

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017	17
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	73
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	75
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	76
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	292.810
Preferenciais	0
Total	292.810
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	486.040	585.128
1.01	Ativo Circulante	1.744	6.840
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	56	79
1.01.03	Contas a Receber	16	4.470
1.01.03.01	Clientes	16	4.470
1.01.06	Tributos a Recuperar	688	622
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	688	622
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	220
1.01.07.01	Despesas com venda a apropriar	0	220
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	984	1.449
1.01.08.03	Outros	984	1.449
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	984	1.449
1.02	Ativo Não Circulante	484.296	578.288
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	24.605	64.962
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	15.708	53.560
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	15.708	53.560
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.897	11.402
1.02.01.10.03	Contas Correntes com parceiros nos empreendimentos	8.054	10.012
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	843	1.390
1.02.02	Investimentos	450.959	501.841
1.02.02.01	Participações Societárias	450.959	501.841
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	450.959	501.841
1.02.03	Imobilizado	3.447	4.573
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.447	4.573
1.02.04	Intangível	5.285	6.912
1.02.04.01	Intangíveis	5.285	6.912
1.02.04.01.02	Software/Outros	5.285	6.912

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	486.040	585.128
2.01	Passivo Circulante	652.808	646.033
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	700	1.195
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	700	1.195
2.01.02	Fornecedores	1.501	442
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.501	442
2.01.03	Obrigações Fiscais	347	822
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	347	822
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	281	628
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	66	194
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	198.512	207.597
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	725	628
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	725	628
2.01.04.02	Debêntures	197.787	206.969
2.01.05	Outras Obrigações	382.456	411.194
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	375.272	400.552
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	356.864	390.219
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.408	10.333
2.01.05.02	Outros	7.184	10.642
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	2.303	2.705
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	8	8
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	833
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	4.873	7.096
2.01.06	Provisões	69.292	24.783
2.01.06.02	Outras Provisões	69.292	24.783
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	69.292	24.783
2.02	Passivo Não Circulante	10.106	5.059
2.02.02	Outras Obrigações	967	5.059
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	967	5.059
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	967	5.059
2.02.04	Provisões	9.139	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.016	0
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	1.016	0
2.02.04.02	Outras Provisões	8.123	0
2.02.04.02.04	Provisões para Demandas Judiciais	8.123	0
2.03	Patrimônio Líquido	-176.874	-65.964
2.03.01	Capital Social Realizado	1.853.024	1.281.771
2.03.01.01	Capital Social	1.890.879	1.319.626
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.02	Reservas de Capital	0	564.069
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	564.069
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.029.898	-1.911.804

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	35	35	1	4
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-7	-7	0	0
3.03	Resultado Bruto	28	28	1	4
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-66.788	-107.083	-25.979	-120.102
3.04.01	Despesas com Vendas	-6	-14	0	-1
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.984	-12.407	-3.180	-11.612
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	2.831	-6.192	-3.168	-3.211
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-64.629	-88.470	-19.631	-105.278
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-66.760	-107.055	-25.978	-120.098
3.06	Resultado Financeiro	-5.232	-11.039	-4.622	-24.172
3.06.01	Receitas Financeiras	161	536	722	1.520
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.393	-11.575	-5.344	-25.692
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-71.992	-118.094	-30.600	-144.270
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	48.421	48.015
3.08.01	Corrente	0	0	48.421	48.015
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-71.992	-118.094	17.821	-96.255
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-71.992	-118.094	17.821	-96.255
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	-0,65100	0,00000	-22,39500

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	-71.992	-118.094	17.821	-96.255
4.03	Resultado Abrangente do Período	-71.992	-118.094	17.821	-96.255

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.575	52.386
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	6.205	1.446
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-118.094	-144.270
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.771	2.776
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	2.155	83
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	8.123	3.229
6.01.01.06	Custo na alienação de imobilizado	1	1
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	15.992	26.563
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	6.787	7.786
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	88.470	105.278
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	8.823	96.052
6.01.02.01	Contas a receber	2.441	903
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	481	225
6.01.02.04	Créditos diversos	465	48
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	37.852	-1.278
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	1.816	13.102
6.01.02.07	Despesas antecipadas	220	150
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	46	40.171
6.01.02.09	Fornecedores	1.059	106
6.01.02.10	Contas a pagar	-2.223	15
6.01.02.12	Partes relacionadas	-33.334	42.727
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	0	-117
6.01.03	Outros	-10.453	-45.112
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimo e outras operações financeiras	-10.453	-45.112
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	115	-134
6.02.04	Imobilizado	-19	0
6.02.06	(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	134	-134
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.713	-52.619
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-13.879	-60.630
6.03.03	Partes relacionadas	5.800	8.000
6.03.05	Aumento de capital	7.184	11
6.03.06	Pagamento de partes relacionadas	-3.818	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-23	-367
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	79	402
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	56	35

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.281.771	564.069	0	-1.911.804	0	-65.964
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.281.771	564.069	0	-1.911.804	0	-65.964
5.04	Transações de Capital com os Sócios	571.253	-564.069	0	0	0	7.184
5.04.01	Aumentos de Capital	571.253	-564.069	0	0	0	7.184
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-118.094	0	-118.094
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-118.094	0	-118.094
5.07	Saldos Finais	1.853.024	0	0	-2.029.898	0	-176.874

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.281.678	0	0	-1.791.172	0	-509.494
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.281.678	0	0	-1.791.172	0	-509.494
5.04	Transações de Capital com os Sócios	11	0	0	0	0	11
5.04.01	Aumentos de Capital	11	0	0	0	0	11
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-96.255	0	-96.255
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-96.255	0	-96.255
5.07	Saldos Finais	1.281.689	0	0	-1.887.427	0	-605.738

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
7.01	Receitas	41	4
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	41	4
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.225	-7.861
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-7	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.474	-8.217
7.02.04	Outros	256	356
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.184	-7.857
7.04	Retenções	-2.771	-2.776
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.771	-2.776
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.955	-10.633
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-87.934	-103.758
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-88.470	-105.278
7.06.02	Receitas Financeiras	536	1.520
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-101.889	-114.391
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-101.889	-114.391
7.08.01	Pessoal	4.379	3.939
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.347	3.669
7.08.01.04	Outros	1.032	270
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	1.032	270
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6	-48.014
7.08.02.01	Federais	4	-48.014
7.08.02.03	Municipais	2	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.820	25.939
7.08.03.01	Juros	11.575	25.692
7.08.03.02	Aluguéis	245	247
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-118.094	-96.255
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-118.094	-96.255

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	769.955	821.007
1.01	Ativo Circulante	600.584	627.845
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	9.408	15.545
1.01.03	Contas a Receber	306.096	317.937
1.01.03.01	Clientes	306.096	317.937
1.01.04	Estoques	271.396	283.909
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	271.396	283.909
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.310	3.287
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.310	3.287
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	220
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	0	220
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.374	6.947
1.01.08.03	Outros	10.374	6.947
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	10.374	6.947
1.02	Ativo Não Circulante	169.371	193.162
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	151.091	171.733
1.02.01.04	Contas a Receber	11.305	15.110
1.02.01.04.01	Clientes	11.305	15.110
1.02.01.05	Estoques	120.032	134.874
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	120.032	134.874
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1.283	1.262
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.037	4.516
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	5.037	4.516
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.434	15.971
1.02.01.10.03	Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	8.331	10.320
1.02.01.10.04	Impostos e contribuições a compensar	5.103	5.651
1.02.02	Investimentos	8.222	8.557
1.02.02.01	Participações Societárias	8.222	8.557
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	8.222	8.557
1.02.03	Imobilizado	4.766	5.922
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.766	5.922
1.02.04	Intangível	5.292	6.950
1.02.04.01	Intangíveis	5.292	6.950
1.02.04.01.02	Software/Outros	5.292	6.950

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	769.955	821.007
2.01	Passivo Circulante	784.740	730.071
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.022	1.662
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.022	1.662
2.01.02	Fornecedores	10.749	10.502
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.749	10.502
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.318	24.989
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.051	16.297
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	661	641
2.01.03.01.02	Parcelamentos Tributários	4.986	5.159
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais	10.404	10.497
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	8.267	8.692
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	646.955	589.520
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	449.168	382.551
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	449.168	382.551
2.01.04.02	Debêntures	197.787	206.969
2.01.05	Outras Obrigações	98.946	100.547
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.408	10.333
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.408	10.333
2.01.05.02	Outros	80.538	90.214
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	75	9.861
2.01.05.02.05	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	6.531	6.753
2.01.05.02.06	Adiantamentos de Clientes	2.558	2.339
2.01.05.02.07	Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	833
2.01.05.02.09	Outras Obrigações	71.374	70.428
2.01.06	Provisões	2.750	2.851
2.01.06.02	Outras Provisões	2.750	2.851
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.521	2.622
2.01.06.02.04	Provisões para Perda em Investimentos	229	229
2.02	Passivo Não Circulante	162.089	156.900
2.02.02	Outras Obrigações	19.416	24.506
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	967	5.059
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	967	5.059
2.02.02.02	Outros	18.449	19.447
2.02.02.02.04	Coobrigação na cessão de recebíveis	2.668	3.782
2.02.02.02.05	Adiantamentos de clientes	13.120	12.959
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	2.661	2.706
2.02.03	Tributos Diferidos	6.891	7.174
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.891	7.174
2.02.04	Provisões	135.782	125.220
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	26.889	26.368
2.02.04.01.05	Parcelamentos Tributários	26.588	25.959
2.02.04.01.06	Obrigações Tributárias	301	409
2.02.04.02	Outras Provisões	108.893	98.852
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	604	594
2.02.04.02.04	Provisões para demandas judiciais	108.289	98.258

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-176.874	-65.964
2.03.01	Capital Social Realizado	1.853.024	1.281.771
2.03.01.01	Capital Social	1.890.879	1.319.626
2.03.01.02	Gastos na Emissão de Ações	-37.855	-37.855
2.03.02	Reservas de Capital	0	564.069
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	564.069
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.029.898	-1.911.804

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.680	16.504	142	2.580
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.611	-20.566	-2.813	-15.366
3.03	Resultado Bruto	-931	-4.062	-2.671	-12.786
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	1.387	-28.137	-13.265	-59.284
3.04.01	Despesas com Vendas	-726	-2.323	-688	-2.389
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.810	-17.467	-5.679	-18.502
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	8.860	-8.012	-6.889	-16.900
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	63	-335	-9	-21.493
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	456	-32.199	-15.936	-72.070
3.06	Resultado Financeiro	-72.297	-87.405	-14.245	-72.107
3.06.01	Receitas Financeiras	6.122	13.347	9.043	14.062
3.06.02	Despesas Financeiras	-78.419	-100.752	-23.288	-86.169
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-71.841	-119.604	-30.181	-144.177
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-206	978	48.499	48.273
3.08.01	Corrente	-174	695	47.710	46.393
3.08.02	Diferido	-32	283	789	1.880
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-72.047	-118.626	18.318	-95.904
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-72.047	-118.626	18.318	-95.904
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-71.992	-118.094	17.821	-96.255
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-55	-532	497	351
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	-0,65100	0,00000	-22,39500

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-72.047	-118.626	18.318	-95.904
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-72.047	-118.626	18.318	-95.904
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-71.992	-118.094	17.821	-96.255
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-55	-532	497	351

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	17.644	52.823
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.647	-28.500
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRCS	-119.604	-144.177
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.832	2.895
6.01.01.03	Provisões para perdas de ativos	3.438	-1.693
6.01.01.04	Provisões para demandas judiciais	10.031	18.019
6.01.01.05	Provisões para garantia de obras	-91	-577
6.01.01.06	Custo na alienação de imobilizado	1	56
6.01.01.07	Impostos diferidos	-427	-1.851
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre financiamentos	100.640	74.335
6.01.01.09	Parcela capitalizada dos encargos financeiros	5.960	3.351
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	335	21.493
6.01.01.11	Participação de não controladores	532	-351
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	25.259	127.870
6.01.02.01	Contas a receber	12.338	63.376
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	21.407	30.888
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	525	1.556
6.01.02.04	Créditos diversos	-3.427	5.930
6.01.02.05	Créditos com partes relacionadas	-521	358
6.01.02.06	Créditos com contas correntes com parceiros	1.847	14.191
6.01.02.07	Despesas antecipadas	199	200
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.128	2.132
6.01.02.09	Fornecedores	247	886
6.01.02.10	Contas a pagar	901	9.052
6.01.02.11	Credores por imóveis compromissados	-9.786	0
6.01.02.12	Partes relacionadas	21	9
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	380	-708
6.01.03	Outros	-11.262	-46.547
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-796	-1.369
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre operações financeiras e operações com investidores	-10.466	-45.178
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-19	1
6.02.04	Imobilizado	-19	0
6.02.05	Intangível	0	1
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-23.762	-68.362
6.03.02	Pagamento empréstimos e financiamento	-32.928	-76.373
6.03.03	Partes relacionadas	5.800	8.000
6.03.05	Aumento de capital	7.184	11
6.03.06	Pagamento de partes relacionadas	-3.818	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.137	-15.538
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	15.545	33.081
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.408	17.543

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.281.771	564.069	0	-1.911.804	0	-65.964	0	-65.964
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.281.771	564.069	0	-1.911.804	0	-65.964	0	-65.964
5.04	Transações de Capital com os Sócios	571.253	-564.069	0	0	0	7.184	532	7.716
5.04.01	Aumentos de Capital	571.253	-564.069	0	0	0	7.184	0	7.184
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	532	532
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-118.094	0	-118.094	-532	-118.626
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-118.094	0	-118.094	-532	-118.626
5.07	Saldos Finais	1.853.024	0	0	-2.029.898	0	-176.874	0	-176.874

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.281.678	0	0	-1.791.172	0	-509.494	0	-509.494
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.281.678	0	0	-1.791.172	0	-509.494	0	-509.494
5.04	Transações de Capital com os Sócios	11	0	0	0	0	11	-351	-340
5.04.01	Aumentos de Capital	11	0	0	0	0	11	0	11
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-351	-351
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-96.255	0	-96.255	351	-95.904
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-96.255	0	-96.255	351	-95.904
5.07	Saldos Finais	1.281.689	0	0	-1.887.427	0	-605.738	0	-605.738

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
7.01	Receitas	17.135	2.625
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	17.135	2.625
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.530	-38.117
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-17.680	-10.111
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.612	-28.624
7.02.04	Outros	-238	618
7.03	Valor Adicionado Bruto	-18.395	-35.492
7.04	Retenções	-2.832	-2.895
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.832	-2.895
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-21.227	-38.387
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.012	-7.431
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-335	-21.493
7.06.02	Receitas Financeiras	13.347	14.062
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-8.215	-45.818
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-8.215	-45.818
7.08.01	Pessoal	6.859	6.625
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.345	4.788
7.08.01.04	Outros	2.514	1.837
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	440	655
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	2.074	1.182
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-349	-48.228
7.08.02.01	Federais	-351	-48.228
7.08.02.03	Municipais	2	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	103.901	91.689
7.08.03.01	Juros	103.638	91.424
7.08.03.02	Aluguéis	263	265
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-118.626	-95.904
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-118.094	-96.255
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-532	351

Comentário de desempenho sobre as informações financeiras do Terceiro Trimestre do Ano de 2018

São Paulo, 13 de novembro de 2018 – A Viver Incorporadora e Construtora S.A. (VIVR3) anuncia seus resultados operacionais e financeiros relativos ao terceiro trimestre (3T18).

Destaques

▼ ServRe, a Companhia anunciou a criação de uma nova unidade de negócios do Grupo Viver, 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.

▼ Após o encerramento do trimestre, foi finalizada uma 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 cerca de R\$ 420,4 milhões. A Transação envolveu o pagamento de R\$ 123,1 milhões por meio de dação em unidades e recebíveis e o saldo remanescente da dívida através de conversão em ações da Companhia conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver. Esta transação significará a redução de aproximadamente 90% de toda dívida bancária excluída da Recuperação Judicial decorrente da discussão relativa ao Patrimônio de Afetação. A Conversão do saldo da dívida em ações gerará um impacto positivo de aproximadamente de R\$ 297 milhões no Patrimônio Líquido da Companhia. O patrimônio líquido proforma considerando os efeitos da capitalização dos créditos ao saldo final do 3º trimestre seria de aproximadamente R\$ 120 milhões positivo.

▼ A 2ª tranche do Aumento de Capital foi homologada em reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 12 de novembro de 2018, o qual, parcialmente subscrito, totalizou um aumento no montante de R\$ 302.117.849, com a consequente emissão de 152.584.772 ações ordinárias.



Como consequência, o fundo sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos passou a deter aproximadamente 38% do capital social da Companhia.

Em 31 de outubro de 2018, ocorreu a celebração entre a Companhia e a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC de um novo Contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession financing” (Financiamento DIP), no valor de R\$ 7 milhões para fortalecer o capital de giro da Companhia.



Desempenho Econômico-Financeiro

Os resultados estão apresentados conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

Receita Líquida

A receita operacional líquida foi de R\$ 4,7 milhões no 3T18, um aumento de R\$ 4,5 milhões comparado com 3T17.

Custos dos Imóveis

No 3T18, o custo dos imóveis foi de R\$ 5,6 milhões, comparado a um custo de R\$ 2,8 milhões do mesmo período de 2017, reflexo do maior volume de vendas líquidas e respectiva apropriação do custo.

A tabela abaixo apresenta a composição do custo dos imóveis:

Custo dos Imóveis (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Custo dos Imóveis	5.611	9.946	2.813	-43,6%	99,5%
Custo com terreno, incorporação e construção	5.470	9.040	2.076	-39,5%	163,5%
Encargos Financeiros	141	906	737	-84,4%	-80,9%

Lucro Bruto e Receitas e Resultados a Apropriar

No 3T18, o lucro bruto ficou negativo em R\$ 0,9 milhões, resultado da baixa margem dos projetos do legado e pela amortização de juros de SFH vinculados a dívidas não sujeitas a RJ, como também pelo fato da Companhia não ter realizando novos lançamentos no 3T18.

Lucro Bruto (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Lucro Bruto	(931)	(430)	(2.671)	116,5%	-65,1%
Margem Bruta	-19,9%	-4,5%	-1881%	-1537 bps	186109 bps
Margem Bruta Ajustada ¹	-16,9%	5,0%	-1362%	-2188 bps	134509 bps

¹ Excluindo Juros capitalizados no custo operacional.

No 3T18, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 87,8 milhões, e os resultados a apropriar alcançaram R\$ 15,4 milhões. A margem apropriar do trimestre foi de 17,6% 104 pontos base acima da margem registrada no 3T17.

Os custos a apropriar não contemplam encargos financeiros e provisões de garantia, os quais são reconhecidos como custos operacionais, quando incorridos, na proporção das unidades vendidas.



Receitas e Resultados a apropriar (R\$ mil)

(no final do período)	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Receita a apropriar	87.763	85.847	83.974	2,2%	4,5%
Custo a apropriar	(72.347)	(71.199)	(70.093)	1,6%	3,2%
Resultado Bruto a apropriar	15.416	14.648	13.881	5,2%	11,1%
Margem a apropriar	17,6%	17,1%	16,5%	50 bps	104 bps

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No 3T18, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 0,7 milhões em linha com nossa política de marketing investindo somente com despesas variáveis vinculadas as vendas.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 2,8 milhões no 3T18, em linha com os trimestres anteriores, o que representa um valor anualizado de R\$ 12 milhões.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi negativo em R\$ 72,3 milhões no 3T18, resultado principalmente de juros e encargos contratuais que estavam em negociação e foram englobados na transação para quitação de dívidas junto ao Banco Bradesco. Importante ressaltar que somente dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras.

Prejuízo Líquido

No 3T18, a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 72,0 milhões, o resultado negativo do trimestre 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.

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 foca em serviços imobiliários.

EBITDA

O EBITDA da Companhia foi de R\$ 1,5 milhões no 3T18.

A tabela abaixo mostra a evolução do EBIT, EBITDA e da margem EBITDA ao longo dos últimos trimestres.

EBITDA (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17
EBT	(71.841)	(27.127)	(30.181)
(+) Resultado Financeiro			
Despesa financeira (Líquida)	72.297	1.052	14.245
Despesa financeira (SFH)	(22)	145	997
Despesa financeira (Corporativa)	165	761	(260)
EBIT	599	(25.169)	(15.199)
Depreciação	935	949	960
EBITDA	1.534	(24.220)	(14.239)

Balço Patrimonial**Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e valores mobiliários**

Em 30 de setembro de 2018, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 9,4 milhões, contra um saldo de R\$ 9,3 milhões apurado em 30 de junho de 2018.

Gestão de Carteira e Repasse

Encerramos o terceiro trimestre de 2018 com uma carteira total de R\$ 405,1 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 225,1 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 180,0 milhões a entregar, conforme detalhado na tabela abaixo. Os recursos gerados por repasse e gestão de carteira atingiram R\$ 8,7 milhões no 3T18.

Contas a receber (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Curto Prazo	306.080	303.459	324.085	0,9%	-5,6%
Longo Prazo	11.305	12.504	15.970	-9,6%	-29,2%
Total "on balance"	317.385	315.963	340.055	0,5%	-6,7%
Total "off balance"	87.763	85.847	83.974	2,2%	4,5%
Total de Contas a Receber	405.148	401.810	424.029	0,8%	-4,5%
Total concluídas	225.092	224.952	250.568	0,1%	-10,2%
Total a entregar	180.056	176.858	173.461	1,8%	3,8%

Estoque (imóveis para desenvolvimento e venda)

Em 30 de setembro de 2018, o saldo do estoque da Viver era de R\$ 391,4 milhões. O estoque da Companhia inclui terrenos adquiridos em dinheiro e via permuta, construções em andamento, adiantamentos a fornecedores e unidades concluídas, como detalhado abaixo.



Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	3T18	2T18	3T17	3T18x2T18	3T18x3T17
Terrenos	140.770	140.581	154.294	0,1%	-8,8%
Construções em andamento	68.893	68.734	66.834	0,2%	3,1%
Unidades prontas	181.765	186.832	187.828	-2,7%	-3,2%
Adiantamento a fornecedores	-	-	12	n.a	-100,0%
Total	391.428	396.147	408.968	-1,2%	-4,3%

Endividamento

A Viver encerrou o 3T18 com uma dívida total de R\$ 675,5 milhões, o aumento em relação ao trimestre anterior foi resultado principalmente de juros e encargos contratuais que estavam em negociação e foram englobados no acordo assinado. Após o encerramento do trimestre para quitação de aproximadamente R\$ 420,4 milhões em dívidas (R\$ 380 milhões na participação Viver).

A tabela abaixo apresenta a evolução das dívidas do Grupo Viver e uma posição Proforma do 3º trimestre de 2018 considerando os efeitos do acordo para quitação da dívida junto ao Banco Bradesco S.A. detalhado na seção de eventos subsequentes.

Cabe destacar que a Companhia reduziu seu endividamento total nos últimos 12 meses em aproximadamente 74% e continua negociando com os credores remanescentes.

Evolução do Endividamento (R\$ milhões)	3T18 Proforma	3T18	2T18	1T18	4T17	3T17
Corporativa + Produção	267,4	647,0	573,0	592,1	589,5	879,6
Dívida Corporativa	25,5	25,5	25,5	23,9	22,6	232,1
Dívida de SFH e Projetos	241,9	621,5	547,5	568,2	566,9	647,5
Securitização	9,2	9,2	9,5	10,8	11,4	22,2
Coobrigação	9,2	9,2	9,5	9,9	10,5	12,6
Emissão de CRI	-	-	-	0,8	0,8	9,6
Sub-total Endividamento (I)	276,6	656,2	582,5	602,9	600,9	901,8
Partes Relacionadas+DIP + Conversível	19,3	19,3	17,5	16,9	15,3	232,0
Partes Relacionadas	-	-	-	-	-	100,8
Financiamento DIP "debtor-in-possession-financing"	19,3	19,3	17,5	16,9	15,3	8,7
Debêntures Conversível	-	-	-	-	-	122,5
Endividamento Total	295,9	675,5	600,0	619,8	616,2	1.133,8

Eventos subsequentes e Recuperação Judicial

Nova unidade de negócio do Grupo Viver

Em 01 de outubro de 2018 a Companhia anunciou a criação da ServRE, a qual será uma nova unidade de negócios do Grupo Viver, cuja missão é oferecer ao mercado uma solução completa, integrada e inteligente para a gestão de ativos imobiliários atuando em todas as etapas do ciclo imobiliário. Diante de um cenário no qual os ativos imobiliários passaram a representar quase uma moeda paralela, a ServRE foi pensada para facilitar o processo de monetização destes ativos.



Dentre os diferenciais da ServRE está a larga experiência de mais de 25 anos no mercado imobiliário, somado ao elevado nível de governança e controles, e uma plataforma altamente escalável, verdadeiramente uma “full service provider” para o mercado Imobiliário.

Quitação de dívida de aproximadamente R\$ 420 milhões

Em 19 de Outubro de 2018, foi finalizada uma 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 cerca de R\$ 420,4 milhões.

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 aproximadamente R\$ 297 milhões, equivalentes a cerca de 33,8% do capital social da Companhia (“Participação Pós-Conversão”).

A Participação Pós-Conversão somada à participação acionária de 6,3% adquirida do Kirton Bank Banco Múltiplo S.A. (e estimada em 4,2% após a diluição do aumento de capital da 2ª Tranche) que será detida por outro veículo gerido pela Jive implicará em uma participação total dos veículos Jive no capital social da Companhia de aproximadamente 38,0% após finalização do aumento de capital da 2ª Tranche.

Referida dívida foi renegociada por meio do “Instrumento Particular de Renegociação de Dívidas e Outras Avenças”. Em razão da negociação, a SPE Mirante do Sol, a SPE Residencial Linea, a SPE The Spot e a SPE Altos do Umarizal darão em pagamento certas unidades imobiliárias de seus respectivos empreendimentos para o Fundo no valor de cerca de R\$ 69,2 milhões, e a SPE Beira Mar cederá determinados direitos creditórios em favor do Fundo, no valor total de aproximadamente R\$ 53,6 milhões, todos os ativos já eram garantias das operações de crédito com o Banco Bradesco S.A.

Por fim, em razão da adesão ao Plano de Recuperação Judicial da Companhia, o montante de aproximadamente R\$ 297,6 milhões de dívida remanescente será convertido em ações de emissão da Companhia, respeitando-se o preço de emissão estabelecido no Plano de Recuperação Judicial de R\$ 1,98 por ação.

A conclusão desta transação, além da quitação prevista de cerca de R\$ 420 milhões em dívidas, sendo grande parte através de conversão em ações, gerará um impacto positivo de aproximadamente R\$ 297,6 milhões no Patrimônio Líquido da Companhia.

Considerando a conversão de créditos na forma colocada acima, o patrimônio líquido da Companhia ficaria na forma abaixo:



Balanco Patrimonial Consolidado (R\$000)

Patrimônio Líquido 30 de setembro de 2018	(176.874)
Efeito no Patrimônio Líquido referente a conversão de dívidas	297.632
Patrimônio Líquido proforma 30 de setembro de 2018	120.758

DIP “debtor-in-possession financing”

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. O desembolso do financiamento DIP tem como objetivo de fortalecer sua estrutura de capital de giro.

2ª Tranche do Aumento de Capital

Em reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 12 de novembro de 2018, aprovaram, dentro do limite do capital autorizado estabelecido no artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado na reunião no conselho de administração de 01 de agosto de 2018. O aumento de capital, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 302.117.849, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 cada, totalizando uma emissão de 152.584.772 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Conforme aprovado na RCA 01.08.18, foi permitido a homologação parcial do aumento de capital, desde que seja atingido o valor mínimo de R\$ 2.131.192,80 (dois milhões cento e trinta e um mil cento e noventa e dois reais e oitenta centavos), mediante a emissão de pelo menos 1.076.360 (um milhão setenta e seis mil trezentas e sessenta) novas ações (“Subscrição Mínima”).

Do aumento de capital proposto de 311.487.975 ações, foram subscritas 4.708 novas ações ordinárias durante o prazo para exercício do direito de preferência, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 cada, com valor total de R\$ 9.321,84 integralizado em moeda corrente nacional. Durante o período de sobras foram subscritas 498 ações ordinárias, integralizadas pelo montante de R\$ 986,04 e durante o período de sobras adicionais não foram subscritas quaisquer ações. 152.579.566 ações ordinárias foram integralizadas via capitalização de créditos, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 cada, tendo sido atingido, portanto, a Subscrição Mínima.

Tendo em vista o atingimento da Subscrição Mínima, o Aumento de Capital poderá ser homologado desde logo, sem a realização do leilão previsto no artigo 171, § 7.º, alínea “b”, in fine, da Lei das S.A.



As 158.903.203 (Cento e cinquenta e oito milhões novecentos e três mil duzentos e três) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal que não foram subscritas ou foram objeto de retratação, não serão emitidas e, portanto, serão canceladas.

As novas ações têm as mesmas características e condições e gozarão dos mesmos direitos e vantagens estatutariamente atribuídos, atualmente e no futuro, às ações ordinárias de emissão da Companhia e participarão integralmente dos dividendos e juros sobre capital próprio que vierem a ser aprovados pela Companhia.

Desta forma, o capital social da Companhia passa a ser de R\$ 2.192.987.328,63 (dois bilhões cento e noventa e dois milhões, novecentos e oitenta e sete mil trezentos e vinte oito e sessenta e três centavos) representado por 445.394.921 (Quatrocentos e quarenta e cinco milhões trezentos e noventa e quatro mil e novecentos e vinte um) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, devendo tal alteração será refletida no Estatuto Social da Companhia por ocasião da realização da próxima Assembleia Geral de Acionistas.

Sobre a Viver Incorporadora e Construtora S.A.

A Viver é uma incorporadora e construtora fundada há mais de 20 anos e conhecida por seus empreendimentos de alta qualidade e pelo pioneirismo na tecnologia de construção. A Companhia tem seu foco de atuação no mercado residencial, nos segmentos de médio e médio alto padrão, principalmente nos estados de São Paulo e na região da grande Porto Alegre. A Companhia adota um modelo de gestão baseado na proximidade entre Diretoria, Conselho de Administração e acionistas e rígidos padrões de governança corporativa. A Viver integra o Novo Mercado da BM&FBOVESPA e é negociada sob o código VIVR3.

Relações com Investidores

Tel: (55 11) 3046-3192

E-mail: ri.viver@viverinc.com.br

<http://ri.viverinc.com.br>

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro 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\$ 2.029.898 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 71.992 no trimestre findo em 30 de setembro de 2018.

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;
- e) Aumento exponencial do número de ações, especialmente relativas a distratos de promessas

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro 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.

As Assembleias Gerais de Credores designadas, em primeira convocação, para os dias 28, 29 de junho de 2017, 04, 05 de julho de 2017, e, em segunda convocação, para os dias 06, 11, 12, 13 de julho de 2017, conforme edital disponibilizado no Diário do Tribunal de Justiça de São Paulo no dia 01 de junho de 2017, foram suspensas em razão da decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo.

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.

Ao longo do mês de setembro de 2017, foi reapresentando o quadro geral de credores bem como os planos de recuperação judicial das empresas que permaneceram no processo.

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.

Em 26 de outubro de 2017, foi publicado o edital de convocação das Assembleias Gerais de Credores das seguintes sociedades Viver Incorporadora e Construtora S.A. e Outras ("Plano de Recuperação Judicial Consolidado"), Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.; Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJPE SPE 91 Ltda.; Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.; Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.; Inpar Projeto 77 SPE Ltda.; e Inpar Projeto 86 SPE Ltda.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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 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 há 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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

- a) Homologação Judicial do 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 no 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 quadro abaixo demonstra os movimentos gerados entre os passivos e o patrimônio líquido da Viver registrados no exercício de 2017:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Nota	Consolidado			
		Saldo inicial do passivo	Valor de emissão de novas ações (Nota 23)	Valor a pagar a credores da Recuperação Judicial (Nota 17)	Saldo final do passivo
Empréstimos e financiamentos	14	595.514	(212.963)	-	382.551
Debêntures	14	401.176	(194.207)	-	206.969
Certificados de recebíveis imobiliários	14	10.378	(9.545)	-	833
Coobrigação na cessão de recebíveis	15	8.839	(2.087)	-	6.753
Fornecedores	16	22.340	(11.613)	(225)	10.502
Contas a pagar	17	76.902	(7.436)	-	69.466
Contas a pagar credores Recuperação Judicial	17	-	-	962	962
Partes relacionadas	20	116.192	(100.800)	-	15.392
Provisões para demandas judiciais	22	124.413	(25.418)	(737)	98.258
Outros passivos		95.285	-	-	95.285
Total Passivo		1.451.039	(564.069)	-	886.971

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 o pagamento efetivo dos valores previstos no quadro acima, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571.243, 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. As novas ações foram disponibilizadas aos credores no escriturador Itaú Unibanco S.A. no fechamento do mercado do dia 24 de maio de 2018.

A variação entre o valor estimado de capital a integralizar em 31 de dezembro de 2017 e o efetivado em maio de 2018, no montante de R\$ 7.174, deve-se as a entrada de credores aderentes e divergências de valores validadas pela Administradora Judicial.

2ª Tranche de aumento de capital

No dia 01 de agosto de 2018 o Conselho de Administração aprovou o Aumento de Capital para subscrição privada, para capitalização de créditos detidos por credores contra a Companhia. 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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida, com a consequente reestruturação de parte expressiva dos créditos do grupo, sendo assegurado o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição de novas ações.

O Capital Social será aumentado, dentro do limite do capital autorizado, no valor de no mínimo R\$ 2.131 e no máximo R\$ 616.746, mediante a emissão de no mínimo 1.076.360 e no máximo 311.487.975 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,98 por ação, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia atualmente existentes. O preço de emissão foi fixado nos termos do art. 170, §1º, inciso III da Lei nº 6.404/76, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, 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).

Estima a conclusão dessa tranche de capital em novembro de 2018.

Continuidade das operações

As demonstrações contábeis do exercício de 2017 e do período findo em 30 de setembro 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\$ 1,57 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\$ 12,0 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 período com R\$ 405.148 de recebíveis;

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

As informações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 12 de novembro de 2018.

2 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2017.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual. A numeração das notas explicativas deste ITR é a mesma da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - "Demonstração Intermediária", e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34 - Interim Financial Information, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04 ora vigente sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de ITR.

A referida Orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo CPC, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

(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 a Orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04 ora vigente, sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Os empreendimentos em construção estão sob a égide da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64), os quais, por força desse mandamento legal, atendem aos exemplos referidos no item 22 da OCPC 04, julgando que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas (item 14 do CPC 30) são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão da aplicação da ICPC 02 tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos nas demonstrações contábeis seriam a redução do patrimônio líquido e impactos no lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

(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.

(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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****contábeis em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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\$ 111.299 (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 norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o CPC 47/IFRS 15 terá nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações.

A Comissão de Valores mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/Nº 1/2018, informando que o OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo em seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o reconhecimento de receita, a fim de analisar e concluir sobre as possíveis alterações no OCPC 04. Em 13 de março de 2018 o IFRS IC concluiu a sua análise sobre o reconhecimento de receita e, em seu entendimento as entidades de incorporação imobiliária brasileira devem reconhecer a receita em um único momento (entrega das chaves), e não mais ao longo da construção. O CPC e a CVM ainda não se manifestaram sobre o entendimento do IFRS IC, portanto, existem incertezas sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo efeitos correspondentes se aplicável. Consequentemente, não foi possível também avaliar os possíveis efeitos do IFRS 9 nas entidades de incorporação imobiliária. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis pelo fato de praticamente não ter obras em andamento. Outro ponto crucial nessa análise será com relação aos distratos, pois podem ocorrer alterações na Lei, as quais mudaram a análise de riscos em relação a manutenção do POC e a apropriação da receita somente na entrega das chaves.

4 Gestão de risco financeiro**(a) Risco de mercado**

Não houve alteração nos fatores de risco de mercado e na política de gestão desses riscos em relação ao descrito na Demonstração Financeira Padrão apresentada em 31 de dezembro de 2017.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo, 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 30 de setembro de 2018.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas**

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	
Empréstimos e financiamentos	449.168			449.168
Debêntures	197.787			197.787
Coobrigação na cessão de recebíveis	6.531	289	2.379	9.199
Certificados de recebíveis imobiliários	-			-
Credores por imóveis compromissados	75			75
Em 30 de setembro de 2018	653.561	289	2.379	656.229
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	606.967	1.345	2.437	610.749

(b) 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	6,42	4,82	3,21
CDI	6,42	8,03	9,63
IGP-M	4,45	5,56	6,68
INCC	4,37	5,46	6,56
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,78	4,73	5,67

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****Notas Explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	30 de setembro de 2018		31 de dezembro de 2017		Risco	Valores para 2018		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5) 96% a 105% do CDI	2.269		886		Queda do CDI	146	109	73
Contas a receber de clientes (Nota 6)	317.385		329.820					
IGP-M	225.092		239.818		Alta do IGP-M	10.017	12.521	15.025
INCC	92.293		90.002		Alta do INCC	4.033	5.042	6.050
Conta corrente com parceiros nos Empendimentos (Nota 9)	8.331		10.320					
IGP-M	8.331		10.320		Alta do IGP-M	371	463	556
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		449.168		595.514				
TR		423.336		338.618	Alta da TR			
CDI		25.107		230.702	Alta do CDI	1.612	2.015	2.418
IPCA		-		17.447	Alta do IPCA			
IGP-M		725		8.747	Alta do IGP-M	32	40	48
Debêntures (Nota 14)		197.787		401.177				
TR		172.291		184.364	Alta da TR			
CDI		25.496		216.813	Alta do CDI	1.637	2.046	2.455
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)		19.341		116.180				
CDI		19.341		116.180	Alta do CDI	1.242	1.552	1.863
Cretores por imóveis com promissados (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****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) 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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Empréstimos e financiamentos	725	628	449.168	382.551
Debêntures	197.787	206.969	197.787	206.969
Coobrigação recebíveis	2.303	2.705	9.199	10.535
Certificados de recebíveis	-	833	-	833
Partes relacionadas	-	-	19.341	15.380
	200.815	211.135	675.495	616.268
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(56)	(79)	(9.408)	(15.545)
Dívida líquida	200.759	211.056	666.087	600.723
Patrimônio líquido	(176.874)	(65.964)	(176.874)	(65.964)
Patrimônio líquido e dívida líquida	23.885	145.092	489.213	534.759
Percentual	840,52	145,46	136,15	112,34

(d) Estimativa do valor justo

Não ocorreram mudanças quanto ao critério ou técnica de mensuração dos valores justos em relação aos saldos apresentados em 31 de dezembro de 2017. Adicionalmente, pelo fato de a natureza dos valores mensurados ao valor justo não ter sido alterada, também a referência utilizada (preços cotados ou não) não sofreu alteração.

(e) 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****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária		1.244	230.712	244.081
Sem alienação fiduciária	340	326	1.808	1.862
	340	1.570	232.520	245.943
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			95.579	93.283
Contas a receber de clientes	340	1.570	328.099	339.226
Perdas estimadas para devedores duvidosos	(340)	(326)	(10.714)	(9.406)
Contas a receber de clientes	-	1.244	317.385	329.820

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 204.660 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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Caixa e bancos conta-movimento	55	78	7.139	14.659
Fundo de investimento			2.268	884
Aplicação automática	1	1	1	2
Total de caixa e equivalentes de caixa	56	79	9.408	15.545

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Saldo a receber empreendimentos concluídos	340	1.570	232.520	245.943
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(340)	(326)	(7.428)	(6.125)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	1.244	225.092	239.818
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			183.342	177.799
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa			(3.286)	(3.281)
(+) Parcelas recebidas			59.954	59.605
(=) Vendas contratadas atualizadas			240.010	234.123
(-) Venda contratada a apropriar			(87.763)	(84.516)
(=) Receita apropriada			152.247	149.607
(-) Parcelas recebidas			(59.954)	(59.605)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			92.293	90.002
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	1.244	317.385	329.820
Outras contas a receber e serviços	12.319	13.530	12.497	13.708
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(12.303)	(10.304)	(12.481)	(10.481)
Contas a receber de outras operações	16	3.226	16	3.227
Total do contas a receber	16	4.470	317.401	333.047
(-) Circulante	(16)	(4.470)	(306.096)	(317.937)
Não circulante	-	-	11.305	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/período.

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 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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária.

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		30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	204.660	165.148	369.808	376.977
A vencer				
2018	6.552	7.119	13.671	14.711
2019	3.484	1.106	4.590	4.809
2020	3.425	1.234	4.659	4.893
2021 em diante	6.971	5.449	12.420	12.946
	<u>225.092</u>	<u>180.056</u>	<u>405.148</u>	<u>414.336</u>

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\$ 6.328 (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, 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 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\$ 35.447 (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 trimestre, cujo valor correspondente aos contratos de venda atualizados monta R\$ 17.679.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Perdas	12.643	10.630	16.745	13.260
Distratos (margem)			122	157
Indenização			6.328	6.470
	<u>12.643</u>	<u>10.630</u>	<u>23.195</u>	<u>19.887</u>
Empreendimentos concluídos			7.428	6.125
Empreendimentos em construção			3.286	3.281
Demais contas a receber			12.481	10.481
			<u>23.195</u>	<u>19.887</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2016	(10.626)	(21.636)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos		410
Reversão perdas estimadas para indenização		361
Perdas estimadas / Reversão perdas estimadas	<u>(1)</u>	<u>435</u>
Em 30 de setembro de 2017	(10.627)	(20.430)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos		80
Reversão perdas estimadas para indenização		40
Perdas estimadas / Reversão perdas estimadas	<u>(3)</u>	<u>423</u>
Em 31 de dezembro de 2017	(10.630)	(19.887)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos		35
Reversão Perdas estimadas para indenização		142
Perdas estimadas	<u>(2.013)</u>	<u>(3.485)</u>
Em 30 de setembro de 2018	<u>(12.643)</u>	<u>(23.195)</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:

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	152.483	82.898	235.381
A vencer	<u>7.319</u>	<u>4.676</u>	<u>11.995</u>
Em 30 de setembro de 2018	<u>159.802</u>	<u>87.574</u>	<u>247.376</u>

Conforme descrito na nota 22 (b), a Companhia mantém em 30 de setembro de 2018 uma provisão de R\$ 86.151 (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****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	203.565	212.925
Imóveis em construção			68.893	67.799
Imóveis concluídos			208.895	222.515
	<u>2.670</u>	<u>2.670</u>	<u>481.353</u>	<u>503.239</u>
(-) Impairment imóveis concluídos (i)			(27.130)	(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>(89.925)</u>	<u>(84.456)</u>
	-	-	391.428	418.783
Circulante	-	-	<u>(271.396)</u>	<u>(283.909)</u>
Não circulante	-	-	<u>120.032</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.

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Custo incorrido acumulado	164.472	163.883
Custo apropriado às unidades vendidas	(117.526)	(117.303)
Juros capitalizados	82.260	79.810
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	<u>(60.313)</u>	<u>(58.591)</u>
No fim do exercício/período	<u>68.893</u>	<u>67.799</u>

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Adiantamentos a fornecedores	499	496	588	576
Depósito judicial	919	1.382	9.167	5.862
Repasses sobre financiamentos indevidos (*)			400	400
Adiantamento a funcionários	69	78	216	102
Outros	7	3	545	549
Perdas estimadas para créditos diversos	(510)	(510)	(542)	(542)
	<u>984</u>	<u>1.449</u>	<u>10.374</u>	<u>6.947</u>

(*) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos, e futuramente amortizados com a aprovação do plano de recuperação judicial.

9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 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.	1.232	1.090	1.232	1.090
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.376)	(16.234)	(34.000)	(33.858)
	-	-	-	-
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.215	3.517	1.492	3.825
L. Priori Incorporações Ltda. (i)	6.839	6.495	6.839	6.495
	<u>8.054</u>	<u>10.012</u>	<u>8.331</u>	<u>10.320</u>
Não circulante	<u>8.054</u>	<u>10.012</u>	<u>8.331</u>	<u>10.320</u>

(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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2016	(16.126)	(33.977)
Complemento / Reversão de perdas estimadas	(82)	145
Em 30 de setembro de 2017	(16.208)	(33.832)
Complemento de perdas estimadas	(26)	(26)
Em 31 de dezembro de 2017	(16.234)	(33.858)
Complemento de perdas estimadas	(142)	(142)
Em 30 de setembro de 2018	(16.376)	(34.000)

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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
PIS	175	128	1.109	1.059
COFINS	792	576	5.107	4.877
CSLL	443	432	479	468
IRPJ	100	853	658	1.379
IRRF s/ aplicações financeiras			131	229
Outros	21	23	929	926
	1.531	2.012	8.413	8.938
Circulante	(688)	(622)	(3.310)	(3.287)
Não circulante	843	1.390	5.103	5.651

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas**

Notas Explicativas da administração às demonstrações

financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2018	31 de Dezembro de 2017	30 de Setembro de 2018	31 de Dezembro de 2017
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	439.169	483.264	8.222	8.557
Provisão para passivo a descoberto (b)	(69.292)	(24.783)	(229)	(229)
Investimentos (a)	369.877	458.481	7.993	8.328
Reclassificação para o passivo	69.292	24.783	229	229
Encargos financeiros apropriados (*)	11.790	18.577		
	<u>450.959</u>	<u>501.841</u>	<u>8.222</u>	<u>8.557</u>

(*) 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****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro 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	30 de setembro de 2017	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	30 de setembro de 2018
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	29.943	-	-	(40.125)	(10.182)	(9.047)	-	-	(43.670)	(52.717)
Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	520.860	-	-	(45.640)	475.220	465.290	-	-	(44.476)	420.814
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	(109)	(109)	(1)	(1)	(110)	(110)	(134)	(1)	(59)	(169)
Viver Vendas Ltda. - Em recuperação judicial	(4.090)	-	-	2.094	(1.996)	(1.931)	-	-	(732)	(2.663)
Inpar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	(8.080)	-	-	(141)	(8.221)	(8.221)	-	-	-	(8.221)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	(5.208)	-	(81)	(81)	(5.289)	(5.316)	-	(48)	(48)	(5.364)
Inpar Projeto 126 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	3.083	-	(57)	(57)	3.026	3.026	-	(78)	(78)	2.948
Inpar Projeto 39 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	-	134	-	-	134	134	(134)	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	6.219	-	166	166	6.385	6.328	-	928	928	7.256
Sociedades controladas	542.618	134	-	(83.785)	458.967	450.153	(134)	-	(88.135)	361.884
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	25.866	-	-	(21.508)	4.358	4.292	-	-	(376)	3.916
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	43	-	-	-	43	43	-	-	(3)	40
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	78	-	-	-	78	78	-	-	(1)	77
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.946	-	-	13	2.959	2.959	-	-	(1)	2.958
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	52	-	-	3	55	49	-	-	2	51
Tiberio - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	315	-	-	(4)	311	288	-	-	26	314
Tiberio - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(159)	-	-	1	(158)	(158)	-	-	-	(158)
Tiberio - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	769	-	-	2	771	777	-	-	18	795
Tiberio Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ter-messo Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enipeu Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades controladas em conjunto	29.910	-	-	(21.493)	8.417	8.328	-	-	(335)	7.993
Total	572.528	134	-	(105.278)	467.384	458.481	(134)	-	(88.470)	369.877

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro 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:

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31 de Dezembro de 2017	Acréscimo/diminuição	30 de Setembro de 2018	31 de Dezembro de 2017	Acréscimo/diminuição	30 de Setembro de 2018
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	9.047	(43.670)	52.717			
Inpar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	8.221	-	8.221			
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	5.316	(48)	5.364			
Viver Vendas Ltda.	1.931	(732)	2.663			
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	-	158	158	-	158
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	110	(59)	169			
PMCS Participacoes S.A.	-	-	-	71		71
Provisão para passivo a descoberto	24.783	(44.509)	69.292	229	-	229

12 Imobilizado

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
No início do ano	4.573	6.103	5.922	7.601
Adições	19		19	
Depreciação	(1.144)	(1.147)	(1.174)	(1.220)
Baixa de imobilizado	(1)	(1)	(1)	(56)
No final do período	3.447	4.955	4.766	6.325

A Companhia e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no período 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****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Intangível

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
No início do ano	6.912	9.083	6.950	9.184
Baixa				(1)
Amortizações	(1.627)	(1.629)	(1.658)	(1.675)
No final do período	5.285	7.454	5.292	7.508

14 Empréstimos e financiamentos, Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Controladora		Consolidado	
			30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Empréstimos e Financiamentos						
SFH	TR	8,30% até 11,60% Acima			423.336	338.618
Capital de giro CCB, CCI e outros	CDI	3,75%		138.222		138.222
Projetos - CCB	CDI	Até 6,5%		38.870	25.107	92.480
Projetos - CCB	IPCA	Até 13%		17.447		17.447
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	725	8.747	725	8.747
			725	203.286	449.168	595.514
Debêntures						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	172.291	184.364	172.291	184.364
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	25.496	94.357	25.496	94.357
Emissão 1º de outubro de 2013	DI	2%		122.456		122.456
			197.787	401.177	197.787	401.177
Certificados de recebíveis imobiliários						
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			198.512	614.840	646.955	1.007.068
Partes Relacionadas Recuperação Judicial						
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial				10.305		-
				(416.715)		(416.715)
			198.512	208.430	646.955	590.353
Circulante						
Empréstimos e financiamentos			(198.512)	(208.430)	(646.955)	(590.353)
Debêntures			(725)	(628)	(449.168)	(382.551)
Certificados de recebíveis imobiliários			(197.787)	(206.969)	(197.787)	(206.969)
			-	(833)	-	(833)

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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

O aumento do saldo das dívidas classificadas como Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deve-se principalmente pela cobrança de multa, correções e sobretaxas previstas no acordo de dívida junto ao Bradesco S.A. das 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.

(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\$ 10.453 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.

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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Encargos financeiros incorridos	5.141	20.929	88.968	71.962
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	(2.448)	(4.838)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 28)	5.141	20.929	86.520	67.124

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 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)	(1.263)	791	(2.884)	(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)	11.790	18.577	66.065	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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Sistema financeiro habitacional	2.448	4.838
Saldo total (**)	2.448	4.838

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

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:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Garantia	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 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%			759	990
		<u>2.303</u>	<u>4.792</u>	<u>9.199</u>	<u>12.622</u>
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial (*)			<u>(2.087)</u>		<u>(2.087)</u>
		<u>2.303</u>	<u>2.705</u>	<u>9.199</u>	<u>10.535</u>
Circulante		<u>(2.303)</u>	<u>(2.705)</u>	<u>(6.531)</u>	<u>(6.753)</u>
Não circulante		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.668</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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
2019	289	1.345
2020	1.172	1.208
A partir de 2021	<u>1.207</u>	<u>1.229</u>
	<u>2.668</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****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Vencimentos				
Vencidos	576	7.502	8.745	21.854
A vencer até 30 dias	182	51	525	257
A vencer entre 31 e 60 dias	58		66	1
A vencer entre 61 e 90 dias	353	3	1.081	3
A vencer entre 91 e 120 dias	240		240	
A vencer entre 121 e 180 dias	46		46	
A vencer após 180 dias	46		46	
	<u>925</u>	<u>54</u>	<u>2.004</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>1.501</u>	<u>442</u>	<u>10.749</u>	<u>10.502</u>

Em 21 de maio 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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Comissões a pagar (i)			3.938	4.061
Distratos a pagar			36.364	39.269
Custos de construção a pagar			3.173	3.173
Termo de ajuste de conduta (ii)			4.155	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar			20.769	20.519
Gastos com reestruturação	4.245	5.469	4.245	5.469
Outras contas a pagar	628	1.537	1.391	2.962
	<u>4.873</u>	<u>7.006</u>	<u>74.035</u>	<u>79.608</u>
Valores a pagar processo Recuperação Judicial	-	962	-	962
	<u>4.873</u>	<u>7.968</u>	<u>74.035</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>4.873</u>	<u>7.096</u>	<u>74.035</u>	<u>73.134</u>
Circulante	<u>(4.873)</u>	<u>(7.096)</u>	<u>(71.374)</u>	<u>(70.428)</u>
Não circulante	-	-	2.661	2.706

(i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias.
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 foram efetivados os pagamentos de algumas dívidas 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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
2019	5	23
2020	22	24
A partir de 2021	2.634	2.659
	<u>2.661</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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Adiantamentos de clientes incorporações	8	8	2.558	2.024
Permutas físicas (*)			13.120	13.274
	8	8	15.678	15.298
Circulante	<u>(8)</u>	<u>(8)</u>	<u>(2.558)</u>	<u>(2.339)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.120</u>	<u>12.959</u>

(*) 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****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Partes relacionadas**(a) Operações de mútuo em conta-corrente**

Descrição (ativo)	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.701	4.169
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	69	69
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52
Projeto Imob. Res. Viver Teresópolis SPE 63 Ltda	31	31
Inpar Projeto 128 SPE Ltda	29	29
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	2	13
Total	5.037	4.516

Descrição (Passivo)	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Paladin Prime Residential Investors (*)	19.341	116.180
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	24	2
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10
Total	19.375	116.192
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial	-	(100.800)
	19.375	15.392
Circulante	(18.408)	(10.333)
Não circulante	967	5.059

(*) 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 financiamento DIP tem como objetivo ajudar a Companhia na manutenção de suas atividades e a superar a momentânea crise econômico-financeira que vem enfrentando e que produziu um estrangulamento em seu 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.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 30 de setembro de 2018 foi de R\$ 2.172 (30 de junho de 2017 - R\$ 1.278) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore		1.979	95	2.074
Benefícios diretos e indiretos		95	3	98
Em 30 de setembro de 2018	-	2.074	98	2.172

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore		1.087	95	1.182
Benefícios diretos e indiretos		94	2	96
Em 30 de setembro de 2017	-	1.181	97	1.278

(*) 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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Encargos trabalhistas	700	1.195	1.022	1.662
	700	1.195	1.022	1.662
Parcelamento - Lei nº 11.941/09			1.357	1.489
Parcelamentos tributários	1.297		2.973	1.252
Parcelamento - Lei nº 12.996/14			231	175
Parcelamento PERT - MP 783/17		628	27.013	28.202
Tributos correntes (i)	66	194	3.500	3.353
IPTU a pagar (ii)			8.267	8.692
IRPJ e CSLL diferidos			6.891	7.174
PIS e COFINS diferidos			7.866	8.194
	2.063	2.017	59.120	60.193
Circulante	(1.047)	(2.017)	(25.340)	(26.651)
Não circulante	1.016	-	33.780	33.542

- (i) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 2.150 (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\$ 2.075.

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
2019	7.520	9.666
2020	3.459	2.931
2021	3.335	2.834
A partir de 2022	19.466	18.111
	33.780	33.542

Em 31 de agosto de 2017 a Companhia aderiu ao novo parcelamento instituído pela Lei nº 13.496/2017. Esse parcelamento nomeado como Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), o qual estabelece descontos sobre encargos financeiros em virtude dos atrasos e abatimento com Prejuízo Fiscal e Base de Cálculo Negativa de Contribuição Social do saldo da dívida, dependendo da modalidade escolhida na adesão, refere-se a débitos inscritos na Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme estabelecido no PERT, a Companhia registrou os benefícios previstos, considerando a redução dos encargos financeiros e compensou Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Prejuízo fiscal e Base de Cálculo Negativa de Contribuição Social. A Companhia considera que atendeu a todos os requisitos definidos pela Lei, esta adesão ao PERT encontra-se no aguardo de homologação

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

pelas autoridades competentes. A Companhia não possui expectativa de ajustes relevantes decorrentes desses processos.

No PERT foi possível migrar parcelamentos já existentes, além da possibilidade de parcelar demais débitos vencidos até 30 de abril de 2017. O quadro abaixo demonstra o saldo total parcelado e os abatimentos estimados:

Descrição	Valor da dívida atualizada no momento da adesão	Abatimento estimado de multas e juros	Abatimento estimado de Prejuízo fiscal e Base negativa de CSLL	Parcelamento PERT - MP 783/17
Parcelamentos tributários	12.050	-	(11.140)	910
Parcelamento Lei nº 11.941/09	2.014	-	(1.842)	172
Parcelamento Lei nº 12.996/14	32.243	(5.723)	(23.752)	2.768
Tributos correntes	35.340	(1.659)	(11.395)	22.286
	<u>81.647</u>	<u>(7.382)</u>	<u>(48.129)</u>	<u>26.136</u>

A consolidação dos débitos perante a RFB está prevista para o ano de 2018 e a da PGFN ocorreu no momento da adesão ao PERT.

O parcelamento será amortizado conforme tabela a seguir:

Descrição	Consolidado
	30 de setembro de 2018
2018	1.977
2019	2.408
2020	2.353
2021	2.324
A partir de 2022	17.951
	<u>27.013</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, em que serão depositadas as prestações do parcelamento (1/145 ao mês) até o deslinde da aludida ação.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas**

Notas explicativas da administração às demonstrações

financeiras em 30 de setembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
No início do exercício	7.174	9.316
Ajustes		53
Despesas (receitas) no resultado	(283)	(1.880)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.891	7.489
PIS e COFINS diferidos	7.866	8.555
Tributos diferidos	14.757	16.044

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(118.094)	(144.270)	(119.604)	(144.177)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	88.470	105.278	335	21.493
Base de cálculo	(29.624)	(38.992)	(119.269)	(122.684)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(10.072)	(13.257)	(40.551)	(41.713)
Crédito não constituído	10.072	13.257	10.072	13.257
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET			31.457	76.728
Imposto de renda e contribuição social	-	48.015	978	48.273
Corrente	-	48.015	695	46.393
Diferido	-	-	283	1.880
Imposto de renda e contribuição social	-	48.015	978	48.273

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Provisão para garantia de obra (a)			3.125	3.216
Provisão para demandas judiciais (b)	8.123	9.740	108.289	124.413
	8.123	9.740	111.414	127.629
Partes Relacionadas Recuperação Judicial	-	16.415		
Valor previsto de pagamento com emissões de ações e a pagar Recuperação Judicial	-	(26.155)	-	(26.155)
	8.123	-	111.414	101.474
Circulante	-	-	(2.521)	(2.622)
Não circulante	8.123	-	108.893	98.852

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
No início do exercício	3.216	3.857
Complemento (reversão) de provisão	(91)	(641)
No fim do exercício / período	3.125	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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Trabalhistas	1.213	1.894	6.621	7.545
Tributárias			3.946	4.078
Cíveis	241	1.529	11.571	18.491
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	6.669	6.317	86.151	94.299
Não circulante	8.123	9.740	108.289	124.413

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 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)	(1.617)	2.877	(16.124)	20.963
No fim do exercício / período	<u>8.123</u>	<u>9.740</u>	<u>108.289</u>	<u>124.413</u>

Dentre as provisões trabalhistas, em 30 de setembro de 2018, a Companhia e suas controladas são parte em 234 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 86,8% 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 cobertura das prováveis perdas, cujo saldo em 30 de setembro de 2018 é de R\$ 6.621 (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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Trabalhistas	2.230	2.322	5.599	6.651
Tributárias			1.893	6.520
Cíveis	62.761	65.208	76.422	86.839
Cíveis - indenizações, multas e outras perda com clientes	5.543	6.650	96.647	96.206
	<u>70.534</u>	<u>74.180</u>	<u>180.561</u>	<u>196.216</u>

A redução do valor das provisões prováveis ocorreu por conta do pagamento dos valores das ações judiciais inscritas dentro do processo de recuperação judicial da Companhia, o qual ocorreu em maio de 2018 conforme Nota 1.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Patrimônio líquido**23.1 Capital social**

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2016	4.297.651
Conversão de debêntures	473
Saldo em 30 de setembro de 2017	4.298.124
Conversão de debêntures	3.244
Saldo em 31 de dezembro de 2017	4.301.368
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	288.508.781
Saldo em 30 de setembro de 2018	292.810.149

Em 2017, foram convertidas em ações R\$ 93 das debêntures conversíveis, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.319.626, dividido em 4.301.368 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 24 de abril de 2018, encerrou o período de manifestação para exercício do direito de preferência para subscrição de sobras e sobras adicionais das ações emitidas pela Companhia no âmbito do aumento de seu capital social, cuja a emissão foi aprovada nos limites do capital autorizado, em deliberação tomada na reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de março de 2018.

Nesse processo de subscrição foi aberto período de preferência. Conforme divulgado no Aviso de sobras, durante o período de subscrição, do aumento de capital proposto de 599.996.756 ações, foram subscritas 160.284 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 cada, com valor total subscrito e já integralizado de R\$ 317.

Durante o período de subscrição de sobras que se encerrou em 24 de abril de 2018, inclusive, foram subscritas 100 ações ordinárias e não foram solicitadas sobras adicionais totalizando, portanto, 100 ações ordinárias, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 cada, com valor total subscrito de R\$ 198,00.

A integralização das sobras subscritas foi realizada em moeda corrente nacional em observância às regras e procedimentos próprios do Itaú e da central depositária de ativos da B3, conforme o caso. A efetiva integralização das sobras no ambiente do Itaú ocorre no ato de subscrição pelos respectivos subscritores e no ambiente da central depositária de ativos da B3 ocorreu no dia 27 de abril de 2018.

Sobras não subscritas uma vez atendidos todos os pedidos de sobras, as 599.836.372 ações não subscritas serão alocadas aos credores cujos créditos estejam elegíveis e habilitados e foram integralizadas via capitalização dos respectivos créditos dos credores, nos termos do Plano de Recuperação Judicial. Após a capitalização dos créditos dos credores, eventuais sobras de ações não subscritas foram canceladas.

Em 21 de maio de 2018, a reunião do conselho de administração da Companhia deliberou homologar o Aumento de Capital, aprovado em 12 de março de 2018 em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial da Companhia. O capital social da Companhia passou a ser R\$ 1.890.869 representado por 292.810.149 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Esse aumento de capital destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente.

Em continuidade aos avisos publicados em 01 de agosto de 2018, em 12 de setembro de 2018 e 18 de setembro de 2018, a companhia comunicou aos acionistas e ao mercado em geral que, no âmbito do aumento de capital social cuja emissão foi aprovada nos limites do capital autorizado, em deliberação tomada na reunião do Conselho de Administração realizada em 01 de agosto de 2018 ("Aumento de Capital"), encerrou-se o período de subscrição de Sobras e Sobras Adicionais.

Em 25 de setembro de 2018, durante o período de subscrição de Sobras foram subscritas 498 ações, somando um montante de R\$ 986,04, e não houve subscrição de Sobras Adicionais. Assim, somando-

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

se as ações subscritas durante o período de preferência, do aumento de capital proposto de 311.487.975 ações, foram subscritas 5.206 novas ações ordinárias, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 cada, com valor total subscrito e já integralizado de R\$ 10.307,88. O saldo de 311.482.769 ações não subscritas foram disponibilizadas para pagamento dos credores da Companhia que estejam elegíveis e habilitados até 03 de outubro de 2018, via capitalização dos respectivos créditos, nos termos do Plano de Recuperação Judicial.

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 prejuízo básico e diluído por ação em 30 de setembro de 2018 é de R\$ 0,65 (30 de junho de 2017 - prejuízo básico e diluído de R\$ 22,39 e R\$ 12,71).

(a) Prejuízo básico por ação

	<u>30 de setembro de 2018</u>	<u>30 de setembro de 2017</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(118.094)	(96.255)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	181.358.812	4.298.085
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>0,6512</u>	<u>22,3949</u>

(b) Prejuízo diluído por ação

	<u>30 de setembro de 2018</u>	<u>30 de setembro de 2017</u>
Prejuízo do exercício	(118.094)	(96.255)
Quantidade média ponderada de ações em circulação	181.358.812	4.298.085
Conversão presumida das debêntures conversíveis *	-	3.276.203
Quantidade de ações para fins do prejuízo diluído	<u>181.358.812</u>	<u>7.574.288</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>0,6512</u>	<u>12,7081</u>

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Prejuízo bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
Receita de imóveis	-	4	17.094	2.625
Receita de serviços	41	-	41	-
Receita operacional bruta	41	4	17.135	2.625
Impostos incidentes	(6)	-	(631)	(45)
Receita operacional líquida	35	4	16.504	2.580
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(7)	-	(17.694)	(10.211)
Impairment estoque			12	100
Encargos financeiros			(2.884)	(5.255)
Custos dos imóveis	(7)	-	(20.566)	(15.366)
Lucro (prejuízo) bruto	28	4	(4.062)	(12.786)
Percentual margem bruto - %	0,00%	100,00%	-24,61%	-495,58%
Percentual margem bruto ajustada - % (*)	0,00%	100,00%	-7,14%	-291,90%

(*) 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	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
Salários e encargos	(4.379)	(3.939)	(6.419)	(5.970)
Assessoria e consultoria	(229)	(429)	(1.197)	(1.241)
Gastos corporativos	(472)	(1.088)	(678)	(1.507)
Aluguéis	(245)	(247)	(263)	(265)
	(5.325)	(5.703)	(8.557)	(8.983)
Despesas com reestruturação	(4.311)	(3.133)	(6.078)	(6.655)
Depreciação e amortização	(2.771)	(2.776)	(2.832)	(2.864)
	(7.082)	(5.909)	(8.910)	(9.519)
	(12.407)	(11.612)	(17.467)	(18.502)

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

27 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
Publicidade			(736)	(1.456)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados			-	(31)
Comissões			(440)	(655)
Despesas com garantia de obras			(833)	(293)
Perdas estimadas	(14)	(1)	15	435
Outras despesas			(329)	(389)
	<u>(14)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2.323)</u>	<u>(2.389)</u>

28 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	536	1.039	12.551	4.871
Rendimentos em aplicação	-	12	75	676
Abatimento estimado de multas e juros (Nota 21)		469		7.382
Outras receitas financeiras	-	-	721	1.133
	<u>536</u>	<u>1.520</u>	<u>13.347</u>	<u>14.062</u>
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos	(5.141)	(17.100)	(86.520)	(55.234)
Baixa de encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	(5.524)	(8.703)	(5.524)	(8.703)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	(1.263)	917	-	-
Multa	(125)	(72)	(280)	(518)
Juros	499	(687)	(2.724)	(7.584)
Descontos concedidos	-	-	(3.393)	(4.248)
Outras despesas financeiras	(21)	(47)	(2.311)	(9.882)
	<u>(11.575)</u>	<u>(25.692)</u>	<u>(100.752)</u>	<u>(86.169)</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

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

29 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2017
Outras receitas e despesas operacionais				
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)	(8.123)	(3.229)	(10.031)	(18.019)
Perdas estimadas	(2.141)	(82)	(3.642)	387
Outras receitas e despesas operacionais	390	92	1.979	724
	<u>(6.192)</u>	<u>(3.211)</u>	<u>(8.012)</u>	<u>(16.900)</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	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Unidades vendidas em construção	72.347	70.388
Unidades em estoque em construção	38.952	37.850
Custo orçado a incorrer (*)	111.299	108.238
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	68.893	67.799
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>180.192</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:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	87.763	84.516
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(72.347)	(70.388)
	15.416	14.128
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	17,6%	16,7%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(3.203)	(3.085)
Despesas com vendas a apropriar	(1.283)	(1.262)
	10.930	9.781
Percentual da margem a apropriar (*)	12,5%	11,6%

(*) 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.

(**) 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:

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	152.247	149.607
(-) Vendas canceladas	(20.654)	(20.654)
(-) Perdas estimadas	(3.286)	(3.281)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(4.235)	(4.167)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(117.526)	(117.303)
Total	6.546	4.202
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(4.703)	4.427
Resultado apropriado no exercício	1.843	8.629
Provisão para garantia de obra	(10)	29
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício (Nota 14)	(1.721)	(20.351)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	112	(11.693)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(4.174)	2.801
	(4.062)	(8.892)
Margem bruta apropriada - %	-24,61%	-148,82%

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

31 Eventos subsequentes**DIP “debtor-in-possession financing”**

Em 01 de novembro de 2018 a Companhia ocorreu uma nova liberação de recursos, no valor de R\$ 7.000 decorrente de Contrato de Financiamento na modalidade DIP, com contrato celebrado em 31 de outubro 2018, entre a Companhia e a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC. O desembolso do financiamento DIP tem como objetivo ajudar a manutenção de suas atividades e a superar a momentânea crise econômica financeira que vem enfrentando e que produziu um estrangulamento em seu capital de giro.

Nova unidade de negócio

Em 01 de outubro de 2018 a Companhia anunciou a criação da ServRe, a qual será uma nova unidade de negócios do Grupo Viver, cuja missão é oferecer ao mercado uma solução completa, integrada e inteligente para a gestão de ativos imobiliários atuando em todas as etapas do ciclo imobiliário. Diante de um cenário no qual os ativos imobiliários passaram a representar quase uma moeda paralela, a ServRE é lançada para facilitar o processo de monetização destes ativos. Dentre os diferenciais da ServRE está a larga experiência de mais de 25 anos no mercado imobiliário, somado ao elevado nível de governança e controles, e uma plataforma altamente escalável, verdadeiramente uma “full service provider” para o mercado Imobiliário.

Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial**Notas Explicativas****Notas Explicativas da administração às demonstrações****financeiras em 30 de setembro de 2018****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Negociação da dívida com Bradesco S.A.

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 cerca de R\$ 420,4 milhões. O pagamento deste montante de dívida ocorrerá 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 aproximadamente R\$ 297 milhões, equivalentes a cerca de 33,8% do capital social da Companhia (“Participação Pós-Conversão”). A Participação Pós-Conversão somada à participação acionária de 6,3% adquirida do Kirtan Bank Banco Múltiplo S.A. (e estimada em 4,2% após a diluição do aumento de capital da 2ª Tranche) que será detida por outro veículo gerido pela Jive implicará em uma participação total dos veículos Jive no capital social da Companhia de aproximadamente 38,0% após finalização do aumento de capital da 2ª Tranche.

A 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 Linea, a SPE The Spot e a SPE Altos do Umarizal darão em pagamento certas unidades imobiliárias de seus respectivos empreendimentos para o Fundo no valor de cerca de R\$ 69,2 milhões, e a SPE Beira Mar cederá determinados direitos creditórios em favor do Fundo, no valor total de aproximadamente R\$ 53,6 milhões. Por fim, em razão da adesão ao Plano de Recuperação Judicial da Companhia, o montante de aproximadamente R\$ 297 milhões de dívida será convertido em ações de emissão da Companhia, respeitando-se o preço de emissão estabelecido no Plano de Recuperação Judicial de R\$ 1,98 (um real e noventa e oito centavos) por ação. Esta Renegociação significará a redução de aproximadamente 90% de toda dívida bancária excluída da Recuperação Judicial decorrente da discussão relativa ao Patrimônio de Afetação.

A conclusão desta operação, além da quitação prevista de cerca de R\$ 420 milhões em dívidas, sendo grande parte através de conversão em ações, gerará um impacto positivo de mais de R\$ 200 milhões no Patrimônio Líquido da Companhia. Esta transação representa mais um importante passo para a retomada do crescimento da Viver.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

Aos

Administradores e Acionistas

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Viver Incorporadora e Construtora S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de nove meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfases

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34 contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04 ora vigente, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, enquanto o processo de discussão da OCPC 04 não for concluído. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Risco de descaracterização ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 21 às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, a Companhia aderiu ao PERT instituído pela Lei nº 13.496/2017 (“Lei”), abrangendo os débitos de natureza tributária e não tributária, vencidos até 30 de abril de 2017, inclusive aqueles objetos de parcelamentos homologados anteriores. Conforme estabelecido no PERT, a Companhia registrou os benefícios previstos, considerando a redução dos encargos financeiros e compensou Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Prejuízo fiscal e Base de Cálculo Negativa de Contribuição Social, respectivamente (“Créditos fiscais diferidos”), com o saldo da dívida tributária dentro dos limites legais previstos na Lei. Embora a Administração da Companhia entenda que a mensuração, o registro dos benefícios de redução de encargos e a compensação do débito fiscal com Créditos fiscais diferidos atendeu a todos os requisitos definidos pela Lei, esta adesão ao PERT encontra-se no aguardo de homologação pelas autoridades competentes. A Administração da Companhia não possui expectativa de ajustes relevantes decorrentes desses processos. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.029.898 mil em suas operações, tendo apurado prejuízo recorrente de R\$ 118.094 mil em 30 de setembro de 2018 (R\$ 118.626 mil em 30 de setembro de 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 conclusão não está ressaltada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Informações apresentadas para fins de comparação

Os valores correspondentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2017, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente revisados por nós e emitimos relatório com abstenção de conclusão datado de 06 de novembro de 2017 em decorrência da incerteza relevante relacionada a continuidade operacional pelo fato de a Companhia ter ingressado com o Plano de Recuperação Judicial como única forma determinada pela Administração para conseguir manter a sua continuidade, cuja avaliação e pressupostos de continuidade não estavam totalmente sobre o controle da Companhia e somente poderia ser confirmado após a homologação do Plano de Recuperação Judicial, que ocorreu no final de 2017. Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por nós e emitimos relatório datado de 26 de março de 2018 sem ressalvas com as mesmas ênfases e incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional mencionadas acima. São Paulo, 12 de novembro de 2018.

BDO RCS Auditores Independentes

CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente

Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 trimestre findo em 30 de setembro de 2018.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Eduardo Ramos Canônico

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

Ricardo dos Santos

Diretor Vice-Presidente Comercial

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 trimestre findo em 30 de setembro de 2018.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Eduardo Ramos Canônico

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

Ricardo dos Santos

Diretor Vice-Presidente Comercial