

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

### **1 Informações gerais**

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

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

A Companhia apresenta patrimônio líquido a descoberto de R\$ 227.288, prejuízos acumulados de R\$ 2.510.313 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 180.781 no exercício de 2020 (R\$ 220.512 no exercício de 2019).

#### **1.1 Recuperação Judicial**

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

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

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

A estratégia de reestruturação foi assim implementada. Houve redução de 75% dos custos gerais e administrativos, venda de ativos em torno de R\$ 500 milhões, redução de 62% das dívidas corporativas (mais de R\$ 400 milhões), além de renegociação dos demais passivos, captação de recursos de mais de R\$ 150 milhões para o término 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 resultam na crise atual enfrentada pela Companhia:

- 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. – Em Recuperação Judicial**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

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

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

### **Consolidação da Recuperação Judicial**

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

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações**

**contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

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

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

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

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

Em 20 de outubro de 2017, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial concedeu o efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, para manter no polo ativo da recuperação judicial as seguintes sociedades: Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda., Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda. Em 24 de setembro de 2019, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferiu decisão quanto ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, manifestando parcial provimento ao recurso, revogando em parte a tutela antecipada recursal. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que apenas a sociedade Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. cumpriu todos os requisitos para permanecer em Recuperação Judicial. Em 09 de outubro de 2019, opostos embargos de declaração pelo Grupo Viver, requerendo, em síntese, seja reconhecido que (i) as sociedades Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. e Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda. preenchem as premissas adotadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, mantendo-se, assim, tais sociedades no polo ativo da recuperação judicial do Grupo Viver; (ii) as demandas ilíquidas se sujeitam ao procedimento recuperacional, sendo possível reestruturar tais passivos no âmbito da recuperação judicial e; (iii) a sociedade Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda não se trata de uma sociedade de propósito específico, bem como possui estoque e dívida, motivo pelo qual deverá permanecer no polo ativo da recuperação judicial do Grupo Viver. Em 19 de setembro de 2020, os embargos de declaração opostos pelo Grupo Viver foram acolhidos, com efeitos modificativos, nesse

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

sentido além da Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., também devem ser reintegradas ao polo ativo da Recuperação Judicial as sociedades: Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda, Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda. e Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.

Em 26 de novembro de 2019, o Tribunal da Justiça de São Paulo deu provimento ao Agravo de instrumento interposto pelo Banco Pan S.A, contra a decisão que homologou o plano de recuperação da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda., recurso autuado sob o nº 2010112-33.2019.8.26.0000, onde determinou a realização de assembleia geral de credores da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. para deliberação acerca do plano de reestruturação. Em 27 de maio de 2020, a fim de dar cumprimento à decisão, o Juízo da Recuperação Judicial intimou a Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. a apresentar novo plano de recuperação judicial, o qual foi apresentado em 20 de agosto de 2020.

O Tribunal da Justiça de São Paulo (“TJSP”), em 10 de dezembro de 2019, por maioria dos votos, entendeu pela manutenção da forma de pagamento de seus credores via emissão de ações da Holding. Em suma, o TJSP entendeu que: (i) a forma de pagamento não viola os princípios constitucionais, (ii) a ampla maioria de credores aprovou o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver em assembleia geral de credores e (iii) já ocorreu o cumprimento substancial do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Viver.

A decisão do TJSP não garante o fim da recuperação judicial, mas representa um importante passo rumo a este objetivo.

### **Plano de Recuperação Judicial**

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

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

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

Os credores com garantia real são aqueles que possuem créditos assegurados por direitos reais de 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, são divididos em duas subclasses: (i) credores adquirentes; e (ii) demais credores quirografários.

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

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações**

**contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

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

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

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

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

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 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.

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

### **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.

## **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 demonstrações contábeis ora apresentadas. Nesse sentido, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade normal dos negócios da Companhia e/ou às estimativas levadas à efeito, sendo os principais pontos analisados: recuperabilidade de ativos, provisões para distratos, perdas estimadas do contas a receber de clientes e parceiros nos empreendimentos e provisões para contingências.

Considerando o cenário de incertezas quanto à erradicação do surto pandêmico para a retomada normal das atividades e seu impacto negativo na economia do país, a administração avaliou os efeitos subsequentes às demonstrações financeiras, inclusive nas suas projeções de resultado e geração de caixa, aplicando a sua melhor estimativa, e realizou complementos de determinadas provisões por ocasião das suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020. Após a realização dessas provisões, a administração concluiu que não há necessidade de contabilização de provisões para perdas adicionais às já realizadas. A Companhia seguirá 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 demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base nas projeções e na avaliação da administração por conta da aprovação do plano de recuperação judicial pela maioria dos seus credores e a confirmação desse plano pelo TJSP.

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

Além de permitir a renegociação do passivo concursal das recuperandas por meio das formas e

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações**

**contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

A Companhia continua com as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

(a) Negociação contínua com credores, no sentido de encontrar soluções na forma de quitação das dívidas, 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 amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o exercício com R\$ 24.471 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 inicial de operações, uma nova unidade de negócios do Grupo Viver a Solv com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário. A Companhia vem trabalhando no desenvolvimento deste conceito e buscando potenciais parceiros estratégicos neste nicho.

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

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

## **2 Principais políticas contábeis**

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

### **2.1 Base de preparação e declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos, provisão para deterioração de ativos (“impairment”), os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

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

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações**

**contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 2.4.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

### **(a) Demonstrações contábeis individuais**

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

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

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

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

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

### **(b) Demonstrações contábeis consolidadas**

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na



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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), sendo que a base para reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.21.

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

### (i) Controladas

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

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

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	2020	2019
Inpar Investimentos II S.A. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 111 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Reserva SPE 127 LTDA	100,00	100,00
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 86 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Condomínio Eredita SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Cond. Wellness Resort SPE 42 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	100,00

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e controladas em conjunto diretas	2020	2019
Inpar Projeto Residencial Venancio Alves SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Wave SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
JMT Propriedade Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Plarcon Incorporações Imobiliárias S/A - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.- Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imob. Res. Esporte & Vida Cond. Gravataí SPE 53 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento E Construção Imobiliária SPE 141 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
XYZ Real Estate Incorporações Imobiliárias Ltda	100,00	100,00
Inpar - Agra - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	70,00	70,00
Inpar - Agra - Projeto Residencial America SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	70,00	70,00

## (ii) Transações com participações de não controladores

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

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

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações  
contábeis em 31 de dezembro de 2020  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## (iii) Empreendimentos controlados em conjunto

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

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

## 2.2 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

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

## 2.3 Moeda funcional

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

## 2.4 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.

### 2.4.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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.

### **2.4.2 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, 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).

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

O encargo relacionado com a comissão de vendas normalmente é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma das empresas de corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis, sendo que já temos decisões favoráveis pelo Ministério Público.

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

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determina perdas específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 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\$ 1.077 (R\$ 90.547 em 31 de dezembro de 2019) (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.

## **2.5 Caixa e equivalentes de caixa**

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

## **2.6 Ativos financeiros**

### **2.6.1 Classificação**

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

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

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

### (b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem "Contas a receber de clientes", "Impostos e contribuições a compensar", "Contas correntes com parceiros nos empreendimentos", "Partes relacionadas" e "Outros ativos".

## 2.6.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

## 2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

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

## 2.6.4 Impairment de ativos financeiros

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

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a administração pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

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

### 2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

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

Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de *hedge* em aberto em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

### 2.8 Contas a receber

O contas a receber está substancialmente representado pela comercialização de unidades imobiliárias em construção e concluídas.

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

As contas a receber de clientes, quando oriundas de unidades imobiliárias em construção, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, deduzindo-se as parcelas recebidas.

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

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

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

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

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

As contas a receber também se encontram deduzidas de provisão para distratos (Nota 6), em conformidade com os critérios de mensuração e registro descritos na Nota 2.21.1.

## 2.9 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas e controladas em conjunto é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no



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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota 2.21.

As unidades imobiliárias elegíveis para distratos das vendas e do contas a receber, tiveram os seus custos revertidos ao resultado e encontram-se apresentadas em linha específica de provisão para distratos.

### 2.10 Despesas com vendas a apropriar

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

### 2.11 Imobilizado

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

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

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

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

### 2.12 Intangível

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

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

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

### 2.14 Fornecedores, credores por imóveis compromissados e contas a pagar diversos

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante. As contas a pagar diversos incluem, substancialmente, distratos a pagar, obrigações decorrentes de encargos com condomínios e impostos de unidades imobiliárias em estoque ou em processo judicial e comissões a pagar.

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

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

### **2.15 Empréstimos, financiamentos e debêntures**

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

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

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

### **2.16 Provisões**

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

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

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

#### **(a) Riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

### **(b) Garantias**

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

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

### **(c) Atraso na entrega de empreendimentos**

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto vêm acompanhando, juntamente com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente por cada adquirente que tenha recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da referida tolerância, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais. Como referido anteriormente, a construção dos empreendimentos é contratada junto a construtoras especializadas, cujos contratos firmados garantem que a cobertura de eventual pedido de indenização por parte de clientes que tenham recebido suas unidades com atraso seja de sua responsabilidade. A Companhia constituiu provisão em montante que corresponde à estimativa quanto às garantias não cobertas pelas construtoras (Nota 21 (a)).

### **(d) Contratos onerosos**

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

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

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

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto nas declarações de impostos

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

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

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

Algumas dessas controladas e coligadas da Companhia optaram pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a Lei nº 12.844/13.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis (Nota 20(a)). Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota 2.21.1(b) POC).

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

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

### **2.18 Benefícios a empregados e dirigentes**

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

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

#### **(a) Remuneração variável (bônus) de empregados e administradores**

A política de remuneração variável é baseada em indicadores de desempenho. Os principais indicadores de desempenho são: melhorar a estrutura de capital, reduzir passivos contenciosos, renegociação de dívidas, gerar Receita para a SOLV, recuperação de créditos e a avaliação de

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

desempenho das metas individuais. Em 31 de dezembro de 2020, foi constituída provisão para remuneração variável de empregados e administradores no montante de R\$ 3.900 (nota explicativa 20).

### 2.19 Capital social e gastos com oferta pública de ações

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

### 2.20 Dividendos

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

### 2.21 Reconhecimento de receitas

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

##### (a) Unidades concluídas e terrenos

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

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

##### (b) Unidades em construção

Para as vendas de unidades não concluídas a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho obedecem o entendimento da administração da Companhia, conforme estabelecido pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de dezembro de 2018, o qual disciplina a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência de controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com "saldo devedor da unidade imobiliária financiado por banco privado, após concluído o projeto de construção". Neste modelo a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- As atualizações monetárias e o ajuste a valor presente são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves. As atualizações monetárias e os juros pré fixados são apropriados na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

A Companhia seguindo orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudo com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias concluídas e em construção (provisão para distratos). A análise considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos e consequentemente, a Companhia constituiu provisão para

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

distratos para aqueles clientes que possuíam dúvidas com relação à continuidade da relação contratual e recebimentos dos fluxos de caixa contratados.

Nos distratos de compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios descritos na nota 2.21.1. A reversão do custo aumenta os imóveis a comercializar e a reversão da receita diminui o contas a receber. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

### **(c) Operações de permuta**

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

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

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

### **2.21.2 Receitas de taxa de administração**

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

### **2.21.3 Receitas financeiras**

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

### **2.22 Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação, conforme Nota 23.

### **2.23 Demonstrações dos fluxos de caixa**

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

### **2.24 Demonstrações do valor adicionado**

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

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

### **3 Novas normas, interpretações e alterações de normas**

#### **3.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2020**

##### **(a) CPC 00 (R2) – Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS**

O pronunciamento revisado com alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

##### **(b) CPC 15 (R1) – Definição de um negócio**

As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos devem incluir, no mínimo, entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todas as entradas de recursos e processos necessários para criar saídas de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações individuais e consolidadas da Companhia, mas podem impactar período futuros caso a Companhia ingresse em quaisquer combinações de negócios.

##### **(c) CPC 26 (R1) – IAS 1 e CPC 23 – IAS 8 – Definição de materialidade**

As alterações fornecem uma nova definição de materialidade que afirma, “a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade”. As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude da informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Companhia.

##### **(e) CPC (R2) – Benefícios Relacionados a Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento**

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado a Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultado do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada a Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação no contrato de arrendamento.

Essa alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

#### **3.2 A serem adotadas após 1º de janeiro de 2021**

Novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2021. A Companhia e suas



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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

controladas não adotaram essas normas na preparação destas demonstrações contábeis. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia:

- IFRS 17 - Contratos de Seguros;
- IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulante ou Não Circulante.

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 12% ao ano. Os saldos de contas correntes parceiros em empreendimentos (Nota 9) estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros que variam de 9 a 12% ao ano, quando aplicável. 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.

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**

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 31 de dezembro de 2020.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	362	-	-	362
Debêntures	209.969	-	-	209.969
Coobrigação na cessão de recebíveis	3.339	245	53	3.637
Em 31 de dezembro de 2020	213.670	245	53	213.968
Empréstimos e financiamentos	258	-	-	258
Debêntures	195.905	-	-	195.905
Coobrigação na cessão de recebíveis	4.654	740	366	5.760
Em 31 de dezembro de 2019	200.817	740	366	201.923

### (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

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de dezembro de 2020, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível <i>stress</i> 25%	Remoto <i>stress</i> 50%
Queda do CDI	2,12	1,59	1,06
Alta do CDI	2,12	2,65	3,18
IGP-M	5,22	6,53	7,83
INCC	4,66	5,83	6,99
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	2,99	3,74	4,49

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. – Em Recuperação Judicial

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	2020		2019		Risco	Valores para 2020		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5)	26.553		1.846					
80% a 100% do CDI	26.553		1.846		Queda do CDI	563	422	281
Contas a receber de clientes (Nota 6)	24.431		82.548					
IGP-M	23.224		20.648		Alta do IGP-M	1.212	1.515	1.818
INCC	1.207		61.900		Alta do INCC	56	70	84
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 9)	8.297		12.160					
IGP-M	8.297		12.160		Alta do IGP-M	433	541	650
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		362		258				
IGP-M		362		258	Alta do IGP-M	(19)	(24)	(28)
Debêntures (Nota 14)		209.969		195.905				
TR		205.469		185.862	Alta da TR	-	-	-
CDI		4.500		10.043	Alta do CDI	(95)	(119)	(143)
Arrendamento a pagar (Nota 17)		2.523		-				
IGP-M		2.523		-	Alta do IGP-M	(132)	(165)	(198)
Partes relacionadas (Nota 19)		-		87.742				
CDI		-		87.742	Alta do CDI	-	-	-

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

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	
	2020	2019	2020	2019
Empréstimos e financiamentos	362	258	362	258
Debêntures	209.969	195.905	209.969	195.905
Coobrigação recebíveis	-	-	3.637	5.760
Partes relacionadas	-	-	-	87.742
	210.331	196.163	213.968	289.665
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(19)	(40)	(28.993)	(5.461)
Dívida líquida	210.312	196.123	184.975	284.204
Patrimônio líquido	(227.288)	(134.155)	(227.288)	(134.155)
Patrimônio líquido e dívida líquida	(16.976)	61.968	(42.313)	150.049
Percentual	-1.238,88%	316,49%	-437,16%	189,41%

#### (f) Estimativa do valor justo

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

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

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

A Companhia aplica o CPC 40 (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).
- . 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.

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

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

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária			98.193	147.270
Sem alienação fiduciária	209	350	1.839	1.741
	209	350	100.032	149.011
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			1.207	61.900
Contas a receber de clientes	209	350	101.239	210.911
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(209)	(350)	(76.808)	(128.363)
Contas a receber de clientes	-	-	24.431	82.548

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 84.169 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.

## 5 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e bancos conta movimento	17	37	2.440	3.615
Fundos de investimentos	-	-	967	749
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	-	-	25.584	1.094
Aplicação automática	2	3	2	3
Total de caixa e equivalentes de caixa	19	40	28.993	5.461

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

Em 31 de dezembro de 2020, aproximadamente R\$ 3.271, classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 6 Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	209	350	100.032	149.011
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(209)	(350)	(76.808)	(128.363)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	23.224	20.648
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	1.247	140.752
(+) Parcelas recebidas	-	-	41.178	87.046
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	42.425	227.798
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(1.499)	(87.421)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 18)	-	-	1.459	8.569
(=) Receita apropriada	-	-	42.385	148.946
(-) Parcelas recebidas	-	-	(41.178)	(87.046)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	1.207	61.900
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	24.431	82.548
Outras contas a receber e serviços	10.324	12.323	10.538	12.481
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(10.304)	(12.304)	(10.461)	(12.461)
Contas a receber de outras operações	20	19	77	20
Total do contas a receber	20	19	24.508	82.568
(-) Circulante	(20)	(19)	(22.682)	(18.165)
Não circulante	-	-	1.826	64.403

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

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

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



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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	Consolidado			
	Imóveis		2020	2019
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	9.221	-	9.221	146.149
A vencer				
2020	-	-	-	7.736
2021	13.352	1.247	14.599	2.583
2022	430	-	430	2.145
2023	161	-	161	1.879
2024 em diante	60	-	60	908
	<u>23.224</u>	<u>1.247</u>	<u>24.471</u>	<u>161.400</u>

Em 30 de setembro de 2020 foi firmado o Segundo Aditivo ao Instrumento Particular De Reestruturação de Dívida e Outras Avenças, entre a Companhia, a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere, a Comissão de Representantes dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere, a Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda., controlada pela Viver, e outras partes, relacionados ao empreendimento imobiliário situado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais denominado Alto Belvedere, antecipando algumas providências relacionadas à aquisição da SPE pela Associação, tais como a assinatura do termo de alteração do Contrato Social da SPE com a consequente transferência à Associação do Empreendimento Alto Belvedere. Essa operação resultou na redução da carteira a receber dos empreendimentos em construção no montante de R\$ 125.415.

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

Conforme mencionado na nota explicativa 4(g) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. 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. 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). 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\$ 66.562 (31 de dezembro de 2019 - R\$ 121.318).

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	2020	2019	2020	2019
Perdas	10.513	12.654	20.707	19.506
Provisão para distratos	-	-	66.562	121.318
	<u>10.513</u>	<u>12.654</u>	<u>87.269</u>	<u>140.824</u>
Empreendimentos concluídos			76.808	128.363
Demais contas a receber			10.461	12.461
			<u>87.269</u>	<u>140.824</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2018	(12.646)	(24.939)
Provisão para distratos	-	(121.196)
Reversão perdas estimadas para indenização	-	5.433
Perda efetiva	-	1.010
Complemento de provisão para perdas estimadas	(8)	(1.132)
Em 31 de dezembro de 2019	(12.654)	(140.824)
Reversão provisão para distratos	-	39.418
Ajustes de participações societárias (i)	-	15.338
Perda efetiva	2.000	2.000
Reversão/(complemento) de provisão para perdas estimadas	141	(3.201)
Em 31 de dezembro de 2020	<u>(10.513)</u>	<u>(87.269)</u>

(i) Baixa da provisão para distratos do empreendimento Alto Belvedere.

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

Descrição	Concluído
Vencido	54.465
A vencer	1.811
Em 31 de dezembro de 2020	<u>56.276</u>

Conforme descrito na nota 21 (b), a Companhia mantém em 31 de dezembro de 2020 uma provisão de R\$ 117.947 (31 de dezembro de 2019 – R\$ 116.718) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	193.397	200.873
Imóveis em construção	-	-	147	31.819
Imóveis concluídos	-	-	71.359	85.216
Adiantamentos a fornecedores	-	-	1.156	679
Provisão para distratos imóveis concluídos (i)	-	-	64.169	114.265
	<u>2.670</u>	<u>2.670</u>	<u>330.228</u>	<u>432.852</u>
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(17.581)	(11.815)
(-) Impairment imóveis em construção (ii)	-	-	(33)	(57)
(-) Impairment imóveis a distratar (ii)	-	-	(14.476)	-
(-) Impairment terrenos (ii)	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(64.002)</u>	<u>(43.492)</u>
	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(96.092)</u>	<u>(55.364)</u>
	-	-	234.136	377.488
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(59.124)</u>	<u>(167.945)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>175.012</u>	<u>209.543</u>

- (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.

Em agosto de 2020 foi reconhecida a perda do terreno denominado “Protásio Alves”, conforme determinação judicial, foi restituída a posse do terreno aos permutantes. O custo contábil do terreno corresponde ao valor de R\$ 6.392 com permuta de imóveis no montante de R\$ 3.235 (nota explicativa 18). Foi reconhecida uma perda ao resultado de R\$ 3.156 (nota explicativa 28).

Conforme mencionado na nota explicativa 6 com a transferência da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. à Associação do Empreendimento Alto Belvedere, houve uma redução de R\$ 30.411 em imóveis em construção.

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

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

### **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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 até que seja deliberado o requerimento. Em 31 de dezembro o valor registrado no ativo não circulante, líquido de provisão para perdas (*impairment*), monta em R\$ 45.536.

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 é 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 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, a qual ainda está em fase inicial, pendente a citação das Devedoras.

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia foi notificada pela NPL Brasil, tendo a mesma informado a aquisição da integralidade do crédito devido 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 será pago mediante a conversão do crédito em ações da Companhia (nota explicativa 32). 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). Essa operação resultou em um ganho de R\$ 8.835 o qual foi reconhecido ao resultado (nota explicativa 28). Após o pagamento da dívida à NPL Brasil, serão 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.

Em 2020, a Administração revisou os preços de mercado praticados nos imóveis a comercializar concluídos, e reconheceu o Impairment no montante 25.271, tendo apurado o montante de R\$ 5.766 para o estoque de imóveis concluídos e R\$ 14.476 para os imóveis previstos para distratos. Adicionalmente, foi registrado o Impairment de R\$ 20.510 com base na avaliação dos terrenos (nota explicativa 28).

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

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
Custo incorrido acumulado	36.458	141.548
Custo apropriado às unidades vendidas	(36.362)	(115.751)
Juros capitalizados	19.390	64.690
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(19.339)	(58.668)
No fim do exercício/período	147	31.819

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

## 8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Adiantamentos a fornecedores	354	507	692	733
Depósitos judiciais	473	197	5.856	5.071
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	476
Adiantamento a funcionários	228	60	501	183
Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	1.400	1.400	1.400	1.400
Outros	103	42	193	48
Perdas estimadas para créditos diversos	(17)	(510)	(17)	(510)
	2.541	1.696	9.101	7.401
Circulante	(2.068)	(1.499)	(3.245)	(2.389)
Não circulante	473	197	5.856	5.012

- (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) Em 2019 ocorreu o pagamento retenção de R\$ 1.400 relacionado às Debêntures da 1ª emissão, valor no qual a Companhia 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.

A movimentação nas perdas estimadas pode ser assim demonstrada:

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2018 e 2019	(510)	(510)
Perda Efetiva	493	493
Em 31 de dezembro de 2020	(17)	(17)

#### 9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
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.	1.490	1.368	1.490	1.368
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.634)	(16.512)	(34.258)	(34.136)
	-	-	-	-
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.612	1.117	1.623	1.212
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	30.072	30.431	30.072	30.431
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(23.398)	(19.483)	(23.398)	(19.483)
	8.286	12.065	8.297	12.160
Não circulante	8.286	12.065	8.297	12.160

- (i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. 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\$ 23.398 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:

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2018	(16.394)	(34.018)
Complemento de perdas estimadas	(19.601)	(19.601)
Em 31 de dezembro de 2019	(35.995)	(53.619)
Complemento de perdas estimadas	(4.037)	(4.037)
Em 31 de dezembro de 2020	(40.032)	(57.656)

#### 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	
	2020	2019	2020	2019
PIS	152	239	1.380	1.297
COFINS	527	1.085	6.192	5.968
CSLL	44	44	185	232
IRPJ	45	45	558	652
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	165	129
Outros	25	25	50	684
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	-	-	(4.219)	(3.839)
	793	1.438	4.311	5.123
Circulante	(753)	(115)	(2.183)	(1.450)
Não circulante	40	1.323	2.128	3.673

- (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.

A movimentação nas perdas estimadas com impostos a compensar pode ser assim demonstrada:

Descrição	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2018	-
Perdas estimadas	(3.839)
Em 31 de dezembro de 2019	(3.839)
Complemento de perdas estimadas	(380)
Em 31 de dezembro de 2020	(4.219)

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	197.068	323.662	8.464	9.216
Provisão para passivo a descoberto (b)	(36.035)	(10.127)	(282)	(229)
Investimentos (a)	161.033	313.535	8.182	8.987
Reclassificação para o passivo	36.035	10.127	282	229
Encargos financeiros apropriados (*)	1.582	4.128	-	-
	<u>198.650</u>	<u>327.790</u>	<u>8.464</u>	<u>9.216</u>

(\*) A sociedade 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.



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

Notas explicativas da administração às demonstrações  
contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### (a) Movimentação dos investimentos

<b>Controlada</b>	<b>Saldo em 31 dezembro de 2018</b>	<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo em 31 dezembro de 2019</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo em 31 dezembro de 2020</b>
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	(75.633)	111.914	(40.694)	(4.413)	(29.541)	(33.954)
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	387.694	-	(79.026)	308.668	(125.413)	183.255
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	(169)	170	-	1	(14)	(13)
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	(2.454)	1.366	(372)	(1.460)	404	(1.056)
Inpar Investimentos II S.A. - Em Recuperação Judicial	(8.221)	8.269	(47)	1	-	1
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	(5.367)	5.451	(39)	45	(42)	3
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	2.948	657	(7.701)	(4.096)	3.295	(801)
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	7.314	-	(1.512)	5.802	(386)	5.416
<b>Sociedades controladas</b>	<b>306.112</b>	<b>127.827</b>	<b>(129.391)</b>	<b>304.548</b>	<b>(151.697)</b>	<b>152.851</b>
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	12.225	-	(6.680)	5.545	(444)	5.101
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	50	-	3	53	-	53
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	77	-	-	77	(1)	76
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.947	-	-	2.947	(1)	2.946
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	51	-	2	53	(3)	50
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	284	-	(85)	199	(32)	167
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(159)	-	1	(158)	-	(158)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	264	-	7	271	(324)	(53)
<b>Sociedades controladas em conjunto</b>	<b>15.739</b>	<b>-</b>	<b>(6.752)</b>	<b>8.987</b>	<b>(805)</b>	<b>8.182</b>
<b>Total</b>	<b>321.851</b>	<b>127.827</b>	<b>(136.143)</b>	<b>313.535</b>	<b>(152.502)</b>	<b>161.033</b>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações  
contábeis em 31 de dezembro de 2020

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		
	2019	Acréscimo/ diminuição	2020	2019	Acréscimo/ diminuição	2020
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	4.413	29.541	33.954	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	1.460	(404)	1.056	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	4.096	(3.295)	801	-	-	-
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	-	13	13	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	158	-	158	158	-	158
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	-	53	53	-	53	53
PMCS Participacoes S.A.	-	-	-	71	-	71
Provisão para passivo a descoberto	10.127	25.908	36.035	229	53	282

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### (c) Informações de controladas e controladas em conjunto indiretas

Controlada	Informações financeiras resumidas					Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	2020	2019	2020	2019
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	4.621	6.937	(2.316)	10	(1.393)	(2.316)	(924)	(1.393)	124
Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	14.222	2	14.220	-	(4)	14.220	14.225	(4)	(1)
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	11.407	16	11.391	-	(7)	11.391	11.398	(7)	(2.695)
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	1.375	96	1.279	14	75	1.279	1.205	75	(8)
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	18.777	322	18.455	22	(24)	18.455	18.480	(24)	(27)
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	16.125	8.661	7.464	3.075	(3.908)	7.464	11.371	(3.908)	(1.514)
Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	21.996	5.382	16.614	955	(260)	16.614	16.874	(260)	(941)
Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda. - Em Recuperação Judicial	11.193	333	10.860	361	445	10.860	10.415	445	83
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses SPE Ltda.	53.446	39.849	13.597	18.827	(23.386)	13.597	36.983	(23.386)	(28.410)
Inpar Projeto Residencial Venancio Alves SPE Ltda.	17.115	239	16.876	-	(12)	16.876	16.888	(12)	(117)
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	956	68	888	22	16	888	872	16	(22)
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	-	-	-	(12.379)	-	-	(5.009)	-	(12.159)
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia SPE Ltda.	2.984	166	2.818	40	(42)	2.818	2.859	(42)	(44)
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda. - Em Recuperação Judicial	32.080	4.842	27.238	(289)	(2.615)	27.238	29.852	(2.615)	(1.554)
Projeto Imobiliário Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda. - Em Recuperação Judicial	3.147	3.191	(44)	-	(392)	(44)	349	(392)	(482)
Projeto Imob. Res. Esporte & Vida Cond. Gravataí SPE 53 Ltda. - Em Recuperação Judicial	4.167	76	4.091	(1)	38	4.091	4.054	38	(61)
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	34.717	20.746	13.971	(1.411)	(14.902)	13.971	28.872	(14.902)	(6.742)
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	44.999	17.409	27.590	(356)	(6.291)	27.590	33.882	(6.291)	(1.716)
Inpar Projeto Residencial Cond. Wellness Resort SPE 42 Ltda. - Em Recuperação Judicial	4.385	6.472	(2.087)	329	(624)	(2.087)	(1.462)	(624)	(3.294)
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	9.150	15.700	(6.550)	10.285	(4.847)	(6.550)	(1.703)	(4.847)	(9.371)
Plarcon Incorporações Imobiliárias S/A - Em Recuperação Judicial	19.892	97	19.795	56	50	19.795	19.745	50	(39)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. - Em Recuperação Judicial	8.059	3.784	4.275	14	(1.290)	4.275	5.565	(1.290)	(1.250)

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada	Informações financeiras resumidas					Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	2020	2019	2020	2019
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. - Em Recuperação Judicial	12.920	7.077	5.843	(1.624)	(2.407)	5.843	8.251	(2.407)	(1.851)
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. - Em Recuperação Judicial	2.342	135	2.207	(51)	116	2.207	2.091	116	(312)
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. - Em Recuperação Judicial	19.452	8.061	11.391	1.202	(967)	11.391	12.358	(967)	(3.477)
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda.	2.887	5.949	(3.062)	4.664	(2.561)	(3.062)	(501)	(2.561)	(1.720)
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	7.827	6.314	1.513	-	(1.413)	1.513	2.926	(1.413)	(124)
JMT Propriedade Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	2.825	13.121	(10.296)	-	(14.729)	(10.296)	4.433	(14.729)	(4.523)
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.- Em Recuperação Judicial	510	3.372	(2.862)	8	(1.806)	(2.862)	(1.055)	(1.806)	(826)
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	26.702	605	26.097	-	142	26.097	25.954	142	(139)
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.- Em Recuperação Judicial	56.714	8.251	48.463	(106)	1.704	48.463	46.759	1.704	(4.855)
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. - Em Recuperação Judicial	7.210	2.222	4.988	(25)	(70)	4.988	5.057	(70)	(248)
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	1.866	2	1.864	-	8	1.864	1.856	8	(10)
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	6.187	177	6.010	-	(84)	6.010	6.094	(84)	(73)
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	6.988	17.559	(10.571)	12.365	(12.595)	(10.571)	2.024	(12.595)	2.044
Inpar Projeto Wave SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	264	2.087	(1.823)	1	1.463	(1.823)	(3.287)	1.463	(2.373)
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	9.879	240	9.639	-	(3)	9.639	9.643	(3)	(11)
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	1.578	257	1.321	102	106	1.321	1.215	106	(222)
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	24.686	16	24.670	-	(55)	24.670	24.725	(55)	(1)
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda. - Em Recuperação Judicial	20.207	7.217	12.990	23	(2.167)	12.990	15.157	(2.167)	(3.136)
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	7.429	1.842	5.587	73	268	5.587	5.319	268	(655)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda. - Em Recuperação Judicial	6.053	1.562	4.491	117	1.464	4.491	3.027	1.464	(1.379)
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda. - Em Recuperação Judicial	3.344	815	2.529	-	(138)	2.529	2.667	(138)	3.223
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	47.393	14.953	32.440	2.325	(488)	32.440	32.928	(488)	(12.206)
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	27.909	22.902	5.007	11.360	(4.978)	5.007	9.984	(4.978)	(8.239)
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	1.801	4.783	(2.982)	(16)	(1.304)	(2.982)	(1.678)	(1.304)	(802)
Inpar Projeto 111 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	15.276	1.675	13.601	(647)	(781)	13.601	14.383	(781)	44
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. - Em Recuperação Judicial	30.790	8.278	22.512	147	(670)	22.512	23.181	(670)	(6.979)
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	15.957	491	15.466	798	516	15.466	14.950	516	(369)
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	11.673	161	11.512	-	(63)	11.512	11.576	(63)	50
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	25.667	23.177	2.490	235	115	2.490	2.376	115	(107)
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	5.990	95	5.895	-	(76)	5.895	5.970	(76)	(182)

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas					Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	2020	2019	2020	2019
<b>Controlada</b>									
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	24	1	23	-	(1)	23	23	(1)	(16)
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	3.352	198	3.154	-	(127)	3.154	3.281	(127)	(629)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Reserva SPE 127 LTDA	6.645	5.161	1.484	-	2.409	1.484	(925)	2.409	1.698
Viver Desenvolvimento E Construcao Imobiliaria SPE 141 Ltda.									
- Em Recuperação Judicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solv Real Estate Distressed Gestão Imobiliária Ltda	2.451	10.049	(7.598)	148	(7.495)	(7.598)	(103)	(7.495)	(1.560)
XYZ Real Estate Incorporações Imobiliárias Ltda	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)	(1)

	Informações financeiras resumidas					Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	2020	2019	2020	2019
<b>Controlada em conjunto</b>									
Inpar - Agra - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	47.326	3.996	43.330	-	(120)	43.330	43.451	(120)	(303)
Inpar - Agra - Projeto Residencial America SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	27.019	9.882	17.137	(100)	(1.425)	17.137	18.561	(1.425)	896

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

Notas explicativas da administração às demonstrações  
contábeis em 31 de dezembro de 2020  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 12 Imobilizado

	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	Estande de vendas e aptos. Decorados	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Direito de uso de imóvel(i)	Outros ativos	Total
Custo													
Em 31 de dezembro de 2018	15.629	360	2.322	-	256	18.567	15.738	443	8.039	2.801	-	256	27.277
Adições	157	4	-	-	-	161	165	4	-	-	-	-	169
Baixa	(13.014)	(12)	-	-	-	(13.026)	(13.019)	(12)	(8.039)	-	-	-	(21.070)
Em 31 de dezembro de 2019	2.772	352	2.322	-	256	5.702	2.884	435	-	2.801	-	256	6.376
Adições	15	-	-	609	-	624	107	114	-	600	2.341	-	3.162
Baixa	(7)	-	(2.322)	-	(256)	(2.585)	(8)	-	-	(2.801)	-	(256)	(3.065)
Em 31 de dezembro de 2020	2.780	352	-	609	-	3.741	2.983	549	-	600	2.341	-	6.473
Depreciação													
Em 31 de dezembro de 2018	(13.041)	(346)	(1.907)	-	(207)	(15.501)	(13.150)	(422)	(6.808)	(2.316)	-	(207)	(22.903)
Depreciação	(691)	(6)	(197)	-	(24)	(918)	(693)	(12)	-	(232)	-	(24)	(961)
Baixa	11.149	12	-	-	-	11.161	11.156	12	6.808	-	-	-	17.976
Em 31 de dezembro de 2019	(2.583)	(340)	(2.104)	-	(231)	(5.258)	(2.687)	(422)	-	(2.548)	-	(231)	(5.888)
Depreciação	(73)	(6)	(33)	(92)	(3)	(207)	(89)	(19)	-	(129)	(351)	(3)	(591)
Baixa	7	-	2.137	-	234	2.378	8	-	-	2.587	-	234	2.829
Em 31 de dezembro de 2020	(2.649)	(346)	-	(92)	-	(3.087)	(2.768)	(441)	-	(90)	(351)	-	(3.650)
Saldo residual em 31 de dezembro de 2020	131	6	-	517	-	654	215	108	-	510	1.990	-	2.823
Saldo residual em 31 de dezembro de 2019	189	12	218	-	25	444	197	13	-	253	-	25	488
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20	20			10	10	33	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. – Em Recuperação Judicial

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no exercício 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 Softwares	Consolidado Softwares
<b>Custo</b>		
Saldo em 31 de dezembro de 2018 e 2019	20.461	20.686
Adições	124	124
Saldo em 30 de setembro de 2020	20.585	20.810
<b>Amortização</b>		
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(15.718)	(15.937)
Amortização	(2.169)	(2.171)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(17.887)	(18.108)
Amortização	(2.169)	(2.173)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(20.056)	(20.281)
Saldo residual em 31 de dezembro de 2020	529	529
Saldo residual em 31 de dezembro de 2019	2.574	2.578
Taxa anual média ponderada - %	10	10

### 14 Empréstimos e financiamentos, Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliário

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

			Controladora		Consolidado	
		Taxa de juros e comissões anuais	2020	2019	2020	2019
Modalidade	Indexador					
Empréstimos e Financiamentos						
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	362	258	362	258
			362	258	362	258
Debêntures						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	205.469	185.862	205.469	185.862
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	4.500	10.043	4.500	10.043
			209.969	195.905	209.969	195.905
Total dívidas			210.331	196.163	210.331	196.163
Circulante			(210.331)	(196.163)	(210.331)	(196.163)
Empréstimos e financiamentos			(362)	(258)	(362)	(258)
Debêntures			(209.969)	(195.905)	(209.969)	(195.905)

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Como garantia dos empréstimos e financiamentos contraídos pela Companhia, foram outorgadas alienação fiduciária de direitos aquisitivos sobre imóveis, alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedades controladas e controladas em conjunto, alienação fiduciária de imóveis, caução de direitos aquisitivos sobre imóveis e cessão fiduciária de quotas 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 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 ainda se encontra em tratativas considerando o plano de recuperação judicial 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. Essa operação resultou em um ganho de R\$ 5.543 o qual foi registrado ao resultado (nota explicativa 28).



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

## Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Encargos financeiros incorridos	26.529	19.975	30.908	25.087
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	-
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 27)	<u>26.529</u>	<u>19.975</u>	<u>30.908</u>	<u>25.087</u>

  

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo inicial	4.128	9.243	39.331	41.688
Encargos (apropriados) / revertidos ao resultado (Notas 25 e 27)	(1.242)	985	(7.308)	3.834
Baixa de encargos financeiros capitalizados (Notas 7 e 27)	(1.304)	(6.100)	(1.304)	(6.191)
Ajustes de participações societárias	-	-	(5.481)	-
Saldo final (Notas 7 e 11)	<u>1.582</u>	<u>4.128</u>	<u>25.238</u>	<u>39.331</u>

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

### 15 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Garantia	Taxa de desconto - %	Consolidado	
		2020	2019
Fidejussória	12,00%	2.765	4.035
Garantia Fidejussória/Alienação			
Fiduciária	11,25%	794	1.186
Fidejussória	10,95%	78	539
		3.637	5.760
Circulante		(3.339)	(4.654)
Não circulante		298	1.106

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	2020	2019
2021	-	740
2022	245	294
2023	53	72
	298	1.106

## 16 Fornecedores

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Vencidos	1.359	938	7.631	8.936
A vencer até 30 dias	149	848	712	1.790
A vencer entre 31 e 60 dias	10	187	21	339
A vencer entre 61 e 90 dias	856	-	870	-
A vencer entre 91 e 120 dias	2	-	2	-
A vencer entre 121 e 180	4	-	4	-
A vencer após 180 dias	1	3.062	9	3.091
	1.022	4.097	1.618	5.220
	2.381	5.035	9.249	14.156

## 17 Contas a pagar e arrendamento a pagar

### (a) Contas a pagar

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Comissões a pagar (i)	-	-	3.773	3.812
Distratos a pagar (ii)	-	-	54.655	67.329
Custos de construção a pagar	-	-	70	542
Termo de ajuste de conduta (iii)	3.355	-	4.155	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	25.401	24.904
NPL Brasil Gestão de ativos financeiros (v)	9.310	-	9.310	-
Outras contas a pagar	1.143	1.198	1.569	1.464
	13.808	1.198	98.933	102.206
Circulante	(13.808)	(1.198)	(95.408)	(98.633)
Não circulante	-	-	3.525	3.573

- (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 perdas adicionais estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. O impacto acumulado desses distratos monta R\$ 19.613. 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\$ 8.196 é relativo a dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas;
- (v) Conforme mencionado na nota explicativa 7, o Banco Pan S.A cedeu a integralidade dos créditos detidos contra a Companhia à NPL Brasil. Os créditos serão pagos mediante sua conversão em ações da Companhia, onde 7.448 serão convertidos no 1º Trimestre de 2021 (nota explicativa 32). O restante será convertido em ações da Companhia em até 80 dias corridos da data em que o Plano de Recuperação da Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. for homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial (nota explicativa 1.1).

Conforme mencionado na nota explicativa 6, com a transferência da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. à Associação do Empreendimento Alto Belvedere, houve a redução de distratos a pagar no montante de R\$ 11.495. A Viver Incorporadora e Construtora S.A. assumiu a responsabilidade de pagamento da multa de R\$ 3.355 estabelecida pelo Ministério Público no Termo de Ajuste de Conduta do empreendimento Alto Belvedere.

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

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
2021	-	811
2022	506	17
2023	4	13
A partir de 2024	3.015	2.732
	3.525	3.573

### (b) Arrendamento a pagar

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Descrição	Controladora	Consolidado
	2020	2020
Imobilizado - Direito de uso de imóvel	609	2.342
Arrendamento a pagar (passivo circulante e não circulante)	(609)	(2.342)
Efeitos da adoção inicial	-	-

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. Em 31 de dezembro de 2020, em decorrência da alta do IGP-M, foi considerado a taxa projetada de 23,5% a.a.

Descrição	Controladora	Consolidado
	2020	2020
Arrendamento a pagar - Direito de uso de imóvel	831	3.198
(-) Encargos financeiros a apropriar	(175)	(675)
	656	2.523
Circulante	(153)	(589)
Não circulante	503	1.934

Os pagamentos do não circulante estão distribuídos:

Descrição	Controladora	Consolidado
	2020	2020
2022	159	610
2023	152	585
2024	146	560
2025	46	179
	503	1.934

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 18 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Adiantamentos de clientes				
incorporações	30	30	3.804	4.175
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)	-	-	1.459	8.569
Permutas físicas (ii)	-	-	-	13.312
Outros adiantamentos	-	-	30	-
	30	30	5.293	26.056
Circulante	(30)	(30)	(5.293)	(12.744)
Não circulante	-	-	-	13.312

- (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.

Conforme mencionado na nota explicativa 7, em agosto de 2020 foi reconhecida a perda do terreno denominado “Protásio Alves”, o valor de permuta de imóveis montava R\$ 3.235.

A cessão de quotas da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. realizada em 30 de setembro de 2020, resultou na baixa de permutas físicas de imóveis no montante de R\$ 10.077.

### 19 Partes relacionadas

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

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda	-	-	531	5.233
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	-	5.071	4.608
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	14	-	-	-
Inpar Incorporação Imobiliária e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	80	-	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	4	-	-	-
Viver Desenv. e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	3	-	-	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	11.591	-	-	-
Perdas estimadas partes relacionadas (i)	-	-	(3.734)	-
	11.897	205	2.073	10.046

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) A Companhia estimou uma perda de R\$ 3.734 de partes relacionadas com a Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na avaliação de retorno das sociedades controladas em conjunto.

Descrição (Passivo)	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	157.608	203.298	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (i) e (ii)	-	38.438	-	87.742
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	7.634	7.631	-	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	45	36	45	36
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	46	35	46	35
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
	<u>165.343</u>	<u>249.448</u>	<u>101</u>	<u>87.823</u>
Circulante	<u>(165.343)</u>	<u>(243.766)</u>	<u>(101)</u>	<u>(82.141)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>5.682</u>	<u>-</u>	<u>5.682</u>

- (i) Em 16 de julho de 2019, o Conselho de Administração aprovou a cessão do contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” firmado junto a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Em 18 de junho de 2020, o Conselho de administração homologou o aumento de capital destinado à quitação parcial do Financiamento DIP, no montante de R\$ 14.215, sendo R\$ 6.936 de principal, R\$ 4.791 de juros e R\$ 2.488 de multa e juros de mora. Em 19 agosto de 2020, com a homologação do aumento de capital pelo Conselho de Administração, ocorreu a quitação total do Financiamento DIP, no montante de R\$ 30.937, sendo R\$ 28.535 de principal, R\$ 1.496 de juros e R\$ 906 de multa e juros de mora;
- (ii) Em 19 de outubro de 2018 o Banco Santander (Brasil) S/A cedeu ao Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. os direitos relativos aos créditos que detinha junto ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. Em 30 de setembro de 2020 foram firmados os instrumentos aditivos aos Contratos de Financiamento do Empreendimento Belvedere, onde houve a cessão da dívida da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. para a Viver Incorporadora e Construtora S.A. (nota 1.3 (c)). O montante reconhecido da dívida integral junto a Jive Asset foi de R\$ 44.333. No acordo realizado, as partes reconheceram o montante a ser pago de R\$ 33.918, o qual estava devidamente reconhecido no quadro geral de credores e foi pago nos termos estabelecidos da Recuperação Judicial, na 5ª Tranche de aumento de capital (nota explicativa 1). Essa operação resultou em um ganho de R\$ 10.415 o qual foi registrado ao resultado (nota explicativa 28);

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

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

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

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladas em conjunto destinam-se ao desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos. Estas operações

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 e diretores

A remuneração paga aos administradores e diretores em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 5.156 (31 de dezembro de 2019 - R\$ 2.588) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	3,00	3,00	11,00
Salário/pró-labore	380	2.291	186	2.857
Bônus (nota 2.18a)	-	2.160	-	2.160
Benefícios diretos e indiretos	8	123	8	139
Em 31 de dezembro de 2020	388	4.574	194	5.156

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore	227	2.064	178	2.469
Benefícios diretos e indiretos	4	111	4	119
Em 31 de dezembro de 2019	231	2.175	182	2.588

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 30 de abril de 2020 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2020 em até R\$ 4.000.

Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada no dia 27 de novembro de 2020, foi aprovada a remuneração global anual dos administradores da Companhia, passando a corresponder para o exercício de 2020 no montante de até R\$ 7.200.

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 20 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Encargos trabalhistas	318	600	519	652
Remuneração variável – Bônus (i)	3.900	-	3.900	-
	<u>4.218</u>	<u>600</u>	<u>4.419</u>	<u>652</u>
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	916	1.109
Parcelamentos tributários	2.026	2.147	6.954	7.643
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	199	215
Parcelamento PERT -Lei 13.496/17	-	-	23.987	24.337
Tributos correntes (ii)	128	41	1.840	1.698
IPTU a pagar (iii)	-	-	20.189	18.735
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	1.020	4.003
PIS e COFINS diferidos	-	-	1.167	5.095
	<u>2.154</u>	<u>2.188</u>	<u>56.272</u>	<u>62.835</u>
	6.372	2.788	60.691	63.487
Circulante	<u>(5.101)</u>	<u>(1.204)</u>	<u>(33.528)</u>	<u>(27.169)</u>
Não circulante	<u>1.271</u>	<u>1.584</u>	<u>27.163</u>	<u>36.318</u>

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 2.18(a), em 31 de dezembro de 2020, foi constituída provisão para remuneração variável - Bônus para os empregados e administradores;
- (ii) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 254 (31 de dezembro de 2019: R\$ 159), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento;
- (iii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 16.579 e de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 3.610.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2021	-	563	-	12.693
2022	650	563	6.511	4.489
2023	447	458	4.326	4.152
A partir de 2024	<u>174</u>	<u>-</u>	<u>16.326</u>	<u>14.984</u>
	<u>1.271</u>	<u>1.584</u>	<u>27.163</u>	<u>36.318</u>

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. O parcelamento será amortizado conforme tabela a seguir:



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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
2020	-	2.649
2021	3.684	2.486
2022	2.578	2.453
2023	2.553	2.429
A partir de 2024	15.172	14.320
	23.987	24.337

A Companhia ainda está discutindo junto a PGFN com relação a utilização da compensação de Prejuízo Fiscais e Base de Cálculo Negativas de Contribuição Social pela controladora, pois a Portaria PGFN nº 1.207/2017 prevê somente a compensação de créditos próprios, sendo que por esse motivo foi impetrado o MS (Mandado de Segurança) nº 5002232-78.2018.4.03.6100, em trâmite perante a 12ª Vara da Justiça Federal de São Paulo.

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

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

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
No início do exercício	4.003	4.864
Ajustes	(1.615)	67
Despesas (receitas) no resultado	(1.368)	(928)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.020	4.003
PIS e COFINS diferidos	1.167	5.095
<b>Tributos diferidos</b>	<b>2.187</b>	<b>9.098</b>

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

### (i) Créditos a compensar - lucro real

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

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

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Créditos a compensar - lucro real (i) Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros	1.162.296	1.129.550	1.447.911	1.369.811
Base de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.312.328	1.279.583	1.609.314	1.529.888

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

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

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

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

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
Em um ano	324	440
Acima de um ano	696	3.563
	1.020	4.003

### (iii) PIS e COFINS diferidos

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

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
Em um ano	375	762
Acima de um ano	792	4.333
	1.167	5.095

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(180.781)	(220.512)	(182.194)	(220.602)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	152.502	136.143	805	6.752
Base de cálculo	(28.279)	(84.369)	(181.389)	(213.850)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(9.615)	(28.685)	(61.672)	(72.709)
Crédito não constituído	9.615	28.685	9.615	28.685
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	53.007	44.292
Imposto de renda e contribuição social	-	-	950	268
Corrente	-	-	(418)	(660)
Diferido	-	-	1.368	928
Imposto de renda e contribuição social	-	-	950	268

### 21 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	2.080	3.328
Provisão para demandas judiciais (b)	15.967	16.050	157.649	147.889
	15.967	16.050	159.729	151.217
Circulante	-	-	(2.080)	(2.711)
Não circulante	15.967	16.050	157.649	148.506

#### (a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2020	2019
No início do exercício	3.328	3.582
Ajustes de participações societárias (i)	(617)	-
Complemento (reversão) de provisão	(631)	(254)
No fim do exercício / período	2.080	3.328

(i) Baixa da provisão para garantia do empreendimento Alto Belvedere.

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	
	2020	2019	2020	2019
Trabalhistas	4.354	5.006	8.651	11.580
Tributárias	-	-	6.657	5.959
Cíveis	1.279	644	24.394	13.632
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	10.334	10.400	117.947	116.718
Não circulante	15.967	16.050	157.649	147.889

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
No início do exercício	16.050	11.496	147.889	122.677
Ajustes de participações societárias (i)	-	-	(18.690)	-
Complemento (estorno) de provisão (Nota 28)	(83)	4.554	28.450	25.212
No fim do exercício / período	15.967	16.050	157.649	147.889

(i) Baixa da provisão para contingências do empreendimento Alto Belvedere.

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas são parte em 142 ações judiciais, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 86,6% 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\$ 8.651 (31 de dezembro de 2019 - R\$ 11.580).

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.

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Trabalhistas	426	526	1.090	1.993
Tributárias	28	1.851	395	2.565
Cíveis	4.348	12.094	58.429	36.454
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	13.436	10.914	81.831	102.166
	<u>18.238</u>	<u>25.385</u>	<u>141.745</u>	<u>143.178</u>

## 22 Patrimônio líquido

### 22.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2018	445.394.921
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 3a Tranche	17.775.438
Saldo de ações antes do agrupamento de 12 de abril de 2019	463.170.359
Grupamento de ações - 10 para 1	46.317.035
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 4a Tranche	<u>255.001</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u><b>46.572.036</b></u>
Aumento de capital social destinado a quitação parcial do DIP	13.857.776
Aumento de capital social destinado a quitação do DIP e pagamento de credores extra concursais	34.737.839
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial - 5a Tranche	<u>1.861.113</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u><b>97.028.764</b></u>

Em continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, em 08 de março de 2019, o Conselho de Administração deliberou homologar o Aumento de Capital aprovado em 13 de dezembro de 2018, o qual, parcialmente subscrito, totalizou um aumento no montante de R\$ 35.196, com a consequente emissão de 17.775.438 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) por ação.

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações**

**contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Dessa forma, a cifra do capital social da Companhia passou a ser de R\$ 2.228.183, representado por 463.170.359 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de abril de 2019, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o grupamento das 463.170.359 (quatrocentas e sessenta e três milhões, cento e setenta mil, trezentas e cinquenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação (“Grupamento”). O grupamento das ações ocorreu em cumprimento ao Ofício de 12 de julho de 2018, o Ofício 1.446/2018-SAE (“Ofício”), enviado pela Superintendência de Acompanhamento de Empresas e Ofertas de Valores Mobiliários e Renda Variável da B3, informando que, no período de 29.5.2018 a 11.7.2018, as ações de emissão da Viver permaneceram cotadas abaixo de R\$ 1,00 (um real) por unidade, o que configura o descumprimento dos itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor e 5.2(f) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários da B3.

A realização da operação de grupamento das ações de emissão da Companhia tem como principais objetivos: (i) diminuir a volatilidade das ações e (ii) conferir melhor patamar para a cotação das ações a fim de evitar que oscilações irrisórias, em centavos, representem percentuais elevados em linha às orientações e regras de registro de emissores da B3.

Com o grupamento das ações, o capital social de R\$ 2.228.183 passou a ser representado por 46.317.035 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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 13.872.437 ações ordinárias de emissão da Viver Incorporadora e Construtora S.A. 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 nº 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. A Companhia está aguardando o deferimento do processo para realizar o registro adequado dessa operação.

Em 19 de dezembro de 2019 em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado em 09 de outubro de 2019, dentro do capital autorizado que, parcialmente subscrito, resultou em um aumento no montante de R\$ 5.049 pelo preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos), totalizando uma emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 18 de junho de 2020, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de abril de 2020. O aumento de capital destinou-se à quitação parcial dos Créditos detidos pelo Credor contra a Companhia (contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP), com a consequente redução do seu endividamento. Foram subscritas e integralizadas 13.857.776 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$ 17.184, ao preço de emissão de R\$ 1,24 (um real e vinte e quatro centavos) por ação, sendo: (i) 488.654 ações ordinária subscritas e integralizadas pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, totalizando um valor de R\$ 606; (ii) 1.905.207 ações ordinárias, pelos acionistas que subscreveram sobras do aumento de capital, totalizando um valor de R\$ 2.363; e (iii) 11.463.915 subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, no valor de R\$ 14.215.

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Em 19 de agosto de 2020, o Conselho da Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. O aumento de capital foi destinado a reduzir o endividamento da Companhia e quitar débitos em aberto sem utilização de caixa, destinando-se à quitação integral dos créditos do contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” – Financiamento DIP detidos pelo Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, fundo de investimento em direitos creditórios, e à quitação de débitos com escritórios de advocacia, administradora judicial e processo judicial. Foram subscritas e integralizadas 34.737.839 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,49 (um real e quarenta e nove centavos) por ação, totalizando o valor de R\$ 51.759, sendo: (i) 8.222.718 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos acionistas que exerceram o direito de preferência no valor total de R\$ 12.252; (ii) 955.422 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\$ 1.423; e (iii) 25.559.699 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo credor da Companhia, Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados e por outros credores extra concursais detentores de dívidas oriundas de honorários advocatícios, processo judicial e administração judicial, mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia, totalizando um valor de R\$ 38.084.

Em 06 de novembro de 2020, o Conselho da Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado. Foram subscritas e integralizadas 1.861.113 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor total de R\$36.850, sendo: (i) 141.533 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\$ 2.802.; e (ii) 1.719.580 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelos credores cujos créditos foram habilitados no quadro geral de credores da Companhia na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial, conforme definido e aprovado no Plano de Recuperação Judicial, mediante a capitalização de seus créditos detidos contra a Companhia, ao preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação, totalizando um valor de R\$ 34.048.

Em decorrência do Aumento de Capital, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 2.339.025 representado por 97.028.764 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. (R\$ 2.233.232 em 31 de dezembro de 2019).

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**

Conforme mencionado na nota explicativa 7, 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

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

acordo firmado entre a Companhia e a NPL Brasil Gestão de ativos financeiros, que adquiriu os créditos detidos pelo Banco Pan, foi reconhecido 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.

### 22.4 Política de dividendos

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

### 23 Prejuízo por ação

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

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

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

Data	Exercício de 2020		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média ponderada de ações
31 de dezembro de 2019	46.572.036	365/100	46.572.036
18 de junho de 2020	13.857.776	196/100	7.441.436
19 de agosto de 2020	34.737.839	134/100	12.753.070
06 de novembro de 2020	1.861.113	55/100	280.442
31 de dezembro de 2020	97.028.764		67.046.983

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 2,69 (31 de dezembro de 2019 - prejuízo básico e diluído de R\$ 4,79).

	2020	2019
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(180.781)	(220.512)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	67.046.983	45.999.130
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(2,6963)	(4,7938)



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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 24 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita de imóveis	-	-	7.642	(7.626)
Provisão para distratos	-	-	39.753	(142.554)
Perdas estimadas	-	-	(3.688)	4.341
Receita de serviços	1.513	467	1.679	193
Receita operacional bruta	1.513	467	45.386	(145.646)
Impostos incidentes	(216)	(67)	(1.375)	385
Receita operacional líquida	1.297	400	44.011	(145.261)
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(40)	-	(12.056)	(2.990)
Custo com unidades a distratar (i)			(36.728)	114.265
Impairment estoque			(1.948)	(5.410)
Encargos financeiros (Nota 14)			(7.308)	3.834
Custos dos imóveis	(40)	-	(58.040)	109.699
Lucro (prejuízo) bruto	1.257	400	(14.029)	(35.562)

- (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);

Desde 2014 não ocorreram novos lançamentos. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 29.

### 25 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Salários e encargos	(10.776)	(7.692)	(16.195)	(9.289)
Assessoria e consultoria	(4.569)	(2.805)	(6.646)	(4.775)
Gastos corporativos	(1.194)	(532)	(2.090)	(1.085)
Aluguéis	(187)	(339)	(217)	(346)
Depreciação direito de uso imóvel	(92)	-	(351)	-
	(16.818)	(11.368)	(25.499)	(15.495)
Despesas com reestruturação	(1.430)	(5.804)	(1.430)	(5.804)
Depreciação e amortização	(2.284)	(3.087)	(2.413)	(3.132)
	(3.714)	(8.891)	(3.843)	(8.936)
	(20.532)	(20.259)	(29.342)	(24.431)

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 26 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Publicidade	(62)	-	(1.549)	(1.232)
Comissões	(38)	-	(703)	(1.763)
Manutenção com estoque e unid. Concluídas	-	-	(2.461)	(3.933)
Despesas com garantia de obras	(1)	(1)	(292)	(1.564)
Perdas estimadas	141	(9)	487	(40)
Outras despesas	(1)	-	-	(132)
	<u>39</u>	<u>(10)</u>	<u>(4.518)</u>	<u>(8.664)</u>

#### 27 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	544	203	2.327	1.590
Rendimentos com aplicações financeiras	-	-	268	216
Outras receitas financeiras	-	-	1.012	473
	<u>544</u>	<u>203</u>	<u>3.607</u>	<u>2.279</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(26.529)	(19.975)	(30.908)	(25.087)
Baixa de encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	(1.304)	(6.100)	(1.304)	(6.191)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	(1.242)	985	-	-
Multas	(77)	(170)	(269)	(739)
Juros	(83)	(128)	(1.587)	(2.079)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	(72)	(1)	(5.449)	(23.804)
Outras despesas financeiras	(12)	(130)	(83)	(360)
	<u>(29.319)</u>	<u>(25.519)</u>	<u>(39.600)</u>	<u>(58.260)</u>
(=) Resultado Financeiro	<u>(28.775)</u>	<u>(25.316)</u>	<u>(35.993)</u>	<u>(55.981)</u>

#### 28 Outras receitas e (despesas) operacionais

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Resultado com cessão de participação societária (i)	-	-	(26.845)	-
Alienação (baixa) de imobilizado	-	(1.801)	-	(1.801)
Provisão para demandas judiciais (Nota 21)	83	(4.554)	(28.450)	(25.212)
Perdas estimadas	(4.037)	(19.600)	(8.151)	(23.440)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque	-	-	(8.990)	(18.026)
Acordos com credores - Recuperação Judicial	(67)	(13.128)	(129)	(9.872)
Impairment imóveis	-	-	(45.781)	(6.243)
Perdas com terreno (nota 7)	-	-	(3.156)	-
Acordos de dívidas com partes relacionadas (nota 19)	10.414	-	10.414	-
Acordo debêntures 2ª emissão (nota 14)	5.543	-	5.543	-
Cessão de créditos dívida Banco Pan S.A (Nota 7)	8.835	-	8.835	-
Execução da garantia fiduciária Debentures	-	-	-	(2.673)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(1.039)	(101)	(797)	(1.945)
	<u>19.732</u>	<u>(39.184)</u>	<u>(97.507)</u>	<u>(89.212)</u>

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 6 em 30 de setembro de 2020 foi realizada a cessão de quotas da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.;

## 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	
	2020	2019
Unidades vendidas em construção	1.074	71.381
Unidades em estoque em construção	3	19.166
Custo orçado a incorrer (*)	1.077	90.547
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	147	31.819
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>1.224</u>	<u>122.366</u>

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

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

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

### Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	1.499	87.421
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(1.074)	(71.381)
	425	16.040
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	28,4%	18,3%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(31)	(3.191)
	394	12.849
Percentual da margem a apropriar (*)	26,3%	14,7%

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

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

As variações de venda contratada a apropriar e custo a incorrer nas unidades vendidas, comparativamente com 31 de dezembro de 2019, estão representadas, substancialmente, pela redução de R\$ 78.851 de venda a apropriar e R\$ 65.315 em custo a incorrer nas unidades vendidas do empreendimento Alto Belvedere (nota explicativa 6). As demais movimentações referem-se às atividades normais de vendas, distratos e reconhecimento de receitas e custos à medida do andamento da obra do empreendimento Beira Mar.

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

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

Descrição	Consolidado	
	2020	2019
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	42.385	148.946
(-) Vendas canceladas	-	(19.188)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(1.066)	(4.138)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(36.362)	(85.746)
Total	4.957	39.874
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(3.225)	(37.975)
Resultado apropriado no exercício	1.732	1.899
Provisão para garantia de obra	-	(10)
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício	(492)	-
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	1.240	1.889
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(15.269)	(37.451)
Total do resultado bruto	(14.029)	(35.562)

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

A diferença entre a margem prevista e a realizada está substancialmente representada pela alocação dos encargos financeiros (Nota 24).

### **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\$ 9.533
- (b) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 35.000

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 Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020 foram apreciadas e sua divulgação foi autorizada pela Administração em 24 de março de 2021.

### **32 Eventos subsequentes**

#### **Aumento de Capital**

Em 26 de janeiro de 2021, o Conselho de Administração aprovou a proposta de aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de até R\$ 55.119 mediante a emissão de até 43.401.048 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,27 (um real e vinte e sete centavos) por ação. O presente aumento de capital visa reduzir o endividamento da Companhia e quitar débitos em aberto sem utilização de caixa, destinando-se ao pagamento de Dívida Corporativa para a Polo Capital e NPL Brasil Gestão de Ativos Financeiros LTDA, à quitação de débitos com escritórios de advocacia e distrato vinculado a ação judicial, observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”). Os Créditos que serão capitalizados não foram abrangidos no plano de recuperação judicial da Companhia aprovado nos autos do processo sob o número 1103236-83.2016.8.26.0100 que tramita perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo.

Durante o período de preferência foram subscritas 115.780 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,27 (um real e vinte e sete centavos) por ação, até 03 de março de 2021 (inclusive), totalizando um valor de R\$ 147 equivalente a 0,26676% da Subscrição Máxima, não tendo sido subscritas 43.285.268 novas ações ordinárias de emissão da Companhia, no âmbito da Subscrição Máxima (“Sobras”).

No Período do Direito de Preferência, subscritores de 111.310 novas ações ordinárias de emissão da Companhia realizaram pedido de subscrição de eventuais sobras em seus respectivos boletins de subscrição. Desta forma, as Sobras poderão ser subscritas pelos acionistas da Companhia que manifestaram interesse na reserva de sobras de ações. O preço de emissão por ação é de R\$ 1,27 (um real e vinte e sete centavos). A integralização das ações subscritas no âmbito das Sobras será feita à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição.

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

## **Notas explicativas da administração às demonstrações**

**contábeis em 31 de dezembro de 2020**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Os acionistas que manifestaram interesse na reserva de sobras no boletim de subscrição no Período do Direito de Preferência, terão o prazo de 5 dias úteis contados da presente data para o exercício do direito à subscrição das Sobras, iniciando-se em 11 de março de 2021 (inclusive) e encerrando-se em 17 de março de 2021 (inclusive).