

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

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

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

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

Recuperação Judicial

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

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

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

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

Consolidação da Recuperação Judicial

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

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

Em 20 de outubro de 2017, a 2^º Câmara Reservada de Direito Empresarial concedeu o efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, para manter no polo ativo da recuperação judicial as seguintes sociedades: Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda., Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. A decisão levou em consideração que essas sociedades foram excluídas apenas em razão de suposta irregularidade na representação processual ou ausência de unidades imobiliárias em estoque, sendo certo que as sociedades sanaram a irregularidade no primeiro momento possível ou comprovaram possuir unidades imobiliárias em seu estoque.

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial; Inpar Projeto Wave SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial..

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

Plano de Recuperação Judicial

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

O Plano tem como premissa a divisão dos credores nas seguintes classes: (i) trabalhistas; (ii) credores com garantia real; (iii) credores quirografários; (iv) credores microempresa e empresa de pequeno porte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

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

As seguintes Condições Precedentes deverão ser cumulativamente verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos, para realização da Subscrição com Capitalização dos Créditos pelos Credores Subscritores do Grupo Viver:

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

Continuidade das operações

As demonstrações contábeis do exercício de 2017 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base na avaliação da administração por conta da aprovação do plano de recuperação judicial pela maioria dos seus credores e a confirmação desse plano pelo Tribunal.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Para retornar a lucratividade, a Companhia possui um banco de terrenos que representa cerca de R\$ 2 bilhões e 7.772 unidades, sendo que R\$ 406 milhões são potenciais lançamentos já aprovados. A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

- (a) Contínuo controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais (Nota 26), sendo que o valor anualizado foi de R\$ 12,0 milhões em trajetória decrescente;
- (b) Grande volume de entregas, reduzindo risco de execução e foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, encerrando o período com R\$ 414.179 de recebíveis;
- (c) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia.

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

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

2 Principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação

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

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

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

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas foram 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.

(b) Demonstrações contábeis individuais

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.2 Consolidação

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

(a) Controladas

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

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

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	2017	2016
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Incorporação Imobiliária e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Investimentos II S A. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Condomínio Eredita SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Venancio Alves SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Condominio Wellness Resort SPE 42 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	100,00
Plarcon Incorporações Imobiliárias S A. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. - Em Recuperação Judicial*	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	100,00	100,00
JMT Propriedade Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.- Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.- Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	100,00

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação	
	2017	2016
Controladas e controladas em conjunto diretas		
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Wave SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda. -Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 111 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. - Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.- Em Recuperação Judicial *	100,00	100,00
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	100,00
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	100,00	100,00
Inpar - Agra - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	70,00	70,00
Inpar - Agra - Projeto Residencial America SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	70,00	70,00
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	-	100,00

(*) Empresas que apresentaram plano de recuperação judicial individual.

(b) Transações com participações de não controladores

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

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é 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 demonstradas no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas contábeis da Companhia.

2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

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

2.4 Conversão em moeda estrangeira

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6 Ativos financeiros

2.6.1 Classificação

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

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

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

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
contábeis em 31 de dezembro de 2017**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Empréstimos e recebíveis

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

2.6.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

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

2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

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

2.6.4 Impairment de ativos financeiros

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

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

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

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

Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de *hedge* em aberto em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

2.9 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

2.10 Despesas com vendas a apropriar

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.11 Imobilizado

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

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

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

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

2.12 Intangível

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

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

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

2.14 Fornecedores e credores por imóveis compromissados

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

quando aplicável.

2.15 Empréstimos e financiamentos e debêntures

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

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

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

2.16 Provisões

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza.

(c) Atraso na entrega de empreendimentos

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

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

(d) Contratos onerosos

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

2.18 Benefícios a empregados e dirigentes

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

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

(a) Participação nos lucros de empregados e administradores

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

(b) Plano de opção de compra de ações

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

2.19 Capital social e gastos com oferta pública de ações

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.20 Distribuição de dividendos

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

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

2.21 Reconhecimento de receitas

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

(a) Unidades concluídas e terrenos

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

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

(b) Unidades em construção

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, 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-

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

M nos próximos 12 meses - suavizada, divulgada no Boletim Focus do Banco Central do Brasil), e a taxa média da NTNBB, 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 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 previsto de conclusão do empreendimento.

2.21.2 Receitas de taxa de administração

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

2.21.3 Receitas financeiras

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

2.22 Lucro básico e diluído por ação

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.23 Demonstrações dos fluxos de caixa

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

2.24 Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a 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 2017. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC). Os possíveis impactos nas demonstrações contábeis da Companhia estão apresentadas na Nota 3.2(d).

- . IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018, e substitui a orientação no IAS 39, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de impairment para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge;
- . 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. A receita deverá ser reconhecida levando-se em consideração os cinco critérios a seguir que precisam ser atendidos de forma cumulativa: (i) identificar o contrato; (ii) identificar as obrigações de “performance”; (iii) determinar o preço da transação; (iv) alocar o preço da transação para cada obrigação de “performance”; e (v) reconhecer a receita somente quando cada obrigação de “performance” for satisfeita. Esta norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2018;
- . IFRS 16 – “Operações de Arrendamento Mercantil” substituirá a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) -Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente. Esta norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2019.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

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

(b) Contingências

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os contratos firmados a partir do segundo semestre de 2011 passaram a conter penalidade correspondente a 2% dos valores recebidos, atualizados de acordo com variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e, após a conclusão da construção e entrega das unidades vendidas, elas serão corrigidas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de 0,5% ao mês decorrido de atraso após a tolerância de 180 dias (Nota 6).

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

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

(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 108.238 (R\$ 104.328 em 31 de dezembro de 2016) (Nota 30), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

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

CPC 47 - IFRS 15 - Receita de contratos com clientes

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. Em 22 de dezembro de 2016, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 47, equivalente ao IFRS 15. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente quando for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o CPC 47/IFRS 15 terá nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

andamento. Outro ponto crucial nessa análise será com relação aos distratos, pois podem ocorrer alterações na Lei, as quais mudaram a análise de riscos em relação a manutenção do POC e a apropriação da receita somente na entrega das chaves.

4 Gestão de risco financeiro

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não 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 9) estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros que variam de 9 a 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2017.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	382.551	-	-	382.551
Debêntures	206.969	-	-	206.969
Coobrigação na cessão de recebíveis	6.753	1.345	2.437	10.535
Certificados de recebíveis imobiliários	833	-	-	833
Credores por imóveis compromissados	9.861	-	-	9.861
Em 31 de dezembro de 2017	606.967	1.345	2.437	610.749
Empréstimos e financiamentos	577.792	37.756	-	615.548
Debêntures	426.333	-	-	426.333
Coobrigação na cessão de recebíveis	8.250	1.677	4.235	14.162
Certificados de recebíveis imobiliários	16.236	-	-	16.236
Credores por imóveis compromissados	9.861	-	-	9.861
Em 31 de dezembro de 2016	1.038.472	39.433	4.235	1.082.140

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
contábeis em 31 de dezembro de 2017**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Cenário	Provável (esperado)	Percentual	
		Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda CDI	6,42	4,82	3,21
CDI	6,42	8,03	9,63
IGP-M	4,45	5,56	6,68
INCC	4,37	5,46	6,56
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,78	4,73	5,67

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	2017		2016				Valores para 2017
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Risco	Provável	
Aplicações financeiras (Nota 5) 96% a 105% do CDI	886 886		9.458 9.458		Queda do CDI	57	43 28
Contas a receber de clientes (Nota 6)							
IGP-M	329.820 239.818 90.002		401.013 305.856 95.157		Alta do IGP-M Alta do INCC	10.672 3.933	13.340 4.916 16.008 5.900
INCC							
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 9)	10.320 10.320		23.276 23.276		Alta do IGP-M	459	574 689
IGP-M							
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)							
TR	595.514 338.618 230.702 17.447 8.747		615.548 318.049 271.363 17.448 8.688		Alta da TR Alta do CDI Alta do IPCA Alta do IGP-M	14.811 659 389	- 18.514 824 487 22.217 989 584
CDI							
IPCA							
IGP-M							
Debêntures (Nota 14)							
TR	401.177 184.364 216.813		426.333 215.612 210.721		Alta da TR Alta do CDI	13.919	- 17.399 20.879
CDI							
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 14)							
CDI	10.377 5.254 5.123		16.236 11.113 5.123		Alta do CDI Alta do IGP-M	337 228	422 285 342
IGP-M							
Partes relacionadas (Nota 20)							
CDI	116.180 116.180		100.800 100.800		Alta do CDI	7.459	9.323 11.188
IGP-M							
Credores por imóveis compromissados (Nota 18)							
INCC	9.861 9.861		9.861 9.861		Alta do INCC	431	539 646

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

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	
	2017	2016	2017	2016
Empréstimos e financiamentos	628	254.926	382.551	615.548
Debêntures	206.969	426.333	206.969	426.333
Coobrigação recebíveis	2.705	4.792	10.535	14.162
Certificados de recebíveis	833	16.236	833	16.236
Partes relacionadas	-	-	15.380	100.800
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	211.135	702.287	616.268	1.173.079
	(79)	(402)	(15.545)	(33.081)
Dívida líquida	211.056	701.885	600.723	1.139.998
Patrimônio líquido	(65.964)	(509.494)	(65.964)	(509.494)
Patrimônio líquido e dívida líquida	145.092	192.391	534.759	630.504
Percentual	(12,41)	(64,44)	(45,82)	(175,07)

(f) Estimativa do valor justo

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

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
contábeis em 31 de dezembro de 2017**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

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

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

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	1.244	-	244.081	311.172
Sem alienação fiduciária	326	322	1.862	2.525
	1.570	322	245.943	313.697
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	93.283	98.471
Contas a receber de clientes	1.570	322	339.226	412.168
Perdas estimadas para devedores duvidosos	(326)	(322)	(9.406)	(11.155)
Contas a receber de clientes	1.244	-	329.820	401.013

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 217.540 encontram-se vencidas (Nota 6), motivado, principalmente, pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido e por ações judiciais ainda não resolvidas.

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 das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, conforme demonstrado na Nota 6.

5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e bancos conta-movimento	78	396	14.659	23.623
Fundo de investimento	-	2	884	9.096
Aplicação automática	1	4	2	362
Total de caixa e equivalentes de caixa	79	402	15.545	33.081

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo a receber empreendimentos concluídos	1.570	322	245.943	313.697
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(326)	(322)	(6.125)	(7.841)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	1.244	-	239.818	305.856
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			177.799	187.637
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa			(3.281)	(3.314)
(+) Parcelas recebidas			59.605	50.445
(=) Vendas contratadas atualizadas			234.123	234.768
(-) Venda contratada apropriar			(84.516)	(89.166)
(=) Receita apropriada			149.607	145.602
(-) Parcelas recebidas			(59.605)	(50.445)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			90.002	95.157
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	1.244	-	329.820	401.013
Outras contas a receber e serviços	13.530	16.359	13.708	16.536
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(10.304)	(10.481)	(10.481)
Contas a receber de outras operações	3.226	6.055	3.227	6.055
Total do contas a receber	4.470	6.055	333.047	407.068
(-) Circulante	(4.470)	(6.055)	(317.937)	(386.336)
Não circulante	-	-	15.110	20.732

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 de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

Ano - descrição	Consolidado			
	Imóveis		2017	2016
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	217.540	159.437	376.977	430.752
A vencer				
2017	-	-	-	22.547
2018	7.160	7.551	14.711	12.479
2019	3.740	1.069	4.809	5.247
2020	3.700	1.193	4.893	5.314
2021 em diante	7.678	5.268	12.946	13.840
	239.818	174.518	414.336	490.179

Conforme mencionado na Nota 1, ocorreram atrasos na entrega dos empreendimentos, os quais refletiram diretamente na expectativa de recebimento da carteira de recebíveis. Em virtude da revisão dos prazos de entrega de obras, houve um deslocamento na expectativa de realização de parcela do contas a receber de clientes, tendo sido constituída perdas estimadas para indenização a clientes, no montante de R\$ 6.470 (31 de dezembro de 2016 - R\$ 6.871).

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

Para cobrir riscos desses repasses não virem a ser efetivados e a venda ser distratada, retornando a unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, que cobre a margem de lucro reconhecida nas operações em que a administração estima que haja riscos que sejam distratadas. Essa estimativa é realizada com base em informações históricas e projeções individuais por empreendimento. As perdas estimadas constituídas sobre a margem de operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 157 (31 de dezembro de 2016 - R\$ 647) a qual representa a margem de lucro sobre operações de venda que totalizaram R\$ 36.151 (31 de dezembro de 2016 - R\$ 20.421). Ocorreu uma redução das perdas estimadas para distratos no montante de R\$ 490, decorrente da efetivação dos distratos ocorridos no exercício de 2017, cujo valor correspondente aos contratos de venda atualizados monta R\$ 43.106.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Perdas	10.630	10.626	13.260	14.118
Distratos (margem)	-	-	157	647
Indenização	-	-	6.470	6.871
	10.630	10.626	19.887	21.636
Empreendimentos concluídos			6.125	7.841
Empreendimentos em construção			3.281	3.314
Demais contas a receber			10.481	10.481
			19.887	21.636

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2015	(610)	(15.497)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos	-	675
Reversão perdas estimadas para indenização	-	2.019
Perda efetiva	-	2.750
Perdas estimadas	(10.016)	(11.583)
Em 31 de dezembro de 2016	(10.626)	(21.636)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos	-	490
Reversão perdas estimadas para indenização	-	401
Perdas estimadas / Reversão perdas estimadas	(4)	858
Em 31 de dezembro de 2017	(10.630)	(19.887)

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

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	154.680	79.881	234.561
A vencer	8.967	4.158	13.125
Em 31 de dezembro de 2017	163.647	84.039	247.686

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	212.925	233.814
Imóveis em construção	-	-	67.799	54.687
Imóveis concluídos	-	-	222.515	237.628
Adiantamentos a fornecedores	-	-	-	179
	2.670	2.670	503.239	526.308
(-) Impairment imóveis concluídos (*)	-	-	(27.143)	(25.673)
(-) Impairment terrenos (*)	(2.670)	(2.670)	(57.313)	(57.528)
	(2.670)	(2.670)	(84.456)	(83.201)
	-	-	418.783	443.107
Circulante	-	-	(283.909)	(304.252)
Não circulante	-	-	134.874	138.855

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

Foi concluída a consolidação do Banco Bradesco nos seguintes empreendimentos:

- (i) 51 unidades do Hotel Radisson Blu Belo Horizonte da Inpar Projeto 76 SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial na data de 06 de julho de 2017, cujo ativo representa R\$ 25.064 de imóveis concluídos; e
- (ii) Terreno localizado na Rodovia Dom Pedro I – Galeria – São Pedro – Campinas – SP, de matrícula nº 95.722, da Inpar Projeto 79 SPE Ltda. na data de 07 de agosto de 2017, cuja ativo representa R\$ 26.306.

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
Custo incorrido acumulado	163.883	197.497
Custo apropriado às unidades vendidas	(117.303)	(157.765)
Juros capitalizados	79.810	82.858
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(58.591)	(67.903)
No fim do exercício	67.799	54.687

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

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamentos a fornecedores	496	582	576	2.426
Depósito judicial	1.382	1.428	5.862	5.918
Repasses sobre financiamentos indevidos (*)	-	-	400	4.151
Adiantamento a funcionários	78	94	102	162
Outros	3	3	549	1.105
Perdas estimadas para créditos diversos	(510)	(510)	(542)	(730)
	1.449	1.597	6.947	13.032

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

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2015	(510)	(786)
Reversão de perdas estimadas	-	2
Perda efetiva	-	54
Em 31 de dezembro de 2016	(510)	(730)
Reversão de perdas estimadas	-	242
Perda efetiva	-	(54)
Em 31 de dezembro de 2017	(510)	(542)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda.	-	-	17.624	17.871
Meta Holding S.A.	1.090	983	1.090	983
Outros	946	945	946	945
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.234)	(16.126)	(33.858)	(33.977)
	-	-	-	20
Menin Incorporadora Ltda. (i)	3.517	9.862	3.825	9.862
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (i)	-	7.497	-	7.497
L. Priori Incorporações Ltda. (i)	6.495	5.897	6.495	5.897
	10.012	23.256	10.320	23.256
 Não circulante	 10.012	 23.256	 10.320	 23.276

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

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2015	(8.975)	(24.975)
Complemento de perdas estimadas	(7.151)	(9.002)
 Em 31 de dezembro de 2016	 (16.126)	 (33.977)
Complemento / Reversão de perdas estimadas	(108)	119
 Em 31 de dezembro de 2017	 (16.234)	 (33.858)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
PIS	128	65	1.059	1.006
COFINS	576	285	4.877	4.645
CSLL	432	408	468	446
IRPJ	853	1.525	1.379	1.975
IRRF s/ aplicações financeiras		1	229	1.354
Outros	23	24	926	1.126
	2.012	2.308	8.938	10.552
Circulante	(622)	(1.173)	(3.287)	(4.985)
Não circulante	1.390	1.135	5.651	5.567

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	483.264	590.174	8.557	30.091
Provisão para passivo a descoberto (b)	(24.783)	(17.646)	(229)	(181)
Investimentos (a)	458.481	572.528	8.328	29.910
Reclassificação para o passivo	24.783	17.646	229	181
Encargos financeiros apropriados (*)	18.577	26.489	-	-
	501.841	616.663	8.557	30.091

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2015	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 dezembro de 2016	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	31 de dezembro de 2017
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	88.496	81	-	(58.634)	29.943	-	-	(38.990)	(9.047)
Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	629.152	7.609	-	(115.901)	520.860	-	-	(55.570)	465.290
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	(107)	-	-	(2)	(109)	-	-	(1)	(110)
Viver Vendas Ltda. - Em recuperação judicial	(3.927)	-	-	(103)	(4.090)	-	-	2.159	(1.931)
Impar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	(8.038)	-	-	(42)	(8.080)	-	-	-	(8.221)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. - Em recuperação judicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impar Projeto 126 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	(4.130)	-	-	(1.078)	(5.208)	-	-	(108)	(5.316)
Impar Projeto 3.136	1	-	-	(54)	3.083	-	-	(57)	3.026
Impar Projeto 39 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	-	-	-	-	-	134	-	-	134
Impar Projeto 50 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	6.219	-	-	-	6.219	-	-	-	6.328
Sociedades controladas	710.801	7.691	-	(175.874)	542.618	-	134	-	(62.599)
									450.153
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	34.341	(7.690)	-	(785)	25.866	-	-	-	(21.574)
Impar Projeto 33 SPE Ltda.	64	-	(22)	1	43	-	-	-	-
Impar Projeto 107 SPE Ltda.	79	-	-	(1)	78	-	-	-	78
Impar Projeto 110 SPE Ltda.	2.952	-	-	(6)	2.946	-	-	-	2.959
Tibério - Impar Projeto 133 SPE Ltda.	79	-	(40)	13	52	-	(13)	10	49
Tibério - Impar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	743	-	(441)	13	315	-	-	(27)	288
Tibério - Impar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(160)	-	-	1	(159)	-	-	1	(158)
Tibério - Impar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	1.129	-	(556)	196	769	-	-	8	777
Tibério Impar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	2.305	(640)	(1.766)	101	-	-	-	-	-
Termesso Empreendimentos Imob. Ltda.	4.081	(4.981)	-	900	-	-	-	-	-
Empipu Empreendimentos Imob. Ltda.	(1.665)	2.201	-	(536)	-	-	-	-	-
Sociedades controladas em conjunto	43.948	(11.110)	(2.825)	(103)	29.910	-	(13)	(21.569)	8.928
Total	754.749	(3.419)	(2.825)	(175.977)	572.528	134	(13)	(114.168)	453.481

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Provisão para perdas

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

Empresas	Controladora		Consolidado		
	31 de dezembro de 2016	Acréscimo/ diminuição	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2016	Acréscimo/ diminuição
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	-	(9.047)	9.047	-	-
Impar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	8.080	(141)	8.221	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	5.208	(108)	5.316	-	-
Viver Vendas Ltda.	4.090	2.159	1.931	-	-
Tibério - Impar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159	1	158	159	158
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	109	(1)	110	-	-
PMCS Participações S.A.	-	-	-	22	71
Provisão para passivo a descoberto	<u>17.646</u>	<u>(7.137)</u>	<u>24.783</u>	<u>181</u>	<u>(48)</u>
					<u>229</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Informações de controladas e controladas em conjunto indiretas

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas						Investimentos			Equivalença Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período		2017	(700)	682	(1.382)	2016
					(1.382)	(1)					
Impar Legacy Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	10.511	11.211	(700)	523							
Impar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. - Em recuperação judicial	14.362	701	13.661	6							
Impar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda. - Em recuperação judicial	14.354	260	14.094	-							
Rodes Incorporações S.A.	-	-	-	-							
Impar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda. - Em recuperação judicial	1.535	402	1.133	106							
Impar Projeto Alpa SPE Ltda.	-	-	-	-							
Impar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda. - Em recuperação judicial	19.227	849	18.378	292							
Impar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda. - Em recuperação judicial	23.589	1.385	22.204	329							
Impar Projeto Residencial Condôminio Ereditá SPE Ltda. - Em recuperação judicial	24.261	3.634	20.627	2.643							
Impar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. - Em recuperação judicial	11.160	768	10.392	(77)							
Impar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda. - Em recuperação judicial	138.988	171.400	(32.412)	1.179							
Impar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	-	-	-	-							
Impar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda. - Em recuperação judicial	17.252	292	16.960	193							
Impar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda. - Em recuperação judicial	11.152	306	846	82							
Impar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. - Em recuperação judicial	88.056	83.421	4.635	(9.569)							
Impar Projeto Residencial Calçero Califia SPE Ltda. - Em recuperação judicial	3.344	464	2.880	89							
Projeto Imobiliário Viver Aranhaideia SPE 40 Ltda. - Em recuperação judicial	37.545	5.166	32.379	3.413							
Projeto Imobiliário Condômínio Park Plaza SPE 32 Ltda. - Em recuperação judicial	6.063	4.576	1.487	698							
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravatá SPE 53 Ltda. - Em recuperação judicial	4.520	294	4.226	108							
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	-	-	-	-							
Impar Projeto 60 SPE Ltda.	-	-	-	-							
Impar Projeto 39 SPE Ltda.	-	-	-	-							
Impar Projeto 45 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	9.923	9.789	134	(188)							
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda. - Em recuperação judicial	54.756	43.172	11.584	(1.975)							
Impar Proj. Residencial Condômínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. - Em recuperação judicial	53.530	15.662	37.868	5.634							
Impar Projeto 44 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	7.907	6.800	1.107	1.003							
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A. - Em recuperação judicial	39.370	58.281	(18.911)	148							
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. - Em recuperação judicial	19.839	82	19.757	101							
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. - Em recuperação judicial	9.285	3.412	5.873	554							
Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. - Em recuperação judicial	20.167	9.812	10.355	4.150							
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. - Em recuperação judicial	2.734	352	2.382	38							
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda. - Em recuperação judicial	21.221	4.787	16.434	2.315							
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda. - Em recuperação judicial	11.717	32.548	(20.831)	837							
JMT Propriedade Imobiliária Ltda. - Em recuperação judicial	8.421	7.248	1.173	35							
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda. - Em recuperação judicial	13.833	7.343	6.490	63							
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 73 Ltda. - Em recuperação judicial	1.744	15.868	(14.124)	348							

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas							Equivalência Patrimonial			
	Ativo			Passivo			Patrimônio Líquido		Resultado do período		Investimentos
	26.561	-	1.083	-	25.478	-	317	-	(296)	-	25.768
Impar Projeto 47 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(750)
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	61.319	8.133	-	53.186	4.424	-	(3.068)	53.186	56.254	(3.068)	-
Impar Projeto 86 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	7.951	1.970	5.981	641	29	21	(257)	5.981	6.238	(257)	(1.976)
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. - Em recuperação judicial	1.855	6	1.849	79	28	21	(28)	1.849	838	(28)	(578)
Impar Projeto 84 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	6.177	204	5.973	2.892	(10.357)	(21.168)	(11.279)	(10.357)	(5.973)	(10.357)	(41)
Impar Projeto 90 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	63.882	85.050	(21.168)	-	-	-	-	-	-	-	(49)
Impar Projeto 71 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.810)
Impar Projeto 82 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)
Impar Projeto Wave SPE Ltda. - Em recuperação judicial	1.946	13.376	(11.430)	579	(474)	(11.430)	(10.456)	(474)	(10.456)	(474)	(3.397)
Impar Projeto 79 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	9.911	275	9.636	114	(5)	9.636	9.641	(5)	9.641	(5)	194
Impar Projeto Samoa SPE 75 Ltda. - Em recuperação judicial	2.433	937	1.496	222	(1.266)	(1.266)	1.496	2.762	(1.266)	(1.266)	(238)
Impar Projeto 76 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	24.730	2	24.728	-	-	-	72	24.728	24.656	72	(91)
Impar Projeto 77 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	23.721	4.083	19.638	12	(2.326)	(2.326)	19.638	21.964	(2.326)	(2.326)	(1.550)
Impar Projeto 87 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	9.152	3.114	6.038	1.414	928	928	(1.784)	928	(1.784)	(411)	(411)
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	-	3.099	(3.099)	-	(58)	(58)	(3.099)	(3.099)	(3.099)	(58)	(3)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SUP SPE 91 Ltda. - Em recuperação judicial	19.083	13.418	5.665	358	(524)	5.665	6.189	(524)	6.189	(524)	(1.342)
Impar Projeto Unique SPE 93 Ltda. - Em recuperação judicial	3.732	2.207	1.505	717	(1.138)	1.505	2.643	(1.138)	2.643	(1.138)	(1.139)
Impar Projeto 94 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	55.577	9.319	46.258	4.086	4.899	46.258	41.359	(2.948)	41.359	41.359	(2.948)
Projeto Imobiliário Residencial Linha SPE 96 Ltda. - Em recuperação judicial	66.642	89.285	(22.643)	(363)	(11.620)	(22.643)	(11.620)	(11.620)	(11.620)	(11.620)	(6.920)
Projeto Imobiliário Barra Baú SPE 99 Ltda. - Em recuperação judicial	2.419	14.154	(11.735)	1.277	(1.691)	(11.735)	(10.044)	(1.691)	(10.044)	(1.691)	(2.159)
Impar Projeto 111 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	16.263	2.758	13.505	426	374	13.505	13.131	374	13.131	374	66
Impar Projeto 103 SPE 103 Ltda. - Em recuperação judicial	38.443	5.761	32.682	(1.638)	(3.475)	32.682	36.157	(3.475)	36.157	(3.475)	(1.340)
Impar Projeto 104 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)	-	-
Impar Projeto 105 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	16.341	1.230	15.111	848	(1.771)	15.111	16.882	(1.771)	16.882	(1.771)	(232)
Impar Projeto 106 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impar Projeto 108 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	11.641	108	11.533	428	(275)	11.533	11.808	(275)	11.808	(275)	(2.757)
Impar Projeto 109 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	367	597	(230)	15	(16)	(230)	(214)	(16)	(214)	(16)	(16)
Impar Projeto 112 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	8.084	528	7.556	1.138	(2.045)	7.556	9.601	(2.045)	9.601	(2.045)	(998)
Impar Projeto 113 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	15	84	(69)	-	(69)	(69)	(69)	(69)	(69)	(69)	(3.187)
Impar Projeto 114 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)
Impar Projeto 116 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	3.832	293	3.539	3	(16)	3.539	3.555	(16)	3.555	(16)	-
Impar Projeto 117 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-	-	-
Impar Projeto 119 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	6	-	6	-	-
Impar Projeto 120 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impar Projeto 124 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impar Projeto 127 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	6.370	9.002	(2.632)	68	(1.133)	(2.632)	(1.499)	(1.133)	(1.499)	(1.133)	(621)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda. - Em recuperação judicial	-	962	(962)	-	-	(962)	(962)	-	(962)	(962)	(892)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Imobilizado líquido

Descrição	Controladora				Total do imobilizado
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	
Custo					
Saldo em 31 de dezembro de 2015	16.708	1.823	272	2.322	256
Baixa	(1.013)	(1.463)	(272)	-	(2.748)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	15.695	360	-	2.322	256
Baixa	(47)	-	-	-	(47)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	15.648	360	-	2.322	256
Depreciação					
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(10.282)	(1.360)	(272)	(1.316)	(135)
Depreciação no exercício	(1.292)	(134)	-	(197)	(24)
Baixa	1.007	1.203	272	-	2.482
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(10.567)	(291)	-	(1.513)	(159)
Depreciação no exercício	(1.286)	(28)	-	(197)	(24)
Baixa	46	-	-	-	46
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(11.801)	(319)	-	(1.710)	(183)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2017	3.847	41	-	612	73
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2016	5.128	69	-	809	97
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20	20	20

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Descrição</u>	Consolidado				
	<u>Máquinas e equipamentos</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Veículos</u>	<u>Estande de vendas e apartamentos decorados</u>	<u>Beneficiárias em imóveis de terceiros</u>
Custo					
Saldo em 31 de dezembro de 2015	16.835	1.972	291	10.529	2.848
Baixa	(1.013)	(1.463)	(291)	(2.253)	-
					256
Saldo em 31 de dezembro de 2016	15.822	509	-	8.276	2.848
Baixa	(65)	(66)		(237)	(47)
					256
Saldo em 31 de dezembro de 2017	15.757	443	-	8.039	2.801
					256
Depreciação					
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(10.407)	(1.451)	(291)	(7.069)	(1.639)
Depreciação no exercício	(1.293)	(141)	-	(42)	(236)
Baixa	1.008	1.203	291	116	-
					24)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(10.692)	(389)	-	(6.995)	(1.875)
Depreciação no exercício	(1.280)	(39)		(42)	(237)
Baixa	63	38		229	28
					-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(11.909)	(390)	-	(6.808)	(2.084)
					(183)
					(21.374)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2017	3.848	53	-	1.231	717
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2016	5.130	120	-	1.281	973
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20	33	20

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2017**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Intangível

Descrição	Controladora Softwares	Consolidado Softwares
Custo		
Saldo em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2016	20.461	20.687
Baixa	-	(1)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>20.461</u>	<u>20.686</u>
Amortização		
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(9.207)	(9.267)
Amortização no exercício	<u>(2.171)</u>	<u>(2.236)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(11.378)	(11.503)
Amortização no exercício	<u>(2.171)</u>	<u>(2.233)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>(13.549)</u>	<u>(13.736)</u>
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2017	<u>6.912</u>	<u>6.950</u>
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2016	<u>9.083</u>	<u>9.184</u>
Taxa anual média ponderada - %	<u>10</u>	<u>10</u>

14 Empréstimos e financiamentos, Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliário

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	Controladora		Consolidado
			2017	2016	
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>					
SFH	TR	8,30% até 11,60%	-	-	338.618
Capital de giro CCB, CCI e outros	CDI	Acima 3,75%	138.222	187.778	317.981
Projetos - CCB	CDI	Até 6,5%	38.870	40.944	187.778
Projetos - CCB	IPCA	Até 13%	17.447	17.448	83.585
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	8.747	8.688	17.448
<i>Leasing</i>		Até 2,82%	-	68	8.688
			203.286	254.926	68
<u>Debêntures</u>					595.514
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	184.364	215.612	215.612
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	94.357	88.248	88.248
Emissão 1º de outubro de 2013 (c)	DI	2%	122.456	122.473	122.473
			401.177	426.333	426.333
<u>Certificados de recebíveis imobiliários</u>					401.177
Emissão 01 de setembro de 2011 (d)	DI	115% da taxa DI	5.254	11.113	5.254
Emissão 21 de maio de 2012 (e)	IGP-M	12%	5.123	5.123	5.123
			10.377	16.236	16.236
			614.840	697.495	697.495
Total dívidas			10.305	1.007.068	1.007.068
Partes Relacionadas Recuperação Judicial			(416.715)	-	-
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial				(416.715)	-
<u>Circulante</u>			208.430	697.495	590.353
Empréstimos e financiamentos		(208.430)	(679.150)	(590.353)	(1.020.361)
Debêntures		(628)	(236.581)	(382.551)	(577.792)
Certificados de recebíveis imobiliários		(206.969)	(426.333)	(206.969)	(426.333)
Não circulante		(833)	(16.236)	(833)	(16.236)
Empréstimos e financiamentos		-	-	18.345	37.756
				-	37.756

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(c) Emissão em 1º de outubro de 2013

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

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

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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

(d) Emissão em 1º de setembro de 2011

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

(e) Emissão em 21 de maio de 2012

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

Encargos financeiros capitalizados

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Encargos financeiros incorridos	20.929	92.927	71.962	130.273
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	(12.198)	(4.838)	(43.427)
	20.929	80.729	67.124	86.846

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	26.489	70.126	76.005	113.733
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	12.198	4.838	43.427
Encargos apropriados ao resultado (Notas 25 e 28)	791	(16.662)	(115)	(41.017)
Baixa de encargos financeiros capitalizados por impairment do ativo correspondente (Notas 7 e 29)	(8.703)	(39.173)	(8.703)	(40.138)
Saldo final (Nota 7 e 11)	18.577	26.489	72.025	76.005

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 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 à 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	
	2017	2016	2017	2016
Financiamentos e debêntures (corporativos)	-	12.198	-	12.431
Sistema financeiro habitacional	-	-	4.838	30.996
Saldo total (**)	-	12.198	4.838	43.427

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

15 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Fidejussória	12,00%	-	-	4.990	6.029
Alienação Fiduciária	13,00%	4.792	4.792	4.792	4.792
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	-	-	1.850	2.077
Fidejussória	10,95%	-	-	990	1.264
		4.792	4.792	12.622	14.162
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial		(2.087)	-	(2.087)	-
		2.705	4.792	10.535	14.162
Circulante		(2.705)	(4.792)	(6.753)	(8.250)
Não circulante		-	-	3.782	5.912

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	2017	2016
2018		1.677
2019	1.345	1.462
2020	1.208	1.326
A partir de 2021	1.229	1.447
	3.782	5.912

16 Fornecedores

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Vencidos	7.502	6.021	21.854	15.194
A vencer até 30 dias	51	534	257	5.118
A vencer entre 31 e 60 dias	-	1	1	53
A vencer entre 61 e 90 dias	3	1	3	2
A vencer entre 91 e 120 dias	-	1	-	8
A vencer entre 121 e 180 dias	-	2	-	3
A vencer após 180 dias	-	1	-	1
	54	540	261	5.185
Partes Relacionadas Recuperação Judicial	4.499	-	-	-
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial	(11.613)	-	(11.613)	-
	442	6.561	10.502	20.379

Parte do saldo a pagar aos fornecedores apresentados no quadro acima, que está dentro do processo de Recuperação Judicial, será pago conforme previsto na Nota 1.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Comissões a pagar (i)	-	-	4.061	4.177
Distratos a pagar	-	-	39.269	30.968
Custos de construção a pagar	-	-	3.173	-
Termo de ajuste de conduta (ii)	-	-	4.155	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar	-	-	20.519	-
Gastos com reestruturação	5.469	-	5.469	-
Outras contas a pagar	1.537	567	2.962	3.173
	7.006	567	79.608	42.473
Valores a pagar processo Recuperação Judicial	962	-	962	-
	7.968	567	80.570	42.473
Partes Relacionadas Recuperação Judicial	6.564	-	-	-
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial	(7.436)	-	(7.436)	-
	7.096	567	73.134	42.473
Circulante	(7.096)	(567)	(70.428)	(40.841)
Não circulante	-	-	2.706	1.632

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

Parte do saldo a pagar aos fornecedores apresentados no quadro acima, que está dentro do processo de Recuperação Judicial, será pago conforme previsto na Nota 1.

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

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
2018		363
2019	23	25
2020	24	26
A partir de 2021	2.659	1.218
	2.706	1.632

18 Credores por imóveis compromissados

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamentos de clientes incorporações	8	125	2.024	3.361
Permutas físicas (*)	-	-	13.274	12.739
	8	125	15.298	16.100
Circulante	(8)	(125)	(2.339)	(7.753)
Não circulante	-	-	12.959	8.347

(*) 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 diação 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.

20 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Inpar Investimentos II S.A. - Em Recuperação Judicial	8.268	8.267	-	-
Viver Desenv. e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	5.413	5.318	-	-
Inpar Incorporação Imobiliária e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	913	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	433	430	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	321	25	-	-
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri SPE Ltda.	153	153	153	153
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	108	108	-	-
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	69	69	69	69
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Projeto Imob. Res. Viver Teresópolis SPE 63 Ltda	31	31	31	31
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	13	20	13	20
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	2	-	-	-
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	4.169	5.586
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	-	-	29	29
	15.776	14.473	4.516	5.940
Partes Relacionadas Recuperação Judicial	37.784	-	-	-
	53.560	14.473	4.516	5.940

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (Passivo)	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	332.732	312.066	-	-
Paladin Prime Residential Investors (*)	116.180	100.800	116.180	100.800
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	57.487	32.626	-	-
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	2	2	2	2
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	10	10	10	10
Inpar Incorporação Imobiliária e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	-	38	-	-
	<u>506.411</u>	<u>445.542</u>	<u>116.192</u>	<u>100.812</u>
Valor previsto de pagamento com emissões de ações Recuperação Judicial	(100.800)	-	(100.800)	-
	<u>405.611</u>	<u>445.542</u>	<u>15.392</u>	<u>100.812</u>
Circulante	(400.552)	(445.542)	(10.333)	(100.812)
Não circulante	<u>5.059</u>	<u>-</u>	<u>5.059</u>	<u>-</u>

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

Em 07 de fevereiro de 2017 foi celebrado com a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC o contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” no valor de até R\$ 20.000. O financiamento DIP tem como objetivo ajudar a Companhia na manutenção de suas atividades e a superar a momentânea crise econômico-financeira que vem enfrentando e que produziu um estrangulamento em seu capital de giro. Em 2017 as liberações de recursos do financiamento DIP totalizaram o montante de R\$ 14.200.

Os saldos das contas mantidas 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,

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

são decididos pela administração todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Companhia.

(c) Remuneração de administradores e diretores

A remuneração paga aos administradores e diretores em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 2.190 (31 de dezembro de 2016 - R\$ 2.070) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

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

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore		1.794	169	1.963
Benefícios diretos e indiretos		102	5	107
Em 31 de dezembro de 2016	-	1.896	174	2.070

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 28 de abril de 2017 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2017 em até R\$ 4.000.

21 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Encargos trabalhistas	1.195	1.332	1.662	1.800
	1.195	1.332	1.662	1.800
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	1.489	3.581
Parcelamentos tributários	-	6.981	1.252	21.894
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	1.300	175	47.331
Parcelamento PERT - MP 783/17	628	-	28.202	-
Tributos correntes (i)	194	389	3.353	30.959
IPTU a pagar	-	-	8.692	-
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	7.174	9.316
PIS e COFINS diferidos	-	-	8.194	10.714
	2.017	10.002	60.193	125.595
Circulante	(2.017)	(4.076)	(26.651)	(54.434)
Não circulante	-	5.926	33.542	71.161

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- (i) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 1.575 (31 de dezembro de 2016: R\$ 25.391), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento.
- (ii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 6.192 e de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 2.500.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2018		2.319		19.238
2019	-	1.873	9.666	9.649
2020	-	871	2.931	6.994
A partir de 2021	-	863	20.945	35.280
		5.926	33.542	71.161

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

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

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

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

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

O parcelamento será amortizado conforme tabela a seguir:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 *Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma*

Descrição	Controladora	Consolidado
	2017	2017
2018	628	4.485
2019	-	2.107
2020	-	2.247
2021	-	2.220
A partir de 2022	-	17.143
	628	28.202

A Companhia ainda está discutindo junto a PGFN com relação a utilização da compensação de Prejuízo Fiscais e Base de Cálculo Negativas de Contribuição Social pela controladora, pois a Portaria PGFN nº 1.207/2017 prevê somente a compensação de créditos próprios, sendo por esse motivo foi impetrado o MS nº 5002232-78.2018.4.03.6100, em trâmite perante a 12ª Vara da Justiça Federal de São Paulo, em que serão depositadas as prestações do parcelamento (1/145 ao mês) até o deslinde da aludida ação.

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

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

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
No início do exercício	9.316	14.259
Ajustes	49	13
Despesas (receitas) no resultado	(2.191)	(4.956)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.174	9.316
PIS e COFINS diferidos	8.194	10.714
Tributos diferidos	15.368	20.030

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

(i) Créditos a compensar - lucro real

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Créditos a compensar - lucro real (i)				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros	1.033.261	1.155.891	1.206.237	1.327.715
Base de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.033.261	1.145.160	1.217.917	1.328.664

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 deferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, sendo assim anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

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

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

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

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
Em um ano	6.814	8.809
Acima de um ano	360	507
	7.174	9.316

(iii) PIS e COFINS diferidos

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

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
Em um ano	7.785	10.134
Acima de um ano	409	580
	8.194	10.714

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(170.157)	(347.459)	(168.987)	(349.626)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva	114.168	175.977	21.569	103
Resultado de participações societárias				
Base de cálculo	(55.989)	(171.482)	(147.418)	(349.523)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(19.036)	(58.304)	(50.122)	(118.838)
Crédito não constituído	19.036	58.304	19.036	58.304
Efeito de controladas e controladoras em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET			80.859	61.563
Imposto de renda e contribuição social	49.525	289	49.773	1.029
Corrente	49.525	289	47.582	(3.927)
Diferido	-	-	2.191	4.956
Imposto de renda e contribuição social	49.525	289	49.773	1.029

22 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	3.216	3.857
Provisão para demandas judiciais (b)	9.740	6.863	124.413	102.356
	9.740	6.863	127.629	106.213
Partes Relacionadas Recuperação Judicial	16.415	-	-	-
Valor previsto de pagamento com emissões e a pagar de ações Recuperação Judicial	(26.155)	-	(26.155)	-
	-	6.863	101.474	106.213
Circulante	-	-	(2.622)	(2.723)
Não circulante	-	6.863	98.852	103.490

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2017	2016
No início do exercício	3.857	4.693
Complemento (reversão) de provisão	(641)	(836)
 No fim do exercício	 3.216	 3.857

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	
	2017	2016	2017	2016
Trabalhistas	1.894	2.046	7.545	11.002
Tributárias	-	-	4.078	5.765
Cíveis	1.529	1.394	18.491	15.652
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	6.317	3.423	94.299	69.764
Ambiental	-	-	-	173
 Não circulante	 9.740	 6.863	 124.413	 102.356

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
No início do exercício	6.863	5.775	102.356	63.495
Ajustes de participações societárias	-	-	1.094	-
Complemento (estorno) de provisão (Nota 29)	2.877	1.088	20.963	38.861
 No fim do exercício	 9.740	 6.863	 124.413	 102.356

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas são parte em 297 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 85,9% 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 2017 é de R\$ 7.545 (31 de dezembro de 2016 - R\$ 11.002).

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

morais e materiais, e determina provisões específicas para os mesmos, com base em análises individuais dos processos.

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Trabalhistas	2.322	11.755	6.651	22.159
Tributárias	-	-	6.520	7.433
Cíveis	65.208	12.184	86.839	32.586
Cíveis - indenizações, multas e outras perda com clientes	6.650	9.547	96.206	164.988
	74.180	33.486	196.216	227.166

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

23 Patrimônio líquido

23.1 Capital social

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 2016, foram convertidas em ações R\$ 22.388 das debêntures conversíveis, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.319.626, divido em 4.298.124 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

23.2 Gastos com subscrição de ações

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

23.3 Política de dividendos

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

23.3 Adiantamento para futuro aumento de capital

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

24 Prejuízo por ação

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

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

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 28,06 e R\$ 15,93 (31 de dezembro de 2016 - prejuízo básico e diluído de R\$ 98,98 e R\$ 48,89).

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

Data	Exercício de 2017		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média ponderada de ações
31 de dezembro de 2016	4.298.124	365/100	4.298.124
09 de outubro de 2017	3.244	83/100	738
31 de dezembro de 2017	4.301.368		4.298.861

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Prejuízo básico por ação

	2017	2016
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(120.632)	(347.170)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	4.298.861	3.507.294
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>28,06139</u>	<u>98,98515</u>

(b) Prejuízo diluído por ação

	2017	2016
Prejuízo do exercício	(120.632)	(347.170)
Despesa financeira das debêntures conversíveis	-	15.501
Prejuízo para determinar o prejuízo diluído por ação	<u>(120.632)</u>	<u>(331.669)</u>
Quantidade média ponderada de ações em circulação	4.298.861	3.507.294
Conversão presumida das debêntures conversíveis *	3.272.959	3.276.676
Quantidade de ações para fins do prejuízo diluído	<u>7.571.820</u>	<u>6.783.969</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>15.9317</u>	<u>48.8901</u>

(*) Essa conversão em ações será conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial Nota 1, pois essas debêntures estão dentro do concurso da Recuperação Judicial.

25 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita de imóveis	4	2.190	6.046	(18.302)
Receita de serviços	-	7	-	520
Receita operacional bruta	4	2.197	6.046	(17.782)
Impostos incidentes	(o)	(204)	(111)	(172)
Receita operacional líquida	<u>4</u>	<u>1.993</u>	<u>5.935</u>	<u>(17.954)</u>
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	(168)	(13.512)	(11.870)
Impairment estoque	-	-	(1.200)	(5.515)
Encargos financeiros	-	-	(115)	(41.017)
Custos dos imóveis	-	(168)	(14.827)	(58.402)
Lucro (prejuízo) bruto	<u>4</u>	<u>1.825</u>	<u>(8.892)</u>	<u>(76.356)</u>
Percentual margem bruto - %	<u>100,00%</u>	<u>91,57%</u>	<u>(149,82%)</u>	<u>425,29%</u>
Percentual margem bruto ajustada - % (*)	<u>100,00%</u>	<u>91,57%</u>	<u>(107,68%)</u>	<u>196,83%</u>

(*) Excluindo encargos financeiros.

Desde 2014 não ocorreram novos lançamentos. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 30.

26 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários e encargos	(5.442)	(8.657)	(8.259)	(9.781)
Assessoria e consultoria	(550)	(2.273)	(1.558)	(3.087)
Gastos corporativos	(1.258)	(1.635)	(1.757)	(2.012)
Alugueis	(328)	(594)	(352)	(646)
	<u>(7.578)</u>	<u>(13.159)</u>	<u>(11.926)</u>	<u>(15.526)</u>
Despesas com reestruturação	(10.892)	(2.277)	(15.065)	(3.249)
Depreciação e amortização	(3.700)	(3.818)	(3.813)	(3.930)
	<u>(14.592)</u>	<u>(6.095)</u>	<u>(18.878)</u>	<u>(7.179)</u>
	<u><u>(22.170)</u></u>	<u><u>(19.254)</u></u>	<u><u>(30.804)</u></u>	<u><u>(22.705)</u></u>

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

27 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Publicidade	-	-	(1.841)	(3.014)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados	-	-	(42)	(42)
Comissões	-	-	(778)	(711)
Despesas com garantia de obras	(1)	(1)	(678)	(639)
Perdas estimadas	(4)	(15)	858	668
Outras despesas			(502)	(1.328)
	<u>(5)</u>	<u>(16)</u>	<u>(2.983)</u>	<u>(5.066)</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	1.198	1.772	5.959	11.896
Rendimentos em aplicação	14	8	712	413
Abatimento estimado de multas e juros (Nota 21)	469		26.338	
Outras receitas financeiras			1.157	2.173
	1.681	1.780	34.166	14.482
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos	(20.929)	(92.927)	(67.124)	(99.277)
Encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	-	12.198	-	12.431
Baixa de encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	(8.703)	-	(8.703)	-
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	791	(16.662)	-	-
Multa	(114)	(274)	(383)	(2.025)
Juros	(914)	476	(12.480)	(12.919)
Descontos concedidos			(4.750)	(6.273)
Outras despesas financeiras	(130)	(250)	(11.192)	(9.350)
	(29.999)	(97.439)	(104.632)	(117.413)

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.

29 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Outras receitas e despesas operacionais				
Receita de venda de participações societárias	-	11.071	-	18.701
Custo de venda de participações societárias	-	(9.812)	-	(17.192)
Alienação (baixa) de imobilizado	8	(97)	8	(92)
Provisão para demandas judiciais (Nota 22)	(2.877)	(1.088)	(20.963)	(38.861)
Perdas estimadas	(108)	(17.152)	361	(21.251)
Impairment de terreno (nota 7)	-	(41.843)	-	(75.058)
Termo de ajuste de conduta com órgãos públicos	-	-	-	(4.155)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	-	-	(10.634)	-
Outras receitas e despesas operacionais	(2.523)	543	(3.045)	(4.557)
	(5.500)	(58.378)	(34.273)	(142.465)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

30 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
Unidades vendidas em construção	70.388	72.867
Unidades em estoque em construção	37.850	31.461
Custo orçado a incorrer (*)	108.238	104.328
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	67.799	54.687
Custo total a ser apropriado no futuro	176.037	159.015

(*) 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 apropriada relacionada com as unidades vendidas, levando em consideração a estimativa do custo a incorrer com os compromissos assumidos, pode assim ser demonstrada:

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	84.516	89.166
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(70.388)	(72.867)
	14.128	16.299
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	16,7%	18,3%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(3.085)	(3.255)
Despesas com vendas a apropriar	(1.262)	(1.308)
	9.781	11.736
Percentual da margem a apropriar (*)	11,6%	13,2%

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2017	2016
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	149.607	145.602
(-) Vendas canceladas	(20.654)	(17.730)
(-) Perdas estimadas	(3.281)	(3.314)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(4.167)	(5.787)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	<u>(117.303)</u>	<u>(157.765)</u>
Total	4.202	(38.994)
Resultado apropriados em exercícios anteriores	<u>4.427</u>	<u>7.136</u>
Resultado apropriado no exercício	8.629	(31.858)
Provisão para garantia de obra	29	(17)
Encargo financeiro apropriados ao resultado do exercício (Nota 14)	<u>(20.351)</u>	<u>(13.613)</u>
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(11.693)	(45.488)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	<u>2.801</u>	<u>(30.868)</u>
	<u>(8.892)</u>	<u>(76.356)</u>
Margem bruta apropriada - %	<u>-149,82%</u>	<u>425,29%</u>

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

31 Seguros

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

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

32 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração da Companhia em 27 de março de 2018.

33 Eventos subsequentes

Aprovação de aumento de capital

Em 12 de março de 2018 foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento de capital autorizado para subscrição privada, permitida a capitalização de créditos detidos por credores contra a Companhia. Para dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente, bem como a reforçar a estrutura de capital e o balanço da Companhia

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Capital Social será aumentado, dentro do limite do capital autorizado, no valor de no mínimo R\$ 178.200 e no máximo R\$ 1.187.994, mediante a emissão de no mínimo 90.000.000 e no máximo 599.996.756 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,98 por ação, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia atualmente existentes. O preço de emissão foi fixado nos termos do Art. 170, §1º, inciso III da Lei nº 6.404/76, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 (trinta) pregões realizados no ambiente B3 antes da apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial na data de 06 de fevereiro de 2017.

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

Recuperação Judicial em processo de aprovação

Em 08 de março de 2018 foi encerrado o prazo para os credores se manifestarem com relação aos termos e condições das seguintes sociedades Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda., Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. dos planos de recuperação judicial que foram apresentados após efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000 concedido pela 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Não houve objeções em todos os planos apresentados, dessa forma aguardamos a homologação desses planos pelo Juízo da Recuperação Judicial, na forma do art. 57 da Lei nº 11.101/2005.