

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Balanço patrimonial  
Em milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30-09-22	31-12-21	30-09-22	31-12-21			30-09-22	31-12-21	30-09-22	31-12-21
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	3	7	12.540	63.467	Empréstimos e financiamentos	14	-	-	1.326	602
Contas a receber	6	6.059	388	60.003	16.456	Debêntures	14	210.568	210.624	210.568	210.624
Imóveis a comercializar	7	1.036	-	81.070	65.126	Coobrigação na cessão de recebíveis	15	-	-	1.392	1.433
Créditos diversos	8	1.585	1.525	11.172	14.762	Fornecedores	16	1.907	1.343	9.121	13.089
Impostos e contribuições a compensar	10	287	295	5.522	2.948	Obrigações trabalhistas e tributárias	20	8.088	15.492	36.540	46.833
Despesas com vendas a apropriar		214	31	693	512	Contas a pagar	17	5.051	3.720	60.899	73.456
		<b>9.184</b>	<b>2.246</b>	<b>171.000</b>	<b>163.271</b>	Arrendamento a pagar	17	122	128	489	494
						Adiantamentos de clientes e outros	18	-	-	3.271	518
						Credores por Imóveis compromissados	18	-	-	117	3.929
						Partes relacionadas	19	9.734	9.161	11.621	8.551
						Provisões	21	-	-	2.079	1.628
						Provisões para perda em investimentos	11	8.649	21.197	807	684
								<b>244.119</b>	<b>261.665</b>	<b>338.230</b>	<b>361.841</b>
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	6	33	-	372	8.646	Empréstimos e financiamentos	14	-	-	27.000	15.000
Imóveis a comercializar	7	1.518	-	116.443	136.317	Coobrigação na cessão de recebíveis	15	-	-	5	53
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	9	1.354	1.354	1.354	1.347	Obrigações trabalhistas e tributárias	20	1.114	1.038	3.535	23.462
Partes relacionadas	19	33.898	22.624	1.730	1.203	Contas a pagar	17	-	-	1.466	1.293
Créditos diversos	8	340	387	2.919	7.259	Adiantamentos de clientes e outros	18	-	-	6.275	5.225
Impostos e contribuições a compensar	10	40	40	13.778	2.580	Arrendamento a pagar	17	183	279	731	1.072
Despesas com vendas a apropriar		-	-	1.160	1.158	Provisões	21	10.709	15.600	116.306	121.708
		<b>37.183</b>	<b>24.405</b>	<b>137.756</b>	<b>158.510</b>			<b>12.006</b>	<b>16.917</b>	<b>155.318</b>	<b>167.813</b>
Investimentos	11	33.809	50.019	7.137	4.034	<b>Total do passivo</b>					
Imobilizado líquido	12	1.162	628	2.868	2.555			<b>256.125</b>	<b>278.582</b>	<b>493.548</b>	<b>529.654</b>
						<b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>					
Intangível	13	178	233	178	233	Capital social	22	2.465.592	2.449.892	2.465.592	2.449.892
		<b>72.332</b>	<b>75.285</b>	<b>147.939</b>	<b>165.332</b>	Gastos na emissão de ações	22	(37.855)	(37.855)	(37.855)	(37.855)
						Ações subscritas a cancelar	22	(45.244)	(45.244)	(45.244)	(45.244)
						Prejuízos acumulados		(2.557.102)	(2.567.844)	(2.557.102)	(2.567.844)
								(174.609)	(201.051)	(174.609)	(201.051)
						Participação dos não controladores		-	-	-	-
						<b>Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>(174.609)</b>	<b>(201.051)</b>	<b>(174.609)</b>	<b>(201.051)</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>81.516</b>	<b>77.531</b>	<b>318.939</b>	<b>328.603</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>81.516</b>	<b>77.531</b>	<b>318.939</b>	<b>328.603</b>

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração do resultado  
Períodos findos em 30 de setembro  
Em milhares de reais

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01-07-22	30-09-22	01-07-21	30-09-21	01-07-22	30-09-22	01-07-21	30-09-21
		30-09-22		30-09-21		30-09-22		30-09-21	
Receita operacional líquida	24	11.181	12.096	1.413	3.250	47.048	87.410	19.023	61.717
( - ) Custos dos imóveis vendidos	24	(4.446)	(4.104)	-	(33)	(29.216)	(60.871)	(16.723)	(47.375)
<b>( = ) Lucro bruto</b>		<b>6.735</b>	<b>7.992</b>	<b>1.413</b>	<b>3.217</b>	<b>17.832</b>	<b>26.539</b>	<b>2.300</b>	<b>14.342</b>
( - ) Receitas (despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	25	(2.536)	(13.044)	(16.754)	(27.613)	(10.359)	(29.787)	(20.888)	(37.641)
Despesas com comercialização	26	(9)	(152)	(6)	(90)	(1.743)	(4.305)	(1.328)	(4.079)
Outras receitas (despesas) operacionais	28	(913)	6.057	(1.335)	(1.427)	(3.830)	(12.689)	4.485	21.093
Resultado de equivalência patrimonial	11	(1.939)	(14.713)	(1.420)	15.266	(790)	(55)	(453)	(395)
<b>( = ) Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>1.338</b>	<b>(13.860)</b>	<b>(18.102)</b>	<b>(10.647)</b>	<b>1.110</b>	<b>(20.297)</b>	<b>(15.884)</b>	<b>(6.680)</b>
Despesas financeiras	27	(96)	(1.332)	18	(4.999)	(150)	(2.384)	(2.981)	(11.621)
Receitas financeiras	27	7	29	35	216	654	8.955	1.175	3.477
( = ) Resultado financeiro líquido		(89)	(1.303)	53	(4.783)	504	6.571	(1.806)	(8.144)
<b>( = ) Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>1.249</b>	<b>(15.163)</b>	<b>(18.049)</b>	<b>(15.430)</b>	<b>1.614</b>	<b>(13.726)</b>	<b>(17.690)</b>	<b>(14.824)</b>
( - ) Imposto de renda e contribuição social - corrente	20	-	-	-	-	(152)	(466)	(93)	(387)
( - ) Imposto de renda e contribuição social - diferida	20	-	25.905	-	-	(62)	25.853	29	73
<b>( = ) Lucro líquido (prejuízo) do período</b>		<b>1.249</b>	<b>10.742</b>	<b>(18.049)</b>	<b>(15.430)</b>	<b>1.400</b>	<b>11.661</b>	<b>(17.754)</b>	<b>(15.138)</b>
Atribuível a									
Acionistas da Companhia						1.249	10.742	(18.049)	(15.430)
Participação de não controladores						151	919	295	292
						<b>1.400</b>	<b>11.661</b>	<b>(17.754)</b>	<b>(15.138)</b>
Lucro básico e diluído por ação	23		0,0752		(0,0957)				

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração do resultado abrangente  
Períodos findos em 30 de setembro  
Em milhares de reais

	Controladora				Consolidado			
	01-07-22 30-09-22	30-09-22	01-07-21 30-09-21	30-09-21	01-07-22 30-09-22	30-09-22	01-07-21 30-09-21	30-09-21
Lucro líquido (prejuízo) do período	1.249	10.742	(18.049)	(15.430)	1.400	11.661	(17.754)	(15.138)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	1.249	10.742	(18.049)	(15.430)	1.400	11.661	(17.754)	(15.138)
Atribuível a								
Acionistas da Companhia	1.249	10.742	(18.049)	(15.430)	1.249	10.742	(18.049)	(15.430)
Participação de não controladores	-	-	-	-	151	919	295	292
	1.249	10.742	(18.049)	(15.430)	1.400	11.661	(17.754)	(15.138)

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações contábeis

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Demonstração da mutação do patrimônio líquido (passivo a descoberto)

Em milhares de reais

	Notas	Capital social integralizado	Gastos na emissão de ações	Ações subscritas a cancelar	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio Líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020		2.339.025	(37.855)	(18.145)	(2.510.313)	(227.288)	-	(227.288)
Aumento de capital por subscrição privada	22.1	61.904	-	-	-	61.904	-	61.904
Distribuição de lucros de minoritários		-	-	-	-	-	(292)	(292)
Prejuízo do período		-	-	-	(15.430)	(15.430)	292	(15.138)
Em 30 de setembro de 2021		<u>2.400.929</u>	<u>(37.855)</u>	<u>(18.145)</u>	<u>(2.525.743)</u>	<u>(180.814)</u>	<u>-</u>	<u>(180.814)</u>
Em 31 de dezembro de 2021		2.449.892	(37.855)	(45.244)	(2.567.844)	(201.051)	-	(201.051)
Aumento de capital	22.1	15.700	-	-	-	15.700	-	15.700
Distribuição de lucros de minoritários		-	-	-	-	-	(919)	(919)
Lucro líquido do período		-	-	-	10.742	10.742	919	11.661
Em 30 de setembro de 2022		<u>2.465.592</u>	<u>(37.855)</u>	<u>(45.244)</u>	<u>(2.557.102)</u>	<u>(174.609)</u>	<u>-</u>	<u>(174.609)</u>

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

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa Períodos findos em 30 de setembro Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30-09-22	30-09-21	30-09-22	30-09-21
<b>Das atividades operacionais</b>				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(15.163)	(15.430)	(13.726)	(14.824)
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>				
Depreciação e amortização	318	357	1.000	739
<b>Provisões para perdas de ativos</b>	<b>2.595</b>	<b>3.568</b>	<b>(19.097)</b>	<b>(30.577)</b>
Provisões para perdas e distratos	4.113	-	(32.006)	(24.729)
Provisão para perda conta corrente com parceiros nos empreendimentos - L. Priori		3.568		3.568
Provisões para ajuste ao valor recuperável (impairment) estoque		-	(10.354)	(26.782)
Provisões para distratos estoque	(1.518)	-	23.263	17.366
Provisões para demandas judiciais	(4.891)	(2.731)	(5.458)	(25.290)
Provisões para garantia de obras		-	507	-
Impostos diferidos	-	3	(1.812)	(429)
Encargos financeiros sobre financiamentos	11	4.950	100	5.400
Parcela capitalizada dos encargos financeiros	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	14.713	(15.266)	55	395
Participação de não controladores	-	-	(919)	(292)
	<b>(2.417)</b>	<b>(24.549)</b>	<b>(39.350)</b>	<b>(64.878)</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
<b>(Aumento)/Redução contas de ativos</b>				
Contas a receber	(9.817)	(96)	(3.267)	14.603
Imóveis a comercializar	(1.036)	-	(8.979)	32.542
Impostos e contribuições a compensar	8	349	(13.772)	(226)
Créditos diversos	(13)	55	7.930	(2.685)
Partes relacionadas	(6.321)	(10.195)	4.426	1.044
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	(1.053)	(7)	(1.042)
Despesas com vendas a apropriar	(183)	215	(183)	(48)
<b>Aumento/(redução) nas contas de passivos</b>				
Obrigações trabalhistas e tributárias	19.814	11.566	(1.784)	9.161
Fornecedores	3.038	1.796	(1.494)	2.458
Contas a pagar	8.301	(8.733)	(4.869)	(16.611)
Arrendamento a pagar	(102)	(205)	(346)	(788)
Partes relacionadas	573	(26.015)	3.070	1.327
Credores por Imóveis compromissados	-	-	(3.812)	-
Adiantamento de clientes		(30)	3.803	5.451
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>11.845</b>	<b>(56.895)</b>	<b>(58.634)</b>	<b>(19.692)</b>
<b>Das atividades de investimentos</b>				
Investimentos em Coligadas/Controladas	(11.052)	(1)	(3.035)	-
No imobilizado	(852)	(273)	(1.313)	(509)
No intangível	55	222	55	222
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(11.849)</b>	<b>(52)</b>	<b>(4.293)</b>	<b>(287)</b>
<b>Das atividades de financiamentos</b>				
Captações de empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	-	12.000	-
Pagamento empréstimos e financiamentos, debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis	-	(4.958)	-	(4.958)
Aumento de capital	-	61.904	-	61.904
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>-</b>	<b>56.946</b>	<b>12.000</b>	<b>56.946</b>
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do período</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>12.540</b>	<b>65.960</b>
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes	(4)	(1)	(50.927)	36.967
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do período	7	19	63.467	28.993
<b>Saldo de caixa e equivalentes no final do período</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>12.540</b>	<b>65.960</b>

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Demonstração do valor adicionado  
Períodos findos em 30 de setembro  
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	30-09-22	30-09-21	30-09-22	30-09-22
<b>Receitas</b>				
Vendas e serviços	16.272	3.796	54.007	42.186
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(4.104)	(42)	(60.871)	(42.461)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(976)	(869)	(3.179)	(2.285)
Outros	(5.496)	(8.087)	1.793	33.401
	(10.576)	(8.998)	(62.257)	(11.345)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>5.696</b>	<b>(5.202)</b>	<b>(8.250)</b>	<b>30.841</b>
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(318)	(357)	(1.000)	(739)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>5.378</b>	<b>(5.559)</b>	<b>(9.250)</b>	<b>30.102</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>(14.684)</b>	<b>15.482</b>	<b>8.900</b>	<b>3.082</b>
Resultado de equivalência patrimonial	(14.713)	15.266	(55)	(395)
Receitas financeiras	29	216	8.955	3.477
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>(9.306)</b>	<b>9.923</b>	<b>(350)</b>	<b>33.184</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal				
Salários e encargos	2.280	4.089	9.378	9.984
Comissões sobre venda	37	-	857	786
Honorários de diretoria	1.968	15.515	1.968	15.515
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(25.893)	349	(26.868)	3.062
Municipais	157	197	191	199
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	1.331	5.032	2.384	18.425
Aluguéis	72	171	79	351
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do período	10.742	(15.430)	10.742	(15.430)
Participação dos não-controladores		-	919	292
	<b>(9.306)</b>	<b>9.923</b>	<b>(350)</b>	<b>33.184</b>

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

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 1 Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na 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 e parcerias, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia apresenta patrimônio líquido a descoberto de R\$ 174.609, prejuízos acumulados de R\$ 2.557.102 em suas operações, mesmo tendo apurado lucro de R\$ 10.742 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022.

#### 1.1 Recuperação Judicial (encerrada em 17 de dezembro de 2021)

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 de 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 resultaram na crise enfrentada pela Companhia na época:

- a) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário recrudescu drasticamente;
- b) Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica;
- c) Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – Bancos estavam 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.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

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

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

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

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

### Plano de Recuperação Judicial

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

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

Os credores com garantia real são aqueles que possuem créditos assegurados por direitos reais de



# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem. Os créditos com garantia real poderão ser capitalizados por meio da emissão de novas ações da Companhia. Para a capitalização do crédito com garantia real, será considerado o seu valor de face na data do pedido de Recuperação Judicial, sem qualquer redução ou desconto, mas também sem a incidência de juros ou correção monetária, a contar da data do pedido.

Os credores quirografários, por sua vez, foram 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.

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

### **Aumento de Capital autorizado para subscrição privada**

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

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

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

### **1ª Tranche de aumento de capital**

Em 21 de maio de 2018 ocorreu a homologação do aumento de capital social, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571.253, com a emissão de 288.508.781 ações

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

ordinárias, e como já mencionado esse aumento destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial.

### **2ª Tranche de aumento de capital**

No dia 12 de novembro de 2018 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, no montante de R\$ 302.108, mediante a emissão de 152.584.772 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

### **3ª Tranche de aumento de capital**

No dia 08 de março de 2019 foi homologado em reunião do Conselho da Administração o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de R\$ 35.196 mediante a emissão de 17.775.438 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

### **4ª Tranche de aumento de capital**

Em 19 de dezembro de 2019 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 5.049, com a emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### **5ª Tranche de aumento de capital**

Em 06 de novembro de 2020 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 36.850, com a emissão de 1.861.113 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### **6ª Tranche de aumento de capital**

Em 26 de novembro de 2021 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 48.963, com a emissão de 2.472.901 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

## **Encerramento da Recuperação Judicial**

Em 17 de dezembro de 2021 foi certificado o trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial da Companhia, nos autos do processo sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de São Paulo, sendo a decisão do juiz definitiva e incontestável. Os créditos concursais remanescentes, bem como todos os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido da Recuperação Judicial, continuam sujeitos aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, com observância das normas legais acerca dos valores devidos.

## **1.2 Impactos do COVID-19 nas demonstrações financeiras**

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações contábeis trimestrais ora apresentadas e concluiu que não há necessidade de contabilização de provisões para perdas adicionais às já realizadas. A Companhia segue monitorando a situação da pandemia para manter atualizadas as suas projeções de geração de resultados e correspondentes análises de eventuais efeitos nas suas informações financeiras.

## **1.3 Continuidade das operações**

As informações contábeis trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2022 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta do encerramento do plano de recuperação judicial.

A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada das suas

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

atividades preponderantes, a melhor adequação de sua estrutura de capital visando os investimentos necessários para o crescimento, a geração futura de resultados operacionais e consequentemente a retomada da sua lucratividade:

(a) Negociação contínua com credores, no sentido de encontrar soluções na forma de quitação das dívidas concursais e extra-concursais remanescentes, seja mediante a conversão dos créditos no âmbito da Recuperação Judicial ou com a execução das garantias.

(b) Foco no processo de repasses dos clientes para geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o exercício com R\$ 30.383 de recebíveis (líquido de provisões para perdas e distratos);

(c) Venda de terrenos que não estão nos planos de lançamento da Companhia;

(d) Foi criada, e encontra-se em ciclo operacional, a unidade de negócios do Grupo Viver chamada Solv, com a missão de retomar e concluir projeto imobiliários paralisados, atualmente com 2 obras em andamento além de unidades performadas adquiridas para revenda.

(e) Participação em novos empreendimentos no segmento da incorporação imobiliária, quer seja como sócia ou principal, em operações de *distressed* (aquisição de empreendimentos paralisados visando a retomada das obras) ou em operações *greenfield* (aquisição de terreno, incorporação, construção e venda das unidades imobiliárias).

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 destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - "Demonstração Intermediária", e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34 - Interim Financial Information, contemplando os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n. 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), cujas bases para o reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.1.2, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de ITR.

### 2.1 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.

#### 2.1.1 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

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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 em construção. 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.

## 2.1.2 Julgamentos na adoção de política contábil

### (a) Reconhecimento de receita

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue os preceitos que são descritos na Nota 2.21 às DFPs, os quais são aplicáveis às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil e estão adimplentes com as normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Mediante essas normas e julgamento da administração, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária em construção é realizada pelo método do percentual de conclusão da obra (POC).

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.1. às DFPs.

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 21(b)).

### (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\$ 10.682 (R\$ 23.901 em 31 de dezembro de 2021) (Nota 29), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e 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 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.

## 3 Novas normas, interpretações e alterações de normas

### 3.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2022

Durante o exercício de 2021 foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes para o exercício de 2022:

- CPC 15 (R1) - Combinação de Negócios
- CPC 27 - Ativo Imobilizado
- CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
- CPC 29 - Ativo Biológico e Produto Agrícola

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- CPC 48 - Instrumentos Financeiros

Novas normas foram efetivadas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia e suas controladas adotaram essas normas na preparação destas demonstrações contábeis. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia:

- CPC 50 (IFRS 17) - Contratos de Seguros;
- IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulante ou Não Circulante;
- IAS 8 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Erros Contábeis.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas.

### 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 até 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 e certificados de recebíveis imobiliários, estão mencionadas nas Notas 14 e 15, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 19, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

### (b) Risco de crédito

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

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

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

### (c) Risco de liquidez

No contexto descrito na Nota 1, a Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de linhas para o financiamento de capital de giro e 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.

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 30 de setembro de 2022.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	1.326	-	27.000	28.326
Debêntures	210.568	-	-	210.568
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.392	-	5	1.397
Em 30 de setembro de 2022	213.286	-	27.005	240.291
Empréstimos e financiamentos	602	-	15.000	15.602
Debêntures	210.624	-	-	210.624
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.433	50	3	1.486
Em 31 de dezembro de 2021	212.659	50	15.003	227.712

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

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 30 de setembro de 2022, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda do CDI	13,63	10,22	6,82
Alta do CDI	13,63	17,04	20,45
IGP-M	8,14	10,17	12,21
INCC	11,51	14,39	17,27
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	5,50	6,88	8,26

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 29).



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	30 de setembro de 2022		31 de dezembro de 2021		Risco	Valores para 2022		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração	
							25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 5)	12.510		62.990					
100% a 132% do CDI	12.510		62.990		Queda do CDI (i)	687	515	344
Contas a receber de clientes (Nota 6)	60.072		24.715					
IGP-M	30.659		18.167		Alta do IGP-M	2.496	3.119	3.743
INCC	29.413		6.548		Alta do INCC	3.385	4.232	5.078
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		28.326		15.602				
IPCA		28.326		15.602	Alta do IPCA	(1.559)	(1.949)	(2.338)
IGP-M				-	Alta do IGP-M	-		
Debêntures (Nota 14)		210.568		210.624				
TR		210.565		210.566	Alta da TR	-	-	-
CDI		3		58	Alta do CDI	-	(1)	(1)
Arrendamento a pagar (Nota 17)		1.220		1.566				
IGP-M		1.220		1.566	Alta do IGP-M	(99)	(124)	(149)

(i) Na determinação dos cenários não foram consideradas as aplicações financeiras em renda fixa que possuem rendimentos pré-fixados.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022 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	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Empréstimos e financiamentos		-	28.326	15.602
Debêntures	210.568	210.624	210.568	210.624
Coobrigação recebíveis		-	1.397	1.486
	210.568	210.624	240.291	227.712
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(3)	(7)	(12.540)	(63.467)
Dívida líquida	210.565	210.617	227.751	164.245
Patrimônio líquido	(174.609)	(201.051)	(174.609)	(201.051)
Patrimônio líquido e dívida líquida	35.956	9.566	53.142	(36.806)
Percentual	585,62%	2201,72%	428,57%	N.A.

#### (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 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 (R1)/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).

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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, sendo que o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores em 29 de novembro de 2017, tendo sido homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 14 de dezembro de 2017. O trânsito em julgado da sentença que decretou o encerramento da recuperação judicial foi certificado em 17 de dezembro de 2021.

#### (g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	6.056	-	66.235	84.541
Sem alienação fiduciária	4.322	209	1.292	1.292
	<b>10.378</b>	<b>209</b>	<b>67.527</b>	<b>85.833</b>
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	29.988	6.821
Contas a receber de clientes	10.378	209	97.515	92.654
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(4.322)	(209)	(37.443)	(67.939)
<b>Contas a receber de clientes</b>	<b>6.056</b>	<b>-</b>	<b>60.072</b>	<b>24.715</b>

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 36.224 (31 de dezembro de 2021 – R\$ 73.626) encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise dos potenciais casos que podem gerar perdas ou distratos e foi constituída provisão para perdas e distratos, conforme demonstrado na Nota 6.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 5 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Caixa e bancos conta movimento	3	7	30	477
Fundos de investimentos	-	-	334	317
Certificados de Depósito Bancário	-	-	12.176	62.673
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>3</u>	<u>7</u>	<u>12.540</u>	<u>63.467</u>

As aplicações financeiras são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (R2) e são remuneradas entre 100% até 132% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 30 de setembro de 2022, aproximadamente R\$ 347, classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

#### 6 Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	10.378	209	67.527	85.833
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(4.322)	(209)	(36.868)	(67.666)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	<u>6.056</u>	<u>-</u>	<u>30.659</u>	<u>18.167</u>
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	38.592	16.506
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos (Nota 29)	-	-	(575)	(273)
(+) Parcelas recebidas	-	-	698	303
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	38.715	16.536
(-) Venda contratada a apropriar (Nota 29)	-	-	(7.018)	(8.327)
(=) Receita apropriada (Nota 29)	-	-	31.697	8.209
(-) Ajuste a valor presente (Nota 29)	-	-	(1.586)	(1.358)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(698)	(303)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29.413</u>	<u>6.548</u>
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	<u>6.056</u>	<u>-</u>	<u>60.072</u>	<u>24.715</u>
Outras contas a receber e serviços	10.340	10.691	10.607	10.691
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(10.304)	(10.304)	(10.304)
Contas a receber de outras operações	<u>36</u>	<u>387</u>	<u>303</u>	<u>387</u>
Total do contas a receber	<u>6.092</u>	<u>388</u>	<u>60.375</u>	<u>25.102</u>
(-) Circulante	<u>(6.059)</u>	<u>(388)</u>	<u>(60.003)</u>	<u>(16.456)</u>
Não circulante	<u>33</u>	<u>-</u>	<u>372</u>	<u>8.646</u>

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 até 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* e

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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 (receitas apropriadas acrescidas das receitas a apropriar), deduzida das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e do ajuste a valor presente, por ano:

Ano - descrição	Imóveis		Consolidado	
	Concluídos	Construção	30-09-2022	31-12-2021
			Total	Total
Vencidos	4.873	149	5.022	12.587
A vencer				
2022	23.809	9.521	33.330	13.370
2023	1.956	28.159	30.115	8.582
2024	7	170	177	134
2025 em diante	14	18	32	-
	30.659	38.017	68.676	34.673

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 até 12% ao ano). Em virtude da morosidade desse processo, parcela do contas a receber de imóveis concluídos encontra-se pendente de realização financeira. Conforme mencionado na nota explicativa 4(g) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais e para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). A Companhia abre as perdas estimadas por grupo de contas contábeis, e com isso os ajustes transitam pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 31.643 (31 de dezembro de 2021 - R\$ 57.674).

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Provisão para perdas	10.513	10.513	16.104	20.569
Provisão para distratos	4.113	-	31.643	57.674
	14.626	10.513	47.747	78.243
Empreendimentos concluídos			36.868	67.666
Empreendimentos em construção			575	273
Demais contas a receber			10.304	10.304
			47.747	78.243

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2020	(10.513)	(87.269)
Reversão de provisão para distratos	-	20.505
Reversão de provisão para perdas estimadas	-	1.010
Em 30 de setembro de 2021	(10.513)	(65.754)
Complemento de provisão para distratos	-	(11.617)
Complemento de provisão para perdas estimadas	-	(872)
Em 31 de dezembro de 2021	(10.513)	(78.243)
Reversão de provisão para distratos	-	26.030
Reversão / Complemento de provisão para perdas estimadas	(4.113)	4.466
Em 30 de setembro de 2022	(14.626)	(47.747)

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 das contas a receber que está no contencioso jurídico:

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	24.652	-	24.652
A vencer	741	-	741
	25.393	-	25.393

Conforme descrito na nota 21 (b), a Companhia mantém em 30 de setembro de 2022 uma provisão de R\$ 97.478 (31 de dezembro de 2021 – R\$ 105.392) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

## 7

### Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	166.377	157.408
Imóveis em construção	-	-	29.453	26.265
Imóveis concluídos	1.036	-	36.693	37.274
Adiantamentos a fornecedores	-	-	-	1.000
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	1.518	-	18.823	43.604
	5.224	2.670	251.346	265.551
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(43.335)	(44.152)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(4.121)	(7.042)
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(3.921)	(6.154)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(2.456)	(6.760)
	(2.670)	(2.670)	(53.833)	(64.108)
		-	197.513	201.443
Circulante	(1.036)	-	(81.070)	(65.126)
Não circulante	1.518	-	116.443	136.317

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia constituiu perdas estimadas para distratos com base na análise dos contratos de vendas que possuem ações judiciais, retornando o custo das unidades para o estoque de imóveis a comercializar;
- (ii) Decorrente dos preços de mercado praticados e das estratégias adotadas pela Companhia com relação a reprecificação dos estoques e avaliações de terrenos por valor de venda ou viabilidade econômica.

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Em fevereiro de 2021 foi executada a penhora do terreno denominado “Parque das Árvores”. O processo que originou a arrematação do terreno monta o valor de R\$ 2.234, e está reconhecido no passivo (nota explicativa 21). O terreno foi arrematado em leilão judicial pelo montante de R\$ 4.512, com sinal de R\$ 1.214 e saldo remanescente em 25 parcelas mensais consecutivas, corrigidas pelo INPC e com juros de 1% ao mês. Até 30 de setembro de 2022 foi recebido o montante de R\$ 4.200, através de guias judiciais depositadas nos autos do processo (nota explicativa 8).

#### **Terreno Chácara Europa**

Em novembro de 2020, foi aprovado pelo Departamento de Parque e Áreas Verdes a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental firmados junto à Prefeitura do Município de São Paulo, do terreno situado a Rua Visconde de Porto Seguro na Chácara Flora. O licenciamento de um futuro empreendimento, bem como da supressão necessária à realização do mesmo foram objetos de processos administrativos que tramitaram regularmente perante a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgão competentes, no ano de 2004. Em acórdão prolatado em setembro de 2017, o Tribunal de Justiça de São Paulo concedeu provimento à apelação da Companhia, reconhecendo a regularidade de todos os procedimentos administrativos tomados pela Companhia, a ausência de qualquer dano ao meio ambiente e a autorização para implantação de projetos imobiliários.

Diante da decisão judicial proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, bem como após a revalidação dos Termos de Compromisso Ambiental, a Companhia iniciou os procedimentos de supressão vegetal. Em dezembro de 2020, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de São Paulo lavrou o Auto de Infração nº 044346 (sem penalidade) pelo qual se determinou a suspensão das obras (que não estavam sendo executadas no momento) até a apresentação do laudo de fauna. Este laudo, ainda que não obrigatório, já havia sido elaborado pela Companhia antes do início da supressão e, assim, foi apresentado pela Companhia, ocasião na qual requereu, também, a revisão da referida suspensão (ainda pendente de deliberação). Não obstante a legalidade de todos os atos praticados pela Companhia, bem como do direito à realização do referido empreendimento, a Companhia cessou momentaneamente as atividades na área.

Em 21/11/2021, foi proferida decisão pelo juiz da 08ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo determinando que a Prefeitura não mantivesse novos obstáculos ao empreendimento sob pena de multa diária de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), limitada a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Essa decisão foi objeto de recursos de agravo de instrumento interposto pelo Ministério Público sob o nº 2273731-79.2021.8.26.0000 e pela Prefeitura de São Paulo sob o nº 2281730-83.2021.8.26.0000, nos quais obtiveram efeito suspensivo e ainda carece de apreciação pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Em 30 de setembro o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 45.420.

#### **Terreno - Viver Fama**

Em dezembro de 2020, a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, firmaram um acordo onde a NPL Brasil pretendia adquirir do Banco Pan S.A o crédito e todos os direitos relacionados a ele, inclusive, mas não se limitando, as garantias existentes. O Banco Pan S.A era até então detentor de três cédulas de crédito bancário emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., as quais têm como garantia hipoteca sob as unidades autônomas do empreendimento imobiliário “Viver Fama” e cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades autônomas do referido empreendimento, além de garantia fidejussória das Garantidoras, Viver Incorporadora e Construtora S.A e Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. Em março de 2019, o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. Posteriormente ao ajuizamento da Recuperação Judicial, a Inpar Projeto 45 SPE Ltda foi excluída do processo, haja vista a existência de patrimônio de afetação na referida sociedade. O Banco Pan S.A

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

ingressou com ação de execução em face das devedoras, sob processo nº 1111698-92.2017.8.26.0100 em trâmite perante a 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia foi notificada pela NPL Brasil, tendo a mesma informado a aquisição da integralidade do crédito detido pelo Banco Pan S.A juntamente com todas as garantias existentes. Em decorrência do acordo firmado junto a Companhia, foi reconhecido em dezembro de 2020 a dívida de R\$ 9.310 (nota explicativa 17), que foi paga parcialmente mediante a conversão do crédito em ações da Companhia em 13 de abril de 2021 e 08 de julho de 2021. A Companhia registrou em suas Demonstrações Financeiras o efeito do futuro cancelamento das ações convertidas na 3ª tranche de aumento de capital ao Banco Pan S.A (nota explicativa 22).

No que se refere o saldo em aberto, em 28 de setembro de 2021 a Companhia celebrou aditivo ao acordo firmado diretamente com terceiros para os quais a NPL efetuou a cessão do crédito ("Novos Credores"), pelo qual restou estabelecido que a Companhia pagaria o saldo do crédito (914.636 ações), no montante de R\$ 1.344.514,92 (um milhão, trezentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e catorze reais e noventa e dois centavos), equivalente a R\$ 1,47 (um real e quarenta e sete centavos) por ação, nos termos do artigo 171, §2º da Lei 6.404/76, sendo que tal valor foi pago no mês de outubro de 2021.

Após o pagamento da dívida à NPL Brasil, foram liberadas as garantias relacionadas ao terreno do empreendimento imobiliário "Viver Fama", bem como parte dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades da segunda fase do Empreendimento Imobiliário Viver Fama que foi relançado como "Nova Fama" no decorrer do 3º Trimestre de 2021.

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

Descrição	Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021
Custo incorrido acumulado	55.486	27.422
Custo apropriado às unidades vendidas (Nota 29)	(32.921)	(9.141)
Juros capitalizados	16.782	11.976
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(9.894)	(3.992)
No fim do período/exercício (Nota 29)	29.453	26.265

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

## 8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Adiantamentos a fornecedores	103	358	3.412	3.167
Depósitos judiciais	341	387	3.128	6.007
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)		-	476	476
Adiantamento a funcionários	6	30	127	202
Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	1.400	1.400	3.857	3.922
Habitasec Securitizadora (iii)		-	2.348	8.587
Outros	450	112	1.641	558
Perdas estimadas para créditos diversos	(375)	(375)	(898)	(898)
	1.925	1.912	14.091	22.021
Circulante	(1.585)	(1.525)	(11.172)	(14.762)
Não circulante	340	387	2.919	7.259

- (i) 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;
- (ii) Montante decorrente de pagamentos/retenções relacionadas às Debêntures da 1ª emissão, no qual a Companhia



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- contestou junto à Caixa Econômica Federal. No momento a Companhia está em processo de negociação do débito junto à Caixa Econômica Federal para definição da forma de quitação das Debêntures e por esse motivo o referido valor foi classificado na rubrica de créditos diversos;
- (iii) Valor da CCB a liberar apresentada na Nota 14.

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de Dezembro de 2020 e 30 de setembro de 2021	(17)	(17)
Perda Efetiva	(358)	(881)
Em 31 de Dezembro de 2021 e 30 de setembro de 2022	(375)	(898)

## 9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Zappi Const. e Empreend. Imobi. Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda		-	17.624	17.624
Meta Holding S.A.	1.520	1.520	1.519	1.519
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.664)	(16.664)	(34.287)	(34.287)
	-	-	-	-
Mamute Incorporações e Participações Ltda.	22	22	22	22
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.332	1.332	1.332	1.325
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	33.076	33.076	33.076	33.076
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(33.076)	(33.076)	(33.076)	(33.076)
	1.354	1.354	1.354	1.347
Não circulante	1.354	1.354	1.354	1.347

- (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 não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. 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;
- (ii) A Companhia estimou uma perda de R\$ 33.076 do valor a receber do parceiro L. Priori Incorporações Ltda., com base na recuperação dos ativos do Empreendimento Beira Mar. O valor de conta corrente com esse parceiro aumentou consideravelmente com o pagamento da dívida de SFH desse empreendimento com ações ordinárias da Viver na 2ª Tranche de aumento de capital (Nota 1).

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2020	(40.032)	(57.656)
Complemento de perdas estimadas	(3.568)	(3.568)
Em 30 de setembro de 2021	(43.600)	(61.224)
Complemento de perdas estimadas	(6.140)	(6.138)
Em 31 de dezembro de 2021	(49.740)	(67.363)
Complemento de perdas estimadas	-	-
Em 30 de setembro de 2022	(49.740)	(67.363)

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022 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	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
PIS	60	71	1.670	1.605
COFINS	143	142	8.128	7.179
CSLL	66	65	195	110
IRPJ (ii)	45	45	12.406	309
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	1.056	511
Outros	13	12	64	33
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	-	-	(4.219)	(4.219)
	327	335	19.300	5.528
Circulante	(287)	(295)	(5.522)	(2.948)
Não circulante	40	40	13.778	2.580

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 4.219 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS (Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição;
- (ii) A Companhia, por intermédio do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias, bem como a provável restituição dos valores anteriormente pagos, que deverão ser objeto de pedidos específicos. Maiores detalhes são apresentados na nota 20.

#### 11 Investimentos e provisão para perda em investimento

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	31.939	48.471	7.137	4.034
Provisão para perda em investimento (b)	(8.649)	(21.197)	(807)	(684)
Investimentos (a)	23.290	27.274	6.330	3.350
Reclassificação para o passivo	8.649	21.197	807	684
Encargos financeiros apropriados (*)	1.870	1.548	-	-
	33.809	50.019	7.137	4.034

- (\*) A controladora efetuou a captação de recursos financeiros sujeitos a juros, os quais foram 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.

**Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Saldo em			Saldo em	Saldo em	Adiantamento para futuro aumento de capital			Saldo em
Controlada	31-12-2020	(Redução) de capital	Equivalência patrimonial	30-09-2021	31-12-2021	Subscrição de capital	Baixa	Equivalência patrimonial	30-09-2022
Viver Desenvolv. Imob. Ltda.	(33.954)	-	19.616	(14.338)	(16.119)	-	11.006	-	(4.691)
Viver Empreend. Ltda.	183.255	(132.670)	(4.048)	46.537	40.120	-	214	-	23.410
Viver Participações Ltda.	(13)	-	(1)	(14)	(15)	-	-	-	(27)
Inpar Particip. e Assoc. Ltda.	(1.056)	-	341	(715)	(1.611)	-	-	1.620	-
Inpar Invest. II S.A.	1	-	-	1	-	-	-	-	-
Viver Desenvolv. e Constr. Imob. Ltda.	3	-	(2)	1	1	-	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	(801)	-	208	(593)	(594)	-	-	-	(666)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	5.416	-	(453)	4.963	(2.582)	-	-	-	(2.825)
Vila Madalena Empreend. Imob. Ltda	-	1.238	-	1.238	4.517	-	-	(4.517)	-
F5 Credito e Intermediação de Negócios Ltda	-	-	-	-	44	-	-	-	48
F5 Intermediação de Negócios Ltda	-	-	-	-	10	-	-	-	(4)
F5 Assessoria de Crédito Participações Ltda.	-	-	-	-	-	1	-	-	1
LIV RE Distressed Gestão Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	1	-	-	2.255
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	-	-	-	-	-	10	-	-	(54)
Sociedades controladas	152.851	(131.432)	15.661	37.080	23.770	12	11.220	(2.897)	17.448
Controladas em conjunto pela Viver Empreend. Ltda.	5.101	-	(267)	4.834	12	-	505	-	488
Inpar Proj. 33 SPE Ltda.	53	-	(1)	52	52	-	-	-	52
Inpar Proj. 107 SPE Ltda.	76	-	(85)	(9)	76	-	(84)	-	(8)
Inpar Proj. 110 SPE Ltda.	2.946	-	-	2.946	2.944	-	-	-	2.944
sTibério - Inpar Proj. 133 SPE Ltda.	50	-	(1)	49	47	-	-	-	48
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	167	-	(9)	158	142	-	-	-	137
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	-	(158)	(158)	-	-	-	(157)
Tibério - Inpar Proj. Res. Ernesto Igel SPE Ltda.	(53)	-	(32)	(85)	(194)	-	-	-	(217)
SCP AF Lapa III	-	-	-	-	300	-	-	-	300
SCP VI-Revflo Jose dos Reis	-	-	-	-	178	289	-	-	467
SCP VI-Revflo Criciumal	-	-	-	-	5	376	-	-	381
SCP VI-Revflo Herval	-	-	-	-	100	1.795	-	-	1.895
Sociedades controladas em conjunto	8.182	-	(395)	7.787	3.504	2.460	421	-	6.330
Total	161.033	(131.432)	15.266	44.867	27.274	2.472	11.641	(2.897)	23.778

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (b) Provisão para perdas em investimentos

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		
	31-12-2021	Acréscimo/ diminuição	30-09-2022	31-12-2021	Acréscimo/ diminuição	30-09-2022
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.119	(11.428)	4.691	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda.	1.611	(1.611)	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	2.582	243	2.825	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	594	72	666	-	-	-
Viver Participações Ltda.	15	12	27	-	-	-
F5 Intermediação de Negócios Ltda	-	4	4	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda.	-	54	54	-	-	-
Inpar Projeto 107 SPE Ltda	(76)	84	8	(76)	84	8
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	(1)	157	158	(1)	157
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	194	23	217	194	23	217
Acanto Incorporadora Ltda	-	-	-	337	17	354
PMCS Participacoes S.A .	-	-	-	71	-	71
Provisão para perdas em investimentos	21.197	(12.548)	8.649	684	123	807

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 12 Imobilizado

Custo	Controladora						Consolidado					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel (i)	Outros ativos	Total	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel (i)	Outros ativos	Total
Em 31 de dezembro de 2020	2.780	352	-	609	-	3.741	2.983	549	600	2.341	-	6.474
Adições	14	-	-	-	37	51	194	-	34	-	37	265
Baixa	-	(95)	-	-	-	(95)	-	(73)	-	-	-	(73)
Em 30 de setembro de 2021	2.794	257	-	609	37	3.697	3.177	476	634	2.341	37	6.666
Adições	-	-	-	-	103	103	84	-	-	-	103	187
Em 31 de dezembro de 2021	2.794	257	-	609	140	3.800	3.261	476	634	2.341	140	6.853
Adições	197	3	39	-	476	715	335	70	175	-	560	1.143
Em 30 de setembro de 2022	2.991	260	39	609	616	4.515	3.596	546	809	2.341	700	7.994
<b>Depreciação</b>												
Em 31 de dezembro de 2020	(2.649)	(346)	-	(92)	-	(3.087)	(2.768)	(441)	(90)	(351)	-	(3.650)
Depreciação	(42)	-	-	(92)	-	(134)	(83)	-	(100)	(322)	-	(505)
Baixa	-	93	-	-	-	93	-	83	-	-	-	83
Em 30 de setembro de 2021	(2.691)	(253)	-	(184)	-	(3.128)	(2.851)	(358)	(190)	(673)	-	(4.072)
Depreciação	(14)	(1)	-	(30)	-	(45)	(44)	(4)	(32)	(146)	-	(226)
Em 31 de dezembro de 2021	(2.705)	(254)	-	(214)	-	(3.173)	(2.895)	(362)	(222)	(819)	-	(4.298)
Depreciação	(42)	(1)	(3)	(91)	(43)	(180)	(183)	(59)	(108)	(351)	(127)	(828)
Em 30 de setembro de 2022	(2.747)	(255)	(3)	(305)	(43)	(3.353)	(3.078)	(421)	(330)	(1.170)	(127)	(5.126)
Saldo residual em 30 de setembro de 2022	244	5	36	304	573	1.162	518	125	480	1.171	573	2.868
Saldo residual em 30 de setembro de 2021	103	3	-	426	37	569	326	119	444	1.666	37	2.592
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20	20			10	10	20	20		

- (i) Adição referente ao contrato de locação da sede da Companhia pelo prazo de 60 meses, com início em 01 de abril de 2020. De acordo com o CPC 06 - R2 (IFRS 16) a Companhia reconheceu um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento (nota 17b). Foi considerada uma taxa de 4% a.a. a título de inflação projetada futura do IGP-M, descontada a uma taxa nominal de 8,5 % a.a. para a mensuração inicial do ativo de direito de uso, que corresponde ao passivo de arrendamento aos seus valores presentes, na data de seu registro inicial. A depreciação é calculada pelo método linear de acordo com o prazo do contrato de locação.

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

### 13 Intangível

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora	Consolidado
	Softwares	Softwares
<b>Custo</b>		
Saldo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021	20.585	20.810
Adições	83	103
Saldo em 30 de setembro de 2022	20.668	20.913
<b>Amortização</b>		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(20.056)	(20.280)
Amortização	(222)	(222)
Saldo em 30 de setembro de 2021	(20.278)	(20.502)
Amortização	(74)	(74)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(20.352)	(20.576)
Amortização	(138)	(158)
Saldo em 30 de setembro de 2022	(20.490)	(20.734)
Saldo residual em 30 de setembro de 2022	178	178
Saldo residual em 30 de setembro de 2021	307	307
Taxa anual média ponderada - %	10	10

### 14 Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

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

			Controladora		Consolidado	
Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>						
Projetos – CCB ©	IPCA	Até 13%	-	-	28.326	15.602
			-	-	28.326	15.602
<u>Debêntures</u>						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	210.566	210.566	210.566	210.566
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	2	58	2	58
			210.568	210.624	210.568	210.624
Total dívidas			210.568	210.624	238.894	226.226
Circulante			(210.568)	(210.624)	(211.894)	(211.226)
Não circulante			-	-	27.000	15.000

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 de sociedades de controladas.

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação está sendo realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Recuperação Judicial, poderá pleitear sua habilitação no plano aprovado e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários.

### (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, alienação fiduciária das quotas de pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, cessão fiduciária de recursos em contas bancárias e alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

Tendo em vista o pedido de recuperação judicial da Companhia e levando em consideração os termos constantes da Escritura de 1ª Emissão de Debêntures, se deu o vencimento antecipado da dívida, cujo saldo devedor corresponde ao crédito habilitado na lista de credores no âmbito da recuperação judicial e ainda se encontra em tratativas considerando o plano de recuperação judicial aprovado da Companhia.

### (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, alienação fiduciária de quotas das pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente pela Companhia e cessão fiduciária de direitos creditórios.

Tendo em vista o pedido de recuperação judicial da Companhia e levando em consideração os termos constantes da Escritura de 2ª Emissão de Debêntures, se deu o vencimento antecipado da dívida.

Em Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Emissão de Debêntures, realizada em 11 de dezembro de 2020, foi aceita a proposta de quitação do crédito extraconcursal e demais obrigações decorrentes das Debêntures, através da dação em pagamento de ações da Viver, em montante total de R\$ 4.500, para integral pagamento do saldo devedor do crédito extraconcursal dos Debenturistas, com a consequente liberação das garantias ainda vinculadas às Debêntures, bem como outorga de quitação de toda e qualquer obrigações decorrentes das Debêntures. A quitação do saldo de R\$ 4.500 foi efetuada em 13/04/2021 através da emissão de ações da Companhia. Há um montante de 2 que está no aguardo da assinatura do boletim de subscrição pelos debenturistas.

### (c) Emissão em 01 de setembro de 2021

A Companhia contratou uma CCB – Cédula de Crédito Bancário no valor global de R\$ 35.000, dividida em 4 tranches, sendo a primeira emissão no valor de R\$ 15.000, a segunda emissão no valor de R\$ 12.000, a terceira emissão no valor de R\$ 2.500 e a quarta emissão no valor de R\$ 5.500. Este financiamento foi captado para aplicação no empreendimento Nova Fama, situado no município de Goiânia.

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As unidades imobiliárias do empreendimento foram cedidas através de alienação fiduciária para garantia da operação de CCB, cujo valor de mercado das garantias totaliza R\$ 55.929, representando 160% de garantias em relação ao valor contratado do financiamento. O vencimento da operação está previsto para setembro/2025.

### 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 apropriados 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	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
Encargos financeiros incorridos	(1.182)	(4.951)	(2.189)	(10.694)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 27)	(1.182)	(4.951)	(2.189)	(10.694)
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
Saldo inicial	1.548	1.582	15.521	25.238
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	323	(34)	(5.579)	(6.770)
Saldo final	1.871	1.548	9.942	18.468

(\*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio de CCBs, do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e de outras linhas de captações, para o financiamento da construção de empreendimentos.

## 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 - %	Consolidado	
		30-09-2022	31-12-2021
Fidejussória	12,00%	1.290	1.353
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	94	120
Fidejussória	10,95%	13	13
		1.397	1.486
Circulante		(1.392)	(1.433)
Não circulante (2023)		5	53



# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 16 Fornecedores

Determinados saldos de operações realizadas com fornecedores que estavam vencidos foram negociados e os créditos concursais remanescentes se sujeitarão a recuperação judicial. A tabela abaixo demonstra o saldo de fornecedores, considerando a renegociação dos vencimentos:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Vencidos	1.425	1.204	6.850	7.284
A vencer até 30 dias	137	112	1.756	1.984
A vencer entre 31 e 60 dias	17	20	59	520
A vencer entre 61 e 90 dias	109	6	114	500
A vencer entre 91 e 120 dias	205	1	248	484
A vencer entre 121 e 180	5	-	29	953
A vencer após 180 dias	9	-	65	1.364
	482	139	2.271	5.805
	1.907	1.343	9.121	13.089

### 17 Contas a pagar e arrendamento a pagar

#### (a) Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Comissões a pagar (i)	5	-	1.947	3.921
Distratos a pagar (ii)	-	-	44.762	49.871
Termo de ajuste de conduta (iii)	3.355	3.355	3.355	3.355
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	9.911	16.656
Outras contas a pagar	1.691	365	2.390	946
	5.051	3.720	62.365	74.749
Circulante	(5.051)	(3.720)	(60.899)	(73.456)
Não circulante	-	-	1.466	1.293

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias;
- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 6, a Companhia reconheceu reversão de perdas adicionais estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. O impacto acumulado desses distratos monta R\$ 4.466. A provisão é referente ao montante estimado a pagar decorrente da reversão das vendas de unidades;
- (iii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre;
- (iv) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar. Do montante provisionado, R\$ 8.441 é relativo a dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas;

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

Descrição	Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021
A partir de 2024	1.466	1.293
	1.466	1.293

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### (b) Arrendamento a pagar

Conforme mencionado na nota 12 a Companhia possui como único contrato de arrendamento a locação de sua sede atual, a partir do mês de abril de 2020. A Companhia adotou o CPC 06 - R2 (IFRS 16) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, consequentemente, a informação comparativa do ano 2019 não foi reapresentada. Não houve efeitos nas reservas de lucros e no resultado advindos de sua adoção inicial em 1º de abril de 2020.

O prazo de contrato de locação é de 60 meses, com início em 01 de abril de 2020 e término em 31 de março de 2025. O contrato será reajustado anualmente pela variação percentual positiva do IGP-M.

O passivo de arrendamento foi reconhecido a valor presente, considerando uma taxa projetada futura do IGP-M de 4% a.a., e descontado a uma taxa nominal de 8,5 % a.a.. Os encargos financeiros serão reconhecidos ao resultado como despesas financeiras conforme a competência e em razão do fluxo de pagamentos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	414	536	1.656	2.062
(-) Encargos financeiros a apropriar	(109)	(129)	(436)	(496)
	305	407	1.220	1.566
Circulante	(122)	(128)	(489)	(494)
Não circulante	183	279	731	1.072

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
2023	40	133	158	512
2024	115	118	462	452
2025	28	28	111	108
	183	279	731	1.072

### 18 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021
Adiantamentos de clientes incorporações imobiliárias (i)	1.050	518
Permutas físicas (ii)	6.892	5.225
	7.942	5.743
Credores por imóveis compromissados	117	3.929
Outros adiantamentos	1.604	-
	9.663	9.672
Circulante	(3.388)	(4.447)
Não circulante	6.275	5.225

- (i) Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante;
- (ii) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 19 Partes relacionadas

#### (a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição (Ativo não circulante)	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Inpar Investimentos II S.A.	-	1	-	-
Viver Desenv. e Constr. Imob. Ltda.	4	4	-	-
Viver Desenv. Imob. Ltda.	-	15.750	-	-
Viver Empreend. Ltda.	23.985	5.624	-	-
Viver Participações Ltda.	59	20	-	-
Inpar Incorp. Imob. e Associados Ltda.	5.083	1.009	1.525	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	-	11	-	-
LIV Real Estate Distressed Gestão Imob. Ltda	67	-	-	-
LIV Greenfield Empreend. e Negócios Ltda	4.495	-	-	-
Agre API Empreend. Imob. S.A. (i)	-	-	3.237	4.732
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.237)	(3.734)
	<u>33.898</u>	<u>22.624</u>	<u>1.730</u>	<u>1.203</u>

- (i) A Companhia estimou uma perda de R\$ 3.237 de partes relacionadas com a Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A. e outros, com base na avaliação de retorno das sociedades controladas em conjunto.

Descrição (Passivo circulante)	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Viver Desenv. Imob. Ltda.	-	-	1.880	-
F5 Crédito e Intermediação de Negócios Ltda	-	86	-	-
Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	509	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	-	15	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (ii)	9.634	8.450	9.634	8.450
Menin Incorporadora Ltda.	-	-	7	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	44	45	44	45
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	46	46	46
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	<u>9.734</u>	<u>9.161</u>	<u>11.621</u>	<u>8.551</u>

- (ii) O saldo a pagar para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. é decorrente da aquisição via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornando-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB), ora convertidas na 1ª. tranche de aumento de capital do plano de recuperação judicial, conforme mencionado na Nota 22.3. Do montante principal de R\$ 27.099, resta em aberto o saldo de R\$ 6.596, que atualizado conforme contrato até 30/09/2022 totaliza R\$ 9.634.

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

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

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

### (c) Remuneração de administradores

A remuneração dos administradores e diretores em 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 2.583 (30 de setembro de 2021 - R\$ 15.515) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	720	1.245	189	90	2.244
Bônus (nota 2.18a)	-	1.800	-	-	1.800
Plano de Outorga de Benefícios	(384)	(1.152)	-	-	(1.536)
Benefícios diretos e indiretos	-	75	-	-	75
Em 30 de setembro de 2022	336	1.968	189	90	2.583

  

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê Auditoria	Total
Número de membros (*)	5	3	3	3	14
Salário/pró-labore	553	1.170	189	7	1.919
Plano de Outorga de Benefícios	3.380	10.141	-	-	13.521
Benefícios diretos e indiretos	-	75	-	-	75
Em 30 de setembro de 2021	3.933	11.386	189	7	15.515

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 29 de abril de 2022 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$ 21.633.

Do montante de R\$ 2.583 em 30 de setembro de 2022, R\$ (1.536) (em 30 de setembro de 2021 – R\$ 13.521) referem-se à reversão parcial da provisão do Programa de Outorga de Ações Restritas, aprovado pelo Conselho de Administração em 14 de janeiro de 2021. Este Programa tem o objetivo de conceder as pessoas elegíveis a oportunidade de receber ações da Companhia, de forma a manter o alinhamento de interesses entre acionistas da Companhia e as pessoas elegíveis, promovendo a retenção de tais pessoas.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Programa é composto por 4 tranches, tendo como limite a outorga de no máximo 14% do capital social total da Companhia, divididas da seguinte forma:

Tranche	Condição de Outorga	Montante de Ações Restritas Passíveis de Outorga
Tranche 1	Aprovação do Plano e do Programa.	Até 4% do capital social da Companhia na data de outorga.
Tranche 2	Marketcap <sup>(**)</sup> da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 120 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 4% das ações de emissão da Companhia na data de outorga.
Tranche 3	Marketcap <sup>(**)</sup> da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 180 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 3% das ações de emissão da Companhia na data de outorga.
Tranche 4	Marketcap <sup>(**)</sup> da Companhia deverá atingir o montante de R\$ 240 milhões, no prazo de 36 meses, contados da AGE, e assim se manter por no mínimo 2/3 do período de 66 pregões seguidos, contados do atingimento da Condição.	Até 3% das ações de emissão da Companhia na data de outorga.

(\*\*) Marketcap é o valor de mercado da Companhia, obtido através da multiplicação entre o número total de ações emitidas pela Companhia pelo valor de negociação de cada ação. As condições de outorga foram satisfeitas, sendo que o período de carência da tranche 1 começou em janeiro de 2021 e o período de carência das tranches 2, 3 e 4 se iniciou em julho de 2021.

No aumento de capital realizado em 16 de setembro de 2022, foram entregues 8.466.173 ações as pessoas elegíveis cujo valor por ação foi de R\$ 0,73 totalizando R\$ 6.180, relativos as tranches 2 e 3 do Programa de Outorga de Ações Restritas. No próximo aumento de capital serão entregues as demais ações correspondentes as tranches 1 e 4 do mesmo programa, emitidas a R\$ 0,61 por ação.

## 20 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Encargos trabalhistas	1.138	336	1.448	785
Remuneração variável - Bônus (i)	1.517	1.939	3.825	5.360
Plano de Outorga de Benefícios (ii)	4.890	12.727	4.890	12.727
Trabalhistas	7.545	15.002	10.163	18.872
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	503	661
Parcelamentos tributários	1.376	1.244	4.526	5.603
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	169	178
Parcelamento PERT -Lei 13.496/17	-	-	-	21.120
Parcelamento IPTU	-	-	568	768
Tributos correntes	281	284	1.975	1.855
IPTU a pagar (iii)	-	-	21.589	20.128
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	180	(2)
PIS e COFINS diferidos	-	-	402	1.112
Tributárias	1.657	1.528	29.912	51.423
Total	9.202	16.530	40.075	70.295
Circulante	(8.088)	(15.492)	(36.540)	(46.833)
Não circulante	1.114	1.038	3.535	23.462

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 2.18(a), em 30 de setembro de 2022, foi constituída provisão para remuneração variável - Bônus para os empregados e administradores;
- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 19(c), a Companhia constituiu provisão para o Plano de Outorga de Benefícios para os administradores, No aumento de capital realizado em 16 de setembro de 2022, foram pagos R\$ 6.180, relativos as tranches 2 e 3 do Programa de Outorga de Ações Restritas;
- (iii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 21.159, de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 395 e do escritório corporativo de R\$ 35.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
2023	199	258	966	5.651
2024	344	312	1.281	3.798
2025	343	312	678	3.228
2026	170	156	320	2.855
2027	17	-	131	2.614
A partir de 2028	41	-	159	5.316
	1.114	1.038	3.535	23.462

No PERT foi possível migrar parcelamentos já existentes, além da possibilidade de parcelar demais débitos vencidos até 30 de abril de 2017. A consolidação dos débitos da RFB e PGFN ocorreram durante o ano de 2018 da adesão ao PERT.

A Companhia, em 04 de março de 2022, por intermédio de sentença proferida nos autos do Mandado de Segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100, em trâmite perante a 12ª Vara da Justiça Federal de São Paulo, teve o reconhecimento do reenquadramento dos débitos inscritos na PGFN e parcelados no âmbito do PERT, permitindo, portanto, a utilização de prejuízo fiscal da Companhia para a quitação dos débitos de suas subsidiárias.

Os efeitos dessa sentença já foram reconhecidos administrativamente pela PGFN entre os meses de maio e junho de 2022 que, por intermédio de processo administrativo, já alocaram o pagamento com créditos de prejuízo fiscal então existente.

A amortização e constituição de créditos foi realizada em 30 de junho de 2022, e cujos efeitos no resultado do período montaram R\$ 32.139 mil, dos quais R\$ 25.905 mil decorrentes do registro de crédito fiscal por parte da Controladora e R\$ 6.234 mil decorrentes da atualização dos créditos relacionados aos pagamentos efetuados e do desreconhecimento da atualização monetária do passivo do PERT.

Por fim, em que pese a possibilidade de reexame pelo Tribunal Regional Federal, o presente caso passou a ser classificado como “provável de aceite pelas autoridades fiscais, conforme posicionamento da administração e dos assessores jurídicos da Companhia, e desta forma deixando de ser tratado como um ativo contingente.

### (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.

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021
No início do exercício		1.020
Ajustes	26.033	(275)
Despesas (receitas) no resultado (i)	(25.853)	(751)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	180	(2)
PIS e COFINS diferidos	402	1.112
<b>Tributos diferidos</b>	<b>582</b>	<b>1.110</b>
(i) Do total de receita R\$ 25.905 são decorrentes do registro de crédito fiscal referente ao mandato de segurança n.º 5002232-78.2018.4.03.6100 do PERT (Nota 20)		

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:

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(15.163)	(15.430)	(13.726)	(14.824)
Resultado de participações societárias	14.713	(15.266)	55	395
Base de cálculo	(450)	(30.696)	(13.671)	(14.429)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(153)	(10.437)	(4.648)	(4.906)
Crédito não constituído	153	10.437	4.648	4.906
Reconhecimento de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	25.905	-	25.905	-
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	(518)	(314)
Imposto de renda e contribuição social	25.905	-	25.387	(314)
Corrente	-	-	(466)	(387)
Diferido	25.905	-	25.853	73
Imposto de renda e contribuição social	25.905	-	25.387	(314)

## 21 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	2.079	1.628
Provisão para demandas judiciais (b)	10.709	15.600	116.306	121.708
	10.709	15.600	118.385	123.336
Circulante	-	-	(2.079)	(1.628)
Não circulante	10.709	15.600	116.306	121.708

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### (a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021
No início do exercício	1.628	2.080
Provisão/(reversão), líquida	451	(452)
No fim do período/exercício	2.079	1.628

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

### (b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Trabalhistas	3.232	2.639	6.010	5.394
Tributárias	-	-	4.046	3.233
Cíveis	1.449	1.304	8.772	7.689
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	6.028	11.657	97.478	105.392
Não circulante	10.709	15.600	116.306	121.708

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
No início do exercício	15.600	15.967	121.708	157.649
Demandas judiciais encerradas	-	(19.933)	(1)	(24.560)
Complemento (reversão) de provisão (Nota 28)	(4.891)	19.566	(5.401)	(11.381)
No fim do exercício / período	10.709	15.600	116.306	121.708

Dentre as provisões trabalhistas, em 30 de setembro de 2022, a Companhia e suas controladas são parte em 146 ações judiciais, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 73,97% 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 de R\$ 3.463 (31 de dezembro de 2021 - R\$ 3.536).

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

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

A Companhia também acompanha os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas



# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

demonstrações contábeis. Todas as provisões contábeis necessárias para refletir os efeitos dessas demandas foram realizadas na contabilidade.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
Trabalhistas	4.115	318	5.227	1.781
Tributárias	31	29	600	520
Cíveis	3.917	5.785	5.913	7.226
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	3.922	5.474	39.869	66.027
	11.985	11.606	51.609	75.554

## 22 Patrimônio líquido

### 22.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2020	97.028.764
Aumento de capital social destinado a pagamento de credores extra concursais - 13/04/2021	9.478.553
Saldo em 30 de setembro de 2021	106.507.317
Aumento de capital social destinado a pagamento de credores extra concursais - 08/07/2021	33.922.495
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial – 6ª Tranche – 26/11/2021	2.472.901
Saldo em 31 de dezembro de 2021	142.902.713
Aumento de capital social – 19/09/2022	21.506.752
Saldo em 30 de setembro de 2022	164.409.465

Em 13 de abril de 2021, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 9.478.553 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 12.038, sendo: (i) 115.619 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 147; (ii) 1.117 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 1; (iii) 5.864.567 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros Ltda e por outros cessionários de direitos contratuais do Banco Pan, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 7.448; e (iv) 3.497.250 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos debenturistas da 2ª. Emissão de Debêntures da Companhia mediante a capitalização de créditos, totalizando um valor de R\$ 4.442.

Em 08 de julho de 2021, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 33.922.495 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 49.866, ao preço de emissão de R\$ 1,47, sendo: (i) 28.808.859 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 42.349; (ii) 4.762.080 ações ordinárias, todas

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 7.000 e (iii) 351.556 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pela NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros Ltda. e seus cessionários de direitos contratuais do Banco Pan, totalizando um valor de R\$ 517.

Em 26 de novembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 2.472.901 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor de R\$ 48.963 ao preço de emissão de R\$ 19,80 por ação, sendo subscritas 2.235.773 ações ordinárias pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial, mediante a capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 44.268 e 237.128 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram direito de preferência e sobras do aumento de capital, no valor de R\$ 4.695.

Em 16 de setembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 21.506.752 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 15.699, ao preço de emissão de R\$ 0,73, sendo: (i) 352.459 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 257; (ii) 8.936 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 6; (iii) 21.145.357 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos credores Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, debenturistas detentores de crédito remanescente referente a dívida relacionada as debêntures simples, não conversíveis em ações, emitidas em 31 de maio de 2011 e as pessoas elegíveis participantes da 2ª. e 3ª. tranche do Programa de Outorga de Benefícios aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de janeiro de 2021, totalizando um valor de R\$ 15.436.

Em 30 de setembro de 2022 o capital social da Companhia é de R\$ 2.465.592 representado por 164.409.465 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O pagamento dos créditos mediante emissão de ações pela Companhia tem como objetivo reforçar a sua estrutura de capital e balanço, visando ao desenvolvimento, ampliação e manutenção de seus negócios, dentro de uma estrutura de capital mais sólida por meio da consequente diminuição de seu passivo sem a necessidade de desembolso de caixa.

### 22.2 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.

### 22.3 Ações subscritas a cancelar

Em março de 2019 o Banco Pan S.A obteve os seus créditos no montante de R\$ 18.145 convertidos na 3ª tranche de aumento de capital em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial. O Banco Pan interpôs perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo agravo de instrumento contra a decisão que homologou o plano de recuperação judicial da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE Ltda. garantidora das cédulas de créditos emitidas pela Inpar Projeto 45 SPE Ltda., recurso autuado sob o nº 2010112-33.2019.8.26.0000. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a NPL Brasil

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 18.145 referente ao futuro cancelamento de 916.407 ações convertidas em nome do Banco Pan, conforme 3ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

Em 16 de julho de 2019, o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. via endosso feito por Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, tornou-se credor das cédulas de crédito bancário (CCB). As CCBs foram incluídas na Recuperação Judicial como créditos concursais e pagos nos termos do Plano de Recuperação Judicial, tendo o valor de R\$ 27.099 sido convertido em 1.387.244 ações ordinárias de emissão da Companhia (considerando o grupamento de ações na razão de 10 para 1), por meio de aumento de capital. Por força da decisão de impugnação reformada por meio de acórdão do TJSP, que deu provimento ao agravo de instrumento n. 2066365-75.2018.8.26.0000 ao entender que o crédito CCB é extraconcursal no limite do bem dado em garantia, foi solicitado ao Juiz da Recuperação Judicial o cancelamento das ações emitidas de forma compulsória para Gaia Cred III. Tendo em vista o acordo firmado entre a Companhia e a o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, foi reconhecida a redução ao Patrimônio Líquido do montante de R\$ 27.099 referente ao futuro cancelamento de 1.387.244 ações convertidas em nome do Gaia Cred III, conforme 1ª tranche de pagamento prevista no plano de recuperação judicial, as quais estão depositadas perante o banco escriturador das ações.

### 22.4 Política de dividendos

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

### 23 Lucro por ação

O lucro líquido básico e diluído por ação em 30 de setembro de 2022 é de R\$ 0,0713 (30 de setembro de 2021- prejuízo básico e diluído de R\$ 0,1361).

	<u>30-09-2022</u>	<u>30-09-2021</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	10.742	(15.430)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	<u>143.769.285</u>	<u>113.368.850</u>
Lucro líquido (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	<u>0,0747</u>	<u>(0,1361)</u>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 24 Lucro bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
Receita de imóveis	15.251	122	52.616	38.479
Reversão/(provisão) para distratos	(4.113)	-	29.404	21.612
Reversão/(provisão) para perdas estimadas	-	-	4.466	866
Receita de serviços	1.021	3.674	1.392	3.707
Receita operacional bruta	12.159	3.796	87.878	64.664
Impostos incidentes	(63)	(546)	(468)	(2.947)
Receita operacional líquida	12.096	3.250	87.410	61.717
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(5.945)	-	(31.671)	(39.891)
Provisão/(reversão) custo com unidades a distratar (i)	1.518	-	(23.263)	(17.366)
Reversão/(provisão) de impairment de estoques	-	-	(358)	16.652
Encargos financeiros (Nota 14)	323	(33)	(5.579)	(6.770)
Custos dos imóveis vendidos	(4.104)	(33)	(60.871)	(47.375)
Lucro bruto	7.992	3.217	26.539	14.342

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia fez a abertura das perdas estimadas com clientes que estão no contencioso, revertendo os saldos de contas a receber e retornando os custos das unidades para o estoque de imóveis a comercializar (Nota explicativa 7);

Em setembro de 2021 houve o lançamento do empreendimento Nova Fama e em abril de 2022 o lançamento do empreendimento Park 183. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 29.

#### 25 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
Salários e encargos	(10.479)	(5.711)	(20.026)	(11.975)
Plano de outorga de ações restritas	5.220	(15.527)	1.656	(15.527)
Assessoria e consultoria	(5.040)	(3.918)	(5.343)	(5.593)
Gastos corporativos	(2.026)	(1.261)	(4.650)	(2.966)
Aluguéis	(79)	(109)	(123)	(111)
Depreciação direito de uso imóvel	(61)	(91)	(446)	(315)
	(12.465)	(26.617)	(28.932)	(36.487)
Despesas com reestruturação	(365)	(730)	(590)	(730)
Depreciação e amortização	(214)	(266)	(265)	(424)
	(579)	(996)	(855)	(1.154)
	(13.044)	(27.613)	(29.787)	(37.641)

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 26 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
Publicidade e propaganda	(40)	(90)	(1.920)	(1.491)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados	(43)	-	(290)	-
Comissões	(37)	-	(857)	(786)
Manutenção com estoque e unid. concluídas	(1)	-	(529)	(585)
Despesas com garantia de obras	-	-	(351)	(1.236)
Outras Despesas	(31)	-	(358)	-
Perdas estimadas	-	-	-	19
	<u>(152)</u>	<u>(90)</u>	<u>(4.305)</u>	<u>(4.079)</u>

### 27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	29	216	6.768	2.088
Rendimentos com aplicação financeiras	-	-	2.187	1.389
	<u>29</u>	<u>216</u>	<u>8.955</u>	<u>3.477</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(1.182)	(4.951)	(2.189)	(10.694)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	-	(34)	-	-
Multas	(50)	(4)	(75)	(146)
Juros	(92)	-	(41)	(410)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	-	-	-	(310)
Outras despesas financeiras	(8)	(10)	(79)	(61)
	<u>(1.332)</u>	<u>(4.999)</u>	<u>(2.384)</u>	<u>(11.621)</u>
(=) Resultado Financeiro	<u>(1.303)</u>	<u>(4.783)</u>	<u>6.571</u>	<u>(8.144)</u>

### 28 Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2022	30-09-2021
Alienação (baixa) de imobilizado	-	1	-	1
Reversão de provisão/(provisão) para demandas judiciais (Nota 21)	4.891	2.429	5.401	22.064
Perdas estimadas	-	(3.568)	-	(3.568)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	(12)	(42)	(564)	(10.300)
Pagamento de contencioso	(1)	-	(6.946)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	<u>1.179</u>	<u>(247)</u>	<u>(10.580)</u>	<u>12.896</u>
	<u>6.057</u>	<u>(1.427)</u>	<u>(12.689)</u>	<u>21.093</u>

### 29 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021
Unidades vendidas em construção	6.342	7.967
Unidades em estoque em construção	<u>4.340</u>	<u>15.934</u>
Custo orçado a incorrer (*)	10.682	23.901
Estoque imóveis em construção, líquido de impairment (Nota 7)	<u>25.332</u>	<u>19.223</u>
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>36.014</u>	<u>43.124</u>

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Descrição	Consolidado	
	30-09-2022	31-12-2021
Vendas contratadas a apropriar (Nota 6)	7.018	8.327
Adiantamento de clientes permuta física	1.149	-
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(6.342)	(7.967)
	1.825	360
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	22,3%	4,3%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(146)	(173)
	1.679	187
Percentual da margem a apropriar (*)	23,9%	2,2%

(\*) 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 2,08% de PIS e Cofins.

As variações de venda contratada a apropriar e custo a incorrer nas unidades vendidas, comparativamente com 31 de dezembro de 2021, estão representadas, substancialmente, pelas movimentações relacionadas às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento das obras dos empreendimentos Nova Fama e Park 183. A margem a apropriar reflete o projeto Nova Fama, que estava com obras paralisadas há mais de 5 anos e, quando da retomada da construção em 2021, foi realizada uma revisão dos orçamentos para finalização e manutenção das benfeitorias já realizadas no empreendimento, gerando um incremento no custo a incorrer de obra. O Projeto Park 183 começou a ser apropriado no segundo trimestre de 2022.

As vendas contratadas a apropriar não estão 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 e concluídos:

Descrição	Consolidado	
	30-09-2022	30-09-2021
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	31.697	3.427
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(1.586)	-
(-) Perdas estimadas e provisão para distratos (Nota 6)	(575)	-
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(659)	(71)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(32.921)	(3.327)
Total	(4.044)	29
Resultado apropriado em exercícios anteriores	6.726	-
Resultado apropriado no exercício	2.682	29
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(5.579)	(1.486)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(2.897)	(1.457)
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	29.437	15.799
Total do resultado bruto	26.540	14.342

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 30 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\$ 9.733
- (b) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 25.000
- (c) Seguro de riscos de engenharia – obras civis em construção – R\$ 48.700
- (d) Seguro garantia imobiliária aos vendedores de terrenos – obras civis em construção – R\$ 5.210

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

### 31 Eventos Subsequentes

#### (a) Aumento de capital social em curso

O Conselho de Administração aprovou no dia 16 de setembro de 2022 início de novo aumento de capital dentro do limite do capital autorizado de até 175.590.535 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$0,61 por ação, fixado com base na cotação das ações de emissão da Companhia na bolsa de valores considerando-se o fechamento dos 30 pregões anteriores à aprovação do aumento de capital.

Será assegurado o direito de preferência para subscrição proporcional das novas ações aos acionistas inscritos no registro da Companhia no dia 23 de setembro de 2022. O prazo decadencial para exercício do direito de preferência bem como para manifestar o interesse na reserva de sobras, será contado de 26 de setembro de 2022 até 10 de novembro de 2022 (prazo prorrogado). O direito de preferência dos acionistas da Companhia será exercido na proporção de suas participações no capital social, que será 1,068007459 novas ações para cada ação de sua titularidade (equivalente a 106,8007459%). As frações de ações de emissão da Companhia na subscrição do Aumento de Capital serão desprezadas para fins do exercício da preferência.

As ações adquiridas a partir do dia 23 de setembro de 2022, inclusive, não farão jus ao direito de preferência na subscrição do Aumento de Capital em questão a partir dessa mesma data (inclusive) e serão negociadas ex-subscrição.

Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente.

#### (b) 5ª (quinta) emissão de debêntures conversíveis em ações ordinárias

Em 16 de setembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou: (i) a 5ª (quinta) emissão de debêntures conversíveis em ações ordinárias, da espécie quirografária, com garantia real adicional, em até 8 (oito) séries, da Companhia, para distribuição pública, com esforços restritos de

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 e das demais regulamentações aplicáveis; e (ii) a celebração do “Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações Ordinárias, da Espécie Quirografária, com Garantia Real Adicional, em até 8 Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Viver Incorporadora e Construtora S.A.”.

### Características da Emissão e das Debêntures

**Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de até R\$ 100.000, podendo ser reduzido em decorrência da Distribuição Parcial, sendo:

- i. até R\$ 30.000 relativos às Debêntures da Série I;
- ii. até R\$ 10.000 relativos às Debêntures da Série II;
- iii. até R\$ 10.000 relativos às Debêntures da Série III;
- iv. até R\$ 10.000 relativos às Debêntures da Série IV;
- v. até R\$ 10.000 relativos às Debêntures da Série V;
- vi. até R\$ 10.000 relativos às Debêntures da Série VI;
- vii. até R\$ 10.000 relativos às Debêntures da Série VII; e
- viii. até R\$ 10.000 relativos às Debêntures da Série VIII.

**Destinação de Recursos:** A totalidade dos recursos líquidos captados na Emissão será necessariamente utilizada:

- (a) em relação aos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures da Série I e das Debêntures da Série II, para reforço de caixa da Companhia;
- (b) em relação aos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures das Séries III a VIII, para investimentos e/ou reembolso de investimentos realizados no desenvolvimento de projetos imobiliários.

**Data de Emissão das Debêntures:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 27 de setembro de 2022.

### Prazo e Data de Vencimento:

- i. as Debêntures da Série I vencerão no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da Primeira Data de Integralização;
- ii. as Debêntures da Série II vencerão no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da Primeira Data de Integralização;
- iii. as Debêntures da Série III vencerão em 20 de julho de 2027;
- iv. as Debêntures da Série IV vencerão em 20 de agosto de 2027;
- v. as Debêntures da Série V vencerão em 20 de setembro de 2027;
- vi. as Debêntures da Série VI vencerão em 20 de outubro de 2027;
- vii. as Debêntures da Série VII vencerão em 20 de novembro de 2027; e
- viii. as Debêntures da Série VIII vencerão em 20 de dezembro de 2027.

**Valor Nominal Unitário das Debêntures:** O valor nominal unitário de cada Debênture é de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), na Data de Emissão.



# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas até 100.000 (cem mil) Debêntures, podendo ser tal quantidade reduzida em decorrência da Distribuição Parcial.

**Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da Data de suas respectivas integralizações, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

### Compromisso de Investimento

Conforme informado por meio de fatos relevantes divulgados pela Companhia em 1º de maio de 2022 e 19 de setembro de 2022, a Companhia e a BPS Capital Participações Societárias S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.197.332/0001-79 (“BPS”) celebraram o “Contrato de Investimento e Outras Avenças”, conforme aditado, por meio do qual restaram consignados (i) o interesse do Investidor (conforme definido no Contrato de Investimento) em realizar investimento na Companhia, mediante a subscrição e integralização das Debêntures, desde que superadas as condições suspensivas previstas naquele instrumento; e (ii) o interesse da Companhia em receber o Investimento, mediante os termos e condições ajustadas no Contrato de Investimento. Em 16 de setembro de 2022, a Companhia e a BPS celebraram aditamento ao Contrato de Investimento, a fim de alterar determinados termos e condições do Investimento. A consumação do Investimento está sujeita à verificação de determinadas condições precedentes.

Se verificadas tais condições precedentes, o Investimento da BPS deverá corresponder a, no mínimo, 75,0% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Série I, correspondente a 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) Debêntures.

### (c) Resolução Dívida Debentures FGTS

Em 31 de outubro de 2022 a Companhia protocolou Pedido de Homologação de Acordo (“Acordo”) perante a 8ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo – SP, em conjunto com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (“FGTS”), representado pela Caixa Econômica Federal, com objetivo de quitar a dívida relacionada à primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia flutuante, emitidas em 18 de janeiro de 2011.

Em 22 de setembro de 2016, ocorreu o vencimento antecipado da dívida devido ao pedido de recuperação judicial da Companhia e termos constantes da Escritura de 1ª Emissão de Debêntures. Em função de divergências quanto aos procedimentos e critérios a serem adotados para liquidação deste passivo, vinculados às condições apresentadas no plano de recuperação judicial, a discussão passou a ser tratada juridicamente.

Com isso, além do impacto da dívida no Balanço Patrimonial da Companhia, as garantias vinculadas restaram bloqueadas. As garantias compreendem cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária das quotas de pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, cessão fiduciária de recursos em contas bancárias e alienação fiduciária de imóveis de propriedade da

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Companhia.

Com a homologação deste acordo, as partes concordam em:

- (i) converter o saldo devedor da dívida em ações, no montante de R\$ 210.565.638,02 (duzentos e dez milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e trinta e oito reais e dois centavos), nos termos do Plano de Recuperação Judicial, ou seja, mediante emissão de 10.634.629 (dez milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e vinte e nove) ações ordinárias VIVR3 pelo valor unitário de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos);
- (ii) liberar os ativos da Companhia dados em garantia;
- (iii) quitar o crédito extraconcursal da dívida e ressarcir despesas advocatícias, cartorárias, emolumentos e despesas judiciais em favor da Caixa Econômica Federal, totalizando o valor de R\$ 14.070.304,77 (quatorze milhões, setenta mil, trezentos e quatro reais e setenta e sete centavos); e
- (iv) desistir do agravo de instrumento nº 5019929-74.2021.4.03.0000, suspender e posteriormente extinguir a liquidação de sentença nº 0003453- 62.2021.8.26.0100 e processo em trâmite na Justiça Federal de São Paulo tombado sob o nº 5001176-05.2021.4.03.6100.

Em 05 de novembro de 2022, o Acordo foi homologado, sendo que a partir dessa data e pelo prazo de 06 (seis) meses, todas as ações envolvendo o assunto estão suspensas. A quitação final entre as partes se dará quando do cumprimento integral do Acordo que fica sujeito, em caso de seu descumprimento integral ou parcial, às ações anteriores retornarem ao *status quo* inicial.

A resolução dessa dívida resultará na redução significativa do endividamento da Companhia e quitação de 100% das debêntures emitidas no passado.