

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

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

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

A Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.282.913 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 80.017 no trimestre findo em 30 de setembro de 2019.

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 30 de setembro de 2019

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 SPÊs.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

plano de recuperação individual.

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

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. O Grupo Viver recorreu destas decisões e aguarda julgamento dos seus recursos.

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

Em 20 de outubro de 2017, a 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. A decisão levou em consideração que essas sociedades foram excluídas apenas em razão de suposta irregularidade na representação processual ou ausência de unidades imobiliárias em estoque, sendo certo que as sociedades sanaram a irregularidade no primeiro momento possível ou comprovaram possuir unidades imobiliárias em seu estoque.

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.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

exercer o seu direito de preferência na subscrição das novas ações.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

Com o advento da aprovação dos planos de recuperação judicial, conforme supracitado, e o cumprimento das condições precedentes a Companhia já registrou nas suas demonstrações contábeis

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

do exercício de 2017 o efeito inicial da emissão das novas ações a serem subscritas e o saldo a pagar aos credores concursais, conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial.

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

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.

Continuidade das operações

As demonstrações contábeis do exercício de 2018 e do período findo em 30 de setembro de 2019 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia, com base na avaliação da administração por conta da aprovação do plano de recuperação judicial pela maioria dos seus credores e a confirmação desse plano pelo Tribunal.

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

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

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

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

- (a) Contínuo controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais (Nota 26), sendo que o valor anualizado das despesas gerais e administrativas (sem considerar reestruturação e depreciação) foi de R\$ 13,0 milhões (em 2018), em trajetória decrescente quando comparadas aos anos anteriores;
- (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 período com R\$ 213.699 de recebíveis;
- (c) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia.

A Companhia anunciou a criação de uma nova unidade de negócios do Grupo Viver a ServRe, criada

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário.

Por fim, como parte da reestruturação que pretende garantir a perpetuidade da Companhia, o Juízo da Recuperação Judicial autorizou a captação de novo 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.

As informações contábeis individuais e consolidadas foram analisadas pelo Conselho de Administração que se manifestou favoravelmente à sua publicação em 13 de novembro de 2019.

2 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão (DFP) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual. A numeração das notas explicativas deste ITR é a mesma da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - "Demonstração Intermediária", e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34 - Interim Financial Information, contemplando os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n. 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), cujas bases para o reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 3.2, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de ITR.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

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

(b) Contingências

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

3.2 Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue os princípios descritos na Nota 2.21 às demonstrações financeiras anuais findas em 31 de dezembro de 2018, que seguem os normativos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou o IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige de uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. Em 22 de dezembro de 2016, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 47, equivalente ao IFRS 15. A nova norma substituiu a maior parte das orientações detalhadas sobre o reconhecimento de receita que existiam anteriormente e foi aplicada a partir de 1º de janeiro de 2018.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 12 de dezembro de 2018, emitiu o Ofício-

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Circular/CVM/SNC/SEP/nº 2/2018, orientando sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração de suas demonstrações financeiras. Em síntese na aplicação do CPC 47 – IFRS 15 as questões centrais são: (i) o foco no contrato; (ii) o monitoramento contínuo dos contratos; (iii) uma estrutura de controles internos num padrão de qualidade considerada, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (iv) a realização de ajustamentos tempestivos e (v) a qualidade da informação. Assim, a CVM entende que a adoção dessa política contábil deve levar em consideração a adequada análise dos contratos por parte da administração da Companhia, sendo que a aplicação desses controles é que definem a manutenção do método de reconhecimento de receita denominado *Percentual of Completion – POC* (“over time”) ou, caso não aplicável, a adoção do método das chaves (“at a point in time”).

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

(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 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 22(b)).

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(d) Adoção de políticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 1, a administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 91.719 (R\$ 87.983 em 31 de dezembro de 2018) (Nota 30), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

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

4 Gestão de risco financeiro

(a) Risco de mercado

Não houve alteração nos fatores de risco de mercado e na política de gestão desses riscos em relação ao descrito na Demonstração Financeira Padrão apresentada em 31 de dezembro de 2018.

A tabela abaixo analisa os ativos e passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2019.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	48.603	-	-	48.603
Debêntures	202.655	-	-	202.655
Coobrigação na cessão de recebíveis	4.411	244	1.104	5.759
Em 30 de setembro de 2019	255.669	244	1.104	257.017
Empréstimos e financiamentos	71.863	-	-	71.863
Debêntures	196.504	-	-	196.504
Coobrigação na cessão de recebíveis	6.794	1.161	1.207	9.162
Credores por imóveis compromissados	75	-	-	75
Em 31 de dezembro de 2018	275.236	1.161	1.207	277.604

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de dezembro de 2018, 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 CDI	6,32	4,74	3,16
CDI	6,32	7,90	9,48
IGP-M	4,38	5,48	6,57
INCC	4,55	5,69	6,83
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,67	4,59	5,51

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	30 de setembro de 2019		31 de dezembro de 2018		Risco	Valores para 2019		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5)								
96% a 105% do CDI	2.466		3.482			156	117	78
	2.466		3.482					
Contas a receber de clientes (Nota 6)								
IGP-M	134.995		255.530			3.312	4.140	4.968
INCC	75.620		197.529			2.702	3.377	4.052
	59.375		58.001					
Conta corrente com parceiros nos								
Empreendimentos (Nota 9)								
IGP-M	13.188		31.703			578	722	866
	13.188		31.703					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)								
TR		48.603		71.863		-	-	-
CDI		48.413		44.817		-	-	-
IGP-M		-		26.879		-	-	-
		190		167		8	10	12
Debêntures (Nota 14)								
TR		202.655		196.504		-	-	-
CDI		180.716		172.581		1.387	1.733	2.080
		21.939		23.923				
Partes relacionadas (Nota 20)								
CDI		37.021		27.320		2.340	2.925	3.510
		37.021		27.320				
Credores por imóveis compromissados (Nota 18)								
INCC		0		75		-	-	-
		-		75				

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) 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:

(d) Estimativa do valor justo

Não ocorreram mudanças quanto ao critério ou técnica de mensuração dos valores justos em relação aos saldos apresentados em 31 de dezembro de 2018. Adicionalmente, pelo fato de a natureza dos valores mensurados ao valor justo não ter sido alterada, também a referência utilizada (preços cotados ou não) não sofreu alteração.

(e) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Empréstimos e financiamentos	190	167	48.603	71.863
Debêntures	202.655	196.504	202.655	196.504
Coobrigação recebíveis	-	2.303	5.759	9.162
Partes relacionadas	-	-	37.021	27.320
	202.845	198.974	294.038	304.849
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(39)	(56)	(4.708)	(7.810)
Dívida líquida	202.806	198.918	289.330	297.039
Patrimônio líquido	(92.585)	46.112	(92.585)	46.112
Patrimônio líquido e dívida líquida	110.221	245.030	196.745	343.151
Percentual	184,00%	81,18%	147,06%	86,56%

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 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária			172.694	205.816
Sem alienação fiduciária	350	342	1.749	1.717
	350	342	174.443	207.533
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			61.707	60.455
Contas a receber de clientes	350	342	236.150	267.988
Perdas estimadas para devedores duvidosos e distratos	(346)	(342)	(101.155)	(12.458)
Contas a receber de clientes	4	-	134.995	255.530

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 57.422 encontram-se vencidas (Nota 6), motivado, principalmente, pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido e por ações judiciais ainda não resolvidas.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise das prováveis perdas em função da possível ocorrência de distratos e foi constituída uma perda estimada dos contratos que possuem ações judiciais e que a administração considera como possíveis distratos, conforme demonstrado na Nota 6.

5 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Caixa e bancos conta movimento	37	55	2.242	4.328
Fundo de investimento	-	-	1.383	3.481
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	-	-	1.081	-
Aplicação automática	2	1	2	1
Total de caixa e equivalentes de caixa	39	56	4.708	7.810

Em 30 de setembro de 2019, aproximadamente R\$ 3.000, 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 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	350	342	174.443	207.533
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(346)	(342)	(98.823)	(10.004)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	4	-	75.620	197.529
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	140.411	136.229
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.332)	(2.454)
(+) Parcelas recebidas	-	-	87.046	87.046
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	225.125	220.821
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(89.295)	(84.441)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 19)	-	-	10.591	8.667
(=) Receita apropriada	-	-	146.421	145.047
(-) Parcelas recebidas	-	-	(87.046)	(87.046)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	59.375	58.001
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	4	-	134.995	255.530
Outras contas a receber e serviços	12.339	12.339	12.517	12.516
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(12.304)	(12.304)	(12.481)	(12.481)
Contas a receber de outras operações	35	35	36	35
Total do contas a receber	39	35	135.031	255.565
(-) Circulante	(39)	(35)	(28.172)	(245.194)
Não circulante	-	-	106.859	10.371

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

		Consolidado		
		Imóveis	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Ano - descrição	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	57.422	130.675	188.097	302.582
A vencer				
2019	9.434	454	9.888	11.608
2020	3.074	1.283	4.357	4.624
2021	2.646	1.438	4.084	4.580
2022 em diante	3.044	4.229	7.273	7.910
	75.620	138.079	213.699	331.304

Conforme mencionado na Nota 1, ocorreram atrasos na entrega dos empreendimentos, os quais refletiram diretamente na expectativa de recebimento da carteira de recebíveis. Em virtude da revisão dos prazos de entrega de obras, houve um deslocamento na expectativa de realização de parcela do contas a receber de clientes, tendo sido constituída perdas estimadas para indenização a clientes, no montante de R\$ 4.518 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 5.433).

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(e) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. Em 2019, a Companhia abriu a perda estimada por grupo de contas contábeis, ao invés do valor líquido que afeta o lucro bruto (margem das operações), e com isso os ajustes transitaram pelo contas a receber, estoque 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\$ 89.702 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 34.767). As perdas estimadas constituídas sobre a margem de operações que

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

poderão ser distratadas considerando os critérios de 2018 montam R\$ 19.318 (31 de dezembro de 2018 – R\$ 122).

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Perdas	12.650	12.646	19.416	19.384
Distratos	-	-	89.702	122
Indenização	-	-	4.518	5.433
	<u>12.650</u>	<u>12.646</u>	<u>113.636</u>	<u>24.939</u>
Empreendimentos concluídos			98.823	10.004
Empreendimentos em construção			2.332	2.454
Demais contas a receber			<u>12.481</u>	<u>12.481</u>
			<u>113.636</u>	<u>24.939</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2017	(10.630)	(19.887)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos	-	35
Reversão perdas estimadas para indenização	-	142
Perdas estimadas	<u>(2.013)</u>	<u>(3.485)</u>
Em 30 de setembro de 2018	(12.643)	(23.195)
Reversão perdas estimadas para indenização	-	895
Perdas estimadas	<u>(3)</u>	<u>(2.639)</u>
Em 31 de dezembro de 2018	(12.646)	(24.939)
Perdas estimadas para distratos	-	(89.580)
Reversão perdas estimadas para indenização	-	915
Perdas estimadas	<u>(4)</u>	<u>(32)</u>
Em 30 de setembro de 2019	<u>(12.650)</u>	<u>(113.636)</u>

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, porém não necessariamente são exigidos distratos para todas as ações.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	117.817	63.098	180.915
A vencer	7.385	3.668	11.053
Em 30 de setembro de 2019	125.202	66.766	191.968

Conforme descrito na nota 22 (b), a Companhia mantém em 30 de setembro de 2019 uma provisão de R\$ 108.174 (31 de dezembro de 2018 – R\$ 96.271) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	215.198	239.988
Imóveis em construção	-	-	31.778	37.862
Imóveis concluídos	-	-	73.309	104.080
Imóveis concluídos (distratos) (i)	-	-	85.201	-
	2.670	2.670	405.486	381.930
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)	-	-	(5.829)	(26.540)
(-) Impairment terrenos (ii)	(2.670)	(2.670)	(37.249)	(62.795)
	(2.670)	(2.670)	(43.078)	(89.335)
	-	-	362.408	292.595
Circulante	-	-	(156.292)	(172.381)
Não circulante	-	-	206.116	120.214

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

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 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Custo incorrido acumulado	140.108	139.780
Custo apropriado às unidades vendidas	(114.351)	(114.040)
Juros capitalizados	64.690	70.791
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(58.669)	(58.669)
No fim do exercício/período	31.778	37.862

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

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Adiantamentos a fornecedores	504	504	716	596
Depósitos judiciais	530	481	5.624	5.028
Repasse sobre financiamentos indevidos (*)	-	-	476	400
Adiantamento a funcionários	142	34	263	161
Outros	-	9	19	546
Perdas estimadas para créditos diversos	(510)	(510)	(510)	(510)
	666	518	6.588	6.221
Circulante	(136)	(518)	(1.219)	(6.221)
Não circulante	530	-	5.369	-

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda	-	-	17.624	17.624
Meta Holding S.A.	1.337	1.250	1.337	1.250
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.481)	(16.394)	(34.105)	(34.018)
	-	-	-	-
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.297	1.064	1.424	1.256
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	30.561	30.447	30.561	30.447
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(18.797)	-	(18.797)	-
	13.061	31.511	13.188	31.703
Não circulante	13.061	31.511	13.188	31.703

- (i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de 36 meses, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário;
- (ii) A Companhia estimou uma perda no valor de R\$ 18.797 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 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2017	(16.234)	(33.858)
Complemento de perdas estimadas	(142)	(142)
Em 30 de setembro de 2018	(16.376)	(34.000)
Complemento de perdas estimadas	(18)	(18)
Em 31 de dezembro de 2018	(16.394)	(34.018)
Complemento de perdas estimadas	(18.884)	(18.884)
Em 30 de setembro de 2019	(35.278)	(52.902)

10 Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
PIS	229	190	1.283	1.241
COFINS	1.042	860	5.906	5.709
CSLL	43	41	240	77
IRPJ	45	44	670	574
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	120	140
Outros	25	22	639	1.480
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	-	-	(3.839)	-
	1.384	1.157	5.019	9.221
Circulante	(61)	(18)	(1.363)	(3.822)
Não circulante	1.323	1.139	3.656	5.399

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 3.839 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019

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	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	340.165	413.854	9.302	15.969
Provisão para perdas em investimentos (b)	(124.609)	(92.003)	(229)	(230)
Investimentos (a)	215.556	321.851	9.073	15.739
Reclassificação para o passivo	124.609	92.003	229	230
Encargos financeiros apropriados (*)	3.621	9.243	-	-
	<u>343.786</u>	<u>423.097</u>	<u>9.302</u>	<u>15.969</u>

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 30 de setembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Aumento de capital (redução)	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de setembro de 2018	Saldo em 31 de dezembro de 2018	Equivalência patrimonial	Saldo em 30 de setembro de 2019
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	(9.047)	-	(43.670)	(52.717)	(75.633)	(32.846)	(108.479)
Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	465.290	-	(44.476)	420.814	387.694	(66.301)	321.393
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	(110)	-	(59)	(169)	(169)	-	(169)
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	(1.931)	-	(732)	(2.663)	(2.454)	316	(2.138)
Inpar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	(8.221)	-	-	(8.221)	(8.221)	(47)	(8.268)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	(5.316)	-	(48)	(5.364)	(5.367)	(30)	(5.397)
Inpar Projeto 126 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	3.026	-	(78)	2.948	2.948	-	2.948
Inpar Projeto 39 SPE Ltda - Em recuperação judicial	134	(134)	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda - Em recuperação judicial	6.328	-	928	7.256	7.314	(721)	6.593
Sociedades controladas	450.153	(134)	(88.135)	361.884	306.112	(99.629)	206.483
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	4.292	-	(376)	3.916	12.225	(6.645)	5.580
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	43	-	(3)	40	50	3	53
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	78	-	(1)	77	77	-	77
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.959	-	(1)	2.958	2.947	(2)	2.945
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	49	-	2	51	51	2	53
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	288	-	26	314	284	(70)	214
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	-	(158)	(159)	1	(158)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	777	-	18	795	264	45	309
Sociedades controladas em conjunto	8.328	-	(335)	7.993	15.739	(6.666)	9.073
Total	458.481	(134)	(88.470)	369.877	321.851	(106.295)	215.556

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 30 de setembro de 2019

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		
	Saldo em 31 de dezembro de 2018	Acréscimo/ diminuição	30 de setembro de 2019	Saldo em 31 de dezembro de 2018	Acréscimo/ diminuição	30 de setembro de 2019
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	75.633	32.846	108.479	-	-	-
Inpar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	8.221	47	8.268	-	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	5.367	30	5.397	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	2.454	(316)	2.138	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159	(1)	158	159	(1)	158
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	169	-	169	-	-	-
PMCS Participacoes S.A.	-	-	-	71	-	71
	92.003	32.606	124.609	230	(1)	229

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Imobilizado

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
No início do ano	3.066	4.573	4.374	5.922
Adições	130	19	137	19
Depreciação	(838)	(1.144)	(869)	(1.174)
Baixa de imobilizado	(1.862)	(1)	(1.862)	(1)
No final do período	<u>496</u>	<u>3.447</u>	<u>1.780</u>	<u>4.766</u>

13 Intangível

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
No início do ano	4.743	6.912	4.749	6.950
Amortizações	(1.626)	(1.627)	(1.628)	(1.658)
No final do período	<u>3.117</u>	<u>5.285</u>	<u>3.121</u>	<u>5.292</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 30 de setembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Empréstimos e financiamentos, Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliário

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

			Controladora		Consolidado	
		Taxa de juros e comissões anuais	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Modalidade	Indexador					
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>						
		8,30% até				
SFH	TR	11,60%	-	-	48.413	44.817
Projetos - CCB	CDI	Até 6,5%	-	-	-	26.879
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	190	167	190	167
			190	167	48.603	71.863
<u>Debêntures</u>						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	180.716	172.581	180.716	172.581
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	21.939	23.923	21.939	23.923
			202.655	196.504	202.655	196.504
Total dívidas			202.845	196.671	251.258	268.367
Circulante			(202.845)	(196.671)	(251.258)	(268.367)
Empréstimos e financiamentos			(190)	(167)	(48.603)	(71.863)
Debêntures			(202.655)	(196.504)	(202.655)	(196.504)

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.

(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 de quotas das 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.

Em 2019 foram realizados os pagamentos de R\$ 3.000 de juros.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Em 2019 foram realizados os pagamentos de R\$ 1.388 principal e R\$ 596 de juros.

Encargos financeiros capitalizados

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Encargos financeiros incorridos	15.126	9.477	18.966	100.020
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	(2.448)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 28)	15.126	9.477	18.966	97.572

	Controladora		Consolidado	
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Saldo inicial	9.243	18.577	41.688	72.025
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	2.448
Encargos apropriados ao resultado (Notas 25 e 28)	478	(3.810)	1.078	(27.261)
Baixa de encargos financeiros capitalizados por impairment do ativo correspondente (Notas 7 e 28)	(6.100)	(5.524)	(6.191)	(5.524)
Saldo final (Notas 7 e 11)	3.621	9.243	36.575	41.688

(*) 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, os terrenos deixaram de ter uma data definida para o lançamento dos

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

empreendimentos correspondentes e, como consequência, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados em alguns terrenos considerados como não estratégicos para a Companhia, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro. Os juros que foram capitalizados podem ser assim apresentados, por origem dos correspondentes recursos captados:

	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Encargos financeiros capitalizados		
Sistema financeiro habitacional	-	2.448
Saldo total (**)	-	2.448

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

15 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Fidejussória	12,00%	-	-	4.034	4.397
Alienação Fiduciária	13,00%	-	2.303	-	2.303
Garantia Fidejussória/Alienação Fiduciária	11,25%	-	-	1.186	1.740
Fidejussória	10,95%	-	-	539	722
		-	2.303	5.759	9.162
Circulante		-	(2.303)	(4.411)	(6.794)
Não circulante		-	-	1.348	2.368

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
2020	244	1.161
2021	739	808
A partir de 2022	365	399
	1.348	2.368

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Vencidos	927	928	8.534	9.088
A vencer até 30 dias	322	302	1.147	595
A vencer entre 31 e 60 dias	14	338	115	871
A vencer entre 61 e 90 dias	80	23	80	23
A vencer entre 91 e 120 dias	156	24	528	31
A vencer entre 121 e 180 dias	-	23	-	23
A vencer após 180 dias (i)	2.827		2.856	13
	3.399	710	4.726	1.556
	4.326	1.638	13.260	10.644

- (i) Nas parcelas a vencer de fornecedores, estão previstos os pagamentos de reestruturação da Companhia no montante de R\$ 2.827.

17 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Comissões a pagar (i)	-	-	3.858	3.898
Distratos a pagar (ii)	-	-	60.621	37.224
Custos de construção a pagar	-	-	-	2.912
Termo de ajuste de conduta (iii)	-	-	4.155	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	38.751	23.348
Gastos com reestruturação	-	3.744	-	3.744
Outras contas a pagar	793	896	1.051	1.054
	793	4.640	108.436	76.335
Circulante	(793)	(4.640)	(104.864)	(73.749)
Não circulante	-	-	3.572	2.586

- (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 estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. O impacto desses distratos montam R\$ 14.817. A provisão é referente ao montante estimado a pagar decorrente da reversão das vendas de unidades

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

imobiliárias;

- (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. A Companhia estimou um valor de R\$ 11.710 de dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas.

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
2020	865	22
2021	20	24
A partir de 2022	2.687	2.540
	<u>3.572</u>	<u>2.586</u>

18 Credores por imóveis compromissados

Os passivos referem-se à aquisição de terrenos. Em março de 2019 ocorreu o pagamento de R\$ 75 referente ao terreno do empreendimento Total Life.

19 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Adiantamentos de clientes - incorporações	126	8	4.110	4.017
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)	-	-	10.591	8.667
Permutas físicas (ii)	-	-	13.312	13.156
	<u>126</u>	<u>8</u>	<u>28.013</u>	<u>25.840</u>
Circulante	(126)	(8)	(14.701)	(12.684)
Não circulante	-	-	13.312	13.156

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição (ativo)	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda	7.618	12.317
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.756	5.485
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	-	69
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52
Projeto Imob. Res. Viver Teresópolis SPE 63 Ltda	-	31
Inpar Projeto 128 SPE Ltda	-	29
	<u>12.579</u>	<u>18.136</u>

Descrição (Passivo)	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Paladin Prime Residential Investors (*)	-	27.320
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (*)	37.021	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	35	18
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	28	17
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10
	<u>37.094</u>	<u>27.365</u>
Circulante	<u>(23.235)</u>	<u>(20.798)</u>
Não circulante	<u>13.859</u>	<u>6.567</u>

- (*) Em 07 de fevereiro de 2017 foi celebrado com a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC o contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” no valor de até R\$ 20.000. O desembolso do financiamento DIP tem como objetivo de fortalecer a estrutura de capital de giro. Em 2017 as liberações totalizaram o montante de R\$ 14.200. Em 2018 os recursos do financiamento DIP foram de R\$ 5.800 e as amortizações totalizaram o montante de R\$ 3.818. Em 01 de novembro de 2018, ocorreu uma nova liberação de recursos no valor de R\$ 7,0 milhões, decorrente de Contrato de Financiamento na modalidade DIP, celebrado em 31 de outubro 2018, entre a Companhia e a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC. Em 16 de julho de 2019 foi celebrado com a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC novo contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” no valor total de até R\$ 6.114. A liberação do recurso ocorreu em 18 de julho de 2019. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de julho de 2019, foi aprovado o alongamento do prazo de pagamento do Financiamento DIP contratado em 2017, bem como a sua cessão, juntamente com os Financiamentos DIP firmados em 2018 e 2019 para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. O montante atualizado do Financiamento DIP em 30 de setembro de 2019 é de R\$ 37.021.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

(c) Remuneração de administradores, diretores e Conselho Fiscal

A remuneração paga aos administradores, diretores e Conselho Fiscal em 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 2.063 (30 de setembro de 2018 - R\$ 2.172) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore	166	1.677	134	1.977
Benefícios diretos e indiretos	3	80	3	86
Em 30 de setembro de 2019	169	1.757	137	2.063

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore		1.979	95	2.074
Benefícios diretos e indiretos		95	3	98
Em 30 de setembro de 2018	-	2.074	98	2.172

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

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada no dia 29 de abril de 2019 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2019 em até R\$ 4.000.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 30 de setembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Encargos trabalhistas	907	654	986	904
	907	654	986	904
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	1.177	1.313
Parcelamentos tributários	1.998	1.462	7.159	4.724
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	220	228
Parcelamento PERT - MP 783/17	-	-	24.579	25.392
Tributos correntes (i)	275	29	1.908	5.319
IPTU a pagar (ii)	-	-	15.646	8.992
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	4.564	4.864
PIS e COFINS diferidos	-	-	5.956	5.719
	2.273	1.491	61.209	56.551
	3.180	2.145	62.195	57.455
Circulante	(1.687)	(1.013)	(24.211)	(24.951)
Não circulante	1.493	1.132	37.984	32.504

- (i) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 461 (31 de dezembro de 2018: R\$ 371), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento;
- (ii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 11.051 e de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 4.595.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
2020	126	330	10.491	8.622
2021	505	330	4.654	3.672
2022	505	330	4.283	3.334
A partir de 2023	357	142	18.556	16.876
	1.493	1.132	37.984	32.504

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 financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
2019	643	2.444
2020	2.500	2.387
2021	2.457	2.357
2022	2.424	2.325
A partir de 2023	16.555	15.879
	<u>24.579</u>	<u>25.392</u>

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
No início do exercício	4.864	7.174
Ajustes	95	-
Despesas (receitas) no resultado	<u>(395)</u>	<u>(283)</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.564	6.891
PIS e COFINS diferidos	5.956	7.866
Tributos diferidos	<u><u>10.520</u></u>	<u><u>14.757</u></u>

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 30 de setembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(173.893)	(118.094)	(173.795)	(119.604)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	106.295	88.470	6.666	335
Base de cálculo	(67.598)	(29.624)	(167.129)	(119.269)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(22.983)	(10.072)	(56.824)	(40.551)
Crédito não constituído	22.983	10.072	22.983	10.072
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	33.773	31.457
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(68)	978
Corrente	-	-	(463)	695
Diferido	-	-	395	283
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(68)	978

22 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	3.401	3.582
Provisão para demandas judiciais (b)	11.873	11.496	136.665	122.677
	11.873	11.496	140.066	126.259
Circulante	-	-	(2.784)	(2.975)
Não circulante	11.873	11.496	137.282	123.284

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
No início do exercício	3.582	3.216
Complemento (reversão) de provisão	(181)	366
No fim do exercício / período	3.401	3.582

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

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Trabalhistas	3.892	3.219	7.125	8.218
Tributárias	-	-	2.977	2.610
Cíveis	30	3	18.389	15.578
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	7.951	8.274	108.174	96.271
Não circulante	11.873	11.496	136.665	122.677

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
No início do exercício	11.496	9.740	122.677	124.413
Complemento (estorno) de provisão (Nota 29)	377	1.756	13.988	(1.736)
No fim do exercício / período	11.873	11.496	136.665	122.677

Dentre as provisões trabalhistas, em 30 de setembro de 2019, a Companhia e suas controladas são parte em 202 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 88,1% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para cobertura das prováveis perdas, cujo saldo em 30 de setembro de 2019 é de R\$ 7.125 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 8.218).

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Trabalhistas	609	2.663	1.221	6.023
Tributárias	-	-	509	1.907
Cíveis	25.818	25.402	37.093	36.175
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	13.928	5.737	135.475	123.098
	<u>40.355</u>	<u>33.802</u>	<u>174.298</u>	<u>167.203</u>

23 Patrimônio líquido

23.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2017	4.301.368
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	288.508.781
Saldo em 30 de setembro de 2018	292.810.149
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	152.584.772
Saldo em 31 de dezembro de 2018	445.394.921
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	17.775.438
Saldo de ações antes do agrupamento de 12 de abril de 2019	463.170.359
Grupamento de ações - 10 para 1	<u>46.317.035</u>
Saldo em 30 de setembro de 2019	<u>46.317.035</u>

Em 2017, foram convertidas em ações R\$ 93 das debêntures conversíveis, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.319.626, dividido em 4.301.368 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 21 de maio de 2018, os membros do Conselho de Administração, aprovaram a homologação parcial do aumento de capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 571.253 pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 288.508.781 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de novembro de 2018, o Conselho de Administração aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado na Reunião do Conselho de Administração de 01 de agosto de 2018, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 302.108 pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 152.584.772 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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.

Dessa forma, a cifra do capital social da Companhia passou a ser R\$ 2.228.183 representado por 463.170.359 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (R\$ 2.192.987 em 31 de dezembro de 2018).

Os aumentos de capital destinam-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores da Companhia e homologado pelo Juízo competente.

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.

23.2 Gastos com subscrição de ações

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

23.3 Política de dividendos

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Prejuízo por ação

O prejuízo básico e diluído por ação em 30 de setembro de 2019 é de R\$ 3,78 (30 de setembro de 2018 - prejuízo básico de R\$ 0,65).

	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(173.893)	(118.094)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	45.990.746	181.358.812
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(3,7810)	(0,6512)

25 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
Receita de imóveis	-	-	(108.333)	17.094
Receita de serviços	300	41	162	41
Receita operacional bruta	300	41	(108.171)	17.135
Impostos incidentes	(43)	(6)	249	(631)
Receita operacional líquida	257	35	(107.922)	16.504
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	380	(7)	(9.476)	(17.694)
Custo com unidades a distratar (i)	-	-	85.201	-
Impairment estoque	-	-	632	12
Encargos financeiros (Nota 14)	-	-	1.078	(2.884)
Custos dos imóveis	380	(7)	77.435	(20.566)
Lucro (prejuízo) bruto	637	28	(30.487)	(4.062)

- (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 imobiliários. 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 das vendas (receitas e custos) e das respectivas margens anteriormente apropriadas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 30.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 30 de setembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
Salários e encargos	(5.793)	(4.379)	(6.799)	(6.419)
Assessoria e consultoria	(2.281)	(229)	(3.686)	(1.197)
Gastos corporativos	(481)	(472)	(763)	(678)
Aluguéis	(254)	(245)	(256)	(263)
	(8.809)	(5.325)	(11.504)	(8.557)
Despesas com reestruturação	(5.013)	(4.311)	(5.013)	(6.078)
Depreciação e amortização	(2.464)	(2.771)	(2.497)	(2.832)
	(7.477)	(7.082)	(7.510)	(8.910)
	(16.286)	(12.407)	(19.014)	(17.467)

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

27 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
Publicidade	-	-	(757)	(736)
Comissões	-	-	(1.578)	(440)
Manutenção com estoque e unid. Concluídas	-	-	(1.567)	-
Despesas com garantia de obras	(1)	-	(1.213)	(833)
Perdas estimadas	(4)	(14)	(32)	15
Outras despesas	-	-	(132)	(329)
	(5)	(14)	(5.279)	(2.323)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 30 de setembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	131	536	1.384	12.551
Rendimentos em aplicação	-	-	181	75
Outras receitas financeiras	-	-	473	721
	<u>131</u>	<u>536</u>	<u>2.038</u>	<u>13.347</u>
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(15.126)	(5.141)	(18.966)	(86.520)
Baixa de encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	(6.100)	(5.524)	(6.191)	(5.524)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	478	(1.263)	-	-
Multa	(119)	(125)	(640)	(280)
Juros	(100)	499	(1.576)	(2.724)
Descontos / Atualizações monetárias clientes	(1)	-	(12.913)	(3.393)
Outras despesas financeiras	(125)	(21)	(288)	(2.311)
	<u>(21.093)</u>	<u>(11.575)</u>	<u>(40.574)</u>	<u>(100.752)</u>
(=) Resultado Financeiro	<u>(20.962)</u>	<u>(11.039)</u>	<u>(38.536)</u>	<u>(87.405)</u>

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

29 Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018	30 de setembro de 2019	30 de setembro de 2018
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Receita de venda de participações societárias	-	3.818	-	3.818
Custo de venda de participações societárias	-	(136)	-	(136)
Alienação (baixa) de imobilizado	(1.801)	-	(1.801)	-
Provisão para demandas judiciais (Nota 22)	(377)	(8.123)	(13.988)	(10.031)
Perdas estimadas (i e ii)	(18.884)	(2.141)	(22.723)	(3.642)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque (iii)	-	-	(28.785)	-
Acordos com credores - Recuperação Judicial	(9.822)	-	(4.954)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	<u>(98)</u>	<u>390</u>	<u>(1.562)</u>	<u>1.979</u>
	<u>(30.982)</u>	<u>(6.192)</u>	<u>(73.813)</u>	<u>(8.012)</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) Conforme descrito na nota explicativa 9 foi constituída perda estimada com o parceiro L.Priori Incorporações Ltda. no montante de R\$ 18.797;
- (ii) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 3.839 em créditos tributários (Nota 10).
- (iii) A Companhia estimou um valor de R\$ 11.710 de dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas (Nota 17).

30 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Unidades vendidas em construção	72.820	69.341
Unidades em estoque em construção	18.899	18.642
Custo orçado a incorrer (*)	91.719	87.983
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	31.778	37.862
Custo total a ser apropriado no futuro	123.497	125.845

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

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	89.295	84.441
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(72.820)	(69.341)
	16.475	15.100
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	18,5%	17,9%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(3.259)	(3.082)
Despesas com vendas a apropriar	-	(1.288)
	13.216	10.730
Percentual da margem a apropriar (*)	14,8%	12,7%

(*) 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2018 está representada por novas vendas, líquidas de distratos, ocorridas no período, deduzidas da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção.

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

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

Descrição	Consolidado	
	30 de setembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	146.421	145.047
(-) Vendas canceladas	(19.188)	(19.188)
(-) Perdas estimadas	(2.332)	(2.454)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(4.089)	(4.083)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(114.351)	(114.040)
Total	6.461	5.282
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(7.604)	(2.999)
Resultado apropriado no exercício	(1.143)	2.283
Provisão para garantia de obra	(10)	(13)
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício (Nota 14)	-	(1.643)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(1.153)	627
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(29.334)	(32.875)
	(30.487)	(32.248)

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

31 Eventos subsequentes

Em 09 de outubro de 2019 o Conselho de Administração aprovou o Aumento de Capital autorizado para subscrição privada, permitida a capitalização de créditos detidos por credores contra a Companhia.

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 (o “Plano de Recuperação Judicial”), sendo assegurado o direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição de novas ações.

O Capital Social será aumentado, dentro do limite do capital autorizado, no valor de no mínimo R\$ 99 e no máximo R\$ 279.433, mediante a emissão de no mínimo 5.000 e no máximo 14.112.777 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos) por ação, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

atualmente existentes. O preço de emissão foi fixado nos termos do art. 170, §1º, inciso III da Lei nº 6.404/76, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base na cotação de fechamento dos últimos 30 (trinta) pregões realizados no ambiente B3 antes da apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial (em 06/02/2017) e ajustado nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12/04/19 que aprovou o grupamento de ações.