

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	2
5.3 - Descrição - Controles Internos	3
5.4 - Programa de Integridade	6
5.5 - Alterações significativas	7

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	8
10.2 - Resultado operacional e financeiro	23
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	25
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	27
10.5 - Políticas contábeis críticas	30
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	35
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	36
10.8 - Plano de Negócios	37
10.9 - Outros fatores com influência relevante	39

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

5.1. Riscos de mercado a que a Companhia está exposta, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxa de juros:

Além dos riscos que afetam o mercado imobiliário, podemos dizer que os principais riscos gerais que podem influenciar os resultados operacionais, situação financeira ou perspectivas futuras da Companhia são:

- (i) a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades pelos bancos de financiamento imobiliário (SFH) e fontes de recurso de capital de giro, que podem impactar negativamente as nossas operações e a nossa capacidade financeira;
- (ii) as políticas fiscais, cambiais, monetárias, previdenciárias, entre outras, que serão adotadas pela atual ou futura administração do Governo Federal, já que alterações na conjuntura econômica do Brasil poderão prejudicar as nossas atividades através, por exemplo, da desaceleração econômica, aumento de juros e aumento da inflação; e
- (iii) o aumento da percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podendo prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

Atualmente a Companhia não apresenta qualquer exposição relacionada a riscos cambiais. Os ativos da Companhia, representados por seu saldo de contas a receber em um total de aproximadamente R\$ 678,7 milhões em 31 de dezembro de 2015, são indexados pelo INCC e pelo IGP-M. Na posição passiva temos empréstimos indexados por CDI, TR e IPCA, representando um total de R\$ 1.030,9 milhões em 31 de dezembro de 2015.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**5.2. Política de gerenciamento de riscos de mercado da Companhia, objetivos, estratégias e instrumentos:**

A Companhia adota como política de gerenciamento de risco:

- Manter um nível de caixa mínimo como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros e minimizar riscos de liquidez;
- Monitorar frequentemente o desenvolvimento de seus projetos e as tendências do mercado imobiliário para aprimorar nossa leitura e entendimento como forma de atenuar os riscos do mercado e maximizar o retorno do negócio; e
- Monitorar a eficiência e diligência nos seus gastos, analisando seus diversos processos e a forma como os investimentos estão sendo alocados, bem como o acompanhamento das despesas analisando possíveis reduções, atenuando assim riscos de desperdício.

<p>a) Riscos para os quais se busca proteção;</p> <p>b) Estratégia de proteção patrimonial (hedge); e</p> <p>c) Instrumentos utilizados para a proteção patrimonial (hedge)</p>
<p>A Companhia busca proteção para riscos de liquidez, mercadológicos e de resultado.</p> <p>A Companhia não faz uso regular de transações envolvendo instrumentos financeiros de proteção patrimonial. A estratégia de proteção adotada foi a criação de uma estrutura organizacional multidisciplinar, na qual a diretoria avalia se as ações praticadas estão sendo feitas de maneira a seguir as políticas de gerenciamento de risco, sempre com intuito de tentar mitigar qualquer risco inerente ao negócio.</p>
<p>d) Parâmetros utilizados para o gerenciamento de riscos; e</p> <p>e) Instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)</p>
<p>Os principais parâmetros utilizados para gerenciamento de risco são:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quanto aos riscos relacionados à disponibilidade de caixa, buscamos gerir o nosso fluxo de caixa estabelecendo critérios de posições de caixa mínimo de acordo com o nível de atividade que a Companhia se encontra, além de buscarmos mitigar a exposição de caixa dos empreendimentos imobiliários através de financiamentos a produção advindos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). • Quanto ao risco mercadológico, a Companhia monitora diariamente o desempenho de vendas de cada um de seus empreendimentos e mensalmente seu desempenho econômico financeiro sempre comparado com metas pré-definidas em orçamento anual. • Quanto aos riscos de diligência e eficiência nos gastos, buscamos estabelecer contratos com os principais fornecedores por prazos mínimos de tal maneira que os eventuais aumentos de preços não impactem os nossos custos de curto prazo. <p>Com objetivo de manutenção da política de caixa mínimo utilizamos instrumentos financeiros para captação de recursos, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades.</p>
<p>f) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos; e</p> <p>g) Adequação da estrutura operacional de controles internos para verificação da efetividade da política adotada</p>
<p>A Companhia monitora os seus riscos através de uma estrutura organizacional multidisciplinar, na qual a diretoria avalia se as ações praticadas estão sendo feitas de maneira a seguir as políticas adotadas.</p>

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3. Controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis:

a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório. A Companhia está atenta às novas tecnologias e investe em seus controles a fim de aprimorá-los cada vez mais.

Além disso, estamos analisando e solucionando todas as deficiências abaixo mencionadas no relatório dos nossos auditores independentes em 2015.

b) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor

1. Introdução

1.1. Objetivo dos trabalhos

Como parte de nossa auditoria das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, efetuada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia"), obtivemos um entendimento dos controles internos que consideramos relevantes para o processo de auditoria, com a finalidade de identificar e avaliar riscos de distorção relevante nas referidas demonstrações contábeis.

1.2. Metodologia

Avaliamos os controles internos relevantes na extensão necessária para planejar os procedimentos de auditoria que julgamos apropriados nas circunstâncias para emitir uma opinião sobre as demonstrações contábeis e não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos. Assim, não expressamos uma opinião ou conclusão sobre os controles internos da Companhia.

A Administração da Companhia é responsável pelos controles internos por ela determinados como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. No cumprimento dessa responsabilidade, a Administração fez estimativas e tomou decisões para determinar os custos e os correspondentes benefícios esperados com a implantação dos procedimentos de controle interno.

Em atendimento à norma brasileira de auditoria NBC TA 265 - Comunicação de Deficiências de Controle Interno, no processo de avaliação de riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis e durante o processo de auditoria, identificamos deficiências nos controles internos, para as quais medidas corretivas devem ser consideradas. A responsabilidade de avaliar as deficiências e tomar medidas corretivas é da Administração da Companhia.

Cabe destacar que os assuntos reportados não representaram riscos de distorções relevantes para demonstrações contábeis, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, bem como não afetaram a nossa opinião emitida no relatório de auditoria datado de 30 de março de 2016.

1.3. Significância dos pontos de recomendação

De acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e regulamentações específicas de nossa jurisdição, o auditor deve reunir e comunicar por escrito todas as deficiências ou ineficácias significativas dos controles internos que foram identificadas, bem como outras que sejam de importância suficiente para merecer a atenção da Administração. As recomendações do auditor independente são divulgadas neste relatório de forma segregada entre significativas das outras recomendações.

2. Pontos de recomendações - Contábil

2.1. Ausência de provisão para perda na venda de unidades ('Significativo')

Verificamos que algumas unidades em estoques dos empreendimentos Altos do Umarizal, Barra Bali, Canoas Happiness, Happy Days Manguinhos, em 31 de dezembro de 2015, apresentam expectativa de perdas na realização no valor estimado de R\$ 8.968.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

Recomendamos a revisão trimestral dos valores de realização das unidades disponíveis em estoque e efetuar análise da margem dos empreendimentos em construção, bem como avaliar a possibilidade de constituir provisão para fazer face as perdas esperadas na realização de seus estoques.

Comentários da Administração:

A Companhia está analisando os casos, e os ajustes necessários foram realizados no 1º trimestre 2016.

3. Pontos de recomendações - TI

3.1. Controle de acesso físico e lógico - Uso de contas não nominais (genéricas)

Em análise da relação de IDs (identificação única de acesso) de rede e do sistema gerencial (SAP), verificamos que atualmente existem no total 60 (sessenta) IDs genéricos cadastrados no ambiente, sendo esses:

- ▮ 50 (cinquenta) contas de acesso não nominais na rede corporativa (AD);
- ▮ 10 (dez) contas de acesso não nominais no sistema SAP.

Tal situação pode comprometer a CIDADAL (Confidencialidade, Integridade, Disponibilidade, Autenticidade e Legalidade), uma vez que tais contas não são trocadas periodicamente, pois quando não são utilizadas por serviços dos próprios servidores, estas são compartilhadas entre diversos usuários, além disso, em uma eventual troca de responsabilidade na gestão da rede e ou sistema, tais contas perderiam a validade.

Recomendamos que a utilização de ID's genéricos seja revisada, e se o uso for necessário, tal ID deve possuir um único responsável, bem como, assinar um documento onde mencione o ID "genérico" e o responsável pelo uso.

Comentários da Administração:

AD => É necessário manter os logins genéricos, pois, são usuários parceiros das áreas de negócios e também usuários de sistemas. Para os logins utilizados por parceiros das áreas de negócios serão atribuídos como responsáveis os respectivos gestores das áreas, bem como, os que são logins de usuários de sistemas (execução de jobs, interfaces etc.) serão atribuídos ao Departamento de TI.

SAP => Users C_ABACO e C_ABAP foram nomeados ao parceiro de suporte Ábaco com responsabilidade da área de TI, users C_BW e PIUSER foram bloqueados em 24/02/15 e os demais são usuários de sistema/serviço para execução de jobs, cujo responsável é a área de TI.

4. Pontos de recomendações – Impostos

4.1. Aumento para Futuro Aumento de Capital – AFAC – Ativo

- ▮ Aplicável à Viver Incorporadora e Construtora S.A

As empresas do Grupo possuem operações de Adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC. A Empresa Viver Incorporadora e Construtora possui as seguintes contas registradas 13.2004/13.2111/13.2112/13.2114/13.2117/ e 13.2320 – “Adiantamento para Futuro Aumento de Capital” no montante acumulado de R\$ 4.066.884. Salientamos que tais operações podem ser interpretadas como uma operação de mútuo e portanto sujeitas ao recolhimento do Imposto sobre Operações Financeiras IOF, o qual não vem sendo recolhido pela Companhia.

Sobre o assunto, há o Parecer Normativo do CST n°17/84 em seus itens 7 e 8 sobre o prazo para a realização do AFAC e sua penalidade, in verbis:

“7. Contudo, não se pode admitir que tais recursos fiquem indeterminadamente aguardando a capitalização pretendida, fazendo-se necessário definir um prazo máximo para o cumprimento das finalidades a que se destinem.

7.1 Entendemos como razoável que o aumento de capital seja realizado por ocasião do primeiro ato formal da sociedade coligada, interligada ou controlada, que ocorra imediatamente após o recebimento dos recursos financeiros,

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

seja assembleia geral extraordinária (AGE), para as sociedades por ações, ou alteração contratual para as demais sociedades.

7.1.1 Não ocorrendo um daqueles eventos previstos em 7.1, o prazo máximo de tolerância será de até 120 (cento e vinte) dias contados a partir do encerramento do período-base em que a sociedade coligada, interligada ou controlada tenha recebido os recursos financeiros.

7.2 Na hipótese em que se verifiquem adiantamentos no curso de um período-base e, após o seu encerramento, outros adiantamentos no período-base seguinte, antes da ocorrência de um dos eventos previstos em 7.1 ou de excedido o prazo fixado em 7.1.1, a capitalização deverá abranger, também, esses últimos valores transferidos pela investidora.

8. A inobservância dos prazos referidos no item 7 acarretará a obrigatoriedade, para a investidora, do cumprimento do que dispõe o art. 21. do Decreto-Lei nº 2.065/83, reconhecendo na determinação do lucro real do período-base do vencimento do prazo demarcado, no mínimo, o valor correspondente à variação das ORTN aplicadas sobre o montante dos créditos existentes, desde a data de cada contratação.

8.1 Caso haja capitalização parcial dos créditos, com obediência aos prazos mencionados no item 7, a pessoa jurídica investidora calculará o valor a ser adicionado na determinação do lucro real, com base no saldo remanescente, considerando como tendo sido capitalizados os recursos transferidos mais recentemente (hipótese prevista em 7.2).

8.2 O valor capitalizado será excluído, sucessivamente, de cada adiantamento, do mais recente para o mais antigo, até a sua completa absorção. O saldo não absorvido servirá de base para o cálculo preconizado no art. 21. do Decreto-Lei nº 2.065/83 observadas, quando for o caso, as normas sobre postergação de imposto contidas no art. 6º, § 7º, do Decreto-Lei nº 1.598/77."

Ademais, o artigo 13 da Lei nº 9.779/99, combinado com artigo 2º do Decreto nº 6.306/07 determina que nas operações de crédito realizadas por pessoas jurídicas haverá incidência do IOF segundo as mesmas normas aplicáveis às operações de financiamentos e empréstimos praticadas pelas instituições financeiras, sobre a entrega do montante ou do valor que constitua o objeto da obrigação.

Desta forma, recomendamos que a empresa que verifique o procedimento adotado e passem a recolher IOF nas operações de capitalização que tiver características de operação de mútuo, em observância às regras acima dispostas, a fim de evitar eventuais questionamentos por parte do Fisco.

Comentários da Administração:

A Companhia está verificando e ajustando os documentos societários das empresas

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

Item 5.4. - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

5.4. Alterações significativas nos principais riscos de mercado ou na política de gerenciamento de risco em relação ao último exercício social:

No último exercício social houve incremento significativo nos principais riscos de mercado, principalmente aqueles relacionados à deterioração do cenário macroeconômico brasileiro. A contração da atividade econômica, o baixo nível de confiança do consumidor, a queda no rendimento real das famílias e as restrições na concessão de crédito, dentre outros fatores, trouxeram impactos relevantes no mercado imobiliário como a expressiva redução no volume de lançamentos e o aumento no nível de distratos de contratos e demandas judiciais. Devido a essas mudanças a Companhia implementou novos pontos de controle nas frentes de vendas e repasses para tentar minimizar os efeitos do cenário macroeconômico.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**10.1. Condições financeiras/patrimoniais:**

a) condições financeiras e patrimoniais gerais; e

b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas

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\$ 1.911.804 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 1.20.632 (R\$ 347.170 no exercício de 2016), impactado pelo abatimento com a adesão ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT) e pelo congelamento da apropriação de despesas financeiras de dívidas inscritas no concurso da recuperação judicial.

Recuperação Judicial

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

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

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

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

Nada obstante, todos os esforços e o sucesso na implementação dos pilares norteadores, o cenário macroeconômico trouxe enormes impactos no modelo de negócios que estava sendo desenvolvido na nova gestão e que resultam na crise atual enfrentada pela Companhia: a) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário vem recrudescendo drasticamente desde então; b) Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica; c) Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – Bancos muito restritivos ao crédito à pessoa física; d) Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes; e) Aumento exponencial do número de ações, especialmente relativas a distratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPEs.

Apesar de todos esforços para redução de gastos e melhoria da eficiência operacional, a Companhia ainda depende da reestruturação de todos os passivos, para reequilibrar a sua estrutura de capital, sendo que a administração considera essa reestruturação como crucial para garantir que seja possível cobrir suas despesas gerais, pagar seus passivos, incluindo um alto volume de demandas judiciais de clientes e consequentemente viabilizar sua continuidade operacional.

No ano de 2016, a Companhia realizou uma série de reestruturações operacionais bem-sucedidas que permitiram melhorar sua estrutura e, consequentemente, 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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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 momentânea 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.

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. A assembleia dos credores deve ocorrer no prazo estabelecido no deferimento da Recuperação Judicial.

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 06.02.2017.

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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. A decisão leva 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 PROJETO RESIDENCIAL VON SCHILGEN SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; INPAR PROJETO WAVE SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Em 29 de novembro de 2017 foi aprovado os planos das SPEs Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. e Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda., bem com 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 em não exercer o seu direito de preferência na subscrição das novas ações.

Sendo que 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 relacionadas credores nessa classe. No entanto, caso eventualmente sejam habilitados credores com garantia real, os seus créditos também serão capitalizados, por meio da emissão das novas ações da Companhia.

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

a) Os credores adquirentes são aqueles que (i) tenham unidade imobiliária de algum empreendimento da Companhia; (ii) ainda possuam um saldo a pagar à Companhia em razão da operação de compra e venda da unidade; (iii) a unidade ainda esteja atrelada à operação de compra e venda; (iv) tenham ajuizado ação judicial contra a Companhia.

Nesses casos, os credores poderão escolher as seguintes formas de pagamento: (i) permanecer com a unidade, realizar o pagamento do saldo remanescente com desconto e desistir da ação judicial; (ii) rescindir o compromisso de compra e venda, mediante distrato, com a devolução do valor pago à Companhia e desistir da ação judicial; ou (iii) prosseguir com a ação judicial e receber o seu crédito, com desconto de 50%, mediante capitalização, por meio de emissão de novas ações da Companhia.

b) Os créditos dos demais credores quirografários, assim como os créditos dos credores microempresa e empresa de pequeno porte, serão integralmente capitalizados, por meio da emissão de novas ações da Companhia.

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

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

Conforme já colocado acima, apenas os credores quirografários que sejam 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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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 a 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, a Companhia já registrou nas suas demonstrações contábeis do exercício 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.

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. Divergência de valores e habilitações de crédito ainda estão em análise perante o Juízo da Recuperação dessa forma devem ser convertidas nas próximas tranches do aumento de capital, o que vai gerar emissão de novas ações e diminuição do passivo da Viver.

Quadro abaixo demonstra movimentos gerados entre os passivos e o patrimônio líquido da Viver:

Modalidade	Nota	Consolidado			
		Valor do Passivo inicial	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
Cooperação 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.

Continuidade das operações

As demonstrações financeiras do exercício de 2017 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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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\$ 2 bilhões e 7.772 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\$ 414.179 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 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.

Outros dados

O patrimônio líquido da Companhia passou R\$ 509,5 milhões negativo em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 65,9 milhões negativos em 31 de dezembro de 2017. O patrimônio líquido continua negativo, mas ocorreu uma melhora expressiva no saldo, pois com o advento da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, a Companhia estimou os efeitos baseados na forma de pagamento dos seus credores, o qual o pagamento será realizado com emissão de novas ações, conforme supracitado.

O endividamento líquido da Companhia era de R\$ 616,3 milhões em 31 de dezembro de 2017, comparado a um endividamento líquido de R\$ 1.173,0 milhões em 31 de dezembro de 2016, sendo que a grande redução já reflete em partes o resultado da homologação do plano de recuperação judicial. Divergência de valores de crédito e habilitações ainda estão em análise do juízo da Recuperação dessa forma devem ser convertidas nas próximas tranches do aumento 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	2017	2016	2015
Empréstimos e financiamentos	382.551	615.548	585.543
Debêntures	206.969	426.333	445.389
Coobrigação recebíveis	10.535	14.162	16.525
Certificados de recebíveis	833	16.236	40.906
Obrigações com investidores	-	-	4.508
Partes relacionadas	15.380	100.800	88.233
Endividamento	616,3	1.173.079	1.181.104
Caixa e equivalentes de caixa	(15.545)	(33.081)	(22.738)
Dívida líquida	600.723	1.139.998	1.158.366
Patrimônio líquido	(65.964)	(509.494)	(184.712)
Patrimônio líquido e dívida líquida	145.092	630.504	973.654

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Percentual	(12,41)	180,81	118,97
------------	---------	--------	--------

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Considerando o perfil de nosso endividamento e apesar de todos esforços para redução de gastos e melhoria da eficiência operacional entre 2012 até 2016, a Companhia ainda depende da reestruturação de todos os passivos que está em andamento para reequilibrar a sua estrutura de capital, sendo que a administração considera essa reestruturação como crucial para garantir que seja possível cobrir suas despesas gerais, pagar seus passivos, incluindo um alto volume de demandas judiciais de clientes e consequentemente viabilizar sua continuidade operacional. Assim a solução foi o pedido de Recuperação Judicial. Dessa forma o Aumento de Capital, no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, tem por fim sanear as dívidas da Companhia, capitalizando a totalidade de tais créditos e convertendo-os em participação acionária da Companhia a ser entregue aos seus respectivos Credores. 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.

d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas; e**e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez**

Captamos recursos por meio de contratos financeiros, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades.

Contratamos empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes. Nosso endividamento era composto da seguinte forma nos períodos abaixo identificados:

(Em R\$ mil)			
(Em R\$ Mil)	2017	2016	2015
Financiamentos para Construção	338.618	317.981	304.749
Financiamentos de Projetos ²	101.442	355.731	409.835
Empréstimos para Capital de Giro ¹	176.208	499.367	466.530
Total	616,3	1.173.079	1.181.104
(-) Partes relacionadas ¹	-	(100.800)	(88.233)
(-) Ajuste debêntures conversíveis ¹	-	(122.473)	(139.862)
	616,3	949.806	953.009

¹ Dívidas classificadas como corporativas.

² inclui saldo de coobrigações de recebíveis e obrigações com investidores.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

f) níveis de endividamento e características das dívidas

O endividamento total da Companhia era de R\$ 616,3 milhões em 31 de dezembro de 2017. Conforme pode ser verificado no quadro acima.

O endividamento está dividido em: (i) financiamentos para construção na modalidade do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) com taxa de juros contratual fica entre 8,30% até 11,6% mais a Taxa Referencial (TR) ; (ii) Financiamento de projetos com captação de Cédula de Crédito Bancário (CCB), Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), Debêntures, Coobrigação de recebíveis imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a taxa de juros contratual fica entre 2% até 13% mais indexador dependendo da operação como o CDI, IPCA, IGP-M e DI; (iii) Empréstimos de capital de giro com juros contratual entre 3,75% até 5% indexado pelo CDI.

Outras informações

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.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7 do exercício findo em 31/12/2017, foi concluída a consolidação do Banco Bradesco nas propriedades mencionadas, cujo o valor foi utilização para pagamento da CCB junto a essa instituição. Foi realizada a negociação junto ao Banco Santander (Brasil), para a quitação da dívida de SFH no montante de R\$ 15.363 via dação em pagamento.

O processo de Recuperação Judicial tem objetivo estruturar a posição de endividamento da Viver.

Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários

(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 2017 foram realizados os pagamentos de R\$ 31.420 de principal e R\$ 18.580 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.

(c) Emissão em 1o de outubro de 2013

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 05 de agosto de 2013, foi autorizada a emissão, pela Companhia, de debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de sua 4a emissão, as quais serão objeto de colocação privada, no montante total de até R\$ 125.000 sujeita a atualização de acordo com a variação acumulada do Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescido de juros de 2% ao ano.

O preço de conversão fixo é de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por ação, ou seja, cada debênture dará direito a quatro ações da Companhia, podendo o mesmo ser efetuado a qualquer momento, até a data de vencimento das debêntures, total ou parcialmente, e a exclusivo critério do debenturista, motivo pelo qual sua emissão estará sendo refletida nas demonstrações contábeis como passivo financeiro.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Exercido o direito de conversão em ações pelo debenturista, as debêntures não terão direito a remuneração e, portanto, a remuneração não integrará o cálculo do preço de conversão.

Em outubro de 2013 ocorreu a emissão de R\$ 105.000 das debêntures previstas, com o recebimento dos valores correspondentes, os quais são destinados a reforço do capital de giro da Companhia.

Os gastos com a emissão de debêntures estão registrados como redutores no passivo, os quais estão sendo apropriados ao resultado usando o método de juros efetivos.

Conforme nota 23, o grupamento das ações refletiu nessa emissão sendo que o preço fixo de conversão passou de R\$ 0,25 para R\$ 25, na proporção de 100 (cem) ações para formar 1 (uma).

Em 2017, ocorreu a conversão de R\$ 93, sendo convertidas 3.716 ações pelo preço fixo da conversão.

Os gastos com a emissão de debêntures estão registrados como redutores no passivo, os quais estão sendo apropriados ao resultado usando o método de juros efetivos.

(d) Emissão em 1o de setembro de 2011

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários sem garantia real no valor de R\$ 98.400, cujos recursos foram utilizados para a construção e desenvolvimento de empreendimentos.

(e) Emissão em 21 de maio de 2012

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários com garantia em quotas do empreendimento Park Plaza (sociedade controlada Projeto Imobiliário Condomínio Parque Plaza SPE 52 Ltda.), no valor de R\$ 20.000, para a construção e desenvolvimento de empreendimentos.

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. Os demais encargos financeiros são alocados ao resultado do exercício quando incorridos.

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 Explicativa 1 do exercício de findo 31/12/2017, 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.

g) limites de utilização dos financiamentos já contratados

A Companhia dispunha em 31 de dezembro de 2017 de aproximadamente R\$ 444.660 milhões de limites em operações de SFH já contratadas, sendo que o montante de R\$ 365.338 milhões, já havia sido liberado para a Companhia e que foi registrado em sua posição de endividamento, a qual o saldo devedor em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 338.618. Vale mencionar que os recursos provenientes das linhas de crédito do sistema financeiro de habitação (SFH) são liberados conforme cronograma físico-financeiro de cada obra financiada.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras**

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 comparado com os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015

Análise das Demonstrações do ResultadoReceita líquida

No setor de incorporação imobiliária, a receita representa a parcela apropriada ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra (Percentage of Completion method ou PoC), líquida de descontos, rescisões impostos.

No ano de 2017, a receita operacional líquida foi de R\$ 5,9 milhões. O não lançamento de novos empreendimentos imobiliários aliado ainda ao alto volume de distratos vem impactando de forma relevante o reconhecimento de Receita do Grupo Viver.

No ano de 2016, a receita operacional líquida foi negativa em R\$ 17,9 milhões, em decorrência principalmente de distratos ocorridos durante o ano e também pela provisão de estorno referente a supressão de 88 unidades resultado na perda aproximadamente de R\$ 88 milhões em VGV do projeto Residencial Belvedere, o qual encontra-se em re-licenciamento ambiental.

No ano de 2015, a receita operacional líquida foi de R\$ 112,0 milhões, uma redução de 29,3% em relação a 2014, explicada pelo fato de não terem sido realizados lançamentos nos últimos dois anos.

Custo dos imóveis

No ano de 2017 totalizou R\$ 14,8 milhões, comparado a um custo de R\$ 58,4 milhões em 2016, uma redução de 74,6% reflexo da Companhia apresentar apenas 3 sites a serem finalizados.

Em 2016 totalizou R\$ 58,4 milhões, comparado a um custo de R\$ 168,0 milhões em 2015, uma redução de 65,2% principalmente devido ao volume de projetos entregues no período. As amortizações dos encargos financeiros capitalizados totalizaram R\$ 41,0 milhões em 2016, representando 70,2% do custo dos imóveis do período.

No ano de 2015 totalizou R\$ 168,0 milhões, comparado a um custo de R\$ 234,2 milhões em 2014, uma redução de 28,3% principalmente devido ao volume de projetos entregues no período. As amortizações dos encargos financeiros capitalizados totalizaram R\$ 66,3 milhões em 2015, representando 39,4% do custo dos imóveis do período.

Em 2014, o custo dos imóveis totalizou R\$ 234,2 milhões comparado a um custo de R\$ 570,8 milhões em 2013, uma redução de 59%. Essa variação deu-se principalmente pela não realização de lançamentos no período.

Lucro bruto

No ano de 2017, ficou negativo em R\$ 8,9 milhões resultado principalmente do volume dos distratos como também de apropriação de juros vinculados a dívidas não sujeitas a Recuperação Judicial.

No ano de 2016, ficou negativo em R\$ 76,4 milhões. Desconsiderando as despesas financeiras capitalizadas no custo dos imóveis, o lucro bruto ajustado ficou negativo em R\$ 35,3 milhões. O resultado principalmente pelo grande volume de distratos no ano, pela não realização de lançamentos e também pela amortização de despesas financeiras.

No ano de 2015, ficou negativo em R\$ 56,0 milhões. Desconsiderando as despesas financeiras capitalizadas no custo dos imóveis, o lucro bruto ajustado ficou positivo em R\$ 10,3 milhões com margem bruta ajustada de 9,2% em 2015.

Receitas (despesas) operacionaisDespesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 12 milhões no em 2017, uma redução de 22,6% quando comparado aos R\$ 15,5 milhões de 2016.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e reestruturação foram de R\$ 15,5 milhões em 2016, uma redução de 44,0% quando comparadas aos R\$ 27,7 milhões de 2015.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização totalizaram R\$ 27,7 milhões em 2015, uma redução de 20,1% quando comparadas aos R\$ 34,7 milhões de 2014.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Despesas com comercialização

No ano de 2017, essas despesas totalizaram R\$ 3,0 milhões, uma redução de 41,1% em relação a 2016, reflexo da nova política de marketing sem investimento fixo, somente no sucesso da venda e do processo de contenção de despesas.

No ano de 2016, as despesas comerciais totalizaram R\$ 5,0 milhões, mostrando uma redução de 58,6% em relação a 2015.

No ano de 2015, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 12,3 milhões, apresentando uma redução de 3% em relação a 2014, principalmente devido ao fato da Companhia não ter realizado lançamentos.

Outras receitas (despesas) operacionais

Em 2017 outras despesas operacionais somaram R\$ 34,3, sendo que o valor é representado em principalmente pela variação de R\$ 21,0 de provisão para demandas judiciais realizadas.

Em 2016, outras despesas operacionais totalizaram R\$ 142,5. Abaixo as principais movimentações do ano:

- Em 21 de janeiro de 2016 foi assinado um compromisso de venda das quotas de capital da Inpar Projeto 128 SPE Ltda., proprietária do terreno denominado "Assis Brasil". O valor da operação de venda foi R\$ 4.850 e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 6.391. Em dezembro de 2015 foi realizado o impairment no seu ativo de R\$ 1.460 e em 2016 foi registrada uma perda adicional na venda da participação societária de R\$ 81. (Nota 7).
- Em junho de 2016 foram alienadas as quotas da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., proprietária do empreendimento denominado Reserva Uno. O valor da operação foi de R\$ 7.630 e o custo contábil do investimento estava representado pelo valor de R\$ 8.319.
- Em 2016 foram constituídos redução de valores em estoque não recuperáveis com base no valor de venda de alguns terrenos e despesas financeiras capitalizadas ao estoque, pois os projetos podem não serem lançados futuramente. O valor recuperável é definida por laudos de avaliação e pela administração da Companhia.

Em 2015, outras despesas operacionais somaram R\$ 62,4. Ocorreram as seguintes vendas de participações societárias:

- Em 9 de abril de 2015, foi efetivada a venda da totalidade das quotas da sociedade Masb 55 SPE Empreendimentos Ltda., pelo valor de R\$17.698, destacando uma perda na operação no valor de R\$ 9.512.
- Em 27 de maio de 2015, foi alienada a participação remanescente de 25% da Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Mairaré) por R\$ 30.000, sendo que nesta operação foi registrado uma perda de R\$ 958.
- Em 02 de outubro de 2015, foi efetuada a venda da participação Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda. pelo valor de R\$ 7.000, registrando um ganho de R\$ 1.156 na operação.
- Em 21 de janeiro de 2016 foi assinado um compromisso de venda das quotas de capital da Inpar Projeto 128 SPE Ltda. pelo valor de R\$ 4.850, sendo que o patrimônio líquido da empresa monta em R\$ 6.310 e, portanto, foi realizado o impairment no seu ativo de R\$ 1.460 (Nota 7).

Em 2014, outras despesas operacionais somaram R\$ 34,7. Em 2014 ocorreram as seguintes vendas de participações societárias:

Resultado Financeiro

Em 2017, as despesas financeiras líquidas foram de R\$ 70,5 milhões, comparadas a R\$ 102,9 milhões em 2016.

Em 2016, as despesas financeiras líquidas foram de R\$ 102,9 milhões, comparadas a R\$ 101,6 milhões em 2015.

As despesas financeiras líquidas totalizaram R\$ 101,6 milhões em 2015, em comparação com despesas financeiras líquidas de R\$ 77,7 milhões em milhões em 2014. O ocorreu um aumento de cerca de R\$ 40,0 milhões resultado da não mais capitalização de despesas financeiras corporativas, baixa de juros capitalizados de projetos cancelados e terrenos.

Imposto de Renda e Contribuição Social

Em 31 de dezembro de 2017, a provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro foi revertida em R\$ 49,8 milhões. Essa redução ocorreu por conta dos abatimentos de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa de contribuição social do saldo da dívida tributária com o advento do parcelamento nomeado com Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), o qual permitiu o abatimento desses saldos do valor a pagar de tributos em atraso.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, a provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro foi revertida em R\$ 1,0 milhões, uma diminuição de -147,2%. Essa redução ocorreu por conta de não haver lançamento em 2016 e recebimento de carteira já provisionadas em anos anteriores.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015, a provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro foi de R\$ 2,2 milhões, uma diminuição de 36,1%. Essa redução ocorreu por conta de não haver lançamento em 2015.

Prejuízo do exercício

Em 2017 reportamos um prejuízo de R\$ 120,6 milhões, redução de 65,3% em relação ao ano de 2016, reflexo de nossa postura conservadora no que tange a disciplina de capital, com rigorosos mecanismos de acompanhamento, controle e redução de custos que vem norteando o processo de reestruturação da Viver

Em 2016 reportamos um prejuízo líquido de R\$ 347,2 milhões, o resultado negativo recorrente deve-se principalmente a não realização de lançamento nos últimos, também pelas medidas com foco na preservação de liquidez da Companhia, grande volume de distratos, perda de VGV do Residencial Belvedere, perdas estimadas em terrenos, reprecificação de unidades e novas provisões relativas a demandas judiciais.

Em 2015 reportamos um prejuízo líquido de R\$ 260,9 milhões, o resultado negativo recorrente deve-se principalmente a não realização de lançamento nos últimos e também pelas medidas com foco na preservação de liquidez da Companhia.

Em 2014 a Viver apresentou um prejuízo líquido de R\$ 233,8 milhões, já apresentando uma melhora significativa comparando com o prejuízo líquido de R\$ 281,4 milhões em 2014, porém ainda impactado (i) pelos encargos financeiros e (ii) em função de não terem sido realizados lançamentos durante o ano.

Análise do Balanço PatrimonialConsiderações sobre as principais contas do AtivoCaixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2017, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 15,5 milhões, contra um saldo de R\$ 17,5 milhões apurado em 30 de setembro de 2017. Vale destacar que aproximadamente R\$ 14,7 milhões desse saldo estão em contas vinculadas atreladas às operações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2016, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 33,1 milhões, contra um saldo de R\$ 24,6 milhões apurado em 30 de setembro de 2016. Vale destacar que somente 15% do caixa está disponível para manutenção da operação, devido à restrição de operações de crédito.

Em 31 de dezembro de 2015, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 22,7 milhões, contra um saldo de R\$ 49,7 milhões apurado em 30 de setembro de 2015. Durante o quarto trimestre, os recursos foram utilizados no pagamento de despesas financeiras e outros pagamentos gerais relacionados às operações da Companhia.

Contas a receber

Encerramos o quarto trimestre de 2017 com uma carteira total de R\$ 414,3 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 239,8 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 174,5 milhões a entregar, conforme detalhado na tabela abaixo.

Em 2016 com uma carteira total de R\$ 490,2 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 305,9 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 184,3 milhões a entregar.

Em 2015 com uma carteira total de R\$ 679 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 481 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 35 milhões serão performados nos próximos 12 meses.

A composição de Contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2017, 2016 e 2015 encontra-se demonstrada abaixo:

<u>Contas a receber (R\$ mil)</u>			
	2017	2016	2015
Curto Prazo	314.710	380.281	559.353
Longo Prazo	15.110	20.732	29.546
Total apropriada	329.820	401.013	588.899
Total a apropriar	84.516	89.166	89.837
Total de Contas a Receber	414.336	490.179	678.736

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniaisImóveis a comercializar

A composição do valor contábil dos imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2017, 2016 e 2015 encontra-se demonstrada abaixo:

Estoque a Valor de Custo (R\$ mil)

	2017	2016	2015
Terrenos	155.612	176.286	246.279
Construções em andamento	67.799	54.687	85.592
Unidades prontas	195.372	211.955	204.714
Adiantamento a fornecedores	-	179	2.563
Total	418.783	443.107	539.148

Foi concluída a consolidação do Banco Bradesco nas propriedades:

(i) 51 unidades do Hotel Radisson Blu Belo Horizonte da Inpar Projeto 76 SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial na data de 06 de julho de 2017, cujo ativo representa R\$ 25.064 de imóveis concluídos; e

(ii) Terreno localizado na Rodovia Dom Pedro I – Galeria – São Pedro – Campinas – SP, de matrícula nº 95.722, da Inpar Projeto 79 SPE Ltda. na data de 07 de agosto de 2017, cuja ativo representa R\$ 26.306.

Esses ativos foram alienados fiduciariamente em favor da referida instituição financeira para garantia do pagamento do crédito decorrente da Cédula de Crédito Bancária (CCB). A Companhia destaca que a consolidação do Banco Bradesco na propriedade dos ativos representa uma das etapas da negociação entre as partes para quitação da dívida decorrente da CCB (Nota 14).

Em novembro de 2017 foi assinado um acordo no âmbito do Patrimônio de Afetação com o Banco Santander (Brasil), para a quitação de dívida no montante de R\$ 15.363 via dação em pagamento (Nota 14). A Inpar Projeto 94 Ltda. transferiu 15 unidades imobiliárias do empreendimento Residencial Felice para o Banco Santander (Brasil) no valor de R\$ 3.410, a escritura foi registrada em janeiro de 2018.

Em 22 de abril de 2016 foi concedida para quitação de dívida (Nota 14) a propriedade do terreno denominado “Sumaré”, cujo custo contábil corresponde ao valor de R\$ 18.555.

Em 2016 foram constituídos redução de valores em estoque não recuperáveis com base no valor de venda de alguns terrenos e despesas financeiras capitalizadas ao estoque, pois os projetos podem não serem lançados futuramente, no total de R\$ 80,6. O valor recuperável é definida por laudos de avaliação e pela administração da Companhia.

Em 17 de setembro de 2015 foi efetivada a venda do terreno denominado “Parque do Carmo” pelo valor de R\$ 29.200. O custo contábil deste terreno monta o valor de R\$ 24.455.

Em 21 de janeiro de 2016 foi assinado um compromisso de venda das quotas de capital da Inpar Projeto 128 SPE Ltda., proprietária do terreno denominado “Assis Brasil”, cujo o custo contábil monta o valor de R\$ 6.443, com a dedução de perdas estimadas para ajuste a valor recuperável dos estoques em R\$ 1.460 realizada em 2015 (iii). O valor da operação de venda foi R\$ 4.850 e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 6.391. Assim, foi registrada uma perda adicional em 2016 de R\$ 81.

O saldo dos estoques no não circulante correspondem a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é superior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração; (ii) terrenos destinados a venda.

Imobilizado Líquido e Intangível

A Companhia e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no exercício que levassem a necessidade de alteração da vida útil-econômica desses ativos em 31 de dezembro de 2017 2016 e 2015, portanto, concluiu que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

Considerações sobre as principais Contas do PassivoEmpréstimos e financiamentos, Debêntures e outros

A tabela gerencial apresentados nos “press release” da Companhia abaixo, indica a evolução de nossa dívida durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017, 2016 e 2015 encontra-se demonstrada abaixo:

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em milhões

Evolução do Endividamento	2017	2016	2015
Corporativa + Produção	589,5	919,5	891,0
Dívida Corporativa	22,6	276,1	238,4
Dívida de SFH e Projetos	566,9	643,4	652,6
Securitização	11,3	30,4	57,4
Coobrigação	10,5	14,2	16,5
Emissão de CRI	0,8	16,2	40,9
Sub-total Endividamento (I)	600,8	949,9	948,4
Outras dívidas	15,3	223,3	232,7
Partes Relacionadas	15,3	100,8	88,3
Debêntures Conversível	-	122,5	139,9
Obrigações com investidores	-	-	4,5
Endividamento Total	616,1	1.173,2	1.181,1
Disponibilidades de Caixa Total	15,5	33,1	22,7

Credores por imóveis compromissados

Os passivos referem-se a aquisição de terrenos, sendo que o valor consolidado em 2017 não alterou em comparação com 2016 e 2015, perfazendo o mesmo montante de R\$ 9.861.

Patrimônio líquido

As variações da quantidade de ações estão representadas abaixo para os exercícios de 2017, 2016 e 2015, na tabela abaixo:

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2015	340.377.708
Conversão de debêntures	1.041.600
Saldo de ações antes do agrupamento em 29 de abril de 2016	341.419.308
Grupamento de ações - 100 para 1	3.414.193
Conversão de debêntures	883.931
Saldo em 31 de dezembro de 2016	4.298.124
Conversão de debêntures	3.244
Saldo em 31 de dezembro de 2017	4.301.368

Em 29 de abril de 2016, a Companhia em atendimento ao disposto no Artigo 157, Parágrafo 4º da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A.") e na Instrução CVM nº 358/2002 e suas alterações ("ICVM 358/02"), foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o grupamento das 341.419.308 (trezentas e quarenta e um milhões, quatrocentas e dezenove mil e trezentas e oito) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, na proporção de 100 (cem) ações para formar 1 (uma) ação ("Grupamento").

Eventuais frações de ações de titularidade de acionistas da Companhia como resultado do Grupamento foram completadas por frações de ações a serem doadas, direta ou indiretamente, pela acionista Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC, de forma que cada acionista da Companhia receba a fração necessária para garantir a titularidade do próximo número inteiro de ações após a aplicação do fator de grupamento.

No ano de 2017 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 Explicativa nº1 do exercício findo em 31/12/2017.

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

Em 2016, foram convertidas em ações R\$ 22.388 das debêntures conversíveis, passando a capital social da Companhia para R\$ 1.319.533, dividido em 4.299.141 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 2015, foram convertidas em ações R\$ 1.230 das debêntures conversíveis, passando a capital social da Companhia para R\$ 1.297.145, dividido em 340.377.708 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniaisLiquidez e Fontes de Recursos

As nossas operações são financiadas pela geração de caixa, pela contratação de financiamentos imobiliários, pela securitização de recebíveis e por aumentos de capital.

Como é prática de mercado, costumamos obter financiamento bancário garantido por hipoteca ou pela alienação fiduciária dos nossos imóveis.

A tabela a seguir demonstra os saldos de nossas contas a receber de incorporação e venda de imóveis nos períodos indicados:

(Em R\$ Mil)	2017	2016	2015
Apropriados nas Demonstrações Contábeis	329.820	401.013	588.899
Não apropriados nas Demonstrações Contábeis (*)	84.516	89.166	89.837
Total	414.336	490.179	678.736

(*) Receita a apropriar pela evolução da obra. Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1),

Os valores financiados aos nossos clientes são, em grande parte, reajustados mensalmente da seguinte maneira: durante a fase de construção, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves, pela variação do IGP-M, acrescidos de juros de 12% ao ano. Restringimos nossa exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e por meio de análises de crédito contínuas.

Fluxo de Caixa

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

(Em R\$ Mil)	2017	2016	2015
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(147.603)	86.217	62.717
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	14	13.935	35.965
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	130.053	(89.809)	(105.542)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(17.536)	10.343	(6.860)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	33.081	22.738	29.598
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	15.545	33.081	22.738
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(17.536)	10.343	(6.860)

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniaisFluxo de Caixa - Atividades Operacionais

A companhia obteve uma geração de caixa positiva/(negativa) em 2017, 2016 e 2015 nos valores de (R\$ 147.603) R\$ 86.217 e R\$ 62.717 respectivamente.

Fluxo de Caixa - Atividades de Investimentos

A companhia registrou um desinvestimento nos valores de R\$ 14, R\$ 13.935 e R\$ 35.965 nos anos de 2017, 2016 e 2015 respectivamente, estes registros se deu por conta do menor volume de lançamentos e venda de ativos.

Fluxo de Caixa - Atividades de Financiamento

Durante os exercícios de 2017, 2016 e 2015 ocorreram (aumento)/reduções de (R\$ 130.053) , R\$ 89.809 e R\$ 105.542 respectivamente, isso por conta da estratégia da Companhia de a redução de alavancagem através da alienação de ativos não estratégicos, com o consequente fortalecimento da estrutura de capital da Companhia.

Endividamento e Capacidade de Pagamento

Quando necessário, a Companhia contrata empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os clientes. O endividamento da Companhia pode ser verificado no quadro apresentado no item (e) desse anexo.

Investimentos

Nas atividades da Companhia, a parcela mais relevante dos investimentos em imobilizado corresponde à construção dos estandes de vendas e decoração de apartamentos modelos.

Operações Não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Não temos nenhum ajuste, operação, ou obrigação que não esteja refletido nas nossas Demonstrações Financeiras. Todas as nossas participações e/ou relacionamentos em/com nossas subsidiárias encontram-se registrados nas nossas Demonstrações Financeiras.

Abaixo as principais ocorrências para os anos findos em 2017, 2016 e 2015

Masb 55 SPE Empreendimentos Ltda.

Em 9 de abril de 2015, foi efetivada a venda da totalidade das quotas da sociedade Masb 55 SPE Empreendimentos Ltda., pelo valor de R\$17.698, destacando uma perda na operação no valor de R\$ 9.512.

Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Em 27 de maio de 2015, foi alienada a participação remanescente de 25% da Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Mairaré) por R\$ 30.000, sendo que nesta operação foi registrado uma perda de R\$ 958.

Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.

Em 02 de outubro de 2015, foi efetuada a venda da participação Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda. pelo valor de R\$ 7.000, registrando um ganho de R\$ 1.156 na operação.

Inpar Projeto 128 SPE Ltda.

Em 21 de janeiro de 2016 foi assinado um compromisso de venda das quotas de capital da Inpar Projeto 128 SPE Ltda., proprietária do terreno denominado "Assis Brasil", cujo o custo contábil monta o valor de R\$ 6.443, com a dedução de perdas estimadas para ajuste a valor recuperável dos estoques em R\$ 1.460 realizada em 2015 (iii). O valor da operação de venda foi R\$ 4.850 e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 6.391. Assim, foi registrada uma perda adicional em 2016 de R\$ 81 (Nota 29).

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro**10.2. Resultado Operacional e Financeiro****a) resultados das operações da Companhia**

As receitas da Companhia decorrem principalmente da incorporação e venda de imóveis e inclui os valores provenientes das unidades vendidas dos empreendimentos. As receitas no setor são apropriadas ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra, líquida de descontos e rescisões.

No ano de 2015, a receita líquida foi de R\$ 112,0 milhões, uma redução de 29,3% em relação a 2014, explicada pelo fato de não terem sido realizados lançamentos nos últimos dois anos.

No ano de 2016, a receita líquida foi negativa em R\$ 17,9 milhões, em decorrência principalmente de distratos ocorridos durante o ano e também pela provisão de estorno referente a supressão de 88 unidades resultado na perda aproximadamente de R\$ 88 milhões em VGV do projeto Residencial Belvedere, o qual encontra-se em re-licenciamento ambiental.

No ano de 2017, a receita operacional líquida foi de R\$ 5,9 milhões. O não lançamento de novos empreendimentos imobiliários aliado ainda ao alto volume de distratos vem impactando de forma relevante o reconhecimento de Receita do Grupo Viver.

A Viver dedica-se à aquisição, desenvolvimento, administração, incorporação, construção, venda e financiamento de imóveis e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia podem vir a ser afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, dentre outros fatores;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, o que pode tornar o projeto menos lucrativo do que o esperado ou pode diminuir a velocidade de vendas implicando em custos adicionais com venda e marketing em determinado empreendimento;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos em certas regiões;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos nossos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos nossos custos operacionais, investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- oportunidades lucrativas de incorporação, bem como de terrenos disponíveis nas áreas de nosso interesse podem acabar ou diminuir significativamente;
- nossos recursos podem ser limitados, caso parte significativa de nossos clientes não cumpra com suas obrigações de pagamento das parcelas devidas em função de crédito por nós concedido;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventuais erros no cálculo orçamentário para aquisições de terrenos e na construção de empreendimentos podem diminuir nossa margem de lucro ou até mesmo tornar um empreendimento inviável; e
- o aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que nossos contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima poderá ter um efeito material adverso sobre as atividades da Companhia, situação financeira e resultados operacionais.

b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

As receitas de vendas são impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Os contratos de vendas da Companhia preveem que no período de obra o saldo devedor será indexado pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo que após a averbação do habite-se os contratos passam automaticamente a serem indexados pelo IGP-M.

Em 31 de dezembro de 2015, a receita operacional líquida da Companhia apresentou uma diminuição de 29,3% em relação ao ano anterior, totalizando R\$ 112,0 milhões. Neste mesmo período, o INCC teve variação acumulada de 7% e o IGP-M variação de 10,8%. Estimamos que as variações nos índices de inflações impactaram nossa receita positivamente em aproximadamente R\$ 41,1 milhões no ano de 2015.

Em 31 de dezembro de 2016, a receita operacional líquida da Companhia apresentou um valor negativo de R\$ 17,9 milhões. Neste mesmo período, o INCC teve variação acumulada de 6,1% e o IGP-M variação de 7,19%. Estimamos que as variações nos índices de inflações impactaram nossa receita positivamente em aproximadamente R\$ 5,9 milhões no ano de 2016.

Em 31 de dezembro de 2017, a receita operacional líquida da Companhia apresentou um valor negativo de R\$ 5,9 milhões. Neste mesmo período, o INCC teve variação acumulada de 4,0% e o IGP-M variação negativa em 0,5.

c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Além do impacto na receita de vendas, conforme descrito no item b) acima, a variação dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção, afeta nossos resultados operacionais.

Em 31 de dezembro de 2015, possuíamos endividamento de R\$ 891,0 milhões abatendo R\$ 290,1 milhões referente a debêntures conversíveis, coobrigações com recebíveis, CRI, partes relacionadas e obrigações com investidores, referente a dívidas quase a na sua totalidade indexada a taxas de juros flutuantes. Neste mesmo período, possuíamos investimentos que totalizam o montante de R\$ 4 milhões. O nosso resultado financeiro no período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2015 foi negativo em R\$ 101,6 milhões. A Selic, taxa de juros usada como referência no mercado, em dezembro de 2015 era 14,25%.

Em 31 de dezembro de 2016, possuíamos endividamento de R\$ 919,5 milhões abatendo R\$ 253,7 milhões referente a debêntures conversíveis, coobrigações com recebíveis, CRI, partes relacionadas e obrigações com investidores, referente a dívidas quase a na sua totalidade indexada a taxas de juros flutuantes. Neste mesmo período, possuíamos investimentos que totalizam o montante de R\$ 9,5 milhões. O nosso resultado financeiro no período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2016 foi negativo em R\$ 102,9 milhões. A Selic, taxa de juros usada como referência no mercado, em dezembro de 2016 era 13,79%.

Em 31 de dezembro de 2017, possuíamos endividamento de R\$ 589,6 milhões abatendo R\$ 26,7 milhões referente a debêntures conversíveis, coobrigações com recebíveis, CRI e partes relacionadas, referente a dívidas quase a na sua totalidade indexada a taxas de juros flutuantes. Neste mesmo período, possuíamos investimentos que totalizam o montante de R\$ 0,9 milhões. O nosso resultado financeiro no período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi negativo em R\$ 70,5 milhões. A Selic, taxa de juros usada como referência no mercado, em dezembro de 2017 era 7,4%.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**10.3 – Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras:****a) introdução ou alienação de segmento operacional**

Em 17 de setembro de 2015 foi efetivada a venda do terreno denominado “Parque do Carmo” pelo valor de R\$ 29.200. O custo contábil deste terreno monta o valor de R\$ 24.455.

Em 22 de abril de 2016 foi concedida para quitação de dívida com a propriedade do terreno denominado “Sumaré”, cujo custo contábil corresponde ao valor de R\$ 18.555.

Em 2017 foram alienados fiduciariamente em favor da referida instituição financeira para garantia do pagamento do crédito decorrente da Cédula de Crédito Bancária (CCB). A Companhia destaca que a consolidação do Banco Bradesco na propriedade dos ativos representa uma das etapas da negociação entre as partes para quitação da dívida decorrente da CCB.

Em novembro de 2017 foi assinado um acordo no âmbito do Patrimônio de Afetação com o Banco Santander (Brasil), para a quitação de dívida no montante de R\$ 15.363 via dação em pagamento (Nota 14). A Inpar Projeto 94 Ltda. transferiu 15 unidades imobiliárias do empreendimento Residencial Felice para o Banco Santander (Brasil) no valor de R\$ 3.410, a escritura foi registrada em janeiro de 2018.

b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia vendeu sua participação acionária em alguns projetos visando reduzir riscos futuros de exposição de caixa, conforme detalhado abaixo.

Em 17 de setembro de 2015 foi efetivada a venda do terreno denominado “Parque do Carmo” pelo valor de R\$ 29.200. O custo contábil deste terreno monta o valor de R\$ 24.455.

Em 9 de abril de 2015, foi efetivada a venda da totalidade das quotas da sociedade Masb 55 SPE Empreendimentos Ltda., pelo valor de R\$17.698, destacando uma perda na operação no valor de R\$ 9.512.

Em 27 de maio de 2015, foi alienada a participação remanescente de 25% da Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Mairaré) por R\$ 30.000, sendo que nesta operação foi registrado uma perda de R\$ 958.

Em 02 de outubro de 2015, foi efetuada a venda da participação Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda. pelo valor de R\$ 7.000, registrando um ganho de R\$ 1.156 na operação.

Em 21 de janeiro de 2016 foi assinado um compromisso de venda das quotas de capital da Inpar Projeto 128 SPE Ltda., proprietária do terreno denominado “Assis Brasil”, cujo o custo contábil monta o valor de R\$ 6.443, com a dedução de perdas estimadas para ajuste a valor recuperável dos estoques em R\$ 1.460 realizada em 2015 (iii). O valor da operação de venda foi R\$ 4.850 e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 6.391. Assim, foi registrada uma perda adicional em 2016 de R\$ 81 (Nota 29).

c) eventos ou operações não usuais (em milhares de Reais)

Em 2017, com o advento da aprovação dos planos de recuperação judicial, a Companhia já registrou nas suas demonstrações contábeis do exercício 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.

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. Divergência de valores e habilitações de crédito ainda estão em análise perante o Juízo da Recuperação dessa forma devem ser convertidas nas próximas tranches do aumento de capital, o que vai gerar emissão de novas ações e diminuição do passivo da Viver.

Quadro abaixo demonstra movimentos gerados entre os passivos e o patrimônio líquido da Viver:

Modalidade	Nota	Consolidado			
		Valor do Passivo inicial	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

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

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		<u>1.451.039</u>	<u>(564.069)</u>	<u>-</u>	<u>886.971</u>

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.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**10.4. Mudanças significativas nas práticas contábeis - ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor**

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis:

Não aplicável para 2017, 2016 e 2015.

b) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor:

Ano de 2015

Base para abstenção de opinião

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia incorreu no prejuízo individual e consolidado de R\$ 260.853 mil e R\$ 233.824 mil, respectivamente, possuía prejuízos acumulados de R\$ 1.444.002 mil, o passivo circulante individual e consolidado excedeu o ativo circulante em R\$ 1.065.838 mil e R\$ 225.296 mil, respectivamente, e apresentou patrimônio líquido negativo de R\$ 184.712 mil. Essa situação indica a existência de incerteza significativa que levanta dúvidas quanto à capacidade de continuidade normal dos negócios da Companhia e suas controladas.

Quanto à base para preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, considerando que em 31 de dezembro de 2015, os ativos e passivos individuais e consolidados da Companhia foram classificados e avaliados no pressuposto de continuidade normal dos negócios.

As incertezas significativas e o assunto comentado nos parágrafos acima não nos possibilitam concluir como, quando e por quais valores, os ativos serão realizados e os passivos serão pagos. Eventos significativos futuros, que não podemos prever seu desfecho, gerarão impactos importantes nas operações da Companhia, sendo que tais impactos podem afetar de maneira significativa a forma e os valores que esses ativos serão realizados e esses passivos serão pagos. Também não podemos concluir como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da Companhia ou se por meio de venda de parte ou de todos os ativos.

Abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Devido à relevância dos assuntos descritos nos parágrafos incluídos na seção 'Base para abstenção de opinião', não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas. Consequentemente, não expressamos uma opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Ano de 2016

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em recuperação judicial ('Companhia'), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia pois, devido à relevância do assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, em 16 de setembro de 2016, a Companhia ajuizou pedido de recuperação judicial na Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em conjunto com suas controladas, nos termos da Lei nº 11.101/05. Em 28 de setembro de 2016, foi deferido o processamento do pedido da recuperação judicial, conforme decisão da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em 06 de fevereiro de 2017, foram protocolados os 17 planos de recuperação judicial para as 64 empresas solicitantes. A Companhia atualmente trabalha no seu plano de recuperação

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

judicial com a discriminação dos meios de recuperação a serem empregados, demonstração da viabilidade econômica e laudos econômico-financeiros e de avaliação de bens e ativos da Companhia e suas controladas. A continuidade normal dos negócios da Companhia e de suas controladas está diretamente vinculada ao sucesso na aprovação e implementação do plano de recuperação judicial e à eventual geração de caixa para liquidação de suas dívidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a Companhia incorreu no prejuízo individual e consolidado de R\$ 347.170 mil e R\$ 348.597 mil, respectivamente, possuía prejuízos acumulados de R\$ 1.791.172 mil, o passivo circulante individual e consolidado excedeu o ativo circulante em R\$ 1.149.073 mil e R\$ 523.057 mil, respectivamente, e apresentou patrimônio líquido negativo de R\$ 509.494 mil. Essa situação indica a existência de incerteza significativa que levanta dúvidas quanto à capacidade de continuidade normal dos negócios da Companhia e suas controladas e quanto à base para preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, considerando que em 31 de dezembro de 2016, os ativos e passivos individuais e consolidados da Companhia foram classificados e avaliados no pressuposto de continuidade normal dos negócios.

Devido ao fato de a Companhia e suas controladas dependerem do sucesso na aprovação e implementação do plano de recuperação e na geração de caixa futura, não nos foi possível concluir se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia deveriam ser preparadas com base na continuidade normal dos negócios ou se deveriam ser preparadas em base de liquidação.

Ênfase

Orientação OCPC04

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1(a), as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa nº 3.2(a).

Ano de 2017

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ('Companhia'), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Viver Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião as demonstrações contábeis consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Viver Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis a entidade de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 1, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 1.911.804 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 120.632 mil em 2017 (R\$ 347.170 mil no exercício de 2016). 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 1, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

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

Conforme Nota Explicativa nº 21, a Companhia aderiu ao PERT instituído pela Lei nº 13.496/2017, abrangendo os débitos de natureza tributária e não tributária, vencidos até 30 de abril de 2017, inclusive aqueles objetos de parcelamentos anteriores. Conforme estabelecido no PERT, a Companhia registrou descontos sobre encargos financeiros em virtude dos atrasos e abatimentos com Prejuízo fiscal e Base de Cálculo Negativa de Contribuição Social do saldo da dívida apresentada nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2017. Embora a administração da Companhia entenda que a mensuração, contabilização e classificação da dívida tenham sido efetuadas em bases consistentes e conservadoras, os valores incluídos neste parcelamento se encontram no aguardo de homologação pelas autoridades competentes. Consequentemente, a confirmação da totalidade das obrigações dependerá da finalização, pelas autoridades, das análises das dívidas declaradas. A administração da Companhia não possui expectativa de ajustes relevantes decorrentes desses processos. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com o IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.21.1. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas**10.5. Políticas contábeis críticas:****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.

Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

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

(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.

Julgamentos na adoção de política contábil**Reconhecimento de receita**

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue a Orientação OCPC 04 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.

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.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

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 informações contábeis trimestrais 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.

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 informações contábeis intermediárias, 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 informações contábeis intermediárias.

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).

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

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 24(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).

Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 104.328 (R\$ 81.223 em 31 de dezembro de 2015) (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.

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. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma 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 IFRS 15 terá nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais. 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.

Gestão de risco financeiro

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

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

Risco de mercado

Risco cambial

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

Risco de taxa de juros

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

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

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

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

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado no item (d), onde também estão indicados os ativos e passivos sujeitos a taxas variáveis de juros.

Risco de crédito

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

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

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

Risco de liquidez

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

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

Estimativa do valor justo

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

- . Conforme descrito na Nota 14, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- . As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- . Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

- . Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**10.6. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras:**

a) os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (inclusive arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos, carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos, contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, contratos de construção não terminada e contratos de recebimentos futuros de financiamentos)

Não temos nenhum ativo ou passivo material que não esteja refletido nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas. Todas as nossas participações e/ou relacionamentos em/com nossas subsidiárias encontram-se registrados nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens relevantes não evidenciados nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

10.7. Comentário sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras:

a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia

Não aplicável.

b) natureza e propósito da operação

Não aplicável.

c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios**10.8. Plano de negócios:**

a) investimentos (inclusive descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos, fontes de financiamento dos investimentos e desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos)

A Companhia, desde o seu IPO (junho de 2007), lançou projetos onde a sua participação totaliza um valor geral de vendas de aproximadamente R\$3,7 bilhões e vem investindo no desenvolvimento, construção e entrega desses projetos. Adicionalmente, foram investidos recursos no banco de terreno para futuros lançamentos. Em abril de 2010 a Companhia deu início à implementação do sistema SAP, com o propósito de fortalecer e otimizar controles internos. O sistema entrou em funcionamento em julho de 2011.

Para isso, a Companhia conta com os recursos provenientes das ofertas primárias (IPO e follow on), captações já mencionadas de dívidas corporativas, debêntures e linhas decorrentes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), além de outras dívidas para financiamentos de projetos. Em fevereiro de 2011, a Companhia concluiu também a emissão de debêntures junto à Caixa Econômica Federal no montante total de R\$ 300 milhões, que funcionam como uma linha de crédito rotativo adicional, permitindo à Viver financiar até 90% do custo total dos projetos, incluindo os custos de terreno e de construção, de unidades com preço de venda até R\$500 mil. Adicionalmente, em 2008 a Companhia vendeu aproximadamente R\$200 milhões em ativos que não fazem parte do seu negócio principal e, em 2009, vendeu participação acionária em projetos que não apresentavam financiamento contratado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 05 de agosto de 2013, foi autorizada a emissão, pela Companhia, de debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de sua 4a emissão, as quais serão objeto de colocação privada, no montante total de até R\$ 125.000 sujeita a atualização de acordo com a variação acumulada do Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescido de juros de 2% ao ano.

O preço de conversão fixo é de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por ação, ou seja, cada uma debênture dará direito a quatro ações da Companhia, podendo o mesmo efetuar a qualquer momento, até a data de vencimento das debêntures, total ou parcialmente, e a exclusivo critério do debenturista, motivo pelo qual sua emissão estará sendo refletida nas demonstrações financeiras como passivo financeiro.

Exercido o direito de conversão em ações pelo debenturista, as debêntures não terão direito a remuneração e, portanto, a remuneração não integrará o cálculo do preço de conversão.

Em 29 de abril de 2016, a Companhia em atendimento ao disposto no Artigo 157, Parágrafo 4º da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A.") e na Instrução CVM nº 358/2002 e suas alterações ("ICVM 358/02"), foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o grupamento das 341.419.308 (trezentas e quarenta e um milhões, quatrocentas e dezenove mil e trezentas e oito) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, na proporção de 100 (cem) ações para formar 1 (uma) ação ("Grupamento").

Eventuais frações de ações de titularidade de acionistas da Companhia como resultado do Grupamento foram completadas por frações de ações a serem doadas, direta ou indiretamente, pela acionista Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC, de forma que cada acionista da Companhia receba a fração necessária para garantir a titularidade do próximo número inteiro de ações após a aplicação do fator de grupamento.

Em 2016, foram convertidas em ações R\$ 22.388 das debêntures conversíveis, passando a capital social da Companhia para R\$ 1.319.533, dividido em 4.299.141 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 2015, foram convertidas em ações R\$ 1.230 das debêntures conversíveis, passando a capital social da Companhia para R\$ 1.297.145, dividido em 340.377.708 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

Em 12 de março de 2018 foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento de capital autorizado para subscrição privada, permitida a capitalização de créditos detidos por credores contra a Companhia. Para 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

O Capital Social será aumentado, dentro do limite do capital autorizado, no valor de no mínimo R\$ 178.200 e no máximo R\$ 1.187.994, mediante a emissão de no mínimo 90.000.000 e no máximo 599.996.756 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 na data de 06 de fevereiro de 2017.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

Todas as informações relacionadas ao Aumento de Capital aprovado, bem como os termos e condições para exercício do direito de preferência aos acionistas da Companhia e para a conversão dos créditos detidos pelos credores, estão devidamente especificadas e detalhadas na Ata de Reunião Extraordinária do Conselho de Administração e no respectivo Aviso aos Acionistas.

b) aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que podem influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não aplicável

c) novos produtos e serviços (inclusive descrição das pesquisas em andamento já divulgadas, montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços, projetos em desenvolvimento já divulgados e montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços)

Não aplicável

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

10.9. Outros fatores com influência relevante:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.