveis perdas, cujo saldo em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 8.218 (31 de dezembro de 2017 - R\$ 7.545).

Dentre as provisões cíveis, parcela substancial correspondem a ações impetradas por clientes reclamando, entre outros, (i) multas pelo atraso na entrega de unidades imobiliárias; (ii) rescisões contratuais; (iii) cobrança de juros nos contratos firmados e (iv) ações com parceiros.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção, em prazo superior aos 180 dias previstos na Lei da Incorporação Imobiliária, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos, com base em análises individuais dos processos.

A Companhia também acompanha os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis. Todas as provisões contábeis necessárias para refletir os efeitos dessas demandas foram realizadas na contabilidade.

Para os processos em andamento que na opinião da administração e de seus assessores legais possuem expectativa de perda classificada como possível, não foi constituída nenhuma provisão. Os montantes destes processos estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Trabalhistas	2.663	2.322	6.023	6.651
Tributárias			1.907	6.520
Cíveis	25.402	65.208	36.175	86.839
Cíveis - indenizações, multas e outras perda com clientes	5.737	6.650	123.098	96.206
	<u>33.802</u>	<u>74.180</u>	<u>167.203</u>	<u>196.216</u>

O aumento nas causas cíveis foi causado pelo incremento de ações de clientes, relacionadas com distratos e prazos de entrega de unidades.

23 Patrimônio Líquido

23.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2016	4.297.651
Conversão de debêntures	3.717
Saldo em 31 de dezembro de 2017	4.301.368
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	441.093.553
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>445.394.921</u>

Em 2017, foram convertidas em ações R\$ 93 das debêntures conversíveis, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.319.544, dividido em 4.301.368 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 21 de maio de 2018, os membros do Conselho de Administração, aprovaram a homologação parcial do aumento de capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 571.247 pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 288.508.781 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, em 12 de novembro de 2018, o Conselho de Administração aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado na Reunião do Conselho de Administração de 01 de agosto de 2018, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 302.118 pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 152.584.772 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Desta forma, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 2.192.987 representado por 445.394.921.

Os aumentos de capitais destinam-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente.

23.2 Gastos com subscrição de ações

O valor de gastos com subscrição de capital, sendo as comissões bancárias e serviços de consultoria financeira, jurídica e de mercado na subscrição de ações realizado em exercícios anteriores totalizam R\$ 37.855.

23.3 Política de dividendos

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado e dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido.

23.3 Adiantamento para futuro aumento de capital

O valor de R\$ 564.069 de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital é composto pela previsão estimada inicial, com base no quadro geral de credores da Administradora Judicial, depois da aprovação de alguns Planos de Recuperação Judicial, o quais podem ser verificados na Nota 1.

O aumento de capital ocorreu em maio de 2018, assim o valor de adiantamento para futuro aumento de capital foi efetivado ao capital social.

24 Prejuízo por ação

O cálculo básico de lucro por ação é feito por meio da divisão do prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O lucro diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 0,98 (31 de dezembro de 2017 - prejuízo básico e diluído de R\$ 28,06 e R\$ 15,93).

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo da média ponderada de ações ordinárias em circulação:

Data	Exercício de 2018		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média ponderada de ações
31 de dezembro de 2017	4.301.368	365/100	4.301.368
21 de maio de 2018	288.508.781	224/100	177.057.444
21 de maio de 2018	152.584.772	49/100	20.483.983
31 de dezembro de 2018	<u>445.394.921</u>		<u>201.842.795</u>

(a) Prejuízo básico por ação

	2018	2017
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(197.216)	(120.632)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	<u>201.842.795</u>	<u>4.298.823</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>0,9771</u>	<u>28,0616</u>

(b) Prejuízo diluído por ação

	2018	2017
Prejuízo do exercício	(197.216)	(120.632)
Quantidade média ponderada de ações em circulação	201.842.795	4.298.823
Conversão presumida das debêntures conversíveis *	-	3.272.959
Quantidade de ações para fins do prejuízo diluído	<u>201.842.795</u>	<u>7.571.782</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>0,9771</u>	<u>15,9318</u>

(*) Em maio de 2018 ocorreu a conversão em ações das debêntures conversíveis conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial.

25 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita de imóveis	-	4	90.830	6.046
Receita de serviços	153	-	153	-
Receita operacional bruta	<u>153</u>	<u>4</u>	<u>90.983</u>	<u>6.046</u>
Impostos incidentes	(22)	-	(5.955)	(111)
Receita operacional líquida	<u>131</u>	<u>4</u>	<u>85.028</u>	<u>5.935</u>
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(7)	-	(91.826)	(13.512)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Impairment estoque			1.811	(1.200)
Encargos financeiros			(27.261)	(115)
Custos dos imóveis	(7)	-	(117.276)	(14.827)
Lucro (prejuízo) bruto	124	4	(32.248)	(8.892)
Percentual margem bruto - %	0,00%	100,00%	-37,93%	-149,82%
Percentual margem bruto ajustada - % (*)	0,00%	100,00%	-5,87%	-147,89%

(*) Excluindo encargos financeiros.

Desde 2014 não ocorreram novos lançamentos. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 30.

26 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Salários e encargos	(6.328)	(5.442)	(8.645)	(8.259)
Assessoria e consultoria	(1.429)	(550)	(3.089)	(1.558)
Gastos corporativos	(658)	(1.258)	(906)	(1.757)
Aluguéis	(333)	(328)	(357)	(352)
	(8.748)	(7.578)	(12.997)	(11.926)
Despesas com reestruturação	(6.883)	(10.892)	(8.658)	(15.065)
Depreciação e amortização	(3.694)	(3.700)	(3.767)	(3.813)
	(10.577)	(14.592)	(12.425)	(18.878)
	(19.325)	(22.170)	(25.422)	(30.804)

A Companhia está trabalhando na redução das suas despesas administrativas desde o exercício de 2012 (Nota 1).

27 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Publicidade			(926)	(1.841)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados			-	(42)
Comissões			(511)	(778)
Despesas com garantia de obras		(1)	(1.090)	(678)
Perdas estimadas	(16)	(4)	91	858
Outras despesas			(420)	(502)
	(16)	(5)	(2.856)	(2.983)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	572	1.198	15.882	5.959
Rendimentos em aplicação	-	14	115	712
Abatimento estimado de multas e juros (Nota 21)		469		26.338
Outras receitas financeiras	-	-	663	1.157
	<u>572</u>	<u>1.681</u>	<u>16.660</u>	<u>34.166</u>
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos	(9.477)	(20.929)	(97.572)	(67.124)
Baixa de encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	(5.524)	(8.703)	(5.524)	(8.703)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	(3.810)	791	-	-
Multa	(152)	(114)	(331)	(383)
Juros	1.956	(914)	5.200	(12.480)
Descontos concedidos	-	-	(21.158)	(4.750)
Outras despesas financeiras	(23)	(130)	(2.301)	(11.192)
	<u>(17.030)</u>	<u>(29.999)</u>	<u>(121.686)</u>	<u>(104.632)</u>

Alguns projetos relacionados com determinados terrenos foram paralisados e, como consequência, a partir de maio de 2012 os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro, refletindo na diminuição dos encargos corporativos capitalizados e o aumento das despesas financeiras.

O aumento de encargos sobre contrato se deu principalmente pela cobrança de multa, correções e sobretaxas previstas no acordo de dívida junto ao Bradesco S.A. referente as dívidas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com as SPEs dos empreendimentos Mirante do Sol, Residencial Línea, a The Spot, Altos do Umarizal, Barra Bali e Beira Mar, pois foram consideradas vencidas após a decisão em 12 de junho de 2017, quando a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento aos agravos dos bancos Bradesco, Santander e outros, determinando, nesse sentido, a exclusão das SPEs com Patrimônio de Afetação da Recuperação Judicial, bem como determinou a perícia prévia, a qual foi apresentada em 07 de agosto de 2017, das SPEs sem Patrimônio de Afetação e, então, a apresentação de plano segregado para estas SPEs sem Patrimônio de Afetação.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 Outras receitas e despesas operacionais

Outras receitas e despesas operacionais	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita de venda de participações societárias	3.818		3.818	
Custo de venda de participações societárias	(136)		(136)	
Alienação (baixa) de imobilizado		8		8
Provisão para demandas judiciais (Nota 22)	(11.496)	(2.877)	(24.419)	(20.963)
Perdas estimadas	(2.160)	(108)	(7.551)	361
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque			1.687	(10.634)
Outras receitas e despesas operacionais	(5.765)	(2.523)	(6.449)	(3.045)
	<u>(15.739)</u>	<u>(5.500)</u>	<u>(33.050)</u>	<u>(34.273)</u>

30 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

A Companhia, para finalizar os empreendimentos em construção, prevê que sejam incorridos custos nos seguintes montantes:

Descrição	Consolidado	
	2018	2017
Unidades vendidas em construção	69.341	70.388
Unidades em estoque em construção	<u>18.642</u>	<u>37.850</u>
Custo orçado a incorrer (*)	87.983	108.238
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	<u>37.862</u>	<u>67.799</u>
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>125.845</u>	<u>176.037</u>

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

A margem a apropriar relacionada com as unidades vendidas, levando em consideração a estimativa do custo a incorrer com os compromissos assumidos, pode assim ser demonstrada:

Descrição	Consolidado	
	2018	2017
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	84.441	84.516
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	<u>(69.341)</u>	<u>(70.388)</u>
	<u>15.100</u>	<u>14.128</u>
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	17,9%	16,7%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(3.082)	(3.085)
Despesas com vendas a apropriar	<u>(1.288)</u>	<u>(1.262)</u>
	<u>10.730</u>	<u>9.781</u>
Percentual da margem a apropriar (*)	<u>12,7%</u>	<u>11,6%</u>

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. (**) Valor estimado de 0,65% de PIS e 3% para a Cofins.

A variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2017 está representada por novas vendas, líquidas de distratos, ocorridas no período, deduzidas da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção.

A venda contratada a apropriar não está com ajuste a valor presente, pois o mesmo somente é efetivado para as vendas apropriadas.

O quadro abaixo demonstra os resultados apropriados das unidades vendidas dos empreendimentos em construção:

Descrição	Consolidado	
	2018	2017
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	145.047	149.607
(-) Vendas canceladas	(19.188)	(20.654)
(-) Perdas estimadas	(2.454)	(3.281)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(4.083)	(4.167)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(114.040)	(117.303)
Total	5.282	4.202
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(2.999)	4.427
Resultado apropriado no exercício	2.283	8.629
Provisão para garantia de obra	(13)	29
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício (Nota 14)	(1.643)	(20.351)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	627	(11.693)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(32.875)	2.801
	(32.248)	(8.892)
Margem bruta apropriada - %	-37,93%	-148,82%

A diferença entre a margem prevista e a realizada está substancialmente representada pela alocação dos encargos financeiros (Nota 25).

31 Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, conforme demonstramos a seguir:

- (a) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 4.300
- (b) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 35.000

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração da Companhia em 27 de março de 2019.

33 Eventos subsequentes

Homologação do aumento de capital

O Conselho de Administração da Companhia aprovou em 13 de dezembro de 2018 um aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, de no mínimo R\$ 99.000 (“Subscrição Mínima”), e no máximo, R\$ 314.628 (“Subscrição Máxima”), mediante a emissão de no mínimo 50.000 e no máximo 158.903.203 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) por ação, em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial da Companhia.

Foi concedido prazo para exercício do direito de preferência e sobras de 30 (trinta) dias contados de 19 de dezembro de 2018, inclusive, e encerrando-se em 17 de janeiro de 2019, inclusive. O direito de subscrição de sobras e de pedido de sobras adicionais foi concedido entre o dia 28 de janeiro de 2019, inclusive, e o dia 01 de fevereiro de 2019, inclusive.

Durante o prazo para exercício do direito de preferência foram subscritas 85.454 novas ações ordinárias pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, com valor total de R\$ 169, integralizado em moeda corrente nacional, durante o período de sobras foram subscritas 468 ações ordinárias, integralizadas pelo montante de R\$ 1 e durante o período de sobras adicionais não foram subscritas quaisquer ações, correspondente a 0,0541% aproximadamente das ações disponíveis para subscrição no âmbito do Aumento de Capital. Conforme previsto no âmbito do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, 17.689.516 ações ordinárias foram integralizadas via capitalização dos créditos habilitados e elegíveis, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, correspondente a 11,13% aproximadamente das ações disponíveis para subscrição no âmbito do Aumento de Capital. Deste modo, foram subscritas e integralizadas 17.775.438 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando um montante de R\$ 35.195, tendo sido, portanto, atingida a Subscrição Mínima.

Homologação do Aumento de Capital ocorreu reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 08 de março de 2019 deliberou homologar o Aumento de Capital aprovado em 13 de dezembro de 2018, o qual, parcialmente subscrito, totalizou um aumento no montante de R\$ 35.195 com a consequente emissão de 17.775.438 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) por ação, fixado nos termos do artigo 170, § 1º, inciso III, da Lei das S.A. com base na cotação de fechamento dos últimos 30 (trinta) pregões realizados no ambiente B3 antes da apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial (em 06/02/2017), conforme especificado e detalhado no Aviso aos Acionistas.

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31.12.2018

Atendendo aos dispositivos legais e estatutários, a Administração da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (“Viver”) apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, com o respectivo relatório dos auditores independentes e do Parecer Conselho Fiscal, relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Mensagem da Administração

No ano de 2018, a Companhia trabalhou no cumprimento do Plano de Recuperação Judicial, reduzindo em mais de 50% os passivos onerosos. Essa redução foi principalmente representada pela negociação com o Fundo sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos, cessionário do crédito detido pelo Banco Bradesco. A negociação resultou na quitação de dívida no montante de R\$ 420,4 milhões, e como consequência, o fundo tornou-se o maior acionista da Companhia.

No lado operacional, a Companhia adotou diversas medidas para a monetização de estoques e recebíveis. No âmbito financeiro, mantivemos uma postura conservadora no que tange a disciplina de capital, com rigorosos mecanismos de acompanhamento, controle e redução de custos, além disso, foi possível concluir negociações com credores extra concursais que resultaram na quitação de outras dívidas.

A Companhia anunciou a criação de uma nova unidade de negócios do Grupo Viver, a ServRE foi criada com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário. Seu maior foco é agregar uma gestão inteligente e eficaz a empreendimentos e/ou carteiras de parceiros do setor ou não. Entram como público alvo incorporadores, bancos, fundos, assets entre outros. Nosso foco em 2019 será de acelerar o desenvolvimento deste conceito e iniciar a aproximação de potenciais parceiros estratégicos para este nicho.

No processo de Recuperação judicial, já em 2019, a Companhia concluiu a última etapa obrigatória do Plano de Recuperação Judicial, com a finalização da terceira tranche de aumento de capital para pagamento dos credores. Essa homologação ocorreu como evento subsequente ao fechamento das demonstrações financeiras da Companhia.

Enfim, os resultados alcançados até o momento representam que a Companhia manteve o foco no seu processo de reestruturação. Seguiremos engajados durante o ano de 2019 para conclusão do processo de Recuperação Judicial, cumprindo o prazo estabelecido pela Lei. Manteremos nossa postura conservadora no que tange a disciplina de capital e continuaremos adotando rigorosos mecanismos de controle e redução de custos com foco na manutenção das

operações da Companhia e na retomada da lucratividade. A Recuperação Judicial vem sendo um processo árduo e desafiador, mas acreditamos que a sobrevivência a este processo nos habilita a absorver novas oportunidades em um mercado tão impactado, mas que ao mesmo tempo, nos parece, com tantas novas oportunidades.

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos e Vendas Contratadas

A Companhia não realizou lançamentos em 2018. O foco da Viver continua direcionado para a execução e entrega dos projetos existentes. No ano de 2018, as vendas contratadas brutas foram de R\$ 113,7 milhões e as vendas contratadas líquidas foram R\$ 86,6 milhões.

Projetos Concluídos e Projetos em Construção

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia possuía 5 projetos em 3 sites a serem finalizados sob sua gestão, sendo que 2 deles já com habite-se parcial emitido.

Banco de Terrenos

Em 31 de dezembro de 2018, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 1,57 bilhões. Importante mencionar que, do total do banco de terrenos, projetos com aproximadamente R\$ 406 milhões em VGV estão aprovados para potenciais lançamentos, equivalente a 2.413 unidades.

Receita Operacional

No ano de 2018, a receita operacional líquida foi de R\$ 85,0 milhões. O não lançamento de novos empreendimentos imobiliários aliado ainda ao alto volume de distratos vem impactando de forma relevante o reconhecimento de Receita do Grupo Viver.

Custos dos Imóveis

Em 2018 totalizou R\$ 117,3 milhões, comparado a um custo de R\$ 14,9 milhões em 2017, um aumento por conta de negociações de ativos para pagamento de dívidas.

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No ano de 2018, essas despesas totalizaram R\$ 2,9 milhões, valor sem muita variação comparando com o ano 2017, reflexo da nova política de marketing sem investimento fixo, somente no sucesso da venda e do processo de contenção de despesas.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 4,4 milhões no 4T18, mesmo patamar dos trimestres, com um valor anualizado de R\$ 13 milhões.

Lucro (Prejuízo) Bruto

No ano de 2018, ficou negativo em R\$ 32,2 milhões resultado da baixa margem dos projetos do legado e pela amortização de juros de SFH vinculados a dívidas não sujeitas a Recuperação Judicial, como também pelo fato da Companhia não ter realizando novos lançamentos.

Prejuízo do Exercício

Em 2018 reportamos um prejuízo de R\$ 197,2 milhões, um aumento de 63,5% em relação ao ano de 2017, o resultado negativo foi impactado de forma relevante pelo efeito de despesas financeiras não recorrente relativo a conclusão da transação para quitação com o Banco Bradesco S.A. e pela baixa margem de venda das unidades vendidas dos projetos do legado.

O resultado negativo recorrente, é consequência da não realização de lançamentos de novos projetos, bem como o impacto dos distratos no reconhecimento da receita e lucro bruto, além das provisões para demandas judiciais e a atualização das dívidas extra concursais.

Olhando para frente, continuamos focados na implementação do plano aprovado como também para retomada da lucratividade, inclusive com nossa nova unidade de negócios ServRE que foca em serviços imobiliários.

Endividamento

A Viver encerrou o ano de 2018 com uma dívida total de R\$ 304,8 milhões, redução de R\$ 311,4 milhões de Reais comparado com o ano de 2017, a grande redução de cerca de 51% reflexo da negociação com o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda cessionário do crédito detido pelo Banco Bradesco S/A.

Patrimônio Líquido

Em 21 de maio de 2018, os membros do Conselho de Administração, aprovaram a homologação parcial do aumento de capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 571.247 pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 288.508.781 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, em 12 de novembro de 2018, o Conselho de Administração aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado na Reunião do Conselho de Administração de 01 de agosto de 2018, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante

de R\$ 302.118 pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 152.584.772 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Desta forma, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 2.192.987 representado por 445.394.921.

Os aumentos de capitais destinam-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente.

Reinvestimento de Lucros e Distribuição de Dividendos

Em 31 de dezembro de 2018, em decorrência dos prejuízos acumulados, não foram propostos dividendos a pagar, nos termos do disposto no artigo 189 da Lei nº 6.404/76 e alterações.

Recursos Humanos

A Viver encerrou o ano de 2018 com 64 colaboradores, comparado a um quadro de 70 funcionários no final de 2017. A Companhia oferece a seus funcionários um pacote de benefícios em linha com o mercado e um programa de remuneração variável, associado ao desempenho da Companhia e a objetivos específicos do departamento e individuais.

Audidores Independentes

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a BDO RCS Auditores Independentes para prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras.

Ainda de acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

Cláusula Compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

São Paulo, 28 de março de 2019.

Parecer do Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal da Viver Incorporadora e Construtora S.A. abaixo assinados, no exercício de suas atribuições e responsabilidades estatutárias e legais, conforme previsto nos incisos II e VII, do artigo 163 da Lei 6.404/76:

(i) Procederam ao exame e análise do Relatório da Administração e das Demonstrações Financeiras da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, com parecer favorável.

(ii) Quanto a observação dos auditores acerca de “eventuais deficiências significativas nos controles internos”, no tópico “outros assuntos”, entendem os Conselheiros que a prática da Companhia está alinhada integralmente com o mercado, não representando deficiência significativa.

(iii) Por fim, entendem que o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia estão em condições de ser apreciados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas da Companhia.

São Paulo, 26 de março de 2019.

Alenir de Oliveira Romanello

Alexandre Machado Navarro Stotz

Anna Maria Cerentini Gouvea Guimarães

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ/MF nº 67.571.414/0001-41

NIRE 35.300.338.421

(Companhia Aberta)

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso V do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da BDO RCS Auditores Independentes S/S para as Demonstrações Financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Diretor Presidente, Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores

Ricardo dos Santos

Diretor Vice-Presidente Comercial

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ/MF nº 67.571.414/0001-41

NIRE 35.300.338.421

(Companhia Aberta)

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Viver Incorporadora e Construtora S.A. relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ricardo Piccinini da Carvalhinha

Diretor Presidente, Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores

Ricardo dos Santos

Diretor Vice-Presidente Comercial