

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia" ou "Viver") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na BM&FBOVESPA S.A. sob a sigla VIVR3, com o maior acionista individual a Paladin Prime Residencial Investors (Brasil), LLC, com sede no exterior, não havendo acordo entre acionistas para formação de bloco controlador.

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

A Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 1.444.002 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 260.853 (R\$ 233.352 no exercício de 2014), impactado (i) pelos encargos financeiros e (ii) pela redução do volume de lançamentos nos exercícios anteriores, já que desde 2014 não ocorreu nenhum lançamento de empreendimento, e tem implementado as seguintes principais medidas, objetivando a retomada da sua lucratividade:

- (a) Contínuo controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais (Nota 30), sendo que o valor anualizado já indica um patamar de R\$ 18 milhões em trajetória decrescente.
- (b) Grande volume de entregas, reduzindo risco de execução e foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia. Encerrou o ano com R\$ 678.736 de recebíveis.
- (c) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia para redução da alavancagem.
- (d) Reperfilamento de dívidas corporativas alinhando o cronograma de pagamento à entrada de caixa gerada pelos projetos.

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

- (i) Renegociação do perfil da dívida de debêntures e do CRI (Nota 16(a)).
- (ii) Alienação de participação da Companhia no Projeto Mairaré pelo valor de R\$ 30 milhões que garantiu capital de giro para operação da Companhia.
- (iii) Alienação da participação no Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda., empreendimento Verissimo. O valor da venda foi de R\$ 7.000, destacando um ganho na operação no valor de R\$ 1.157.
- (iv) Alienação do terreno Parque do Carmo pelo valor de R\$ 29.200, gerando um ganho de R\$ 4.745. Em 2015 o valor ficou a receber, sendo que em 09 de março de 2016 foi recebido o montante de R\$ 22.060, ao qual foi encaminhado diretamente para amortização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) com emissão em 01 de setembro de 2011.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Operacionalmente, a Companhia tem foco direcionado na entrega dos projetos em andamento. Com base no seu novo direcionamento estratégico, a Companhia irá trabalhar no estabelecimento de um ciclo de negócios baseado em um modelo integrado (desenvolvimento, construção e vendas), com foco no mercado residencial das regiões de São Paulo (capital e interior) e grande Porto Alegre e apenas oportunamente em outras localizações.

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

As informações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 28 de março de 2016.

2 Principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação

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

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

(b) Demonstrações financeiras individuais

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

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

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.2 Consolidação

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

(a) Controladas

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

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

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	2015	2014
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Viver Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00
Viver Participações Ltda.	100,00	100,00
Viver Vendas Ltda.	100,00	100,00
Inpar Investimentos S.A.	-	100,00
Inpar Investimentos II S.A.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	100,00	100,00
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	-	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	-	100,00
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	-	100,00
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	100,00	100,00
Rodes Incorporações S.A.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	100,00	100,00

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2015**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação	
	2015	2014
Controladas e controladas em conjunto diretas		
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 38 SPE Ltda.	-	100,00
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	100,00	100,00
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário 60 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 43 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	100,00
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 65 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 70 SPE Ltda.	-	100,00
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Projeto 83 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	100,00
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	-	100,00

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação	
	2015	2014
Controladas e controladas em conjunto diretas		
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	-	100,00
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	100,00	100,00
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	70,00	70,00
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	70,00	70,00

(b) Transações com participações de não controladores

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

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

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

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

2.4 Conversão em moeda estrangeira

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação de risco está apresentada na Nota 4.

2.6 Ativos financeiros

2.6.1 Classificação

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(b) Empréstimos e recebíveis

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

2.6.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

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

2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.6.4 *Impairment* de ativos financeiros

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

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

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de hedge

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

Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de *hedge* em aberto em 31 de dezembro de 2015 e de 2014.

2.8 Contas a receber

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

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

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

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

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

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

2.9 Imóveis a comercializar

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

2.10 Despesas com vendas a apropriar

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

2.11 Imobilizado

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

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

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

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

2.12 Intangível

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

2.14 Fornecedores e credores por imóveis compromissados

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

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

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

2.15 Empréstimos e financiamentos e debêntures

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

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

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

2.16 Provisões

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(a) Riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

(b) Garantias

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

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

(c) Atraso na entrega de empreendimentos

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

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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(d) Contratos onerosos

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

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

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

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

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

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.18 Benefícios a empregados e dirigentes

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

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

(a) Participação nos lucros de empregados e administradores

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

(b) Plano de opção de compra de ações

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

2.19 Capital social e gastos com oferta pública de ações

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

2.20 Distribuição de dividendos

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

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.21 Reconhecimento de receitas

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

(a) Unidades concluídas e terrenos

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

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

(b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

(c) Operações de permuta

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

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

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

2.21.2 Receitas de taxa de administração

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

2.21.3 Receitas financeiras

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

2.22 Lucro básico e diluído por ação

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

2.23 Demonstrações dos fluxos de caixa

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.24 Demonstrações do valor adicionado

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

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

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2015. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- . IFRS 15 – “Receitas de contratos com clientes”, em maio de 2014, o IASB emitiu a norma IFRS 15. A norma substitui a IAS 18 – “Receitas” e a IAS 11 – “Contratos de construção” e uma série de interpretações relacionadas a receitas. Esta norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2018. A Companhia não espera ter impactos da adoção desta norma em suas demonstrações contábeis.

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

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Os empreendimentos em construção estão sob a égide da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64), os quais, por força desse mandamento legal, atendem aos exemplos referidos no item 22 da OCPC 04, julgando que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas (item 14 do CPC 30) são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

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

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\$ 81.223 (R\$ 203.794 em 31 de dezembro de 2014) (Nota 34), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

IFRS 15 - Receita de contratos com clientes

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15, Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 terá nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais.

4 Gestão de risco financeiro

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano. Os saldos de contas correntes parceiros em empreendimentos (Nota 10) estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros que variam de 9 a 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Nota 5.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, credores por imóveis compromissados e obrigações com investidores, estão mencionadas nas Notas 15, 16, 17, 18, 21 e 23, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 24, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

(b) Risco de crédito

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

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

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 5) em certificados de depósito bancário e em papéis de conglomerado financeiro de primeira linha. A composição de saldos consolidados por *rating* pode ser assim demonstrada:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<i>Rating/agência</i>	<i>Consolidado</i>	
	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Conta-corrente e depósitos bancários de curto prazo		
AAA(Fitch)	6.557	10.230
QG3 (Austin)	-	2.367
A1 (Moody's)	8	1.369
AA-(Fitch)	608	526
Baa2 (Moody's)	-	341
BBB(Fitch)	11.699	-
Caixa	68	69
B1 (Moody's)	-	1
	18.940	14.903
Aplicações financeiras		
Aaa.br (Moody's)	60	-
AAA (Fitch)	-	8.885
BBB (Fitch)	440	-
Baa2 (Moody's)	-	1.055
Outros	3.298	4.755
	3.798	14.695
Nota 5.1	22.738	29.598
Títulos e valores mobiliários		
AAA (Fitch)	-	1.312
Nota 5.2	-	1.312

(c) Risco de liquidez

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2015.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	461.409	-	124.134	585.543
Debêntures	422.009	23.380	-	445.389
Coobrigação na cessão de recebíveis	8.158	1.962	6.405	16.525
Certificados de recebíveis imobiliários	36.701	2.055	2.150	40.906
Credores por imóveis compromissados	9.861	-	-	9.861
Obrigações com investidores	2.345	2.163	-	4.508
Em 31 de dezembro de 2015	<u>940.483</u>	<u>29.560</u>	<u>132.689</u>	<u>1.102.732</u>
Empréstimos e financiamentos	341.665	133.149	56.437	531.251
Debêntures	304.252	125.915	-	430.167
Coobrigação na cessão de recebíveis	12.584	6.281	15.315	34.180
Certificados de recebíveis imobiliários	27.754	3.143	4.271	35.168
Credores por imóveis compromissados	9.861	-	-	9.861
Obrigações com investidores	55.316	-	-	55.316
Em 31 de dezembro de 2014	<u>751.432</u>	<u>268.488</u>	<u>76.023</u>	<u>1.095.943</u>

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de dezembro de 2015, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda CDI	14,31	10,73	7,16
CDI	14,31	17,89	21,47
IGP-M	6,00	7,50	9,00
INCC	7,48	9,35	11,22
TR	1,64	2,05	2,46
IPCA	6,90	8,63	10,35

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	2015			2014			Valores para 2015		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%	
Aplicações financeiras (Nota 5) 96% a 105% do CDI	3.798 3.798		14.695 14.695		Queda do CDI	543	408	272	
Aplicações financeiras (Nota 5) 96% a 105% do CDI 96% a 105% do CDI	-		1.312 1.312		Queda do CDI Queda do CDI	-	-	-	
Contas a receber de clientes (Nota 6) IGP-M INCC	588.899 338.040 250.859		686.118 312.478 373.640		Alta do IGP-M Alta do INCC	20.282 18.764	25.353 23.455	30.424 28.146	
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 10) IGP-M	44.123 44.123		70.701 70.701		Alta do IGP-M	2.647	3.309	3.971	
Empréstimos e financiamentos (Nota 15) TR CDI IPCA IGP-M	585.543 304.972 241.018 30.278 9.275		531.251 295.509 194.879 22.091 18.772		Alta da TR Alta do CDI Alta do IPCA Alta do IGP-M	5.002 34.490 2.089 557	6.252 43.112 2.611 696	7.502 51.735 3.134 835	
Debêntures (Nota 16) TR CDI	445.389 229.004 216.385		430.167 238.509 191.638		Alta da TR Alta do CDI	3.756 30.965	4.695 38.706	5.633 46.447	
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 18) CDI IPCA IGP-M	40.906 32.779 8.127		35.168 26.204 8.904		Alta do CDI Alta do IPCA Alta do IGP-M	4.691 -	5.863 -	7.036 -	
Obrigações com investidores (Nota 23) TR IGP-M	4.508 -		55.316 50.096 5.220		Alta da TR Alta do IGP-M	270	338	406	
Partes relacionadas (Nota 24) CDI	88.233 83.233		77.056 77.026		Alta do CDI	12.629	15.786	18.943	
Credores por imóveis compromissados (Nota 21) INCC	9.861 9.861		9.861 9.861		Alta do INCC	738	922	1.106	

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(e) Gestão de capital

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Empréstimos e financiamentos	237.610	196.634	585.543	531.251
Debêntures	445.389	430.167	445.389	430.167
Coobrigação recebíveis	4.812	8.185	16.525	34.180
Certificados de recebíveis	40.906	35.168	40.906	35.168
Obrigações com investidores	-	-	4.508	55.316
Partes relacionadas	-	-	88.233	77.026
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	728.717 (960)	670.154 (8.576)	1.181.104 (22.738)	1.163.108 (30.910)
Dívida Líquida	727.757	661.578	1.158.366	1.132.198
Patrimônio Líquido	(184.712)	74.911	(184.712)	74.911
Patrimônio Líquido e dívida Líquida	543.045	736.489	973.654	1.207.109
Percentual	134,01	89,83	118,97	93,79

(f) Estimativa do valor justo

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- . Conforme descrito na Nota 16, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.
- . As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.
- . Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos; o mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

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

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

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

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

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária	-	-	342.022	317.297
Sem alienação fiduciária	307	286	3.966	5.299
	307	286	345.988	322.596
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária	-	-	257.425	381.272
Contas a receber de clientes	307	286	603.413	703.868
Perdas estimadas para devedores duvidosos	(307)	(286)	(14.514)	(17.750)
Contas a receber de clientes	-	-	588.899	686.118

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 251.869 encontram-se vencidas (Nota 6), motivado, principalmente, pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, foi efetuada análise das prováveis perdas na margem em função da ocorrência de distratos e foi constituída uma perda estimada correspondente à margem de lucro nas operações, integrante da perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, conforme demonstrado na Nota 6.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e bancos conta movimento	11	1.998	18.940	14.903
Fundo de investimento	1	1.041	2.354	1.490
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	-	-	440	8.884
Fundo de investimento	944	3.264	944	3.264
Aplicação automática	4	961	60	1057
Total de caixa e equivalentes de caixa	960	7.264	22.738	29.598
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	-	1.312	-	1.312
Total títulos e valores mobiliários	-	1.312	-	1.312
Total de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	960	8.576	22.738	30.910

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia. Considera equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor sendo representadas substancialmente por saldos disponíveis em bancos, Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas entre 80% até 100% (2014 – 82,82% a 100,5%) de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A Companhia possui um fundo de investimento exclusivo denominado "Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Grand Paradiso", administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sendo o Banco BTG Pactual S.A. responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e liquidação financeira de suas operações. As cotas do fundo de investimento exclusivo foram diversificadas em aplicações interfinanceiras de liquidez, certificados de depósitos bancários, debêntures e quotas de outros fundos de investimento não exclusivos, com remuneração indexada às taxas de CDI. As aplicações financeiras em fundo de investimento em que a Companhia tem participação exclusiva, no montante de R\$ 1 (consolidado: R\$ 2.354) encontra-se consolidada.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Saldo a receber empreendimentos concluídos	307	286	345.988	322.596
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(307)	(286)	(7.948)	(10.118)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	338.040	312.478
 Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			347.262	558.824
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa			(6.566)	(7.632)
(+) Parcelas recebidas			128.714	150.887
 (=) Vendas contratadas atualizadas			469.410	702.079
(-) Venda contratada a apropriar			(89.837)	(174.995)
(=) Receita apropriada			379.573	527.084
(-) Ajuste a valor presente				(2.557)
(-) Parcelas recebidas			(128.714)	(150.887)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			250.859	373.640
 Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)			588.899	686.118
 Serviços de administração	303	737	303	737
Serviços de corretagem	-	-	590	152
Outras contas a receber (*)	11.200	10.356	16.000	16.405
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(303)	-	(983)	(158)
 Contas a receber de outras operações	11.200	11.093	15.910	17.136
 Total do contas a receber	11.200	11.093	604.809	703.254
(-) Circulante	(11.200)	(11.060)	(575.263)	(661.652)
 Não circulante	-	33	29.546	41.602

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

A taxa média praticada pela Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de 8.72% (31 de dezembro de 2014 – 7.36%).

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

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

Ano - descrição	Imóveis		2015	2014
	Concluídos	Construção		
Vencidos				
Ano do Habite-se				
Em 2009	10.432		10.432	34.252
Em 2010	3.360		3.360	3.312
Em 2011	15.283		15.283	15.016
Em 2012	108.497		108.497	81.317
Em 2013	32.585		32.585	15.541
Em 2014	39.326		39.326	48.124
Em 2015	42.386		42.386	
Em construção		157.525	157.525	139.268
	251.869	157.525	409.394	336.830
A vencer				
2015				470.342
2016	58.605	63.057	121.661	8.353
2017	4.934	111.181	116.115	7.595
2018	4.395	1.052	5.447	
2019 em diante	18.237	7.882	26.119	37.993
	338.040	340.696	678.736	861.113

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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\$ 8.890 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 10.573).

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Perdas	610	286	5.285	4.319
Distratos (margem)	-	-	1.322	3.016
Indenização	-	-	8.890	10.573
	<hr/> 610	<hr/> 286	<hr/> 15.497	<hr/> 17.908
Empreendimentos concluídos			7.948	10.118
Empreendimentos em construção			6.566	7.632
Demais contas a receber			983	158
	<hr/> 15.497	<hr/> 17.908		

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

Para cobrir riscos desses repasses não virem a ser efetivados e a venda ser distratada, retornando a unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, que cobre a margem de lucro reconhecida nas operações em que a administração estima que haja riscos que sejam distratadas. Essa estimativa é realizada com base em informações históricas e projeções individuais por empreendimento. As perdas estimadas constituídas sobre a margem de operações que poderão ser distratadas monta em R\$ 1.322 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 3.016) a qual representa a margem de lucro sobre operações de venda que totalizaram R\$ 29.561 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 34.718). Ocorreu uma redução das perdas estimadas para distratos no montante de R\$ 1.694, decorrente da efetivação dos distratos ocorridos no exercício de 2015, cujo valor correspondente aos contratos de venda atualizados monta R\$ 103.447.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2013	(308)	(21.524)
Reversão de perdas estimadas de margem para distratos	-	142
Reversão de perdas estimadas para indenização	-	2.339
Reversão de perdas estimadas	22	1.135
Em 31 de dezembro de 2014	(286)	(17.908)
Reversão perdas estimadas de margem para distratos	-	1.694
Reversão perdas estimadas para indenização	-	1.683
Perdas estimadas	(324)	(966)
Em 31 de dezembro de 2015	(610)	(15.497)

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Terrenos para incorporação (i)	2.670	2.669	237.739	190.869
Imóveis em construção	-	-	85.592	121.054
Imóveis concluídos	-	-	204.714	232.478
Adiantamentos a fornecedores	-	158	2.563	7.074
Atividade de incorporação	2.670	2.827	530.608	551.475
Terrenos destinados a venda (ii)	-	-	10.000	25.746
(-) <i>Impairment</i> terrenos destinados a venda (iii)	-	-	(1.460)	-
	2.670	2.827	539.148	577.221
Circulante	-	(158)	(353.269)	(390.248)
Não circulante	2.670	2.669	185.879	186.973

Em 17 de setembro de 2015 foi efetivada a venda do terreno denominado "Parque do Carmo" pelo valor de R\$ 29.200. O custo contábil deste terreno monta o valor de R\$ 24.455.

O saldo dos estoques no não circulante correspondem a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é superior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração; (ii) terrenos destinados a venda; (iii) Em 21 de janeiro de 2016 foi assinado um compromisso de venda das quotas de capital da Inpar Projeto 128 SPE Ltda. pelo valor de R\$ 4.850, a qual possui um terreno para incorporação como o seu maior valor do ativo. O Patrimônio líquido da empresa é representado pelo valor de R\$ 6.310 e, portanto, foi realizado o *impairment* no seu ativo de R\$ 1.460 (Nota 33).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
Custo incorrido acumulado	374.672	535.457
Custo apropriado às unidades vendidas	(309.463)	(449.429)
Juros capitalizados	122.772	153.930
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	(102.389)	(118.904)
No fim do exercício/período	85.592	121.054

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

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Adiantamentos a fornecedores	491	6.731	2.511	11.441
Outras contas a receber parceiros	-	2.820	-	3.561
Depósito judicial	1.223	919	4.973	3.973
Adiantamento a funcionários	70	559	97	601
Outros	-	148	1.210	2.002
Perdas estimadas para créditos diversos	(510)	(741)	(786)	(1.510)
	1.274	10.436	8.005	20.068

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2013	(3.161)	(4.548)
Complemento de perdas estimadas	(12)	(506)
Reversão de perdas estimadas	2.432	3.544
Em 31 de dezembro de 2014	(741)	(1.510)
Complemento de perdas estimadas	-	(247)
Reversão de perdas estimadas	231	971
Em 31 de dezembro de 2015	(510)	(786)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Despesas com vendas a apropriar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Comissões sobre vendas	-	-	1.196	1.577
Outras	271	252	271	255
	271	252	1.467	1.832
Circulante	(271)	(252)	(819)	(1.242)
Não circulante	-	-	648	590

10 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (ii)	14.198	15.300	14.198	15.300
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (iii)	-	-	17.734	17.771
Menin Incorporadora Ltda. (i)	21.500	30.894	21.500	30.905
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (i)	6.729	5.812	6.729	5.812
L. Priori Incorporações Ltda. (i)	5.353	4.663	5.353	4.663
Meta Holding S.A.	944	857	944	857
Outros (i)	945	946	2.640	2.640
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(8.975)	(7.247)	(24.975)	(7.247)
Não circulante	40.694	51.225	44.123	70.701

- (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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) A Companhia firmou um contrato de parceria de cinco anos que estabelece que a Zappi Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., deverá dar preferência à Companhia na realização de obras de construção, devendo, portanto, realizar preferencialmente obras nos empreendimentos desenvolvidos pela Companhia, com foco no segmento residencial, de modo que a realização de obras para terceiros não poderá afetar a capacidade de construção das obras desenvolvidas para a Companhia. Com a finalidade de viabilizar a parceria, a Companhia concedeu à Zappi um mútuo a ser pago por meio de prestação de serviços de administração de obras. O saldo está sujeito a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano. Para a concessão de referido empréstimo, a Zappi constituiu em favor da Companhia garantia de imóveis e de seu maquinário. O mútuo a receber estava integralmente provisionado em 31 de dezembro de 2012, e a Companhia deixou de atualizar os créditos pelos índices contratuais avençados, em função da administração ter julgado ser as garantias insuficientes para resarcimento do direito a receber. Em 27 de setembro de 2013 foi assinado acordo para quitação do saldo pelo valor de R\$ 24.387, da seguinte forma: (i) R\$ 7.867 através de compensação de contas a pagar de sociedades controladas por serviços de construção executados e a executar; (ii) R\$ 7.068 em 41 parcelas de valores progressivos; (iii) R\$ 9.452 em 1º de agosto de 2018, sendo atualizada com base na variação da taxa DI - Depósitos Interfinanceiros. A parcela de R\$ 9.452 será perdoada caso a liquidação das 41 parcelas sejam realizadas no cronograma estabelecido, motivo pelo qual a Companhia reverteu parcialmente as perdas estimadas para perda constituída, no valor de R\$ 14.711, remanescendo provisionado R\$ 5.486. Referente o item (ii) realizamos um perda estimada de R\$ 1.600.
- (iii) A Companhia moveu ação judicial de cobrança dos valores a receber e também foi objeto de ação judicial, requerendo a distribuição de lucros do empreendimento. A Companhia estimou perda de R\$ 16.000.

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2013	(7.327)	(7.327)
Baixa pela perda efetiva	80	80
Em 31 de dezembro de 2014	(7.247)	(7.247)
Complemento de perdas estimadas	(1.728)	(17.728)
Em 31 de dezembro de 2015	(8.975)	(24.975)

11 Impostos e contribuições a compensar

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
PIS	37	-	1.088	1.007
COFINS	170	-	5.034	4.660
CSLL	378	349	430	414
IRPJ	2.600	3.781	2.805	4.034
IRRF s/ aplicações financeiras	20	1.230	1.402	2.472
Outros	22	23	1.217	385
	3.227	5.383	11.976	12.972
Circulante	(2.386)	(3.230)	(11.134)	(10.818)
Não circulante	841	2.153	842	2.154

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	770.951	817.813	45.773	75.368
Provisão para passivo a descoberto (b)	(16.202)	(13.288)	(1.825)	(1.066)
Investimentos (a)	754.749	804.525	43.948	74.302
Reclassificação para o passivo	16.202	13.288	1.825	1.066
Encargos financeiros apropriados (*)	70.126	56.899	-	-
	841.077	874.712	45.773	75.368

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2013			Saldo em 31 de dezembro de 2014			Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2015
	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial						
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	127.594	-	(38.526)	88.978	-	65.999	-	-	-	-	-	31
Viver Empreendimentos Ltda.	679.658	6.335	(62.798)	626.446	34.649	-	-	-	-	-	-	88.496
Viver Participações Ltda.	(97)	-	(5)	(102)	-	-	-	-	-	-	-	629.52
Viver Vendas Ltda.	(861)	-	(856)	(1.717)	-	-	-	-	-	-	-	(107)
Impar Investimentos S.A.	(113)	-	-	(113)	113	-	-	-	-	-	-	(3.927)
Impar Investimentos II S.A.	(7.380)	-	(506)	(7.886)	-	-	-	-	-	-	-	(8.038)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	(2.758)	-	-	(705)	(3.493)	-	-	-	-	-	-	(4.130)
Impar Projeto 126 SPE Ltda.	3.411	-	(124)	3.287	-	-	-	-	-	-	-	3.136
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	(6)	-	(1)	(7)	7	-	-	-	-	-	-	-
Impar Projeto 50 SPE Ltda.	-	6.270	(2)	6.268	-	-	-	-	-	-	-	6.219
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	19.233	-	-	(701)	18.532	(13.401)	-	-	-	-	-	-
Sociedades controladas	818.591	12.605	3.251	(104.224)	730.223	87.367	-	-	-	-	-	710.801
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda.	67.977	(6.336)	(3.251)	7.517	65.907	(34.649)	-	-	-	-	-	34.341
Impar Projeto 33 SPE Ltda.	246	(217)	34	18	81	-	(22)	-	-	-	-	5
Impar Projeto 107 SPE Ltda.	80	-	-	(1)	79	-	-	-	-	-	-	79
Impar Projeto 110 SPE Ltda.	2.937	-	-	15	2.952	-	-	-	-	-	-	2.952
Tibério - Impar Projeto 133 SPE Ltda.	272	(207)	-	31	96	-	(26)	-	-	-	-	9
Tibério - Impar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	1.407	-	(841)	289	855	-	(142)	-	-	-	-	743
Tibério - Impar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(160)	-	-	-	(160)	-	-	-	-	-	-	(160)
Tibério - Impar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	1.505	704	(1.086)	99	1.222	-	(39)	-	-	-	-	(54)
Tibério - Impar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	4.090	-	(2.865)	656	1.881	-	-	-	-	-	-	1.129
Teressos Empreendimentos Imob. Ltda.	489	-	-	1.806	2.295	-	-	-	-	-	-	-
Criniso Empreendimentos Imob. Ltda.	(3)	3	-	-	(906)	(906)	-	-	-	-	-	(1.665)
Sociedades controladas em conjunto	78.840	(6.053)	(8.009)	9.524	74.302	(34.649)	(229)	-	-	-	-	-
Impar Projeto 122 SPE Ltda.	897.431	6.552	(4.758)	(94.700)	804.525	52.718	(229)	(102.265)	-	-	-	754.749
Total	908.716	(4.733)	(4.758)	(94.700)	804.525	52.718	(229)	(102.265)	-	-	-	754.749

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Provisão para perdas

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

Empresas	Controladora		Consolidado		
	2014	Acréscimo/ diminuição	2015	2014	Acréscimo/ diminuição
Impar Investimentos II S.A.	7.886	152	8.038	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	3.463	667	4.130	-	-
Viver Vendas Ltda.	1.717	2.210	3.927	-	-
Tibério - Impar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	-	-	-	160	160
Impar Investimentos S.A.	113	(113)	-	-	-
Viver Participações Ltda.	102	5	107	-	-
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	7	(7)	-	-	-
Enipeu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	906	906
Provisão para passivo a descoberto	13.288	2.914	16.202	1.066	759
					1.825

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Informações de controladas e controladas em conjunto indiretas

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas						Investimentos	Equivalência patrimonial		
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta		Resultado do exercício				
				2015	2014					
Impar Legacy Empreendimentos Ltda.	9.414	8.963	451	352	-	451	(19.245)	(2.131)		
Impar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	3.765	-		
Impar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	14.390	749	13.641	17	7	13.641	13.634	(141)		
Impar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	5.853	-		
Impar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	14.220	126	14.094	-	(8)	14.094	13.382	(79)		
Impar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	12	-	12	-	-	12	12	(1)		
Rodes Incorporações S.A.	3.676	2.809	867	-	(136)	867	1.178	(114)		
Impar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	1.778	519	1.259	38	(24)	1.259	1.282	(127)		
Impar Projeto Alfa SPE Ltda.	61	-	61	-	-	61	61	-		
Impar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	10.890	1.080	9.810	450	63	9.810	9.747	(92)		
Impar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	20.982	2.526	18.456	486	128	18.456	18.328	(146)		
Impar Projeto Residencial Condomínio Eredita SPE Ltda.	18.456	6.789	11.667	299	(1.893)	11.667	13.560	(155)		
Impar Projeto Residencial Quattro Estações Ltda.	5.371	367	5.004	146	378	5.004	4.627	378		
Impar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	140.937	82.588	58.349	4.114	(10.830)	58.349	69.179	1.009		
Impar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	1.151	379	772	-	(51)	772	823	(5.208)		
Impar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	17.447	454	16.993	75	(7)	16.993	17.000	(1.75)		
Impar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	1.399	533	866	39	(23)	866	888	(23)		
Impar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	114.577	57.979	56.598	6.948	(440)	56.598	30.040	(440)		
Impar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	3.839	705	3.134	58	(332)	3.134	3.465	(332)		
Viver Projeto 38 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	417	(35)		
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	44.049	4.265	39.784	20.348	58	39.784	38.024	585		
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	8.552	5.207	3.345	145	(1.180)	3.345	4.525	(5.342)		
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravatá SPE 53 Ltda.	4.909	194	4.715	(56)	(15)	4.715	4.729	(15)		
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	2	2.956	(2.954)	-	(350)	(2.954)	(2.603)	(350)		
Impar Projeto 60 SPE Ltda.	-	1.418	(1.418)	-	(3)	(1.418)	(1.415)	(3)		
Impar Projeto 39 SPE Ltda.	9.922	9.788	134	-	-	134	135	-		
Viver Projeto 43 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	527	(2)		
Impar Projeto 45 SPE Ltda.	57.792	30.864	26.928	(960)	(2.861)	26.928	29.789	(2.861)		

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas						Investimentos	Equivalência patrimonial		
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2015				
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	71.188	23.241	47.947	11.631	(3.005)	47.947	6.308	(3.005)		
Impar Projeto 49 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	4.334	-		
Impar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	12.600	8.177	4.423	(197)	(3.569)	4.423	(794)	(3.569)		
Impar Projeto 44 SPE Ltda.	52.845	53.705	(860)	9.744	(2.493)	(860)	1.633	(2.493)		
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	21.368	-	21.368	2.590	2.435	21.368	10.536	2.435		
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	14.356	6.257	8.099	179	(548)	8.099	8.647	(548)		
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	-	-	-	-	-	-	18.533	-		
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	29.264	14.034	15.230	6.034	(3.497)	15.230	18.727	(3.497)		
Impar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	926	463	463	86	1	463	462	1		
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	17.379	4.597	12.782	768	(375)	12.782	13.157	(375)		
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	21.054	28.965	(7.911)	3.902	(5.615)	(7.911)	(4.376)	(5.615)		
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	11.620	6.165	5.455	(4.912)	(3.361)	5.455	(75)	(3.361)		
Projeto Imobiliário SPE 70 Ltda.	-	-	-	-	-	-	6.016	-		
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	32.134	1.797	30.337	-	(2)	30.337	24.016	(2)		
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	9.015	6.930	2.085	624	(1.878)	2.085	3.962	(1.878)		
Projeto Imobiliário SPE 74 Ltda.	29.205	2.687	26.518	28.134	6.105	26.518	5.803	6.105		
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	464	11	453	-	(1)	453	453	(1)		
Impar Projeto 86 SPE Ltda.	51.960	(6.270)	58.230	7.552	(1.247)	58.230	33.362	(1.247)		
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	8.538	1.722	6.816	935	(96)	6.816	6.912	(96)		
Impar Projeto 84 SPE Ltda.	834	(45)	879	-	(45)	879	924	(45)		
Viver Projeto 83 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	459	-		
Impar Projeto 90 SPE Ltda.	3.922	391	3.531	109	(97)	3.531	3.628	(97)		
Impar Projeto 71 SPE Ltda.	71.520	72.989	(1.469)	6.671	(7.151)	(1.469)	5.683	(7.151)		
Impar Projeto 82 SPE Ltda.	172	13	159	-	-	159	(1.171)	-		
Impar Projeto Wave SPE Ltda.	3.268	10.846	(7.558)	92	(17.667)	(7.558)	10.109	(17.667)		
Impar Projeto 79 SPE Ltda.	9.515	69	9.446	-	(1)	9.446	9.129	(1)		
Impar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	3.857	857	3.000	272	33	3.000	2.356	33		
Impar Projeto 76 SPE Ltda.	42.161	17.415	24.746	42	(492)	24.746	(695)	(492)		
Impar Projeto 77 SPE Ltda.	42.464	18.950	23.514	1.275	(2.295)	23.514	8.521	(2.295)		
Impar Projeto 87 SPE Ltda.	3.984	5.357	(1.373)	567	(252)	(1.373)	(1.121)	(252)		
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	62	3.099	(3.037)	-	(16)	(3.037)	(16)	(19)		

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas						Investimentos	Equivalência patrimonial
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do exercício	2014		
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	22.706	15.175	7.531	544	(3.184)	10.714	(3.184)	(2.313)
Impar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	7.398	3.616	3.782	430	(352)	4.133	(352)	(386)
Impar Projeto 94 SPE Ltda.	61.794	17.487	44.307	189	(2.331)	44.307	46.638	(4.668)
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(2)	-	(1)
Projeto Imobiliário Residencial Línea SPE 96 Ltda.	64.980	69.984	(5.004)	5.477	(11.376)	(5.004)	6.372	(11.376)
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	5.240	13.126	(7.886)	1.842	(2.761)	(7.886)	(11.513)	(2.761)
Impar Projeto 100 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(15.842)	-	(8)
Impar Projeto 111 SPE Ltda.	17.217	4.151	13.066	321	(243)	13.066	13.309	(243)
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	63.496	25.998	37.498	8.627	1.224	37.498	1.426	1.224
Impar Projeto 104 SPE Ltda.	-	4	(4)	-	(4)	(3)	-	(2)
Impar Projeto 105 SPE Ltda.	17.124	10	17.114	3.750	195	17.114	16.919	195
Impar Projeto 106 SPE Ltda.	2.945	-	2.945	-	-	2.945	2.946	(4)
Impar Projeto 108 SPE Ltda.	14.812	247	14.565	6.401	(3.630)	14.565	(616)	(3.630)
Impar Projeto 109 SPE Ltda.	4	202	(198)	-	(16)	(198)	(242)	(16)
Impar Projeto 112 SPE Ltda.	10.767	168	10.599	2.520	(1.085)	10.599	(27)	(1.085)
Impar Projeto 113 SPE Ltda.	3.213	96	3.117	-	23	3.117	3.094	23
Impar Projeto 114 SPE Ltda.	-	1	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
Impar Projeto 116 SPE Ltda.	3.746	191	3.555	-	(3)	3.555	3.558	(3)
Impar Projeto 117 SPE Ltda.	-	7	(7)	-	(7)	(7)	-	(1)
Impar Projeto 119 SPE Ltda.	8	2	6	-	-	6	-	(1)
Impar Projeto 120 SPE Ltda.	-	11	(11)	-	-	(11)	(10)	-
Impar Projeto 124 SPE Ltda.	14	911	(897)	-	(1)	(897)	(896)	(6)
Impar Projeto 126 SPE Ltda.	6.191	7.068	(877)	(7.474)	(4.405)	(877)	(1.264)	(513)
Impar Projeto 128 SPE Ltda.	6.446	139	6.307	-	(3)	6.307	5.648	(9)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	883	954	-	(1)	(71)	(70)	(1)	(1)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas							Investimentos	Equivalência patrimonial
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total do ativo	Passivo circulante	Total do Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta		
Controlada em conjunto									
Impar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	75	50.195	50.270	633	3.651	42.84	45.986	27	(514)
Impar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	1.918	31.415	33.333	3.113	10.369	13.482	19.851	915	(1.937)
								19.851	168
								(1.937)	(861)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Imobilizado líquido

Descrição						Controladora	
	Imóvel	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Benefícios em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado
Custo							
Saldo em 31 de dezembro de 2013	3.975	16.977	2.343	506	2.267	256	26.324
Adições	-	-	-	-	8	-	8
Baixa	(3.975)	(41)	-	-	-	-	(4.016)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-	16.936	2.343	506	2.275	256	22.316
Adições	-	-	-	-	47	-	47
Baixa	-	(228)	(520)	(224)	-	-	(982)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-	16.708	1.823	272	2.322	256	21.381
Depreciação							
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(1.376)	(7.636)	(1.351)	(411)	(930)	(87)	(11.791)
Depreciação no exercício	(2)	(1.603)	(200)	(48)	(192)	(24)	(2.069)
Baixa	1.378	41	-	-	-	-	1.419
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-	(9.198)	(1.551)	(459)	(1.122)	(111)	(12.441)
Depreciação no exercício	-	(1.308)	(196)	(25)	(194)	(24)	(1.741)
Baixa	-	224	381	212	-	-	817
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-	(10.282)	(1.360)	(272)	(1.316)	(135)	(13.365)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2015	-	6.426	463	-	1.006	121	8.016
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2014	-	7.738	792	47	1.153	145	9.875
Taxa anual média ponderada - %	4	10	10	20	20	20	

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado							
Descrição	Imóvel	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Estande de vendas e apartamentos modelos decorados	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2013	3.975	17.106	2.492	-	12.196	2.792	256	39.342
Adições	-	-	(42)	-	126	8	-	134
Baixa	(3.975)				(62)			(4.079)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-	17.064	2.402	525	12.260	2.800	256	35.397
Adições	-	-	-	-	-	48	-	48
Baixa	-	(229)	(520)	(234)	(1.731)	-	-	(2.714)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-	16.835	1.972	291	10.529	2.848	256	32.731
Depreciação								
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(1.375)	(7.721)	(1.416)	(430)	(5.725)	(1.167)	(87)	(17.921)
Depreciação no exercício	(2)	(1.630)	(213)	(48)	(1.438)	(235)	(24)	(3.590)
Baixa	1.377	43			136			1.556
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-	(9.308)	(1.629)	(478)	(7.027)	(1.402)	(111)	(19.955)
Depreciação no exercício	-	(1.324)	(203)	(25)	(42)	(237)	(24)	(1.855)
Baixa	-	225	381	212	-	-	-	818
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-	(10.407)	(1.451)	(201)	(7.069)	(1.639)	(155)	(20.992)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2015	-	6.428	521	-	3.460	1.209	121	11.739
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2014	-	7.756	863	47	5.233	1.398	145	15.442
Taxa anual média ponderada - %	4	10	10	20	33	20		

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

14 Intangível

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Softwares	Total	Softwares	Total
Custo				
Saldo em 31 de dezembro de 2013	20.428	20.428	20.478	20.478
Adições	32	32	32	32
Baixa	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2014	20.460	20.460	20.510	20.510
Adições	1	1	177	177
Baixa	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2015	20.461	20.461	20.687	20.687
Amortização				
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(4.865)	(4.865)	(4.881)	(4.881)
Amortização no exercício	(2.171)	(2.171)	(2.178)	(2.178)
Baixa	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2014	(7.036)	(7.036)	(7.059)	(7.059)
Amortização no exercício	(2.171)	(2.171)	(2.208)	(2.208)
Baixa	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(9.207)	(9.207)	(9.267)	(9.267)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2015	11.254	11.254	11.420	11.420
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2014	13.424	13.424	13.451	13.451
Taxa anual média ponderada - %	10	10	10	10

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos líquido dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.	-	-	304.749	294.970
Capital de giro CCB, CCI e outros	Até 3,75% a.a. + CDI	19.805	66.641	19.805	66.641
	De 3,76% a.a. até 5% a.a. + CDI	54.506	47.148	54.506	47.148
	Acima de 5% a.a. + CDI	87.378	14.182	87.378	14.182
Projetos - CCB	Até 6,5% a.a. + CDI	36.145	27.261	79.329	66.908
Projetos - CCB	Até 13% a.a. + IPCA	30.278	22.091	30.278	22.091
Projetos - CCB/CCI <i>Leasing</i>	Até 12% a.a. + IGP-M	9.275	18.772	9.275	18.772
	Até 2,82% a.a.	223	539	223	539
		237.610	196.634	585.543	531.251
Circulante		(216.523)	(130.498)	(461.409)	(341.665)
Não circulante		21.087	66.136	124.134	189.586

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2016	-	51.029	-	133.149
2017	21.087	15.107	113.131	55.537
2018	-	-	11.003	900
	21.087	66.136	124.134	189.586

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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Determinados compromissos preveem a adimplência de *covenants*. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015, a Companhia não cumpriu os itens (c), (j), (k) e (l) e em 31 dezembro de 2014 não cumpriu os itens (c), (j), (i), (k) e (n) descritos na Nota 36. Os *waivers* para contratos cujo saldo em 31 de dezembro de 2015 totalizam R\$ 59.182, não houve reclassificação, pois toda a dívida está classificada no circulante.

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Encargos financeiros incorridos	120.274	129.734	175.659	182.590
Encargos financeiros capitalizados (*)	(43.134)	(48.491)	(88.041)	(95.254)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 32)	77.140	81.243	87.618	87.336
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Saldo inicial	56.899	37.252	91.952	74.830
Encargos financeiros capitalizados (*)	43.134	48.491	88.041	95.254
Encargos apropriados ao resultado (Notas 32 e 29)	(29.907)	(28.844)	(66.260)	(78.132)
Saldo final (Notas 7 e 12)	70.126	56.899	113.733	91.952

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Encargos financeiros capitalizados				
Financiamentos e debêntures (corporativos)	43.134	48.491	43.849	50.018
Sistema financeiro habitacional	-	-	44.192	45.236
Saldo total (*)	<u>43.134</u>	<u>48.491</u>	<u>88.041</u>	<u>95.254</u>

16 Debêntures

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Debêntures	226.413	239.679	226.413	239.679
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(513)	(1.170)	(513)	(1.170)
Juros sobre debêntures	<u>3.104</u>	<u>-</u>	<u>3.104</u>	<u>-</u>
Emissão 18 de janeiro de 2011	<u>229.004</u>	<u>238.509</u>	<u>229.004</u>	<u>238.509</u>
Debêntures	54.500	54.500	54.500	54.500
(-) Gastos com debêntures a amortizar	-	(401)	-	(401)
Juros sobre debêntures	<u>22.023</u>	<u>11.714</u>	<u>22.023</u>	<u>11.714</u>
Emissão 24 de junho de 2011	<u>76.523</u>	<u>65.813</u>	<u>76.523</u>	<u>65.813</u>
Debêntures	104.301	105.531	104.301	105.531
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(120)	(118)	(120)	(118)
Juros sobre debêntures	<u>35.681</u>	<u>20.432</u>	<u>35.681</u>	<u>20.432</u>
Emissão 1º de outubro de 2013	<u>139.862</u>	<u>125.845</u>	<u>139.862</u>	<u>125.845</u>
Circulante	445.389	430.167	445.389	430.167
	(445.389)	(304.252)	(445.389)	(304.252)
Não circulante	-	125.915	-	125.915

(*) Em 2015 foram realizados os pagamentos de R\$ 21.734 de juros e R\$ 13.266 de principal das debêntures emitidas em 18 de janeiro de 2011.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

As debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada da Taxa Referencial (TR) acrescidas de um "cupom" inicial de 8,75% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma *pro rata temporis* por dias úteis, com pagamentos semestrais.

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

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

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

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

As debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DI) acrescidas de sobretaxa de 5,75% ao ano, com pagamentos da remuneração em bases trimestrais.

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

(c) Emissão em 1º de outubro de 2013

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 05 de agosto de 2013, foi autorizada a emissão, pela Companhia, de debêntures conversíveis em ações, da espécie quiografária, em série única, de sua 4^a emissão, as quais serão objeto de colocação privada, no montante total de até R\$ 125.000 sujeita a atualização de acordo com a variação acumulada do Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescido de juros de 2% ao ano, com vencimento em 05 de agosto de 2016.

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

Exercido o direito de conversão em ações pelo debenturista, as debêntures não terão direito a remuneração e, portanto, a remuneração não integrará o cálculo do preço de conversão.

Em outubro de 2013 ocorreu a emissão de R\$ 105.000 das debêntures previstas, com o recebimento dos valores correspondentes, os quais são destinados a reforço do capital de giro da Companhia.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Em 2015 ocorreu a conversão de R\$ 1.230 sendo convertidas 4.082.560 ações, pelo preço fixo da conversão.

Os gastos com a emissão de debêntures estão registrados como redutores no passivo, os quais estão sendo apropriados ao resultado usando o método de juros efetivos. As debêntures serão amortizadas conforme tabela a seguir:

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2015	-	305.893	-	305.893
2016	446.022	125.963	446.022	125.963
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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

A Companhia está negociando com a Caixa Econômica Federal, representante do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), titular da totalidade das debêntures em circulação dessa emissão, a obtenção do *waiver* à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações por conta do não cumprimento da cláusula (f) e (h) da Nota 35, e está negociando *waiver* para a segunda emissão de debêntures, pois em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 ocorreu o não cumprimento das cláusulas (h) e (p) da Nota 35, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento em 31 de dezembro de 2015.

Considerando que seja obtido *waiver* sobre os saldos de 31 de dezembro de 2015 e o *waiver* já obtido sobre os saldos em 31 de dezembro de 2014, a classificação para da dívida ficaria da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Debêntures	385.214	399.710	385.214	399.710
Gastos com debêntures a amortizar	(633)	(1.689)	(633)	(1.689)
Juros sobre debêntures	60.808	32.146	60.808	32.146
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Circulante	445.389	430.167	445.389	430.167
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Não circulante	23.380	215.698	23.380	215.698
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2015	-	305.893	-	305.893
2016	422.642	125.963	422.642	125.963
2017	23.380	-	23.380	-
	446.022	431.856	446.022	431.856

17 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Garantia	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Fidejussória	12,00%	-	-	6.980	19.468
Alienação fiduciária	13,00%	4.812	8.185	4.812	8.185
Garantia					
Fidejussória/Alienação fiduciária	11,25%	-	-	2.507	3.374
Fidejussória	10,95%	-	-	2.226	3.153
		4.812	8.185	16.525	34.180
Circulante		(4.812)	(5.885)	(8.158)	(12.584)
Não circulante		-	2.300	8.367	21.596

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2016	-	2.300	-	6.281
2017	-	-	1.962	3.535
2018	-	-	1.835	3.368
A partir de 2019	-	-	4.570	8.412
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		2.300	8.367	21.596
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

18 Certificados de recebíveis imobiliários

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

<u>Emissão</u>	<u>Taxa de desconto</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
01.09.2011	115% da taxa DI	23.426	23.426	23.426	23.426
17.02.2012	IGP-M + 12% a.a.	5.203	5.288	5.203	5.288
21.05.2012	IGP-M + 12% a.a.	2.924	3.616	2.924	3.616
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		31.553	32.330	31.553	32.330
Gastos a amortizar		(47)	(151)	(47)	(151)
Juros incorridos		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		9.400	2.989	9.400	2.989
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		40.906	35.168	40.906	35.168
Circulante		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		(36.701)	(27.754)	(36.701)	(27.754)
Não circulante		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		4.205	7.414	4.205	7.414
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(i) Emissão em 1º de setembro de 2011

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários sem garantia real no valor de R\$ 98.400, cujos recursos foram utilizados para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. Atualmente a dívida monta em R\$ 23.426.

Nesta operação estão previstos clausulas de *covenants*, as quais não foram cumpridas em 31 de dezembro de 2014 (g) e (h) e somente a cláusula (h) em 31 de dezembro de 2015 da Nota 35, e a Companhia está negociando *waiver*. A dívida já está classificada toda no passivo circulante.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Emissão em 17 de fevereiro de 2012

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

(iii) Emissão em 21 de maio de 2012

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários com garantia em quotas do empreendimento Park Plaza (sociedade controlada Projeto Imobiliário Condomínio Parque Plaza SPE 52 Ltda.), no valor de R\$ 20.000, para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. Os certificados possuem vencimentos mensais a partir de 21 de junho de 2012 até 22 de maio de 2017.

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

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2016	-	3.143	-	3.143
2017	2.055	2.085	2.055	2.085
2018	1.129	1.147	1.129	1.147
A partir de 2019	1.021	1.039	1.021	1.039
	4.205	7.414	4.205	7.414

19 Fornecedores

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Vencidos	241	2.098	6.064	9.562
A vencer até 30 dias	573	913	1.755	3.722
A vencer entre 31 e 60 dias	445	1.089	3.381	9.012
A vencer entre 61 e 90 dias	206	213	1.562	416
A vencer entre 91 e 120 dias	-	200	68	312
A vencer entre 121 e 180 dias	2.004	400	2.407	589
A vencer após 180 dias	606	1.243	9.338	10.249
	3.834	4.058	18.511	24.300
	4.075	6.156	24.575	33.862

20 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Comissões a pagar (i)	-	-	4.357	5.087
Distratos a pagar	-	-	22.180	11.460
Multas contratuais	-	-	-	700
Custos de construção a pagar	-	-	572	1.298
Gastos com alienação de terrenos	-	-	-	995
Contas a pagar controladas em conjunto	-	-	-	269
Outras contas a pagar	2.871	3.088	4.301	5.035
	2.871	3.088	31.410	24.844
Circulante	(2.871)	(3.088)	(28.724)	(21.855)
	-	-	2.686	2.989
Não circulante				

(i) Comissões a pagar referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
2016	-	373
2017	362	24
2018	23	25
A partir de 2019	2.301	2.567
	2.686	2.989

21 Credores por imóveis compromissados

Os passivos referem-se a aquisição de:

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
Terrenos	9.786	9.786
Imóveis em construção	75	75
	9.861	9.861

O saldo de credores por imóveis compromissados está sujeito a atualização com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e não sujeito a juros, tendo sido mensurado a valor presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas.

22 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Adiantamentos de clientes incorporações	1.488	43	36.894	22.371
Permutas físicas (*)	-	-	12.742	12.651
Circulante	1.488	43	49.636	35.022
	(1.488)	(43)	(40.962)	(28.319)
Não circulante	-	-	8.674	6.703

(*) 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 datação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Obrigações com investidores

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.		
No início do exercício	50.096	43.984
Integralizações posteriores	-	602
Amortização principal	(14.210)	-
Amortização de juros	(5.701)	-
Juros e atualização monetária	4.844	-
Venda Participação SPE	<u>(35.029)</u>	<u>5.510</u>
	-	50.096
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.		
No início do exercício	5.220	6.359
Amortização principal	(1.342)	(1.738)
Amortização de juros	(277)	(543)
Juros e atualização monetária	<u>907</u>	<u>1.142</u>
	4.508	5.220
Circulante	4.508	55.316
	<u>(2.345)</u>	<u>(55.316)</u>
Não circulante	<u>2.163</u>	-

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

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

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

Em 02 de outubro de 2015 foi assinado o contrato de compra e venda da nossa participação na Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda., empreendimento Veríssimo. Com isso a Companhia deixou de ter responsabilidade sobre essa obrigação com Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação (FUNDO), repassando ao adquirente da participação esse passivo financeiro da SPE.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Inpar Projeto Wave SPE Ltda.

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

24 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Ativo não circulante	15.540	82.326	5.814	10.357
Passivo circulante	(349.642)	(287.754)	(88.252)	(77.026)
	<u>(334.102)</u>	<u>(205.428)</u>	<u>(82.438)</u>	<u>(66.669)</u>
Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Inpar Investimentos II S.A.	8.267	8.266	-	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.128	68.799	-	-
Tibério Inpar Proj. Res. São B. do Campo SPE XI Ltda.	1.278	-	1.278	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	416	348	-	-
Tibério Inpar Proj. Res. Er-Barueri SPE Ltda.	153	153	153	153
Viver Participações Ltda.	105	102	-	-
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	69	53	69	53
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	40	24	40	25
Projeto Imob. Res. Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	20	-	20	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	12	-	-	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	4	-	4	-
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	4.230	10.126
Viver Desenv. e Construção Imobiliária Ltda.	-	4.462	-	-
Inpar Investimentos S.A.	-	113	-	-
Inpar Projeto 101 SPE Ltda.	-	6	-	-
Outros	48	-	20	-
Total	15.540	82.326	5.814	10.357

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (Passivo)	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Viver Empreendimentos Ltda.	257.871	204.366	-	-
Paladin Prime Residential Investors (*)	88.233	77.029	88.233	77.026
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.479	-	-	-
Viver Vendas Ltda.	40	32	-	-
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	10	-	10	-
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	9	-	9	-
Projeto Imob. Res. Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	-	6.327	-	-
Total	349.642	287.754	88.252	77.026

(*) Em 21 de dezembro de 2012 foi obtido empréstimo do acionista Paladin Prime Residencial Investors, LLC, no montante de R\$ 25.000, em 2013 ocorreram novas liberações no montante de R\$ 21.600 e em 2014 foram liberados o total de R\$ 9.260, sujeito a juros correspondente a variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs) . Em 18 de dezembro de 2015 foram firmados aditivos aos contratos correspondentes, postergando o vencimento para 01 de outubro de 2016.

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

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

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

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

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

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

(c) Remuneração de administradores e diretores

A remuneração paga aos administradores e diretores em 31 de dezembro de 2015 foi de R\$ 2.365 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 2.662) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	4,00	2,00	3,00	9,00
Salário/pró-labore	-	2.027	256	2.283
Benefícios diretos e indiretos	-	78	4	82
Em 31 de dezembro de 2015	-	2.105	260	2.365

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

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

A Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 30 de abril de 2015 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2015 em até R\$ 4.500.

25 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Encargos trabalhistas	1.932	4.003	2.339	4.831
Provisão para remuneração variável	245	245	245	245
	2.177	4.248	2.584	5.076
Parcelamento - Lei nº 11.941/09 (a)	-	-	3.885	4.014
Parcelamentos tributários (b)	6.656	2.406	16.044	18.521
Parcelamento - Lei nº 12.996/14 (c)	3.165	3.017	53.643	50.923
Tributos correntes	127	1.104	18.301	23.578
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	14.259	16.858
PIS e COFINS diferidos	-	40	16.390	19.519
Circulante	12.125 (4.226)	10.815 (6.133)	125.106 (45.438)	138.489 (58.288)
Não circulante	7.899	4.682	79.668	80.201

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2016	1.896	741	21.979	24.357
2017	1.890	738	8.372	7.664
2018	1.488	735	7.678	5.871
A partir de 2019	2.625	2.468	41.639	42.309
	<u>7.899</u>	<u>4.682</u>	<u>79.668</u>	<u>80.201</u>

Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 14.044 (31 de dezembro de 2014: R\$ 12.663), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento.

(a) Parcelamento - Lei nº 11.941/09

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
Circulante	475	468
Não circulante	3.410	3.546
	<u>3.885</u>	<u>4.014</u>

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

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
2015	-	468
2016	475	401
2017	435	401
2018	435	401
A partir de 2019	2.540	2.343
	<u>3.885</u>	<u>4.014</u>

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

(b) Parcelamentos tributários

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lei nº 10.522/02	149	-	9.011	5.716
INSS	6.507	2.406	7.033	2.675
IPTU	-	-	-	10.130
	<u>6.656</u>	<u>2.406</u>	<u>16.044</u>	<u>18.521</u>

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2015	-	539	-	7.442
2016	1.695	539	4.469	4.742
2017	1.668	536	3.895	3.451
2018	1.662	532	3.819	1.702
A partir de 2019	1.631	260	3.861	1.184
	<u>6.656</u>	<u>2.406</u>	<u>16.044</u>	<u>18.521</u>

(c) Parcelamento – Lei nº 12.996/14

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Circulante	228	202	4.064	3.410
Não circulante	2.937	2.815	49.579	47.513
	<u>3.165</u>	<u>3.017</u>	<u>53.643</u>	<u>50.923</u>

Em 2014, a Companhia aderiu ao novo programa de parcelamento instituído através da Lei nº 12.996/14. O montante das dívidas incluídas no parcelamento da Lei nº 12.996/14 é representado a seguir:

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

O desconto obtido pela Companhia com a adesão do parcelamento é representado a seguir:

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

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2015	-	202	-	3.410
2016	228	202	4.064	3.410
2017	227	202	3.833	3.410
2018	227	202	3.832	3.409
A partir de 2019	<hr/> <u>2.483</u>	<hr/> <u>2.209</u>	<hr/> <u>41.914</u>	<hr/> <u>37.284</u>
	<hr/> <u>3.165</u>	<hr/> <u>3.017</u>	<hr/> <u>53.643</u>	<hr/> <u>50.923</u>

A consolidação dos impostos e contribuições ocorreu em 2015, exceto a o INSS o qual a Receita Federal do Brasil não disponibilizou a consolidação até o momento.

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
No início do exercício	-	-	16.858	20.208
Aquisição e baixa de participações	-	-	(1.265)	-
Despesas (receitas) no resultado (e)	-	-	(1.334)	(3.350)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	14.259	16.858
PIS e COFINS diferidos	-	40	16.390	19.519
Tributos diferidos	-	40	30.649	36.377

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Créditos a compensar - lucro real (i)				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros	1.263.132	1.096.395	1.425.327	1.252.191
Base de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.243.652	1.088.872	1.417.527	1.256.349

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

(i) Créditos a compensar - lucro real

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
Em um ano	13.522	15.807
Acima de um ano	737	1.051
	<hr/> <hr/> 14.259	<hr/> <hr/> 16.858

(iii) PIS e a COFINS diferidos

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Em um ano	-	40	15.545	18.313
Acima de um ano	-	-	845	1.206
	<hr/> <hr/> -	<hr/> <hr/> 40	<hr/> <hr/> 16.390	<hr/> <hr/> 19.519

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(260.853)	(234.428)	(259.406)	(230.410)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	102.265	94.700	(4.524)	(9.524)
Base de cálculo	(158.588)	(139.728)	(263.930)	(239.934)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(53.920)	(47.508)	(89.736)	(81.578)
Crédito não constituído	53.920	47.508	53.920	47.508
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	(33.634)	(30.656)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(2.182)	(3.414)
Corrente	-	-	(3.516)	(6.764)
Diferido	-	-	1.334	3.350
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(2.182)	(3.414)

26 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	4.693	6.433
Provisão para demandas judiciais (b)	5.775	3.920	63.495	37.378
	5.775	3.920	68.188	43.811
Circulante	-	-	(2.885)	(3.765)
Não circulante	5.775	3.920	65.303	40.046

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2015	2014
No início do exercício	6.433	8.837
Complemento (reversão) de provisão	(1.740)	(2.404)
 No fim do exercício	 4.693	 6.433

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

(b) Provisão para demandas judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Trabalhistas	3.101	2.449	9.725	7.964
Tributárias	-	-	852	753
Cíveis	892	773	12.562	11.616
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	1.782	698	40.195	16.899
Ambiental	-	-	161	146
 Não circulante	 5.775	 3.920	 63.495	 37.378

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
No início do exercício	3.920	2.204	37.378	28.281
Complemento (estorno) de provisão (Nota 33)	1.855	1.716	26.117	9.097
 No fim do exercício	 5.775	 3.920	 63.495	 37.378

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas são parte em 328 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 84,8% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária, para as quais foi constituída provisão para cobertura das prováveis perdas, cujo saldo em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 9.725 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 7.964).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Trabalhistas	16.937	1.559	23.490	8.056
Tributárias	-	213	6.908	6.436
Cíveis	1.326	618	28.071	16.759
Cíveis - indenizações, multas e outras perda com clientes	4.680	5.514	123.613	107.339
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	22.943	7.904	182.082	138.590

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

27 Patrimônio Líquido

27.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2014	335.309.452
Conversão de debêntures	4.082.560
Saldo em 31 de dezembro de 2015	339.392.012

Em 2015, foram convertidas em ações R\$ 1.230 das debêntures conversíveis, passando a capital social da Companhia para R\$ 1.297.145, dividido em 339.392.012 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

27.2 Gastos com subscrição de ações

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

Descrição	2015
Comissões	26.958
Assessoria e consultoria	6.418
Consultoria	2.874
Outros	1.605
	<hr/>
	37.855

27.3 Política de dividendos

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

28 Prejuízo por ação

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

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

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 0,77 e R\$ 0,33 (31 de dezembro de 2014 - prejuízo básico e diluído de R\$ 0,70 e R\$ 0,29).

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Data	Exercício de 2015		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média ponderada de ações
31 de dezembro de 2014	335.309.452	365/100	335.309.452
15 de julho de 2015	3.812.560	169/100	1.765.268
15 de dezembro de 2015	270.000	16/100	11.836
31 de dezembro de 2015	<u>339.392.012</u>		<u>337.086.555</u>

(a) Prejuízo básico por ação

	2015	2014
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(260.853)	(233.352)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	<u>337.086.555</u>	<u>335.309.452</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>0,77385</u>	<u>0,69593</u>

(b) Prejuízo diluído por ação

	2015	2014
Prejuízo do exercício	(260.853)	(233.352)
Despesa financeira das debêntures conversíveis	15.492	16.354
Prejuízo para determinar o prejuízo diluído por ação	<u>(245.361)</u>	<u>(216.998)</u>
Quantidade média ponderada de ações em circulação	337.086.555	335.309.452
Conversão presumida das debêntures conversíveis	415.105.400	420.000.000
Quantidade de ações para fins do prejuízo diluído	<u>752.191.955</u>	<u>755.309.452</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>0,3262</u>	<u>0,2873</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita de imóveis	(347)	(536)	112.094	157.899
Ajuste a valor presente	-	-	2.558	4.325
Receita de serviços	5	371	791	994
Receita operacional bruta	(342)	(165)	115.443	163.218
Impostos incidentes	53	(21)	(3.454)	(4.894)
Receita operacional líquida	(289)	(186)	111.989	158.324
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(280)	(5.998)	(101.721)	(156.053)
Encargos financeiros	-	-	(66.260)	(78.132)
Custos dos imóveis	(280)	(5.998)	(167.981)	(234.185)
Lucro (prejuízo) bruto	(569)	(6.184)	(55.992)	(75.861)
Percentual margem bruto - %	<u>196,89%</u>	<u>3324,73%</u>	<u>(50,00%)</u>	<u>(47,92%)</u>
Percentual margem bruto ajustada - % (*)	<u>196,89%</u>	<u>3324,73%</u>	<u>9,17%</u>	<u>1,43%</u>

(*) Excluindo encargos financeiros.

Desde 2014 não ocorreram novos lançamentos. Adicionalmente, a Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos, com a reversão da margem então apropriada nessas vendas. A reconciliação do lucro bruto com os empreendimentos em construção está demonstrada na Nota 34.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

30 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Salários e encargos	(18.775)	(23.509)	(19.145)	(23.907)
Assessoria e consultoria	(4.536)	(5.004)	(5.079)	(5.509)
Gastos corporativos	(1.445)	(2.763)	(2.008)	(3.182)
Aluguéis	(1.209)	(1.617)	(1.285)	(1.747)
Outras despesas	(173)	(240)	(173)	(319)
	(26.138)	(33.133)	(27.690)	(34.664)
Depreciação e amortização	(3.912)	(4.240)	(4.021)	(4.330)
	(30.050)	(37.373)	(31.711)	(38.994)

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

31 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Publicidade	(10)	(179)	(5.479)	(6.185)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados	-	-	(42)	(1.438)
Comissões	-	-	(1.396)	(1.476)
Despesas com garantia de obras	(23)	(2)	(851)	(2.139)
Perdas estimadas	(20)	22	848	599
Outras despesas	(1.819)	(690)	(5.330)	(1.994)
	(1.872)	(849)	(12.250)	(12.633)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	2.246	4.754	16.077	12.742
Rendimentos em aplicação	203	7.905	1.532	10.255
Abatimento parcelamento da Lei 12.996/2014	-	457	-	9.359
Outras receitas financeiras	-	-	3.399	6.440
	2.449	13.116	21.008	38.796
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos	(120.274)	(129.734)	(131.467)	(137.354)
Encargos corporativos capitalizados (Nota 15)	43.134	48.491	43.849	50.018
Encargos corporativos apropriados (Nota 15)	(29.907)	(28.844)	-	-
Multa	(402)	(1.023)	(1.637)	(5.885)
Juros	(1.789)	(482)	(17.510)	(6.060)
Descontos concedidos	-	-	(6.611)	(7.266)
Outras despesas financeiras	(2.380)	(1.812)	(9.248)	(9.969)
	(111.618)	(113.404)	(122.624)	(116.516)

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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 Outras receitas e despesas operacionais

Outras receitas e despesas operacionais	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita de venda de participações societárias (a)	24.698	7.991	54.698	145.223
Custo de venda de participações societárias	(33.054)	(746)	(64.709)	(144.035)
Alienação (baixa) de imobilizado	(293)	1.903	(293)	1.903
Provisão para demandas judiciais (Nota 26)	(1.855)	(1.716)	(26.117)	(9.097)
Rescisão de terreno	-	-	-	(27.104)
Multa contratual construção	(3.000)	-	(3.000)	-
Baixa de créditos tributários	-	(90)	-	(95)
Perdas estimadas	(2.031)	(457)	(19.252)	(457)
<i>Impairment</i> de terreno (b)	-	-	(1.751)	-
Outras receitas e despesas operacionais	(1.393)	(1.919)	(1.937)	(1.064)
	<u>(16.928)</u>	<u>4.966</u>	<u>(62.361)</u>	<u>(34.726)</u>

(a) Em 2015 ocorreram as seguintes vendas de participações societárias:

- (i) Em 9 de abril de 2015, foi efetivada a venda da totalidade das quotas da sociedade Masb 55 SPE Empreendimentos Ltda., pelo valor de R\$17.698, destacando uma perda na operação no valor de R\$ 9.512.
- (ii) Em 27 de maio de 2015, foi alienada a participação remanescente de 25% da Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Mairarê) por R\$ 30.000, sendo que nesta operação foi registrado uma perda de R\$ 958.
- (iii) Em 02 de outubro de 2015, foi efetuada a venda da participação Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda. pelo valor de R\$ 7.000, registrando um ganho de R\$ 1.156 na operação.

(b) Em 21 de janeiro de 2016 foi assinado um compromisso de venda das quotas de capital da Inpar Projeto 128 SPE Ltda. pelo valor de R\$ 4.850, sendo que o patrimônio líquido da empresa monta em R\$ 6.310 e, portanto, foi realizado o *impairment* no seu ativo de R\$ 1.460 (Nota 7).

34 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:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
Unidades vendidas em construção	59.346	119.416
Unidades em estoque em construção	21.877	84.378
Custo orçado a incorrer (*)	81.223	203.794
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	85.592	121.054
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>166.815</u>	<u>324.848</u>

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

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

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	89.837	174.995
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	<u>(59.346)</u>	<u>(119.416)</u>
	30.491	55.579
Percentual da margem bruta a apropriar	33,9%	31,8%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(3.279)	(6.387)
Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)	<u>(1.196)</u>	<u>(1.577)</u>
	26.016	47.615
Percentual da margem a apropriar	29,0%	27,2%

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

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

A variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2014 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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

construção:

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	379.573	527.084
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	-	(2.557)
(-) Vendas canceladas	(19.994)	(21.638)
(-) Perdas estimadas	(6.566)	(7.632)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(11.632)	(18.354)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	<u>(309.463)</u>	<u>(449.429)</u>
 Total	31.918	27.474
Resultado apropriados em exercícios anteriores	<u>(20.041)</u>	<u>(6.697)</u>
 Resultado apropriado no exercício	11.877	20.777
Provisão para garantia de obra	(183)	(397)
Encargo financeiro apropriados ao resultado do exercício (Nota 15)	<u>(33.941)</u>	<u>(49.634)</u>
 Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(22.247)	(29.254)
 Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	<u>(33.745)</u>	<u>(46.607)</u>
 	<u>(55.992)</u>	<u>(75.861)</u>
 Margem bruta apropriada - %	<u>(50,00%)</u>	<u>(47,92%)</u>

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

35 Seguros

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

- (a) Responsabilidade civil - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro - R\$ 5.000.
- (b) Danos físicos ao imóvel (obras financiadas) - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel, riscos de engenharia - R\$ 431.023.
- (c) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 9.989.
- (d) Garantia - garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal, firmado com o segurado - R\$ 11.024.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (e) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 50.000.

36 Cláusulas restritivas *covenants*

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, a Companhia e suas controladas não atenderam a todas as suas cláusulas restritivas dos financiamentos. As cláusulas (c), (j), (k) e (l) para 31 de dezembro de 2015 e as cláusulas (c), (j), (i), (k) e (n) para 31 de dezembro de 2014 não foram cumpridas, estando esses financiamentos classificados no passivo circulante (Nota 15), e as cláusulas (f) e (h) para a dívida relacionada à cláusula restritiva não cumprida refere-se à emissão de 300 debêntures ocorrida em 18 de janeiro de 2011, a qual está classificada no passivo circulante (Nota 16), e a cláusula (h) para a segunda emissão das debêntures (Nota 16). Também não foi cumprida a cláusula (h) para a operação de Certificados de recebíveis imobiliários emitida em 1 de setembro de 2011 (Nota 18). As debêntures (Nota 16) foram as únicas reclassificadas para o circulante, pois as demais dívidas já estavam para vencimento em 12 meses.

37 Eventos subsequentes

Venda Inpar Projeto 128 SPE Ltda.

Em 21 de janeiro de 2016 foi assinado um compromisso de venda das quotas de capital da Inpar Projeto 128 SPE Ltda. pelo valor de R\$ 4.850, a qual possui um terreno para incorporação como o seu maior valor do ativo. O patrimônio líquido da empresa é representado pelo valor de R\$ 6.310, portanto foi realizado o *impairment* no seu ativo de R\$ 1.460.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2015**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Recebimento da venda do terreno Parque do Carmo

Foi recebido em 09 de março de 2016 o montante de R\$ 22.060, ao qual foi encaminhado diretamente para amortização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) com emissão em 01 de setembro de 2011, restando a ser recebido o valor de R\$ 7.140, totalizando o valor de venda de R\$ 29.200.

* * *