

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na BM&FBOVESPA S.A. sob a sigla VIVR3, com o maior acionista individual a Paladin Prime Residencial Investors (Brasil), LLC, com sede no exterior, 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\$ 1.183.149 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 233.352 (R\$ 281.397 no exercício de 2013), impactado (i) pelos encargos financeiros(ii) pela redução do volume de lançamentos nos exercícios anteriores, não ocorre nenhum lançamento de empreendimento em 2014 e tem implementado as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

- (a) Controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais (Nota 30).
- (b) Priorização na execução e entrega dos projetos em andamento, objetivando acelerar o processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia.
- (c) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia para redução da alavancagem.
- (d) Reperfilamento de dívidas corporativas alinhando o cronograma de pagamento à entrada de caixa gerada pelos projetos.

Objetivando a redução de alavancagem através da alienação de ativos não estratégicos e o fortalecimento da estrutura de capital da Companhia, tivemos os seguintes destaques em 2014:

- (i) Efetivação da venda da totalidade das quotas da sociedade Inpar Projeto Residencial Raposo km 18,5 SPE Ltda., proprietária dos terrenos localizados no KM 18,5 da Raposo Tavares (Nota 7) em 30 de abril de 2014.
- (ii) Renegociação do perfil da dívida de debêntures (Nota 16(a)).
- (iii) Renegociação de R\$ 40 milhões de dívida corporativa com o reperfilamento do cronograma de pagamento com uma carência adicional de 16 meses pagamento de principal e juros.
- (iv) Assinatura da opção de compra para a venda do terreno Parque do Carmo pelo valor mínimo de R\$ 35 milhões que permitirá a amortização da dívida atrelada ao ativo.

Como parte do processo de facilitar o ingresso de novos recursos para financiamento dos projetos em curso, objetivando a sua conclusão, a Companhia vem migrando a grande maioria de seus projetos para o regime de patrimônio de afetação, que também agregou o benefício da redução do encargo tributário pela adoção do Regime Especial de Tributação (RET).

A segregação dos ativos e passivos consolidados em 31 de dezembro de 2014, entre empreendimentos em estrutura de patrimônio de afetação (já concluídos ou em processo de afetação) e não afetados, pode

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

assim ser demonstrada:

Descrição	Não afetados	Patrimônio de afetação	Em processo de afetação	Total
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	20.282	8.830	486	29.598
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	160.813	457.786	43.053	661.652
Imóveis a comercializar	214.653	163.910	11.685	390.248
Outros	20.780	10.998	350	32.128
	416.528	641.524	55.574	1.113.626
Total do ativo circulante	416.528	641.524	55.574	1.113.626
Ativo não circulante				
Realizável a longo prazo				
Títulos e valores mobiliários	1.312	-	-	1.312
Contas a receber	19.009	22.593	-	41.602
Imóveis a comercializar	159.365	16.538	11.070	186.973
Outros	(7.678)	91.305	175	83.802
Realizável a longo prazo	172.008	130.436	11.245	313.689
Investimentos, imobilizado e intangível	104.135	126	-	104.261
Total do ativo não circulante	276.143	130.562	11.245	417.950
Total do ativo	692.671	772.086	66.819	1.531.576
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos	157.863	183.802	-	341.665
Debêntures	304.252	-	-	304.252
Certificados de recebíveis imobiliários	27.754	-	-	27.754
Fornecedores	20.325	12.157	1.380	33.862
Obrigações trabalhistas e tributárias	26.005	29.985	2.298	58.288
Saldos entre sociedades consolidadas e outros	(12.638)	162.939	59.491	209.792
Total do passivo circulante	523.561	388.883	63.169	975.613
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	70.010	119.576	-	189.586
Debêntures	125.915	-	-	125.915
Certificados de recebíveis imobiliários	7.414	-	-	7.414
Obrigações trabalhistas e tributárias	52.743	25.902	1.556	80.201
Saldos entre sociedades consolidadas e outros	46.857	22.469	2.008	71.334
Total do passivo não circulante	302.939	167.947	3.564	474.450
Patrimônio líquido				
Participação dos não controladores	6.602	-	-	6.602
Patrimônio líquido dos controladores	(140.431)	215.256	86	74.911
	(133.829)	215.256	86	81.513
Total do passivo e patrimônio líquido	692.671	772.086	66.819	1.531.576

Operacionalmente, a Companhia tem foco direcionado na entrega dos projetos em andamento. Com base no seu novo direcionamento estratégico, a Companhia irá trabalhar no estabelecimento de um ciclo de negócios baseado em um modelo integrado (desenvolvimento, construção e vendas), com foco no

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mercado residencial das regiões de São Paulo (capital e interior) e grande Porto Alegre e apenas oportunisticamente em outras localizações.

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

As informações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 30 de março de 2015.

2 Principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação

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

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

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

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

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que considera 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 aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A referida Orientação OCPC 04 trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito com maiores detalhes na Nota 2.21.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Demonstrações financeiras individuais

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

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

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

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

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

No caso da Companhia, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, apenas pela avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto, pelo método da equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seria pelo custo ou valor justo.

2.2 Consolidação

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

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	2014	2013
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Viver Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00
Viver Participações Ltda.	100,00	100,00
Viver Vendas Ltda.	100,00	100,00
Inpar Investimentos S.A.	100,00	100,00
Inpar Investimentos II S.A.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	100,00	100,00
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	100,00	100,00
Rodes Incorporações S.A.	100,00	100,00
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	100,00

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação	
	2014	2013
Controladas e controladas em conjunto diretas		
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 38 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	100,00	100,00
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário 60 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 43 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	100,00
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 65 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 70 SPE Ltda.	100,00	100,00
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	100,00	100,00

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação	
	2014	2013
Controladas e controladas em conjunto diretas		
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 83 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	100,00
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	100,00	100,00

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação	
	2014	2013
Controladas e controladas em conjunto diretas		
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	-	100,00
inpar Projeto 136 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.	-	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	-	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.	-	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.	-	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.	-	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.	-	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.	-	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.	-	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.	-	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	70,00	70,00
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	70,00	70,00

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Transações com participações de não controladores

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

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

As participações minoritárias são demonstrados no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

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

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

2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

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

2.4 Conversão em moeda estrangeira

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação de risco está apresentada na Nota 5.

2.6 Ativos financeiros

2.6.1 Classificação

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

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

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

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

(b) Empréstimos e recebíveis

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

2.6.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

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

2.6.4 *Impairment* de ativos financeiros

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

Os critérios que a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

com o contrato. Como um expediente prático, a administração pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

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

2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

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

Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de *hedge* em aberto em 31 de dezembro de 2014 e de 2013.

2.8 Contas a receber

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

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

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

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.9 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

2.10 Despesas com vendas a apropriar

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

2.11 Imobilizado

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

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 13, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos são revisadas e ajustadas, se apropriado, ao final de cada exercício.

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.12 Intangível

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

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

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

2.14 Fornecedores e credores por imóveis compromissados

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

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

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

2.15 Empréstimos e financiamentos e debêntures

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.16 Provisões

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

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

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

(a) Riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

(b) Garantias

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

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

(c) Atraso na entrega de empreendimentos

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais.

Como referido anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade. A Companhia constituiu provisão em montante que corresponde a garantias não cobertas pelas construtoras (Nota 26).

(d) Contratos onerosos

Com a revisão orçamentária realizada, efetuamos análise dos empreendimentos, objetivando avaliar se os mesmos apresentam custo orçado para conclusão dos empreendimentos em valor superior ao valor líquido recuperável, independentemente do estágio atual em que se encontra o andamento da obra. Não identificamos perdas significativas que requeressem a constituição de provisão específica.

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

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

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

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

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

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (Nota 25(d)). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.21.1(b) PoC).

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.18 Benefícios a empregados e dirigentes

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

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

(a) Participação nos lucros de empregados e administradores

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

(b) Plano de opção de compra de ações

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

2.19 Capital social e gastos com oferta pública de ações

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

Os custos incrementais atribuíveis ao processo de emissão de ações quando da abertura de capital estão apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - "Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários".

2.20 Distribuição de dividendos

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

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.21 Reconhecimento de receitas

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

(a) Unidades concluídas e terrenos

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

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

(b) Unidades em construção

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 seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- . O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado Integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- . Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- . O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média ponderada de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação (considerada como a expectativa para o IGP-M nos próximos 12 meses - suavizada, divulgada no Boletim Focus do Banco Central do Brasil), e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota 6, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

(c) Operações de permuta

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

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

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

2.21.2 Receitas de taxa de administração

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

2.21.3 Receitas financeiras

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

2.22 Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação, conforme Nota 28.

2.23 Demonstrações dos fluxos de caixa

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.24 Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado", emitido pelo CPC.

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

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2014. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010 e substitui os trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2015.
- IFRS 15 – "Receitas de contratos com clientes", em maio de 2014, o IASB emitiu a norma IFRS 15. A norma substitui a IAS 18 – "Receitas" e a IAS 11 – "Contratos de construção" e uma série de interpretações relacionadas a receitas. Esta norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2017. A Companhia não espera ter impactos da adoção desta norma em suas demonstrações contábeis.

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

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente serem fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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

3.2 Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão da aplicação da ICPC 02 tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos nas 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.

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

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

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.

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 26(b)).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 será concedida redução de preço ou efetuado o pagamento de encargos para esses clientes (Nota 6).

(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 203.794 (R\$ 258.827 em 31 de dezembro de 2013) (Nota 34), 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 2017, 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.

4 Gestão de risco financeiro

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Risco de mercado

(i) 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.

(ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano. Os saldos de contas correntes parceiros em empreendimentos (Nota 10) 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.

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 15, 16, 17, 18, 21 e 23, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 24, 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.

(b) Risco de crédito

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

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como praticamente nulo, visto que (i) todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; (ii) a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. No caso de unidades para 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. A composição de saldos consolidados por *rating* pode ser assim demonstrada:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Rating/agência	Consolidado	
	2014	2013
Conta-corrente e depósitos bancários de curto prazo		
AAA(Fitch)	10.230	46.503
QG3 (Austin)	2.367	7.742
A1 (Mood 's)	1.369	1.237
AA-(Fitch)	526	752
Baa2 (Mood 's)	341	213
AA+(Fitch)		40
BB- (Standard&Poor's)		1
Caixa	69	153
B1 (Mood 's)	1	
Outros		27
	14.903	56.668
Aplicações financeiras		
AA- (Fitch)		16.624
AAA (Fitch)	8.885	2.926
AA (Fitch)		1.185
Baa2 (Mood 's)	1.055	
Outros	4.755	
	14.695	20.735
Nota 5.1	29.598	77.403
Títulos e valores mobiliários		
AAA (Fitch)	1.312	103.356
Nota 5.2	1.312	103.356

(c) Risco de liquidez

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2014.

Descrição	Consolidado			Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	
Empréstimos e financiamentos	341.665	133.149	56.437	531.251
Debêntures	304.252	125.915		430.167
Coobrigação na cessão de recebíveis	12.584	6.281	15.315	34.180
Certificados de recebíveis imobiliários	27.754	3.143	4.271	35.168
Credores por imóveis compromissados	9.861			9.861
Obrigações com investidores	55.316			55.316
Em 31 de dezembro de 2014	751.432	268.488	76.023	1.095.943
Empréstimos e financiamentos	225.560	208.496	107.059	541.115
Debêntures	345.852	23.380	105.357	474.589
Coobrigação na cessão de recebíveis	12.524	12.090	24.115	48.729
Certificados de recebíveis imobiliários	102.545	32.549	19.504	154.598
Credores por imóveis compromissados	10.496			10.496
Obrigações com investidores	50.343			50.343
Em 31 de dezembro de 2013	747.320	276.515	256.035	1.279.870

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de dezembro de 2014, exceto para a TR, para a qual assumiu-se uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda CDI	13,23	9,92	6,62
CDI	13,03	16,29	19,55
IGP-M	5,64	7,05	8,46
INCC	5,23	6,54	7,85
TR	2,06	2,58	3,09
IPCA	7,22	9,03	10,83

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação (CDI ou TR). Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira e não há dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (Compromissos assumidos - Nota 34).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	2014		Risco	Valores para 2014		
	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5.1)						
96% a 105% do CDI	14.695					
	14.695		Queda do CDI	1.944	1.458	972
Aplicações financeiras (Nota 5.2)						
96% a 105% do CDI	1.312					
96% a 105% do CDI	1.312		Queda do CDI	174	130	87
96% a 105% do CDI	-		Queda do CDI	-	-	-
Contas a receber de clientes (Nota 6)						
IGP-M	686.118					
INCC	312.478		Alta do IGP-M	17.624	22.030	26.436
	373.640		Alta do INCC	19.541	24.427	29.312
Conta corrente com parceiros nos						
Empendimentos (Nota 10)	70.701					
IGP-M	70.701		Alta do IGP-M	3.988	4.984	5.981
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)						
TR		531.251				
CDI		295.509				
IPCA		194.879	Alta da TR	6.087	7.609	9.131
IGP-M		22.091	Alta do CDI	25.393	31.741	38.089
		18.772	Alta do IPCA	1.595	1.994	2.392
			Alta do IGP-M	1.059	1.323	1.588
Debêntures (Nota 16)						
TR		430.167				
CDI		238.509	Alta da TR	4.913	6.142	7.370
		191.658	Alta do CDI	24.973	31.216	37.460
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 18)						
CDI		35.168				
IPCA		26.264	Alta do CDI	3.422	4.278	5.133
IGP-M		8.904	Alta do IPCA	-	-	-
			Alta do IGP-M	502	628	753
Obrigações com investidores (Nota 23)						
TR		55.316				
IGP-M		50.096	Alta da TR	1.032	1.290	1.548
		5.220	Alta do IGP-M	294	368	442
Partes relacionadas (Nota 24)						
CDI		77.026				
		77.026	Alta do CDI	10.036	12.546	15.055
Crédores por imóveis compromissados (Nota 21)						
INCC		9.861	Alta do INCC	516	645	774
		9.861				

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(e) Gestão de capital

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Empréstimos e financiamentos	196.634	209.399	531.251	541.115
Debêntures	430.167	474.589	430.167	474.589
Coobrigação recebíveis	8.185	13.619	34.180	48.729
Certificados de recebíveis	35.168	154.598	35.168	154.598
Obrigações com investidores	-	-	55.316	50.343
	670.154	852.205	1.086.082	1.269.374
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(8.576)	(122.700)	(30.910)	(180.759)
	661.578	729.505	1.055.172	1.088.615
Dívida líquida	661.578	729.505	1.055.172	1.088.615
Patrimônio líquido	74.911	308.263	74.911	308.263
Patrimônio líquido e dívida líquida	736.489	1.037.768	1.130.083	1.396.878
Percentual	89,83	70,30	93,37	77,93

(f) Estimativa do valor justo

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

- Conforme descrito na Nota 16, 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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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.

O Grupo 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).
- 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.

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária			317.297	336.781
Sem alienação fiduciária	286	308	5.299	5.038
	286	308	322.596	341.819
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			381.272	490.932
Contas a receber de clientes	286	308	703.868	832.751

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Perdas estimadas para devedores duvidosos	(286)	(308)	(17.750)	(21.366)
Contas a receber de clientes	-	-	686.118	811.385

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 197.562 encontram-se vencidas (Nota 6), motivado, principalmente, pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise das prováveis perdas na margem em função da ocorrência de distratos e foi constituída uma perda estimada correspondente à margem de lucro nas operações, integrante da perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, no montante de R\$ 3.016 em 31 de dezembro de 2014 (31 de dezembro de 2013 - R\$ 3.158) (Nota 6). A redução das perdas estimadas para distratos no montante de R\$ 142, decorre da efetivação dos distratos ocorridos no exercício findo 31 de dezembro de 2014, cujo valor correspondente aos contratos de venda monta R\$ 108.333.

5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

5.1 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Caixa e bancos conta-movimento	1.998	19.637	14.903	56.667
Fundo de investimento	1.041	1.167	1.490	1.185
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)			8.884	16.624
Fundo de investimento	3.264	2.891	3.264	2.892
Aplicação automática	961	34	1.057	35
	7.264	23.729	29.598	77.403

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia. Considera equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor sendo representadas substancialmente por saldos disponíveis em bancos, Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas entre 82,82% até 100,5% (2013 – 94,5% a 101%) de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A Companhia possui um fundo de investimento exclusivo denominado "Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Grand Paradiso", administrado pela BTG Pactual Serviços

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Financeiros S.A. DTVM, sendo o Banco BTG Pactual S.A. responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e liquidação financeira de suas operações. As cotas do fundo de investimento exclusivo foram diversificadas em aplicações interfinanceiras de liquidez, certificados de depósitos bancários, debêntures e quotas de outros fundos de investimento não exclusivos, com remuneração indexada às taxas de CDI. As aplicações financeiras em fundo de investimento em que a Companhia tem participação exclusiva, no montante de R\$ 1.041 (consolidado: R\$ 1.490) encontra-se consolidada.

5.2 Títulos e valores mobiliários

Estão substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros, com prazo de resgate superior a 90 dias, conforme demonstrado a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Certificados de Depósito Bancário (CDB) (a)	1.312	1.256	1.312	1.256
Fundo de investimento		97.715		102.100
Total títulos e valores mobiliários	1.312	98.971	1.312	103.356
Circulante	-	(97.715)	-	(102.100)
Não circulante	1.312	1.256	1.312	1.256

(a) As aplicações em CDB, no montante de R\$ 1.312 (31 de dezembro de 2013 - R\$ 1.256), estão classificadas no não circulante e encontram-se caucionadas em operações de crédito e fiança bancária.

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Saldo a receber empreendimentos concluídos	286	308	322.596	341.819
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(286)	(308)	(10.118)	(10.507)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	312.478	331.312
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			558.824	765.946
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa			(7.632)	(10.859)
(+) Parcelas recebidas			150.887	232.898
(=) Vendas contratadas atualizadas			702.079	987.985
(-) Venda contratada a apropriar			(174.995)	(266.308)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(=) Receita apropriada			527.084	721.677
(-) Ajuste a valor presente			(2.557)	(8.706)
(-) Parcelas recebidas			(150.887)	(232.898)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			373.640	480.073
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)			686.118	811.385
Serviços de administração	737	1.398	737	1.403
Serviços de corretagem			152	564
Outras contas a receber (*)	10.356	11.154	16.405	17.564
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa			(158)	(158)
Contas a receber de outras operações	11.093	12.552	17.136	19.373
Total do contas a receber	11.093	12.552	703.254	830.758
(-) Circulante	(11.060)	(12.519)	(661.652)	(767.428)
Não circulante	33	33	41.602	63.330

(*) O saldo de outras contas a receber está substancialmente representado pelo valor a receber da alienação da participação societária na sociedade TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. no montante de R\$ 10.000.

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

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

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor justo das contraprestações a receber, considerando o custo médio ponderado de encargos financeiros que a Companhia incorre em suas captações, desconsiderando o efeito da inflação no período (expectativa da variação do IGP-M nos próximos 12 meses – suavizada, divulgada pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada.

A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 31 de dezembro de 2014 foi de 7.36% (31 de dezembro de 2013 - 5.58%).

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ano - descrição	Consolidado			
	Imóveis		2014	2013
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos				
Ano do Habite-se				
Em 2009	34.252		34.252	5.684
Em 2010	3.312		3.312	4.302
Em 2011	15.016		15.016	30.143
Em 2012	81.317		81.317	97.632
Em 2013	15.541		15.541	8.215
Em 2014	48.124		48.124	
Em construção		139.268	139.268	178.497
	197.562	139.268	336.830	324.473
A vencer				
2014				644.400
2015	79.740	390.602	470.342	40.612
2016	5.895	2.458	8.353	10.672
2017	5.491	2.104	7.595	57.536
2018 em diante	23.790	14.203	37.993	
	312.478	548.635	861.113	1.077.693

Conforme mencionado na Nota 1, ocorreram atrasos na entrega dos empreendimentos, os quais refletiram diretamente na expectativa de recebimento da carteira de recebíveis. Em virtude da revisão dos prazos de entrega de obras, houve um deslocamento na expectativa de realização de parcela do contas a receber de clientes, do ano de 2013 para o ano de 2014, tendo sido constituída perdas estimadas para indenização a clientes, no montante de R\$ 10.573 (31 de dezembro de 2013 - R\$ 12.912).

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Perdas	286	308	4.319	5.454
Distratos (margem)			3.016	3.158
Indenização			10.573	12.912
	286	308	17.908	21.524
Empreendimentos concluídos			10.118	10.507
Empreendimentos em construção			7.632	10.859
Demais contas a receber			158	158
			17.908	21.524

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Para cobrir riscos desses repasses não virem a ser efetivados e a venda ser distratada, retornando a unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, que cobre a margem de lucro reconhecida nas operações em que a administração estima que haja riscos que sejam distratadas. Essa estimativa é realizada com base em informações históricas e projeções individuais por empreendimento. A perdas estimadas constituída sobre a margem de operações que poderão ser distratadas monta R\$ 3.016 (31 de dezembro de 2013 - R\$ 3.158) a qual representa a margem de lucro sobre operações de venda que totalizaram R\$ 34.718 (31 de dezembro de 2013 - R\$ 21.531), e está incluída na perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, como demonstrado na movimentação a seguir:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2012	(539)	(23.114)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos		1.569
Perdas estimadas para indenização		(133)
Reversão de perdas estimadas	231	154
Em 31 de dezembro de 2013	(308)	(21.524)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos		142
Reversão perdas estimadas para indenização		2.339
Reversão de perdas estimadas	22	1.135
Em 31 de dezembro de 2014	(286)	(17.908)

No exercício de 2014 ocorreram operações de distrato de venda que totalizaram R\$ 108.333, tendo a reversão da margem de lucro sobre essas operações de venda sido reconhecida diretamente na apropriação da receita e dos custos na demonstração do resultado. Ao final desse período foi efetuada nova avaliação da perdas constituída, tendo gerado um efeito líquido da perdas estimadas de R\$ 142 (31 de dezembro de 2013 uma reversão de R\$ 1.569).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Terrenos para incorporação (a)	2.669	2.669	190.869	232.348
Imóveis em construção		64	121.054	145.164
Imóveis concluídos			232.478	125.779
Adiantamentos a fornecedores	158	151	7.074	16.366
Atividade de incorporação	2.827	2.884	551.475	519.657
Terrenos destinados a venda (a)			25.746	204.668
Perdas estimadas para ajuste ao valor Recuperável (impairment)			-	(43.236)
Terrenos destinados a venda	-	-	25.746	161.432
	2.827	2.884	577.221	681.089
Circulante	(158)	(215)	(390.248)	(429.189)
Não circulante	2.669	2.669	186.973	251.900

Em 4 de março de 2013 foram contratados especialistas para promover a venda de terreno denominado "Parque do Carmo", 156 mil m², cujo valor contábil em 31 de dezembro de 2014 monta R\$ 22.376. Nessa operação de venda, a administração não tem expectativa do valor líquido realizável ser inferior ao valor contábil, e durante o terceiro trimestre de 2014 assinou uma opção de compra para a venda do terreno Parque do Carmo pelo valor mínimo de R\$ 35 milhões.

Em 30 de abril de 2014 foi efetivada a venda da totalidade das quotas da controlada Inpar Projeto Residencial Raposo KM 18,5 SPE Ltda., proprietária do terreno denominado "Raposão", cujo custo contábil monta o valor de R\$ 149.651, com a dedução de perdas estimadas para ajuste a valor recuperável dos estoques em R\$ 43.236 realizada em 2013, e no fechamento da operação de venda foi registrado uma perda na venda de participação societária de R\$ 12.419. O valor total da operação de venda foi R\$ 137.232, totalmente recebido em 30 de junho de 2014.

Em 30 de abril de 2014 foi efetivada a venda do terreno denominado Engenho de Dentro, pertencente a controlada Inpar Projeto 82 SPE Ltda., cujo valor contábil monta R\$ 6.634.

Em 30 de junho de 2014 ocorreu o distrato do terreno denominado Portal do Mangal, pertencente a controlada Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda., cujo custo contábil monta R\$ 23.427, deduzido de R\$ 26.711 classificado como adiantamento de clientes e relacionado como permutas físicas (Nota 22) e R\$ 1.723 classificado como comissões a pagar (Nota 20). Na rescisão foi pago o valor de R\$ 3.677, sendo R\$ 2.000 em dinheiro e R\$ 1.677 com permuta. O valor da perda total na rescisão foi de R\$ 27.104 (Nota 33).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Custo incorrido acumulado	-	64	535.457	688.890
Custo apropriado às unidades vendidas			(449.429)	(570.958)
Juros capitalizados			153.930	129.150
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas			(118.904)	(101.918)
No fim do exercício/período	-	64	121.054	145.164

A movimentação e o saldo dos juros capitalizados nos estoques encontram-se apresentados na Nota 15.

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Adiantamentos a fornecedores	6.731	7.992	11.441	18.785
Outras contas a receber parceiros	2.820	7.323	3.561	17.988
Depósito judicial	919	833	3.973	2.891
Adiantamento a funcionários	559	1.304	601	1.426
Outros	148	209	2.002	2.795
Perdas estimadas para créditos diversos	(741)	(3.161)	(1.510)	(4.548)
	10.436	14.500	20.068	39.337

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2012	(6.133)	(7.520)
Complemento de perdas estimadas	(228)	(228)
Reversão de perdas estimadas (*)	3.200	3.200
Em 31 de dezembro de 2013	(3.161)	(4.548)
Complemento de provisão	(12)	(506)
Reversão de provisão	2.432	3.544
Em 31 de dezembro de 2014	(741)	(1.510)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(*) A administração efetuou a baixa pela perda efetiva de contas a receber apresentado na linha de "Outros".

9 Despesas com vendas a apropriar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Comissões sobre vendas			1.577	2.114
Outras	252	219	255	219
	252	219	1.832	2.333
Circulante	(252)	(219)	(1.242)	(1.284)
Não circulante	-	-	590	1.049

10 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (ii)	15.300	18.963	15.300	18.963
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (iii)		12	17.771	18.156
Menin Incorporadora Ltda. (i)	30.894	25.893	30.905	26.031
Orbhit Engenharia e Construtora Ltda. (i)	5.812	5.221	5.812	5.221
L. Priori Incorporações Ltda. (i)	4.663	4.206	4.663	4.206
Meta Holding S.A.	857	773	857	773
Outros (i)	946	1.105	2.640	2.799
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(7.247)	(7.327)	(7.247)	(7.327)
Não circulante	51.225	48.846	70.701	68.822

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário.

- (ii) A Companhia firmou um contrato de parceria de cinco anos que estabelece que a Zappi Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., deverá dar preferência à Companhia na realização de obras de construção, devendo, portanto, realizar preferencialmente obras nos empreendimentos desenvolvidos pela Companhia, com foco no segmento residencial, de modo que a realização de obras para terceiros não poderá afetar a capacidade de construção das obras desenvolvidas para a Companhia. Com a finalidade de viabilizar a parceria, a Companhia concedeu à Zappi um mútuo a ser pago por meio de prestação de serviços de administração de obras. O saldo está sujeito a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano. Para a concessão de referido empréstimo, a Zappi constituiu em favor da Companhia garantia de imóveis e de seu maquinário. O mútuo a receber estava integralmente provisionado em 31 de dezembro de 2012, e a Companhia deixou de atualizar os créditos pelos índices contratuais avençados, em função da administração ter julgado ser as garantias insuficientes para ressarcimento do direito a receber. Em 27 de setembro de 2013 foi assinado acordo para quitação do saldo pelo valor de R\$ 24.387, da seguinte forma: (i) R\$ 7.867 através de compensação de contas a pagar de sociedades controladas por serviços de construção executados e a executar; (ii) R\$ 7.068 em 41 parcelas de valores progressivos; (iii) R\$ 9.452 em 1ª de agosto de 2018, sendo atualizada com base na variação da taxa DI - Depósitos Interfinanceiros. A parcela de R\$ 9.452 será perdoada caso a liquidação das 41 parcelas sejam realizadas no cronograma estabelecido, motivo pelo qual a Companhia reverteu parcialmente a perdas estimadas para perda constituída, no valor de R\$ 14.711, remanescendo provisionado R\$ 5.486 em 31 de dezembro de 2013.
- (iii) A Companhia moveu ação judicial de cobrança dos valores a receber e também foi objeto de ação judicial, requerendo a distribuição de lucros do empreendimento. A Companhia não tem expectativas de perdas na realização dos valores a receber.

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)
Baixa pela perda efetiva	652	652
Reversão de perdas estimadas	14.553	14.553
Em 31 de dezembro de 2013	(7.327)	(7.327)
Baixa pela perda efetiva	80	80
Em 31 de dezembro de 2014	(7.247)	(7.247)

11 Impostos e contribuições a compensar

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
PIS			1.007	956
COFINS			4.660	4.410
CSLL	349	2.351	414	9.442
IRPJ	3.781	10.602	4.034	27.460
IRRF s/ aplicações financeiras	1.230	1.522	2.472	2.387
Outros	23	498	385	755
	5.383	14.973	12.972	45.410
Circulante	(3.230)	(4.360)	(10.818)	(11.153)
Não circulante	2.153	10.613	2.154	34.257

O saldo que estava classificado no não circulante da controladora e do consolidado em 2013 referente a pedido de restituição dos valores, que é composto de saldos de IRPJ e de CSLL relativos ao ano de 2003, foi reconhecido pela Receita Federal do Brasil e parte foi compensado/abatido dos saldos de tributos parcelados pela Companhia, no montante de R\$ 21.665, e foi reembolsado o valor de R\$ 11.223. Os demais saldos da controladora e das controladas estão sendo compensados com impostos federais sobre o faturamento e retenções na fonte.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	817.813	908.646	75.368	79.003
Provisão para passivo a descoberto (b)	(13.288)	(11.215)	(1.066)	(163)
Investimentos (a)	804.525	897.431	74.302	78.840
Ágio (Nota 14) (1)				
Reclassificação para o passivo	13.288	11.215	1.066	163
Encargos financeiros apropriados (*)	56.899	37.252		
	874.712	945.898	75.368	79.003

(*) A sociedade controladora efetua a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais são aplicados nas sociedades controladas e controladas em conjunto para financiamento de seus empreendimentos imobiliários. Os encargos financeiros desses recursos captados pela controladora e relacionados com as unidades imobiliárias em estoques nas sociedades controladas e controladas em conjunto são apresentados nesta rubrica. No balanço patrimonial consolidado, foram reclassificados para a rubrica de imóveis a comercializar, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota 15.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 dezembro de 2012	Aumento de capital (redução)	Reclassificação	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 dezembro de 2013	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 dezembro de 2014
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	172.495				(44.991)	127.504			(38.526)	88.978
Viver Empreendimentos Ltda.	712.734	(3.368)		5.990	(35.698)	679.658	6.335	3.251	(62.798)	626.446
Viver Participações Ltda.	(93)				(4)	(97)			(5)	(102)
Viver Vendas Ltda.	(585)				(276)	(861)			(856)	(1.717)
Inpar Investimentos S.A.	(110)				(3)	(113)				(113)
Inpar Investimentos II S.A.	(6.369)				(1.011)	(7.380)			(506)	(7.886)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	(2.064)	3.654			(694)	(2.758)			(705)	(3.463)
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(6)				(243)	3.411			(125)	3.286
Inpar Projeto 50 SPE Ltda					(6)	-	6.270		(2)	6.268
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	9.827				9.406	19.233			(701)	18.532
Sociedades controladas	885.829	286	-	5.990	(73.514)	818.591	12.605	3.251	(104.224)	730.223
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda.	63.900	3.368		(5.990)	6.699	67.977	(6.336)	(3.251)	7.517	65.907
Inpar Projeto 122 SPE Ltda. (*)	12.889		(11.285)		(1.604)	-				-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.		107		(34)	173	246	(217)	34	18	81
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	81				(1)	80			(1)	79
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.950			(25)	(13)	2.937			15	2.952
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.		105			192	272	(207)	-	31	96
Tibério - Inpar Projeto Residencial										
Guarulhos SPE Ltda.	2.957	1.971		(4.166)	645	1.407		(841)	289	855
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	(159)				(1)	(160)				(160)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto										
Igel SPE Ltda.	8.883	1.111		(9.742)	1.253	1.505	704	(1.086)	99	1.222
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda. (1)	8.654	6.412		(13.841)	2.865	4.090		(2.865)	656	1.881
Reusing Construções S.A.	(154)	860			(706)	-				-
Flegtonite Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1				(1)	-				-
Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	108	381				489			1.806	2.295
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)				(1)	(3)	3		(906)	-
Enipeu Empreendimentos Imobiliários Ltda.										
Sociedades controladas em conjunto	100.108	14.315	(11.285)	(33.798)	9.500	78.840	(6.053)	(8.009)	9.524	74.302
Inpar Projeto 122 SPE Ltda. (*)	985.937	14.601		(27.808)	(64.014)	897.431	6.552	(4.758)	(94.700)	804.525
			11.285			11.285	(11.285)			
Total	985.937	14.601	-	(27.808)	(64.014)	908.716	(4.733)	(4.758)	(94.700)	804.525

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Provisão para perdas

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

Empresas	Controladora		Consolidado	
	2013	Acréscimo/ diminuição	2014	2014
Inpar Investimentos II S.A.	7.380	506	7.886	
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	2.758	704	3.462	
Viver Vendas Ltda.	861	857	1.718	
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.				159
Inpar Investimentos S.A.	113		113	
Viver Participações Ltda.	97	6	103	
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	6		6	
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.				3
Fletegonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.				1
Enipeu Empreendimentos Imobiliários Ltda.				906
Provisão para passivo a descoberto	11.215	2.073	13.288	903
				1.066

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Ativos não circulante destinados à venda

Inpar Projeto 122 SPE Ltda. (Inpar 122)

Em 30 de janeiro de 2014, foi alienada a totalidade das quotas detidas pela Companhia na sociedade controlada em conjunto na Inpar 122, representando 50% de seu capital social, para a outra sócia quotista dessa sociedade, pelo valor total de R\$ 7.990, que foi recebido por meio da transferência da dívida que a Companhia possuía perante essa sociedade, no montante de R\$ 7.842 em 31 de dezembro de 2013 (Nota 24(a)). Adicionalmente, e como consequência dessa operação, o passivo atrelado à obrigação de capitalização de R\$ 10.535 nessa sociedade (Nota 20), que lhe garantia a participação de 50% no capital social, também deixou de existir.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Informações de controladas e controladas em conjunto indiretas

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	2014	2013	2014	2013
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	3.179	22.424	(19.245)	1.053	(2.131)	(19.245)	(17.113)	(2.131)	3.367
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	3.765	-	3.765	-	(1)	3.765	3.765	(1)	(1)
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	14.409	775	13.634	22	(141)	13.634	13.775	(141)	(67)
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	5.861	8	5.853	-	(79)	5.853	5.337	(79)	(4.150)
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	14.150	768	13.382	-	(1)	13.382	13.383	(1)	(6)
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	13	1	12	-	(114)	12	126	(114)	(21)
Rodes Incorporações S.A.	4.070	2.892	1.178	-	(127)	1.178	2.317	(127)	(118)
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	118.602	-	(137)
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	1.823	541	1.282	89	24	1.282	1.258	24	(43)
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	61	-	61	-	-	61	(683)	-	-
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	10.853	1.106	9.747	548	(92)	9.747	9.839	(92)	(84)
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	21.210	2.882	18.328	356	(146)	18.328	18.473	(146)	(28)
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	22.540	8.980	13.560	752	(155)	13.560	13.715	(155)	205
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	5.073	446	4.627	1.197	1.009	4.627	3.618	1.009	107
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	154.533	85.354	69.179	(2.719)	(5.208)	69.179	127.218	(5.208)	(33.217)
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	1.176	353	823	-	(175)	823	998	(175)	(12)
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	17.433	433	17.000	402	(6)	17.000	17.005	(6)	(256)
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	1.463	575	888	74	61	888	827	61	(10)
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	105.672	75.632	30.040	172	(1.325)	30.040	31.365	(1.325)	(1.794)
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	4.200	735	3.465	416	(74)	3.465	3.539	(74)	(131)
Viver Projeto 38 SPE Ltda	470	53	417	-	(35)	417	452	(35)	(148)
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	49.764	11.740	38.024	6.041	(5.342)	38.024	8.866	(5.342)	825
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	9.915	5.390	4.525	494	182	4.525	4.343	182	(14.382)
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.	4.938	209	4.729	67	(74)	4.729	4.803	(74)	226
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	18	2.621	(2.603)	5	(25.172)	(2.603)	13.496	(25.172)	155
Inpar Projeto 60 SPE Ltda.	-	1.415	(1.415)	-	(25)	(1.415)	(3.664)	(25)	(10)
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	9.922	9.787	135	-	-	135	125	-	-

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas						Investimentos		Equivalência Patrimonial
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	2014	2013		
Viver Projeto 43 SPE Ltda	531	4	527	-	(2)	527	528	(111)	2013 (111)
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	56.513	26.724	29.789	(94)	(1.087)	29.789	7.467	(1.087)	432
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	67.558	61.250	6.308	6.881	(10.355)	6.308	16.663	(10.355)	3.691
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	4.337	3	4.334	-	-	4.334	4.290	-	(545)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	6.284	16	6.268	-	(2)	6.268	6.267	(2)	-
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	13.658	14.452	(794)	8.260	(6.971)	(794)	6.168	(6.971)	(2.074)
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	43.280	41.647	1.633	13.641	65	1.633	1.648	65	(1.943)
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	10.809	273	10.536	(2.191)	(2.243)	10.536	21.176	(2.243)	1.347
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	14.826	6.179	8.647	803	(488)	8.647	9.135	(488)	827
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	76.230	57.697	18.533	14.909	(701)	18.533	19.234	(701)	9.407
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	33.600	14.873	18.727	14.292	(2.154)	18.727	20.881	(2.154)	(380)
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	901	439	462	101	152	462	310	152	(123)
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	17.338	4.181	13.157	273	(484)	13.157	13.641	(484)	1.605
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	43.104	47.480	(4.376)	5.424	(10.121)	(4.376)	(7.781)	(10.121)	(3.680)
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda	10.663	10.738	(75)	(278)	(1.865)	(75)	1.790	(1.865)	(2.261)
Projeto Imobiliário SPE 70 Ltda	6.190	174	6.016	31	33	6.016	5.983	33	(18)
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	35.420	11.404	24.016	-	(3)	24.016	24.019	(3)	(111)
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	10.954	6.992	3.962	3.909	(1.599)	3.962	13.869	(1.599)	(1.487)
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	20.551	14.748	5.803	-	(1.635)	5.803	7.438	(1.635)	(320)
Viver Projeto 88 SPE Ltda	497	44	453	-	(32)	453	486	(32)	(44)
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	77.420	44.058	33.362	37.929	9.919	33.362	23.444	9.919	1.868
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	8.408	1.496	6.912	663	(348)	6.912	5.059	(348)	531
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	1.011	87	924	167	68	924	855	68	(146)
Viver Projeto 83 SPE Ltda	460	1	459	-	(1)	459	460	(1)	(33)
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	4.166	538	3.628	50	(87)	3.628	3.715	(87)	(210)
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	62.372	56.689	5.683	9.450	(710)	5.683	6.393	(710)	1.042
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	172	1.343	(1.171)	3.925	(1.749)	(1.171)	577	(1.749)	(8)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas						Investimentos		Equivalência Patrimonial	
Controlada	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	2014	2013	2014	2013
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	19.909	9.800	10.109	1.762	(2.223)	10.109	12.332	(2.223)	(1.294)
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	9.511	382	9.129	-	(6)	9.129	9.135	(6)	(2)
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	3.140	784	2.356	793	247	2.356	2.109	247	387
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	42.128	42.823	(695)	1.089	(695)	(695)	(18)	(695)	-
Inpar Projeto 77 SPE Ltda.	31.701	23.180	8.521	4.994	(3.461)	8.521	11.982	(3.461)	2.789
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	5.114	6.235	(1.121)	1.788	(1.722)	(1.121)	601	(1.722)	(650)
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	78	3.099	(3.021)	-	(19)	(3.021)	(3.002)	(19)	(24)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	23.518	12.804	10.714	(488)	(2.313)	10.714	13.027	(2.313)	(3.602)
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	8.565	4.432	4.133	4.379	(386)	4.133	4.520	(386)	(8.893)
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	63.814	17.176	46.638	2.290	(4.668)	46.638	51.306	(4.668)	(14.455)
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(1)	(2)	(2)	(1)	(3)
Projeto Imobiliario Residencial Linea SPE 96 Ltda.	75.248	68.876	6.372	5.603	(6.140)	6.372	1.426	(6.140)	(2.471)
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	8.527	20.040	(11.513)	5.570	(2.675)	(11.513)	(8.837)	(2.675)	(4.440)
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	27	15.869	(15.842)	-	(8)	(15.842	(15.834	(8)	(88)
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	18.382	5.073	13.309	3.123	756	13.309	12.553	756	1.313
Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda.	51.526	50.100	1.426	11.510	(744)	1.426	2.170	(744)	255
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	-	3	(3)	-	(2)	(3)	(3.220)	(2)	(1)
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	27.150	10.231	16.919	8.232	2.563	16.919	5.429	2.563	5.546
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	2.946	-	2.946	-	(4)	2.946	2.950	(4)	(1)
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	17.876	18.492	(616)	855	(616)	(616)	(11)	(616)	-
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	4	246	(242)	7	(6)	(242)	(379)	(6)	(14)
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	11.707	11.734	(27)	-	(27)	(27)	(6)	(27)	-
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	3.183	89	3.094	-	45	3.094	2.544	45	(14)
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	-	1	(1)	-	(1)	(1)	(5)	(1)	-
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	3.699	141	3.558	-	(4)	3.558	3.052	(4)	(5)
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	-	7	(7)	-	(1)	(7)	(5)	(1)	-
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	7	1	6	-	(1)	6	8	(1)	-
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	-	10	(10)	-	(1)	(10)	(9)	(1)	-

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

[illegible]

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas						Investimentos		Equivalência Patrimonial			
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total do ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total do Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	2013	2014	2013
Controlada em conjunto												
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	1.296	26.254	27.550	2.070	3.640	5.710	21.840	787	(711)	21.467	-711	(846)
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	3.166	10.336	13.502	4.024	9.310	13.334	168	1.827	(861)	1.029	-861	754

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Imobilizado líquido

Descrição	Controladora					
	Imóvel	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos
Custo						
Saldo em 31 de dezembro de 2012	3.975	17.134	2.535	1.011	2.264	192
Adições					3	64
Baixa		(157)	(192)	(505)		
Saldo em 31 de dezembro de 2013	3.975	16.977	2.343	506	2.267	256
Adições		(41)			8	
Baixa	(3.975)					
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-	16.936	2.343	506	2.275	256
Depreciação						
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(1.350)	(6.181)	(1.246)	(585)	(739)	(63)
Depreciação no exercício	(26)	(1.603)	(213)	(71)	(191)	(24)
Baixa		148	108	245		
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(1.376)	(7.636)	(1.351)	(411)	(930)	(87)
Depreciação no exercício	(2)	(1.603)	(200)	(48)	(192)	(24)
Baixa	1.378	41				
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-	(9.198)	(1.551)	(459)	(1.122)	(111)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2014	-	7.738	792	47	1.153	145
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2013	2.599	9.341	992	95	1.337	169
Taxa anual média ponderada - %	4	10	10	20	20	

Taxa anual média ponderada - %

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Consolidado								
Descrição	Imóvel	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Estande de vendas e apartamentos modelos decorados	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2012	3.975	17.263	2.684	1.057	55.152	2.981	9	83.121
Adições					22	67	(9)	80
Baixa		(157)	(192)	(532)	(42.978)			(43.859)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	3.975	17.106	2.492	525	12.196	3.048	-	39.342
Adições					126	8		134
Baixa	(3.975)	(42)			(62)			(4.079)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-	17.064	2.492	525	12.260	3.056	-	35.397
Depreciação								
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(1.349)	(6.238)	(1.298)	(628)	(40.618)	(996)	-	(51.127)
Depreciação no exercício	(26)	(1.631)	(226)	(73)	(3.773)	(258)		(5.987)
Baixa		148	108	271	38.666			39.193
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(1.375)	(7.721)	(1.416)	(430)	(5.725)	(1.254)	-	(17.921)
Depreciação no exercício	(2)	(1.630)	(213)	(48)	(1.438)	(259)		(3.590)
Baixa	1.377	43			136			1.556
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-	(9.308)	(1.629)	(478)	(7.027)	(1.513)	-	(19.955)
Saldo total líquido em 31 de Dezembro de 2014	-	7.756	863	47	5.233	1.543	-	15.442
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2013	2.600	9.385	1.076	95	6.471	1.794	-	21.421
Taxa anual média ponderada - %	4	10	10	20	33	20		

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

14 Intangível

Descrição	Controladora		Agio na aquisição de empresas	Consolidado	
	Softwares	Total		Softwares	Total
Custo					
Saldo em 31 de dezembro de 2012	20.428	20.428	7.975	20.478	28.453
Baixa			(7.975)		(7.975)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	20.428	20.428	-	20.478	20.478
Adições	32	32		32	32
Saldo em 31 de dezembro de 2014	20.460	20.460		20.510	20.510
Amortização					
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(2.691)	(2.691)	(823)	(2.700)	(3.523)
Amortização no exercício	(2.174)	(2.174)		(2.181)	(2.181)
Baixa			823		823
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(4.865)	(4.865)	-	(4.881)	(4.881)
Amortização no exercício	(2.171)	(2.171)		(2.178)	(2.178)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	(7.036)	(7.036)		(7.059)	(7.059)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2014	13.424	13.424		13.451	13.451
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2013	15.563	15.563		15.597	15.597
Taxa anual média ponderada - %	10			10	

Não ocorreu variação relevante em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2013, bem como a amortização não teve variação significativa em relação à movimentação do exercício de 2013.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos líquido dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.			294.970	290.521
Capital de giro CCB, CCI e outros	Até 3,75% a.a. + CDI	66.641	123.878	66.641	123.878
	De 3,76% a.a. até 5% a.a. + CDI	47.148		47.148	
	Acima de 5% a.a. + CDI	14.182	4.528	14.182	4.528
Projetos - CCB	Até 3,85% a.a. + CDI	27.261	46.612	66.908	87.806
Projetos - CCB	Até 13% a.a. + IPCA	22.091	33.460	22.091	
Projetos - CCB/CCI	Até 12% a.a. + IGP-M	18.772		18.772	33.460
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	539	921	539	922
		196.634	209.399	531.251	541.115
Circulante		(130.498)	(160.038)	(341.665)	(225.560)
Não circulante		66.136	49.361	189.586	315.555

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2015	-	39.858	-	208.496
2016	51.029	8.713	133.149	75.693
2017	15.107	790	55.537	31.366
2018			900	
	66.136	49.361	189.586	315.555

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Determinados compromissos preveem a adimplência de *covenants*. Nos exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia não cumpriu os itens (d), (l), (k), (m) e (p) e em 31 de dezembro de 2013 não cumpriu os itens (d), (k) e (l) descritos na Nota 36. Os *waivers* para contratos cujo saldo em 31 de dezembro de 2014 totalizam R\$ 50.022, sendo que todo esse montante encontrava-se no passivo circulante, assim não necessitou de reclassificações.

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Encargos financeiros incorridos	129.734	145.031	182.590	221.735
Encargos financeiros capitalizados (*)	(48.491)	(36.650)	(95.254)	(77.424)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 32)	81.243	108.381	87.336	144.311
	Controladora		Consolidado	
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	2014	2013	2014	2013
Saldo inicial	37.252	78.792	74.830	115.051
Encargos financeiros capitalizados (*)	48.491	36.650	95.254	77.424
Encargos apropriados ao resultado (Notas 32 e 29)	(28.844)	(34.954)	(78.132)	(74.409)
Baixa de encargos financeiros capitalizados por impairment do ativo correspondente (Notas 7 e 29)		(43.236)		(43.236)
Saldo final (Nota 7 e 12)	56.899	37.252	91.952	74.830

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Encargos financeiros capitalizados	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Financiamentos e debêntures (corporativos)	48.491	36.650	50.018	41.108
Sistema financeiro habitacional			45.236	36.316
Saldo total (*)	48.491	36.650	95.254	77.424

16 Debêntures

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Debêntures	239.679	300.000	239.679	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(1.170)	(2.945)	(1.170)	(2.945)
Juros sobre debêntures		13.895		13.895
Emissão 18 de janeiro de 2011	238.509	310.950	238.509	310.950
Debêntures	54.500	54.500	54.500	54.500
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(401)	(530)	(401)	(530)
Juros sobre debêntures	11.714	157	11.714	157
Emissão 24 de junho de 2011	65.813	54.127	65.813	54.127
Debêntures	105.531	105.531	105.531	105.531
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(118)	(96)	(118)	(96)
Juros sobre debêntures	20.432	4.077	20.432	4.077

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Emissão 1º de outubro de 2013	125.845	109.512	125.845	109.512
	430.167	474.589	430.167	474.589
Circulante	(304.252)	(345.852)	(304.252)	(345.852)
Não circulante	125.915	128.737	125.915	128.737

(*) Em 2014 foram realizados os pagamentos de R\$ 40.341 de juros e R\$ 60.321 de principal das debêntures emitidas em 18 de janeiro de 2011.

(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 estão sendo utilizados exclusivamente no financiamento de empreendimentos imobiliários e que atenderam aos critérios de elegibilidade.

As debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada da Taxa Referencial (TR) acrescidas de um "cupom" inicial de 8.75% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma *pro rata temporis* por dias úteis, com pagamentos semestrais.

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

Em Assembleia Geral de Debenturistas ocorrida em 24 de novembro de 2014, foram deliberados, entre outros: (i) aprovou pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações, pelo não cumprimento das cláusulas de covenants de 30 de junho de 2014 até 31 de outubro de 2014 e (ii) alteração da data de pagamento do principal, o qual será liquidado em parcelas fixas, trimestrais e sucessivas, como a seguir indicado:

<u>Data</u>	<u>Montante</u>	<u>Percentual</u>
1º de janeiro de 2014 (*)	5.000	1.6667%
1º de abril de 2014 (*)	11.881	3.9603%
1º de julho de 2014 (*)	7.698	2.5660%
1º de outubro de 2014 (*)	2.742	0.9140%
1º de janeiro de 2015 (*)	33.000	11.0000%
30 de abril de 2015	115.000	38.3654%
31 de julho de 2015	30.156	10.0520%
1º de outubro de 2015	27.630	9.2100%
1º de janeiro de 2016	10.892	3.6307%
1º de abril de 2016	7.004	2.3347%
1º de julho de 2016	14.977	4.9923%
1º de outubro de 2016	33.924	11.3080%
	<u>300.000</u>	<u>100%</u>

(*) Parcelas pagas até o final desse trimestre.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DI) acrescidas de sobretaxa de 3.50% ao ano, com pagamentos da remuneração em bases trimestrais.

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, com vencimento em 05 de agosto de 2016.

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.

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. As debêntures serão amortizadas conforme tabela a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
<u>Vencimentos</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2014		349.249		349.249
2015	305.893	23.380	305.893	23.380
2016	125.963	105.531	125.963	105.531
	<u>431.856</u>	<u>478.160</u>	<u>431.856</u>	<u>478.160</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A escritura da primeira emissão de debêntures prevê o atingimento de índice de Cobertura do Serviço de Dívida (EBIT/Despesa Financeira Líquida), o qual não vem sendo atingido.

A Companhia está negociando com a Caixa Econômica Federal, representante do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), titular da totalidade das debêntures em circulação dessa emissão, a obtenção do *waiver* à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações por conta do não cumprimento da cláusula (h) da Nota 36, e está negociando *waiver* para a segunda emissão de debêntures, pois nem 31 de dezembro de 2014 ocorreu o não cumprimento da cláusula (j) e (r) da Nota 36, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento em 31 de dezembro de 2014.

Considerando que seja obtido *waiver* sobre os saldos de 31 de dezembro de 2014 e o *waiver* já obtido sobre os saldos em 31 de dezembro de 2013, a classificação para a dívida ficaria da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Debêntures	399.710	460.031	399.710	460.031
Gastos com debêntures a amortizar	(1.689)	(3.571)	(1.689)	(3.571)
Juros sobre debêntures	32.146	18.129	32.146	18.129
	430.167	474.589	430.167	474.589
Circulante	(214.469)	(74.254)	(214.469)	(74.254)
Não circulante	215.698	400.335	215.698	400.335

A debêntures, considerando a obtenção do *waiver*, serão amortizadas conforme apresentado na tabela abaixo:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2014		76.570		76.570
2015	215.716	229.262	215.716	229.262
2016	216.140	172.328	216.140	172.328
	431.856	478.160	431.856	478.160

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Fidejussória	12,00%			19.468	25.211
Alienação Fiduciária	11,00%	8.185	13.619	8.185	13.619
Garantia					
Fidejussória/Alienação					
Fiduciária	11,25%			3.374	4.628
Fidejussória	10,95%			3.153	5.263
Fidejussória	11,90%				8
		8.185	13.619	34.180	48.729
Circulante		(5.885)	(5.044)	(12.584)	(12.524)
Não circulante		2.300	8.575	21.596	36.205

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2015		6.053		12.090
2016	2.300	2.522	6.281	7.007
A partir de 2017			15.315	17.108
	2.300	8.575	21.596	36.205

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Certificados de recebíveis imobiliários

As operações de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) estão compostas de acordo com as seguintes taxas de juros:

Emissão	Taxa de desconto	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
01.09.2011	115% da taxa DI	23.426	79.198	23.426	79.198
17.02.2012	IGP-M + 12% a.a.	5.288	12.573	5.288	12.573
21.05.2012	IGP-M + 12% a.a.	3.616	5.634	3.616	5.634
05.08.2013	IPCA + 7% a.a.		60.000		60.000
		32.330	157.405	32.330	157.405
Gastos a amortizar		(151)	(4.419)	(151)	(4.419)
Juros incorridos		2.989	1.612	2.989	1.612
		35.168	154.598	35.168	154.598
Circulante		(27.754)	(102.545)	(27.754)	(102.545)
Não circulante		7.414	52.053	7.414	52.053

(i) 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. Atualmente a dívida monta R\$ 23.426.

Nesta operação estão previstos cláusulas de *convenats*, as quais não foram cumpridas em 31 de dezembro de 2014 (i) e (j) da Nota 35, e a Companhia e está negociando *waiver*. A dívida já está classificada toda no passivo circulante.

(ii) Emissão em 17 de fevereiro de 2012

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários com garantia em quotas do empreendimento Reserva Uno (sociedade controlada Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), no valor de R\$ 19.000, para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. Os certificados possuem vencimentos mensais a partir de 15 de março de 2012 até 15 de janeiro de 2020.

(iii) Emissão em 21 de maio de 2012

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários com garantia em quotas do empreendimento

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. Os certificados possuem vencimentos mensais a partir de 21 de junho de 2012 até 24 de abril de 2017.

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

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2015	3.143	32.549	3.143	32.549
2016	2.085	15.478	2.085	15.478
A partir de 2017	2.186	4.026	2.186	4.026
	<u>7.414</u>	<u>52.053</u>	<u>7.414</u>	<u>52.053</u>

19 Fornecedores

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Vencidos	<u>2.098</u>	<u>1.622</u>	<u>9.562</u>	<u>12.113</u>
A vencer até 30 dias	913	498	3.722	3.961
A vencer entre 31 e 60 dias	1.089	963	9.012	5.193
A vencer entre 61 e 90 dias	213	16	416	242
A vencer entre 91 e 120 dias	200	1	312	178
A vencer entre 121 e 180 dias	400		589	95
A vencer após 180 dias	<u>1.243</u>	<u>183</u>	<u>10.249</u>	<u>8.121</u>
	<u>4.058</u>	<u>1.661</u>	<u>24.300</u>	<u>17.790</u>
	<u>6.156</u>	<u>3.283</u>	<u>33.862</u>	<u>29.903</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Comissões a pagar (i)			5.087	7.713
Distratos a pagar			11.460	7.558
Aquisições de participações societárias (ii)		10.535		10.535
Multas contratuais			700	5.663
Custos de construção a pagar			1.298	
Acordo com condomínio				3.698
Gastos com alienação de terrenos			995	592
Contas a pagar controladas em conjunto		1	269	270
Gastos com subscrição de capital		111		111
Outras contas a pagar	3.088	4.431	5.035	10.375
	3.088	15.078	24.844	46.515
Circulante	(3.088)	(15.078)	(21.855)	(41.409)
Não circulante	-	-	2.989	5.106

(i) Comissões a pagar referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias. Conforme mencionado na Nota 7, em 30 de junho de 2014 ocorreu o distrato do terreno denominado Portal do Mangal, com a reversão de R\$ 1.723.

(ii) Conforme mencionado na Nota 12(a), a Companhia alienou 50% de participação na sociedade controlada Inpar Projeto 122 SPE Ltda., com o compromisso de integralizar R\$ 10.535 até 12 de junho de 2013, para manter a participação societária remanescente, baseada na qual a Companhia detém o controle compartilhado dessa sociedade. Conforme mencionado na Nota 12(a), em 30 de janeiro de 2014 foi alienada a participação remanescente nessa sociedade, deixando essa obrigação de existir.

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

Descrição	Consolidado	
	2014	2013
2015		501
2016	373	27
2017	24	24
A partir de 2018	2.592	4.554
	2.989	5.106

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Credores por imóveis compromissados

Os passivos referem-se a aquisição de:

Descrição	Consolidado	
	2014	2013
Terrenos	9.786	10.000
Imóveis em construção	75	496
	<u>9.861</u>	<u>10.496</u>

O saldo de credores por imóveis compromissados está sujeito a atualização com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e não sujeito a juros, tendo sido mensurado a valor presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 7.36% ao ano (2013 - 5.58% ao ano).

22 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Adiantamentos de clientes				
incorporações	43	43	22.371	4.200
Permutas físicas (*)			12.651	39.867
	<u>43</u>	<u>43</u>	<u>35.022</u>	<u>44.067</u>
Circulante	(43)	(43)	(28.319)	(6.883)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.703</u>	<u>37.184</u>
Não circulante				

(*) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias. Conforme mencionado na Nota 7, em 30 de junho de 2014 ocorreu o distrato do terreno denominado Portal do Mangal, com a reversão da permuta de R\$ 26.711.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Obrigações com investidores

Descrição	Consolidado	
	2014	2013
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.		
No início do exercício	43.984	20.206
Integralizações posteriores	602	20.013
Juros e atualização monetária	5.510	3.765
	<u>50.096</u>	<u>43.984</u>
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.		
No início do exercício	6.359	
Aquisição das quotas		8.500
Amortização principal	(1.738)	(2.434)
Amortização de juros	(543)	(451)
Juros e atualização monetária	1.142	744
	<u>5.220</u>	<u>6.359</u>
	<u>(55.316)</u>	<u>(50.343)</u>

(a) Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.

Em maio de 2012, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação (FUNDO), administrado pela Caixa Econômica Federal e representado por sua gestora MSK - Mauá Sekular Administradora de Investimentos Ltda. adquiriu R\$ 10.608 em quotas do capital da sociedade controlada Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda. (SPE), tendo posteriormente integralizado R\$ 29.243, sendo R\$ 602 no exercício de 2014.

No contrato firmado, o FUNDO atingiu em 2014 uma participação total do capital da SPE de 85.69%. Em decorrência desta operação e considerando que o investimento realizado na SPE pelo FUNDO será devolvido até os próximos doze meses, remunerado pela taxa referencial, acrescida de juros de 12.20% ao ano, a Companhia registrou essa participação como passivo financeiro, na rubrica "Obrigações com investidores", estando a mesma atualizada de acordo com a remuneração pactuada.

(b) Inpar Projeto Wave SPE Ltda.

Em fevereiro de 2013, a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados (FUNDO), através da empresa Castelmonte Empreendimentos e Participações Ltda., adquiriu R\$ 12.798 em quotas do capital da sociedade controlada Inpar Projeto Wave SPE Ltda. (SPE), tendo sido pago por essas quotas R\$ 8.500. Esta operação é remunerada pelo Índice Geral de Preços ao Mercado IGPM/FGV, acrescida de juros de 13% ao ano, a Companhia registrou essa participação como passivo financeiro, na rubrica "Obrigações com investidores", estando a mesma atualizada de acordo com a remuneração pactuada.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

	Controladora		Consolidado	
Descrição	2014	2013	2014	2013
Ativo não circulante	82.326	66.164	10.357	1.088
Passivo Circulante	(287.754)	(8.345)	(77.026)	(7.842)
Passivo não circulante		(53.333)		(53.333)
	(205.428)	4.486	(66.669)	(60.087)

	Controladora		Consolidado	
Descrição (ativo)	2014	2013	2014	2013
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	68.799	39.022		
Viver Empreendimentos Ltda.		13.514		
Inpar Investimentos II S.A.	8.266	8.265		
Viver Desenvolvimento E Construção Imobiliária Ltda.	4.462	3.814		
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	348	236		
Tiberio Inpar Projeto Residencial Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Investimentos S.A.	113	112		
Viver Participações Ltda.	102	97		
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	53		53	
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	24		25	
Inpar Projeto 101 Spe Ltda.	6	6		
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A.			10.126	
Tiberio Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel Spe Ltda.		704		704
Tiberio Incorporação E Participações 17 Ltda.		219		219
Outros		22		10
Total	82.326	66.164	10.357	1.088

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (Passivo)	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Viver Empreendimentos Ltda.	204.366			
Paladin Prime Residential Investors (*)	77.029	53.333	77.026	53.333
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis Spe 63 Ltda	6.327	254		
Viver Vendas Ltda	32	249		
Inpar Projeto 122 Spe Ltda (**)		7.843		7.843
Total	287.754	61.678	77.026	61.175
Cirulante	-	(8.345)		(7.842)
Não circulante	287.754	53.333	77.026	53.333

(*) Em 21 de dezembro de 2012 foi obtido empréstimo do acionista Paladin Prime Residential Investors, LLC, no montante de R\$ 25.000, em 2013 ocorreram novas liberações no montante de R\$ 21.600 e em 2014 foram liberados o total de R\$ 9.260, sujeito a juros correspondente a variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), também ocorreu uma liberação de R\$ 3.964 sem remuneração prevista. Em 26 de dezembro de 2013 foram firmados aditivos aos contratos correspondentes, postergando o vencimento para 31 de dezembro de 2015.

(**) Em junho de 2012 a Companhia realizou operação de mútuo, sujeita a juros de 6% ao ano e com vencimento em 12 de junho de 2013. Conforme mencionado na Nota 12(a), em 30 de janeiro de 2014 foi alienada a participação remanescente nessa sociedade através da transferência desse passivo ao adquirente.

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

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

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

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

Dentre os negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, pode-se destacar:

- (i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos;
- (ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos;
- (iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, são decididos pela administração todos os investimentos

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

(c) Remuneração de administradores e diretores

A remuneração paga aos administradores e diretores em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$ 2.358 (31 de dezembro de 2013 - R\$ 3.990) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	4,33	2,17	3,33	9,83
Salário/pró-labore	50	2.246	285	2.581
Benefícios diretos e indiretos	1	74	6	81
Em 31 de dezembro de 2014	51	2.320	291	2.662

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,33	3,42	4,00	12,75
Salário/pró-labore	203	3.316	342	3.861
Benefícios diretos e indiretos	5	116	8	129
Em 31 de dezembro de 2013	208	3.432	350	3.990

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

A Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 30 de abril de 2014 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2014 em até R\$ 7.500.

25 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Encargos trabalhistas	4.003	6.100	4.831	6.845
Provisão para remuneração variável	245	453	245	453
	4.248	6.553	5.076	7.298
Parcelamento - Lei nº 11.941/09 (a)		3.544	4.014	21.563
Parcelamentos tributários (b)	2.406	5.577	18.521	59.498
Parcelamento - Lei nº 12.996/14 (c)	3.017		50.923	

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Tributos correntes	1.104	373	23.578	32.305
IRPJ e CSLL diferidos			16.858	20.208
PIS e COFINS diferidos	40	101	19.519	22.207
	<u>10.815</u>	<u>16.148</u>	<u>138.489</u>	<u>163.079</u>
Circulante	(6.133)	(10.376)	(58.288)	(92.891)
	<u>4.682</u>	<u>5.772</u>	<u>80.201</u>	<u>70.188</u>
Não circulante				

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2015		1.636		32.896
2016	741	1.324	24.357	14.691
2017	738	1.258	7.664	13.162
2018	3.203	1.554	48.180	9.439
	<u>4.682</u>	<u>5.772</u>	<u>80.201</u>	<u>70.188</u>

Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 12.663 (31 de dezembro de 2013: R\$ 21.806), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento.

(a) Parcelamento - Lei nº 11.941/09

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Circulante		1.767	468	15.495
Não circulante		1.777	3.546	6.068
	<u>-</u>	<u>3.544</u>	<u>4.014</u>	<u>21.563</u>

Os parcelamentos estão sujeitos a juros calculados com base na variação da SELIC e serão amortizados conforme tabela a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2014		1.767		15.495
2015		184	468	621

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2016	184	401	621
2017	184	401	621
A partir de 2018	1.225	2.744	4.205
	-	3.544	4.014
			21.563

A Companhia é obrigada a manter os pagamentos regulares dos impostos e contribuições, parceladas e correntes, como condição essencial para a manutenção do parcelamento e condições do mesmo.

Conforme comentário da Nota 11, o saldo de impostos e contribuições a compensar que estava não circulante da controladora e do consolidado em 2013, referente a pedido de restituição de IRPJ e de CSLL relativo ao ano de 2003, foi reconhecido pela Receita Federal do Brasil e parte foi compensado/abatido dos saldos de tributos parcelados pela Companhia na modalidade do parcelamento - Lei nº 11.941/09. O montante total desse parcelamento foi de R\$ 7.996.

(b) Parcelamentos tributários

O montante das dívidas tributárias incluídas no parcelamento é representado a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Lei nº 10.522/02			5.716	42.564
INSS	2.406	5.577	2.675	5.816
IPTU			10.130	11.118
	2.406	5.577	18.521	59.498

Em julho de 2012 a sociedade controlada Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda. efetuou o parcelamento, em 60 meses, de débito referente ao IPTU do terreno "Lagoa dos Ingleses", no valor de R\$ 13.589.

Em 2014, a Companhia optou por transferir o montante de R\$ 46.886 das dívidas tributárias que foram parceladas na Lei nº 10.522/02 para o novo programa de parcelamento instituído através da Lei nº 12.996/14. (item (c) a seguir).

(c) Parcelamento – Lei nº 12.996/14

Descrição	Controladora	Consolidado
	2014	2014
Circulante	202	3.410
Não circulante	2.815	47.513

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	3.017	50.923
--	-------	--------

Em 2014, a Companhia aderiu ao novo programa de parcelamento instituído através da Lei nº 12.996/14.

O montante das dívidas incluídas no parcelamento da Lei nº 12.996/14 é representado a seguir:

Impostos	Principal	Multa	Juros	Total
PIS	3.121	624	576	4.321
COFINS	14.674	2.935	2.714	20.323
IRPJ	18.263	3.653	3.848	25.764
CSLL	9.484	1.896	1.800	13.180
INSS	3.273	656	259	4.188
	48.815	9.764	9.197	67.776

A Companhia efetuou o parcelamento de R\$ 19.707 de tributos vencidos e transferiu o montante de R\$ 46.886 do parcelamento da Lei nº 10.522/02 para o parcelamento da Lei nº 12.996/14.

O desconto obtido pela Companhia com a adesão do parcelamento da Lei nº 12.996/14 é representado a seguir:

Impostos	Dívida	Desconto	Abatimento com créditos de Base negativa de CSLL	Parcelamento Lei 12.996/14
PIS	4.321	(609)	(77)	3.635
COFINS	20.323	(2.615)	(468)	17.240
IRPJ	25.764	(3.848)	(348)	21.568
CSLL	13.180	(1.829)	(183)	11.168
INSS	4.188	(458)		3.730
	67.776	(9.359)	(1.076)	57.341

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

	Controladora	Consolidado
Descrição	2014	2014
2015	202	3.410
2016	202	3.410
2017	202	3.410
A partir de 2018	2.411	40.693

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.017

50.923

A consolidação desse parcelamento está prevista para ano de 2015.

(d) Imposto de renda e contribuição social diferidos e PIS e COFINS diferidos

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
No início do exercício	-		20.208	25.471
Aquisição e baixa de participações	-			376
Despesas (receitas) no resultado (e)	-		(3.350)	(5.639)
Imposto de renda e contribuição social diferidos (ii)	-	-	16.858	20.208
PIS e COFINS diferidos (iii)	40	101	19.519	22.207
Tributos diferidos	40	101	36.377	42.415

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Créditos a compensar - lucro real (i)				
Prejuízos fiscais a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.096.395	941.359	1.252.191	1.087.874
Bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.088.872	945.794	1.256.349	1.103.990
Obrigações a tributar - lucro real (ii)				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência				458

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(i) Créditos a compensar - lucro real

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

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

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

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

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

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Em um ano	15.807	18.469
Acima de um ano	<u>1.051</u>	<u>1.739</u>
	<u>16.858</u>	<u>20.208</u>

(iii) PIS e a COFINS diferidos

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Em um ano	40	101	18.313	20.296
Acima de um ano			1.206	1.911
	40	101	19.519	22.207

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(234.428)	(281.397)	(230.410)	(273.297)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	94.700	64.014	(9.524)	(9.500)
Base de cálculo	(139.728)	(217.383)	(239.934)	(282.797)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(47.508)	(73.910)	(81.578)	(96.151)
Crédito não constituído	47.508	73.910	47.508	73.910
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET			(30.656)	(14.113)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(3.414)	(8.128)
Corrente			(6.764)	(13.767)
Diferido			3.350	5.639
Imposto de renda e contribuição social			(3.414)	(8.128)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Alteração na legislação

Instrução Normativa nº 1.397 e Medida Provisória nº 627 de 2013

Com a publicação da Instrução Normativa nº 949/2009 a Companhia e suas controladas optaram pelo Regime Tributário de Transição (RTT) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escrituração mercantil.

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revogava o Regime Tributário de Transição (RTT) entre outras providências. Em 13 de maio de 2014 foi publicada a Lei 12.973, resultado da conversão da MP 627, que entre outras providências: (i) revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com introdução de novo regime tributário; (ii) altera o Decreto-Lei nº 1.598/77 em relação ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e da contribuição social sobre o lucro líquido. O novo regime tributário previsto na Lei nº 12.973 passa a vigorar a partir de 2014, caso a empresa exerça tal opção. Dentre os dispositivos da Lei nº 12.973, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, cálculo dos juros sobre capital próprio e critério de cálculos da equivalência patrimonial durante a vigência do RTT. Com base na melhor interpretação do texto corrente da referida Lei, concluiu-se que não há necessidade de antecipar a aplicação da lei para o exercício de 2014 e não há efeitos relevantes nas operações e demonstrações contábeis do exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2014.

26 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Provisão para garantia de obra (a)			6.433	8.837
Provisão para demandas judiciais (b)	3.920	2.204	37.378	28.281
	3.920	2.204	43.811	37.118
Circulante			(3.765)	(5.385)
Não circulante	3.920	2.204	40.046	31.733

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	2014	2013
No início do exercício	8.837	9.967

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Complemento (reversão) de provisão	(2.404)	(1.130)
No fim do exercício	6.433	8.837

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

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Trabalhistas	2.449	2.058	7.964	8.255
Tributárias			753	703
Cíveis	773	45	11.616	7.658
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	698	101	16.899	11.665
Ambiental			146	
Não circulante	3.920	2.204	37.378	28.281

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
No início do exercício	2.204	12.934	28.281	34.488
Complemento (estorno) de provisão (Nota 33)	1.716	(10.730)	9.097	(6.207)
No fim do exercício	3.920	2.204	37.378	28.281

Em 7 de janeiro de 2013 foi assinado o acordo referente a ação de rescisão de consórcio em empreendimento imobiliário, tendo sido reconhecido prejuízo na operação de R\$ 16.445, cujo efeito, líquido da reversão da provisão existente em 31 de dezembro de 2012 de R\$ 12.000, no montante de R\$ 4.445, foi reconhecido diretamente na conta de "Outras despesas operacionais", na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de dezembro de 2014 a Companhia e suas controladas são parte em 355 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 88,2% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para cobertura das prováveis perdas, cujo saldo em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 7.964 (31 de dezembro de 2013 - R\$ 8.255).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Trabalhistas	1.559	1.336	8.056	6.723
Ambientais				134
Tributárias	213		6.436	163
Cíveis	618	75	16.759	19.347
Cíveis - indenizações, multas e outras perda com clientes	5.514	3.536	107.339	77.488
	7.904	4.947	138.590	103.855

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

27 Patrimônio líquido

27.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2012	334.965.452
Integralização	344.000
Saldo em 31 de dezembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2014	335.309.452

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 3 de outubro de 2012, a Companhia aprovou o aumento de capital social por meio de subscrição privada no valor de R\$ 50.000, com a emissão de 50.000.000 ações ordinárias nominativas e sem o valor nominal. Dessa subscrição, em 2013 foram integralizadas 334.000 ações correspondente a parcela remanescente a ser integralizada, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.295.915, dividido em 335.309.452 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 350.000.000 ações.

27.2 Gastos com subscrição de ações

Referentes às comissões bancárias e serviços de consultoria financeira, jurídica e de mercado na subscrição de ações realizada em exercícios anteriores, conforme demonstrado a seguir:

Descrição	2014
Comissões	26.958
Assessoria e consultoria	6.418
Consultoria	2.874
Outros	1.605
	<hr/>
	37.855
	<hr/>

27.3 Política de dividendos

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

28 Prejuízo por ação

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

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

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 0,70 e R\$ 0,29 (31 de dezembro de 2013 - prejuízo básico e diluído de R\$ 0,84 e R\$ 0,37).

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Data	Exercício de 2013 e 2014		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média ponderada de ações
1º de janeiro de 2013	334.965.452	365/100	334.965.452
5 de março de 2013	344.000	301/100	283.682
2013	335.309.452		335.249.134
2014	335.309.452		335.309.452

(a) Prejuízo básico por ação

	2014	2013
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(233.352)	(281.397)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	335.309.452	335.249.134
Prejuízo básico por ação - R\$	0,69593	0,8394

(b) Prejuízo diluído por ação

	2014	2013
Prejuízo do exercício	(233.352)	(281.397)
Despesa financeira das debêntures conversíveis	16.354	4.077
Prejuízo para determinar o prejuízo diluído por ação	(216.998)	(277.320)
Quantidade média ponderada de ações em circulação	335.309.452	335.249.134
Conversão presumida das debêntures conversíveis	420.000.000	420.000.000
Quantidade de ações para fins do prejuízo diluído	755.309.452	755.249.134
Prejuízo básico por ação - R\$	0,2873	0,3672

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Incorporação imobiliária	(536)	1.490	157.899	237.979
Venda de terrenos			4.325	315.282
Receita de imóveis	(536)	1.490	162.224	553.261
Ajuste a valor presente				5.092
Receita de serviços	371	4.113	994	5.221
Receita operacional bruta	(165)	5.603	163.218	563.574
Impostos incidentes	(21)	(656)	(4.894)	(44.765)
Receita operacional líquida	(186)	4.947	158.324	518.809
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(5.998)	(4.971)	(156.053)	(453.166)
Encargos financeiros			(78.132)	(117.645)
Custos dos imóveis	(5.998)	(4.971)	(234.185)	(570.811)
Lucro (prejuízo) bruto	(6.184)	(24)	(75.861)	(52.002)
Percentual margem bruto - %	3324,73%	-0,49%	-47,92%	-10,02%
Percentual margem bruto ajustada - % (*)	3324,73%	-0,49%	1,43%	12,65%

(*) Excluindo encargos financeiros.

No exercício de 2013 ocorreu o lançamento de apenas um empreendimento e em 2014 não ocorreu nenhum novo lançamento. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 34.

30 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Salários e encargos	(23.509)	(29.613)	(23.907)	(29.837)
Assessoria e consultoria	(5.004)	(8.717)	(5.509)	(9.321)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Gastos corporativos	(2.763)	(2.961)	(3.182)	(3.686)
Aluguéis	(1.617)	(2.076)	(1.747)	(2.211)
Outras despesas	(240)	(238)	(319)	(264)
	<u>(33.133)</u>	<u>(43.605)</u>	<u>(34.664)</u>	<u>(45.319)</u>
Depreciação e amortização	<u>(4.240)</u>	<u>(4.302)</u>	<u>(4.330)</u>	<u>(4.396)</u>
	<u><u>(37.373)</u></u>	<u><u>(47.907)</u></u>	<u><u>(38.994)</u></u>	<u><u>(49.715)</u></u>

A Companhia está trabalhando na redução das suas despesas administrativas desde o exercício de 2012, e ocorreu uma grande redução comparando o exercício de 2014 com relação ao exercício de 2013.

31 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Publicidade	(179)	(71)	(6.185)	(7.659)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados			(1.438)	(3.772)
Comissões		(50)	(1.476)	(3.609)
Despesas com garantia de obras	(2)	(33)	(2.139)	161
Perdas estimadas	22	232	599	147
Outras despesas	<u>(690)</u>	<u>(175)</u>	<u>(1.994)</u>	<u>(1.330)</u>
	<u>(849)</u>	<u>(97)</u>	<u>(12.633)</u>	<u>(16.062)</u>

Não ocorreram novos lançamentos em 2014, portanto ocorreu uma redução de investimento em publicidade e sem despesas significativas com estande de vendas, pois o mesmo não inclui apartamento decorado.

32 Resultado financeiro

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Juros e atualização monetária	4.754	6.713	12.742	21.070
Rendimentos em aplicação	7.905	9.399	10.255	10.253
Abatimento parcelamento da Lei 12.996/2014 (Nota 25 (c))	457		9.359	
Outras receitas financeiras		<u>207</u>	<u>6.440</u>	<u>5.645</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	13.116	16.319	38.796	36.968
	Controladora		Consolidado	
Despesas financeiras	2014	2013	2014	2013
Encargos sobre contratos	(129.734)	(145.031)	(137.354)	(185.419)
Encargos corporativos capitalizados (Nota 15)	48.491	36.650	50.018	41.108
Encargos corporativos apropriados (Nota 15)	(28.844)	(34.954)		
Reversão de encargos corporativos apropriados		(43.236)		
Multa	(1.023)	(952)	(5.885)	(6.934)
Juros	(482)	(1.542)	(6.060)	(10.031)
Descontos concedidos			(7.266)	(8.565)
Outras despesas financeiras	(1.812)	(2.361)	(9.969)	(4.637)
	<u>(113.404)</u>	<u>(191.426)</u>	<u>(116.516)</u>	<u>(174.478)</u>

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

33 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
Outras receitas e despesas operacionais	2014	2013	2014	2013
Receita de venda de participações societárias (b)	7.991	30.016	145.223	47.031
Custo de venda de participações societárias	(746)	(57.077)	(144.035)	(74.092)
Alienação (baixa) de imobilizado	1.903	1.525	1.903	(5.032)
Provisão para demandas judiciais (Nota 26)	(1.716)	10.730	(9.097)	6.207
Rescisão de contrato de consórcio (Nota 26) (a)		(14.742)		(16.445)
Reversão de perdas estimadas Zappi		14.711		14.711
Rescisão de terreno (c)		1.633	(27.104)	(12.004)
Reversão de <i>impairment</i> TCI		19.602		19.602
Baixa de créditos tributários	(90)		(95)	
Perdas estimadas	(457)	(384)	(457)	(384)
Encargos financeiros baixados por <i>impairment</i> de ativo de controlada				(2.433)
Outras receitas e despesas operacionais	<u>(1.919)</u>	<u>(262)</u>	<u>(1.064)</u>	<u>(4.669)</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>4.966</u>	<u>5.752</u>	<u>(34.726)</u>	<u>(27.508)</u>
--	--------------	--------------	-----------------	-----------------

- (a) Em 2013 foi assinado o acordo referente a ação de rescisão de consórcio em empreendimento imobiliário, tendo sido apurado perda no montante de R\$ 16.445, para o qual havia provisão constituída em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 12.000 (Nota 26). A diferença de estimativa no valor do prejuízo, no montante de R\$ 4.445, foi complementada no resultado de 2013.
- (b) Em 2014 ocorreram as seguintes vendas de participações societárias:
- (i) Em 30 de janeiro de 2014, foi alienada a participação remanescente da Inpar Projeto 122 SPE Ltda. por R\$ 7.990, destacando-se o ganho registrado R\$ 7.241, conforme descrito na Nota 12).
 - (ii) Conforme descrito na Nota 7, em 30 de abril de 2014 foi efetivada a venda da totalidade das quotas da controlada Inpar Projeto Residencial Raposo KM 18,5 SPE Ltda. por R\$ 137.232, reconhecendo uma perda de R\$ 4.129, e o montante de R\$ 8.290 foi registrado em despesas financeiras, totalizando uma perda total no resultado da Companhia de R\$ 12.419.
- (c) Conforme descrito na Nota 7, em 30 de junho de 2014 ocorreu o distrato do terreno denominado Portal do Mangal, reconhecendo uma perda de R\$ 27.104 na operação.

34 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	2014	2013
Unidades vendidas em construção	119.416	180.927
Unidades em estoque em construção	<u>84.378</u>	<u>77.900</u>
Custo orçado a incorrer (*)	203.794	258.827
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	<u>121.054</u>	<u>145.164</u>
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>324.848</u>	<u>403.991</u>

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

A margem a apropriar relacionada com as unidades vendidas, levando em consideração a estimativa do

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

custo a incorrer com os compromissos assumidos, pode assim ser demonstrada:

Descrição	Consolidado	
	2014	2013
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	174.995	266.308
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(119.416)	(180.927)
	55.579	85.381
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	31,8%	32,1%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(6.387)	(9.720)
Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)	(1.577)	(2.114)
	47.615	73.547
Percentual da margem a apropriar (*)	27,2%	27,6%

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

(**) Valor estimado de 0,65% de PIS e 3% para a Cofins.

A variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2013 está representada por novas vendas, líquidas de distratos, ocorridas no período, deduzidas da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção.

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

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

Descrição	Consolidado	
	2014	2013
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	527.084	721.677
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(2.557)	(8.706)
(-) Vendas canceladas	(21.638)	(20.043)
(-) Perdas estimadas	(7.632)	(10.859)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(18.354)	(26.920)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(449.429)	(570.958)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Total	27.474	84.191
Resultado apropriados em exercícios anteriores	<u>(6.697)</u>	<u>(39.236)</u>
Resultado apropriado no exercício	20.777	44.955
Provisão para garantia de obra	(397)	(642)
Encargo financeiro apropriados ao resultado do exercício (Nota 15)	<u>(49.634)</u>	<u>(46.303)</u>
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(29.254)	(1.990)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros (*)	<u>(46.607)</u>	<u>(50.012)</u>
	<u>(75.861)</u>	<u>(52.002)</u>
Margem bruta apropriada - %	<u>-47,92%</u>	<u>-10,02%</u>

(*) Em 2013, o custo inclui provisão para ajuste ao valor recuperável do terreno "Raposão", no montante de R\$ 43.236 (Nota 7).

A diferença entre a margem prevista e a realizada está substancialmente representada pela alocação dos encargos financeiros (Nota 29).

35 Seguros

A Sociedade e suas controladas e controladas em conjunto mantêm cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, conforme demonstramos a seguir:

- (a) Responsabilidade civil - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro - R\$ 39.454.
- (b) Danos físicos ao imóvel (obras financiadas) - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel, riscos de engenharia - R\$ 668.820.
- (c) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 10.503.
- (d) Garantia - garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal, firmado com o segurado - R\$ 52.923.
- (e) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 50.000.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

36 Cláusulas restritivas *covenants*

A Companhia possui cláusulas restritivas *covenants* em determinadas operações financeiras (financiamentos e debêntures) que requerem que a Companhia cumpra as obrigações e prazos perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e mantenha certos índices financeiros. Os principais estão descritos a seguir:

- (a) A razão entre a soma de dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e valor de terrenos a pagar e o patrimônio líquido não poderá ser inferior a 1,00 (uma) vez para cada período de três meses, cláusula vigente até 2013.
- (b) A dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) não poderá ser superior a R\$ 400.000 em 2010 e R\$ 450.000 para os próximos anos, para cada período de três meses.
- (c) A razão entre a dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o EBITDA dos últimos 12 meses não poderá ser superior a:
 - (i) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 3,0, considerando EBITDA do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
 - (ii) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2013 e 2014, respectivamente a 2,5, considerando EBITDA do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
- (d) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior:
 - (i) Para cada período de doze meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 2,25, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
 - (ii) Para cada período de doze meses dos anos fiscais de 2013 e 2014, respectivamente a 2,50, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
- (e) O caixa e equivalentes de caixa da Companhia nunca poderá ser inferior a R\$ 50.000, cláusula vigente até 2013.
- (f) A razão entre o total de recebíveis somando os estoques, dividido pela dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, não poderá ser inferior que 1,3 ou superior a zero para cada três meses.
- (g) Dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, dividido pelo patrimônio líquido, não poderá ser superior ou igual a 70% para cada três meses.
- (h) Para cada período de três meses por meio da razão entre o EBIT e despesas financeiras líquidas, deverá ser sempre igual ou maior que 1,25 ou menor que zero.
- (i) A razão entre dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o patrimônio líquido não poderá ser superior ou igual a:
 - (i) para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012, 45%;
 - (ii) para cada trimestre a partir do encerrado em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), 75%.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (j) A razão entre soma dos recebíveis e estoque com a dívida bruta, credores por imóveis compromissados, custos a apropriar menos o caixa, não poderá ser inferior a 1,5 para cada três meses.
- (k) A razão entre soma da dívida líquida mais credores por imóveis compromissados, pelo patrimônio líquido, não poderá ser superior a 1,0 para cada três meses.
- (l) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior, para cada período de três meses, respectivamente a 1,50.
- (m) A razão entre a dívida líquida e o fluxo de repasses dos últimos 6 (seis) meses não poderá ser superior a:
 - (i) para os trimestres encerrados em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2012, 1,50;
 - (ii) para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 30 de junho de 2013 (inclusive), 1,35.
- (n) A razão entre o fluxo de repasses e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior a:
 - (i) para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012, 4,00;
 - (ii) para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), 5,50.
- (o) A dívida líquida não poderá ser superior a R\$ 500.000.
- (p) A razão entre a dívida líquida e o patrimônio líquido não poderá ser superior a 0,6.
- (q) A razão entre (i) o somatório do valor dos recebíveis e do valor dos imóveis a comercializar e (ii) o somatório da dívida líquida, dos credores por imóveis compromissados e dos custos e despesas a apropriar não poderá ser inferior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).
- (r) A razão entre dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o patrimônio líquido não poderá ser superior ou igual a 45% para cada período de três meses.

Em 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas não atenderam a todas as suas cláusulas restritivas dos financiamentos. As cláusulas (d), (l), (k), (m) e (p), para 31 de dezembro de 2013 e as cláusulas (d), (k) e (l) para 31 de setembro de 2014 não foram cumpridas, estando esses financiamentos classificados no passivo circulante (Nota 15), e a cláusula (h) para a dívida relacionada à cláusula restritiva não cumprida refere-se à emissão de 300 debêntures ocorrida em 18 de janeiro de 2011, a qual está classificada no passivo circulante (Nota 16), e a cláusula (j) e (r) para a segunda emissão das debêntures (Nota 16). Também não foram cumpridas as cláusulas (i) e (j) para a operação de Certificados de recebíveis imobiliários emitida em 1 de setembro de 2011 (Nota 18).