

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

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

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

A Companhia apresenta patrimônio líquido a descoberto de R\$ 134.155, prejuízos acumulados de R\$ 2.329.532 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 220.512 no exercício de 2019 (R\$ 197.216 no exercício de 2018).

Recuperação Judicial

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

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

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

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

Consolidação da Recuperação Judicial

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
contábeis em 31 de dezembro de 2019**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Em 24 de agosto de 2017 foi proferida decisão excluindo as sociedades da recuperação judicial (i) com patrimônio de afetação constituído, (ii) com obra finalizada, habite-se emitido e sem estoque (iii) sem regularização processual, bem como ratificando o deferimento do processamento da recuperação judicial das sociedades que não foram excluídas da recuperação judicial. O Grupo Viver recorreu destas decisões e interpôs agravo de instrumento contra decisão que excluiu do polo ativo da Recuperação diversas sociedades integrantes do Grupo Viver.

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

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

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

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

Em 24 de setembro de 2019, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferiu decisão quanto ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, manifestando parcial provimento ao recurso, revogando em parte a tutela antecipada recursal. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que apenas a sociedade Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. cumpriu todos os requisitos para permanecer em Recuperação Judicial. Com relação as sociedades: (i) Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Inpar

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda., o Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que não possuem estoques e dívidas, dessa forma não poderiam requerer a Recuperação Judicial, (ii) Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda. não detém empreendimento iniciado ou concluído, (iii) Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., não possui dívidas, e apenas figura como garantidora de crédito extraconcursal detido pela Caixa Econômica Federal e (iv) Inpar Projeto 111 SPE Ltda. não está em situação de crise financeira. O Grupo Viver recorreu destas decisões e aguarda o julgamento dos seus recursos.

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

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

Plano de Recuperação Judicial

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

emissão de novas ações da Companhia.

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

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

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

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

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

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

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

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

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

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

Os valores previstos a serem pagos com ações e desembolso de caixa foram calculados com base no

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

1ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de maio de 2018 ocorreu a homologação do aumento de capital social, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571.253, com a emissão de 288.508.781 ações ordinárias, e como já mencionado esse aumento destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial.

2ª Tranche de aumento de capital

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

3ª Tranche de aumento de capital

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

4ª Tranche de aumento de capital

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

Continuidade das operações

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

A Recuperação Judicial tem por objetivo assegurar a continuidade das operações da Viver. Com base nas informações disponíveis nesta data, a Companhia não tem nenhum motivo para acreditar que não será possível alcançar um acordo com a maioria dos credores da Viver. Adicionalmente, o Conselho de Administração tem uma expectativa razoável de que a Viver poderá manter suas atividades e que suas

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

operações permanecerão vigentes durante a Recuperação Judicial. A continuidade das operações da Companhia depende, em última análise, do êxito do processo de recuperação judicial e da concretização de outras previsões da Viver. Essas condições e circunstâncias indicam a existência de incerteza significativa que poderá suscitar dúvidas sobre a capacidade da Viver de continuar em operação.

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

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

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

(a) Contínuo controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais (Nota 26), sendo que o valor anualizado das despesas gerais e administrativas (sem considerar reestruturação e depreciação) foi de R\$ 15,5 milhões (em 2019);

(b) Foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o exercício com R\$ 161.400 de recebíveis;

(c) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia.

A Companhia anunciou a criação de uma nova unidade de negócios do Grupo Viver a ServRe, com a missão de oferecer ao mercado serviços customizáveis para a gestão de ativos imobiliários e soluções para todas as etapas do ciclo imobiliário

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

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

2 Principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação e declaração de conformidade

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

(a) Demonstrações contábeis individuais

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board - IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), sendo que a base para reconhecimento de receitas estão descritas com maiores detalhes na Nota 2.21.

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

(i) Controladas

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

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

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

	Percentual de participação	
	2019	2018
Controladas e controladas em conjunto diretas		
Inpar Investimentos II S.A. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 111 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 86 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Condomínio Eredita SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Cond. Wellness Resort SPE 42 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100,00	100,00

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação	
	2019	2018
Controladas e controladas em conjunto diretas		
Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Venancio Alves SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	100,00
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Inpar Projeto Wave SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
JMT Propriedade Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Plarcon Incorporações Imobiliárias S/A - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.- Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imob. Res. Esporte & Vida Cond. Gravataí SPE 53 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	100,00	100,00
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Serve Real Estate Serviços de Gestão Imobiliária Ltda	100,00	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento E Construção Imobiliária SPE 141 Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	100,00	100,00
XYZ Real Estate Incorporações Imobiliárias Ltda	100,00	-
Inpar - Agra - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	70,00	70,00
Inpar - Agra - Projeto Residencial America SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	70,00	70,00

(ii) Transações com participações de não controladores

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

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

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(iii) Empreendimentos controlados em conjunto

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

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.

2.2 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

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

2.3 Moeda funcional

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

2.4 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

2.4.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(b) Contingências

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do resultado final. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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

2.4.2 Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

(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\$ 90.547 (R\$ 87.983 em 31 de dezembro de 2018) (Nota 30), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

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

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6 Ativos financeiros

2.6.1 Classificação

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

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

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

(b) Empréstimos e recebíveis

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

2.6.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

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

2.6.4 Impairment de ativos financeiros

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - . mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - . condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

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

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

2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge*

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

Não existem operações de investimentos financeiros derivativos e atividades de *hedge* em aberto em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

2.8 Contas a receber

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

2.9 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

distratos.

2.10 Despesas com vendas a apropriar

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

2.11 Imobilizado

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

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

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

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

2.12 Intangível

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

como passivo não circulante. As contas a pagar diversos incluem, substancialmente, distratos a pagar, obrigações decorrentes de encargos com condomínios e impostos de unidades imobiliárias em estoque ou em processo judicial e comissões a pagar.

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

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

2.15 Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

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

2.16 Provisões

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

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

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

(a) Riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

decisões de tribunais.

(b) Garantias

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

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

(c) Atraso na entrega de empreendimentos

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

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

(d) Contratos onerosos

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

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

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

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

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

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

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

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

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

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

2.18 Benefícios a empregados e dirigentes

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

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

(a) 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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.19 Capital social e gastos com oferta pública de ações

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

2.20 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social.

Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 a Companhia apresentou prejuízo, não havendo dividendos a distribuir. Nos termos da legislação societária, por ocasião da geração de lucros, a destinação primária é a compensação de prejuízos acumulados.

2.21 Reconhecimento de receitas

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

(a) Unidades concluídas e terrenos

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

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

(b) Unidades em construção

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “saldo devedor da unidade imobiliária financiado por banco privado, após concluído o projeto de construção”. Neste modelo a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(c) Operações de permuta

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

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

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

2.21.2 Receitas de taxa de administração

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

2.21.3 Receitas financeiras

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

2.22 Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

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

2.23 Demonstrações dos fluxos de caixa

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

2.24 Demonstrações do valor adicionado

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

3 Novas normas, interpretações e alterações de normas

3.1 Adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019

(a) CPC 06 R2 (IFRS 16)

Referido pronunciamento introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. No resultado do exercício deixa-se de reconhecer uma despesa de aluguel, passando a reconhecer uma despesa de depreciação do direito de uso e despesa de juros do passivo de arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

Dado que atualmente o principal encargo com arrendamento da Companhia se relaciona ao escritório corporativo que ocupa e está localizado no município de São Paulo, e cujo contrato de locação encontra-se vencido e ainda não se definiu quanto à continuidade no atual endereço, a administração concluiu por não registrar obrigação futura em decorrência da não existência de instrumento contratual vigente e decorrente da indefinição quanto aos valores e período de um novo contrato de locação.

A Companhia aplicou as isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente equipamentos de informática, etc. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

(b) ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, quando houver incerteza sobre os tratamentos de imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro líquido. De acordo com a interpretação, as empresas devem mensurar e reconhecer o seu ativo ou passivo fiscal, corrente ou diferido, aplicando os requisitos do CPC 32 / IAS 12 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), nas bases fiscais, nas perdas fiscais não utilizadas, nos créditos fiscais não utilizados e nas alíquotas fiscais, determinados com base nesta interpretação. Esta interpretação está em vigor, desde de 1 de janeiro de 2019, e não foram identificados impactos relevantes relacionados à sua aplicação.

3.2 A serem adotadas após 1º de janeiro de 2020

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2020. A Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação destas demonstrações contábeis. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alteração ao CPC 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8);
- IFRS 17 - Contratos de Seguros.

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

4 Gestão de risco financeiro

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de taxa de juros

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários e credores por imóveis compromissados, estão mencionadas nas Notas 14, 15 e 18, respectivamente.

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

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

(b) Risco de crédito

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

(c) Risco de liquidez

No contexto descrito na Nota 1, a Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de linhas para o financiamento de capital de giro e compromissos com suas obras e obtenção de recursos de seus acionistas. O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2019.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empréstimos e financiamentos	258	167	258	71.863
Debêntures	195.905	196.504	195.905	196.504
Coobrigação recebíveis	-	2.303	5.760	9.162
Partes relacionadas	-	-	87.742	27.320
	196.163	198.974	289.665	304.849
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(40)	(56)	(5.461)	(7.810)
Dívida líquida	196.123	198.918	284.204	297.039
Patrimônio líquido	(150.201)	46.112	(150.201)	46.112
Patrimônio líquido e dívida líquida	45.922	245.030	134.003	343.151
Percentual	427,08%	81,18%	212,09%	86,56%

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos ativos e passivos financeiros atrelados aos diferentes indexadores (CDI, IPCA, IGP-M e TR), os quais compõem o fator de risco de taxa de juros, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de dezembro de 2019, exceto para a TR, para a qual se assumiu uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível <i>stress</i> 25%	Remoto <i>stress</i> 50%
Queda do CDI	4,11	3,08	2,06
Alta do CDI	4,11	5,14	6,17
IGP-M	3,36	4,20	5,04
INCC	4,60	5,75	6,90
TR	0,00	0,00	0,00
IPCA	3,09	3,86	4,64

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações
contábeis em 31 de dezembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dados consolidados	2019		2018		Risco	Valores para 2019		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5)	1.846		3.482					
80% a 100% do CDI	1.846		3.482		Queda do CDI	76	57	38
Contas a receber de clientes (Nota 6)	82.548		255.530					
IGP-M	20.648		197.529		Alta do IGP-M	694	867	1.041
INCC	61.900		58.001		Alta do INCC	2.847	3.559	4.271
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 9)	12.160		31.703					
IGP-M	12.160		31.703		Alta do IGP-M	409	511	613
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)		258		71.863				
TR		-		44.817	Alta da TR	-	-	-
CDI		-		26.879	Alta do CDI	-	-	-
IGP-M		258		167	Alta do IGP-M	(9)	(11)	(13)
Debêntures (Nota 14)		195.905		196.504				
TR		185.862		172.581	Alta da TR	-	-	-
CDI		10.043		23.923	Alta do CDI	(413)	(516)	(619)
Partes relacionadas (Nota 20)		87.742		27.320				
CDI		87.742		27.320	Alta do CDI	(3.606)	(4.508)	(5.409)
Credores por imóveis compromissados (Nota 18)		-		75				
INCC		-		75	Alta do INCC	-	-	-

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

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	
	2019	2018	2019	2018
Empréstimos e financiamentos	258	167	258	71.863
Debêntures	195.905	196.504	195.905	196.504
Coobrigação recebíveis	-	2.303	5.760	9.162
Partes relacionadas	-	-	87.742	27.320
	196.163	198.974	289.665	304.849
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(40)	(56)	(5.461)	(7.810)
Dívida líquida	196.123	198.918	284.204	297.039
Patrimônio líquido	(134.155)	46.112	(134.155)	46.112
Patrimônio líquido e dívida líquida	61.968	245.030	150.049	343.151
Percentual	316,49%	81,18%	189,41%	86,56%

(f) Estimativa do valor justo

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

A Companhia aplica o CPC 40 (R1)/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

Por conta do pedido de recuperação judicial em setembro de 2016, as dívidas concursais não estão sendo atualizadas pelos seus respectivos índices estabelecidos em contratos, sendo que o Plano foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores em 29 de novembro de 2017, tendo sido homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial em 14 de dezembro de 2017.

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária			147.270	205.816
Sem alienação fiduciária	350	342	1.795	1.717
	350	342	149.065	207.533
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			61.900	60.455
Contas a receber de clientes	350	342	210.965	267.988
Perdas estimadas para devedores duvidosos e provisão para distratos	(350)	(342)	(128.417)	(12.458)
Contas a receber de clientes	-	-	82.548	255.530

Do total do contas a receber de unidades concluídas, aproximadamente R\$ 12.481 encontram-se vencidas, motivado, principalmente, por ações judiciais ainda não resolvidas e pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço com base no financiamento por ele obtido.

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e bancos conta movimento	37	55	3.615	4.328
Fundos de investimentos	-	-	749	3.481
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	-	-	1.094	-
Aplicação automática	3	1	3	1
Total de caixa e equivalentes de caixa	40	56	5.461	7.810

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

Em 31 de dezembro de 2019, aproximadamente R\$ 2.800, classificados em bancos conta movimento e fundos de investimento, estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo a receber dos empreendimentos concluídos	350	342	149.065	207.533
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão para distratos	(350)	(342)	(128.417)	(10.004)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	-	-	20.648	197.529
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção	-	-	140.752	136.229
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(2.454)
(+) Parcelas recebidas	-	-	87.046	87.046
(=) Vendas contratadas atualizadas	-	-	227.798	220.821
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(87.421)	(84.441)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 19)	-	-	8.569	8.667
(=) Receita apropriada	-	-	148.946	145.047
(-) Parcelas recebidas	-	-	(87.046)	(87.046)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	61.900	58.001
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	-	-	82.548	255.530
Outras contas a receber e serviços	12.323	12.339	12.481	12.516
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(12.304)	(12.304)	(12.461)	(12.481)
Contas a receber de outras operações	19	35	20	35
Total do contas a receber	19	35	82.568	255.565
(-) Circulante	(19)	(35)	(18.165)	(245.194)
Não circulante	-	-	64.403	10.371

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

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

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor justo das contraprestações a 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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada.

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

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

Ano - descrição	Consolidado			
	Imóveis		2019	2018
	Concluídos	Construção	Total	Total
Vencidos	12.481	133.668	146.149	302.582
A vencer				
2019	-	-	-	11.608
2020	6.334	1.402	7.736	4.624
2021	1.142	1.441	2.583	4.580
2022	532	1.613	2.145	4.255
2023 em diante	159	2.628	2.787	3.655
	20.648	140.752	161.400	331.304

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

Conforme mencionado na nota explicativa 4(g) a Companhia possui clientes ativos com ações judiciais. Em 2019, a Companhia abriu a perda estimada por grupo de contas contábeis, ao invés do valor líquido que afeta o lucro bruto (margem das operações), e com isso os ajustes transitaram pelo contas a receber, estoques e distratos a pagar. Para cobrir riscos dessa carteira não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas para distratos, das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar (nota 7). Essa estimativa é realizada com base na análise de informações históricas e dos processos judiciais. As perdas estimadas constituídas sobre as operações que poderão ser distratadas montam em R\$ 121.318 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 34.767). As perdas estimadas constituídas sobre a margem de operações que poderão ser distratadas considerando os critérios de 2018 montam R\$ 28.411 (31 de dezembro de 2018 – R\$ 122).

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Perdas estimadas	12.654	12.646	19.560	19.384
Provisão para distratos	-	-	121.318	122
Indenização	-	-	-	5.433
	<u>12.654</u>	<u>12.646</u>	<u>140.878</u>	<u>24.939</u>
Empreendimentos concluídos			128.417	10.004
Empreendimentos em construção			-	2.454
Demais contas a receber			<u>12.461</u>	<u>12.481</u>
			<u>140.878</u>	<u>24.939</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2017	(10.630)	(19.887)
Reversão perdas estimadas para indenização	-	1.037
Perdas estimadas	<u>(2.016)</u>	<u>(6.124)</u>
Em 31 de dezembro de 2018	(12.646)	(24.939)
Provisão para distratos	-	(121.196)
Reversão perdas estimadas para indenização	-	5.433
Perda efetiva		1.010
Perdas estimadas	<u>(8)</u>	<u>(1.186)</u>
Em 31 de dezembro de 2019	<u>(12.654)</u>	<u>(140.878)</u>

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

Descrição	Concluído	Construção	Total
Vencido	103.392	63.975	167.367
A vencer	<u>3.723</u>	<u>3.513</u>	<u>7.236</u>
Em 31 de dezembro de 2019	<u>107.115</u>	<u>67.488</u>	<u>174.603</u>

Conforme descrito na nota 22 (b), a Companhia mantém em 2019 uma provisão de R\$ 116.718 (31 de dezembro de 2018 – R\$ 96.271) para prováveis indenizações a clientes que possuem ações judiciais.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018 (reclassificado)
Terrenos para incorporação	2.670	2.670	200.873	214.448
Imóveis em construção	-	-	31.819	37.862
Imóveis concluídos	-	-	85.216	84.001
Adiantamentos a fornecedores	-	-	679	-
Provisão para distratos (i)	-	-	114.265	-
	<u>2.670</u>	<u>2.670</u>	<u>432.852</u>	<u>336.311</u>
(-) Impairment imóveis concluídos (ii)			(11.872)	(6.461)
(-) Impairment terrenos (ii)	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(43.492)</u>	<u>(37.255)</u>
	<u>(2.670)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(55.364)</u>	<u>(43.716)</u>
	-	-	377.488	292.595
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(167.945)</u>	<u>(172.381)</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>209.543</u>	<u>120.214</u>

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

Em 14 de novembro de 2019 foi concedida para pagamento da Segunda Emissão de Debentures (Nota Explicativa 14 (b)), a propriedade do terreno denominado “Vinhedo”. O custo contábil deste terreno corresponde ao valor de R\$ 14.453. O valor avaliado do imóvel para o pagamento da dívida foi de R\$ 11.780, gerando uma perda reconhecida ao resultado de R\$ 2.673 (nota explicativa 29).

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Custo incorrido acumulado	141.548	139.780
Custo apropriado às unidades vendidas	(115.751)	(114.040)
Juros capitalizados	64.690	70.791
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas	<u>(58.668)</u>	<u>(58.669)</u>
No fim do exercício/período	<u>31.819</u>	<u>37.862</u>

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Adiantamentos a fornecedores	507	504	733	596
Depósitos judiciais	197	481	5.071	5.028
Repasse sobre financiamentos indevidos (i)	-	-	476	400
Adiantamento a funcionários	60	34	183	161
Caixa Econômica Federal (Debêntures 1ª emissão) (ii)	1.400	-	1.400	-
Outros	42	9	48	546
Perdas estimadas para créditos diversos	(510)	(510)	(510)	(510)
	1.696	518	7.401	6.221
Circulante	(1.499)	(518)	(2.389)	(6.221)
Não circulante	197	-	5.012	-

- (i) Amortizações realizadas pelos bancos financiadores de alguns empreendimentos após a solicitação do pedido de recuperação judicial, sendo que a Companhia recorreu judicialmente para que os valores sejam devolvidos.
- (ii) Em 2019 ocorreu o pagamento retenção de R\$ 1.400 relacionado às Debêntures da 1ª emissão, valor no qual a Companhia contestou junto à Caixa Econômica Federal. No momento a Companhia está em processo de negociação do débito junto à Caixa Econômica Federal para definição da forma de quitação das Debêntures e por esse motivo o referido valor foi classificado na rubrica de créditos diversos.

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2017	(510)	(542)
Reversão de perdas estimadas		32
Em 31 de dezembro de 2018 e 2019	(510)	(510)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Zappi Const.e Empreend. Imob. Ltda.	14.198	14.198	14.198	14.198
CTS Empreend. Imob. Ltda	-	-	17.624	17.624
Meta Holding S.A.	1.368	1.250	1.368	1.250
Outros	946	946	946	946
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(16.512)	(16.394)	(34.136)	(34.018)
	-	-	-	-
Menin Incorporadora Ltda. (i)	1.117	1.064	1.212	1.256
L. Priori Incorporações Ltda. (ii)	30.431	30.447	30.431	30.447
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(19.483)	-	(19.483)	-
	12.065	31.511	12.160	31.703
Não circulante	12.065	31.511	12.160	31.703

- (i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário;
- (ii) A Companhia estimou uma perda de R\$ 19.483 do valor a receber do parceiro L.Priori Incorporações Ltda., com base na recuperação dos ativos do Empreendimento Beira Mar. O valor de conta corrente com esse parceiro aumentou consideravelmente com o pagamento da dívida de SFH desse empreendimento com ações ordinárias da Viver na 2ª Tranche de aumento de capital (Nota 1).

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2017	(16.234)	(33.858)
Complemento de perdas estimadas	(160)	(160)
Em 31 de dezembro de 2018	(16.394)	(34.018)
Complemento de perdas estimadas	(19.601)	(19.601)
Em 31 de dezembro de 2019	(35.995)	(53.619)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Impostos e contribuições a compensar

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
PIS	239	190	1.297	1.241
COFINS	1.085	860	5.968	5.709
CSLL	44	41	232	77
IRPJ	45	44	652	574
IRRF s/ aplicações financeiras	-	-	129	140
Outros	25	22	684	1.480
Perdas estimadas impostos a compensar (i)	-	-	(3.839)	-
	1.438	1.157	5.123	9.221
Circulante	(115)	(18)	(1.450)	(3.822)
Não circulante	1.323	1.139	3.673	5.399

- (i) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 3.839 em aproveitamento de créditos de PIS e COFINS Lei 10833/03) sobre os custos das unidades imobiliárias vendidas, por não haver estimativa de utilização dentro do prazo de prescrição.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	323.662	413.854	9.216	15.969
Provisão para passivo a descoberto (b)	(10.127)	(92.003)	(229)	(230)
Investimentos (a)	313.535	321.851	8.987	15.739
Reclassificação para o passivo	10.127	92.003	229	230
Encargos financeiros apropriados (*)	4.128	9.243		
	327.790	423.097	9.216	15.969

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Aumento de capital (redução)	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2018	Adiantamento para futuro aumento de capital	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2019
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	(9.047)	-	-	(66.586)	(75.633)	111.914	(40.694)	(4.413)
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	465.290	-	-	(77.596)	387.694	-	(79.026)	308.668
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	(110)	-	-	(59)	(169)	170	-	1
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	(1.931)	-	-	(523)	(2.454)	1.366	(372)	(1.460)
Inpar Investimentos II S A. - Em Recuperação Judicial	(8.221)	-	-	-	(8.221)	8.269	(47)	1
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	(5.316)	-	-	(51)	(5.367)	5.451	(39)	45
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	3.026	-	-	(78)	2.948	657	(7.701)	(4.096)
Inpar Projeto 39 SPE Ltda	134	(134)	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	6.328	-	-	986	7.314	-	(1.512)	5.802
Sociedades controladas	450.153	(134)	-	(143.907)	306.112	127.827	(129.391)	304.548
Controladas em conjunto pela Viver Empreendimentos Ltda. - Em recuperação judicial	4.292	-	-	7.933	12.225	-	(6.680)	5.545
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	43	-	-	7	50	-	3	53
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	78	-	-	(1)	77	-	-	77
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.959	-	-	(12)	2.947	-	-	2.947
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	49	(10)	-	12	51	-	2	53
Tibério - Inpar Proj. Res. Guarulhos SPE Ltda.	288	-	(81)	77	284	-	(85)	199
Tibério - Inpar Proj. Res. ER-Barueri SPE Ltda.	(158)	-	-	(1)	(159)	-	1	(158)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	777	-	(444)	(69)	264	-	7	271
Sociedades controladas em conjunto	8.328	(10)	(525)	7.946	15.739	-	(6.752)	8.987
Total	458.481	(144)	(525)	(135.961)	321.851	127.827	(136.143)	313.535

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

Notas explicativas da administração às demonstrações
contábeis em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Provisão para perdas em investimentos

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

Empresas	Controladora			Consolidado		
	2018	Acréscimo/ diminuição	2019	2018	Acréscimo/ diminuição	2019
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	75.633	71.220	4.413	-	-	-
Inpar Investimentos II S.A. - Em recuperação judicial	8.221	8.221	-	-	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda. - Em recuperação judicial	5.367	5.367	-	-	-	-
Inpar Participações e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	2.454	994	1.460	-	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda. - Em recuperação judicial	-	(4.096)	4.096	-	-	-
Viver Participações Ltda. - Em recuperação judicial	169	169	-	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159	1	158	159	1	158
PMCS Participações S.A .	-	-	-	71		71
Provisão para passivo a descoberto	92.003	81.876	10.127	230	1	229

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019
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	2019	2018	2019	2018
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	4.656	5.580	(924)	636	124	(924)	(1.048)	124	(347)
Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	14.225	-	14.225	-	(1)	14.225	14.226	(1)	564
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	11.412	14	11.398	-	(2.695)	11.398	14.094	(2.695)	-
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	1.471	266	1.205	(99)	(8)	1.205	1.212	(8)	79
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	18.892	412	18.480	(14)	(27)	18.480	18.508	(27)	130
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	16.502	5.131	11.371	(4.710)	(1.514)	11.371	12.886	(1.514)	(9.319)
Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	22.333	5.459	16.874	(850)	(941)	16.874	17.814	(941)	(2.812)
Inpar Projeto Residencial Quatro Estacoes Ltda. - Em Recuperação Judicial	10.649	234	10.415	626	83	10.415	10.331	83	(61)
Inpar Projeto Lagoa Dos Ingleses SPE Ltda.	67.465	30.482	36.983	(42.591)	(28.410)	36.983	(68.654)	(28.410)	(36.241)
Inpar Projeto Residencial Venancio Alves SPE Ltda.	17.127	239	16.888	(21)	(117)	16.888	17.005	(117)	45
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	1.057	185	872	27	(22)	872	895	(22)	49
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	92.585	97.594	(5.009)	3.570	(12.159)	(5.009)	(788)	(12.159)	(5.424)
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia SPE Ltda.	3.182	323	2.859	54	(44)	2.859	2.903	(44)	23
Projeto Imobiliario Viver Ananindeua SPE 40 Ltda. - Em Recuperação Judicial	33.708	3.856	29.852	(3.359)	(1.554)	29.852	31.405	(1.554)	(974)
Projeto Imobiliario Condominio Park Plaza SPE 52 Ltda. - Em Recuperação Judicial	3.233	2.884	349	(292)	(482)	349	831	(482)	(657)
Projeto Imob. Res. Esporte & Vida Cond. Gravataí SPE 53 Ltda. - Em Recuperação Judicial	4.178	124	4.054	(149)	(61)	4.054	4.115	(61)	(112)
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	47.255	18.383	28.872	(11.905)	(6.742)	28.872	11.682	(6.742)	97
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	49.218	15.336	33.882	(22.366)	(1.716)	33.882	35.597	(1.716)	(2.270)
Inpar Projeto Residencial Cond. Wellness Resort SPE 42 Ltda. - Em Recuperação Judicial	4.475	5.937	(1.462)	(2.824)	(3.294)	(1.462)	1.832	(3.294)	725
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	14.218	15.921	(1.703)	(9.491)	(9.371)	(1.703)	(34.645)	(9.371)	(15.733)
Plarcon Incorporações Imobiliárias S/A - Em Recuperação Judicial	19.850	105	19.745	-	(39)	19.745	19.784	(39)	27

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

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	2019	2018	2019	2018
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. - Em Recuperação Judicial	8.116	2.551	5.565	(797)	(1.250)	5.565	6.814	(1.250)	942
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda. - Em Recuperação Judicial	15.648	7.397	8.251	343	(1.851)	8.251	10.101	(1.851)	(254)
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda. - Em Recuperação Judicial	2.435	344	2.091	(147)	(312)	2.091	2.403	(312)	21
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. - Em Recuperação Judicial	19.937	7.579	12.358	(1.561)	(3.477)	12.358	15.834	(3.477)	(601)
Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda.	5.028	5.529	(501)	261	(1.720)	(501)	(21.315)	(1.720)	(484)
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	8.601	5.675	2.926	-	(124)	2.926	1.107	(124)	(66)
JMT Propriedade Imobiliaria Ltda. - Em Recuperação Judicial	14.429	9.996	4.433	-	(4.523)	4.433	6.489	(4.523)	(1)
Projeto Imobiliario Canoas Happiness SPE 72 Ltda.- Em Recuperação Judicial	839	1.894	(1.055)	64	(826)	(1.055)	(13.142)	(826)	982
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	26.844	890	25.954	-	(139)	25.954	26.093	(139)	614
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.- Em Recuperação Judicial	56.889	10.130	46.759	(3.675)	(4.855)	46.759	51.614	(4.855)	(1.572)
Projeto Imobiliario Viver Castanheira SPE 85 Ltda. - Em Recuperação Judicial	7.509	2.452	5.057	161	(248)	5.057	5.306	(248)	(676)
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	1.867	11	1.856	-	(10)	1.856	1.866	(10)	17
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	6.189	95	6.094	(10)	(73)	6.094	6.168	(73)	195
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	13.568	11.544	2.024	(3.219)	2.044	2.024	(50.703)	2.044	(29.534)
Inpar Projeto Wave SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	331	3.618	(3.287)	(1)	(2.373)	(3.287)	(11.966)	(2.373)	(536)
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	9.890	247	9.643	-	(11)	9.643	9.653	(11)	18
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	1.723	508	1.215	(541)	(222)	1.215	1.438	(222)	(58)
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	24.729	4	24.725	-	(1)	24.725	24.726	(1)	(1)
Projeto Imobiliario SPE 77 Ltda. - Em Recuperação Judicial	20.293	5.136	15.157	(2.546)	(3.136)	15.157	18.292	(3.136)	(1.346)
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	8.210	2.891	5.319	62	(655)	5.319	5.974	(655)	(64)
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Projeto Imobiliario Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda. - Em Recuperação Judicial	6.189	3.162	3.027	(182)	(1.379)	3.027	4.405	(1.379)	(1.259)
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda. - Em Recuperação Judicial	3.369	702	2.667	-	3.223	2.667	(556)	3.223	(2.059)
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	49.793	16.865	32.928	(1.917)	(12.206)	32.928	45.133	(12.206)	(1.123)
Projeto Imobiliario Residencial Linea SPE 96 Ltda.	37.235	27.251	9.984	(26.410)	(8.239)	9.984	(48.357)	(8.239)	(25.714)
Projeto Imobiliario Barra Bali SPE 99 Ltda.	2.243	3.921	(1.678)	(1.383)	(802)	(1.678)	(15.562)	(802)	(3.827)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

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	2019	2018	2019	2018
Inpar Projeto 111 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	16.278	1.895	14.383	496	44	14.383	14.339	44	834
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. - Em Recuperação Judicial	31.055	7.874	23.181	(8.202)	(6.979)	23.181	30.160	(6.979)	(2.522)
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	16.175	1.225	14.950	(308)	(369)	14.950	15.319	(369)	208
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	11.714	138	11.576	(145)	50	11.576	11.526	50	(6)
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	2.574	198	2.376	82	(107)	2.376	(230)	(107)	-
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	6.104	134	5.970	(77)	(182)	5.970	6.152	(182)	(1.404)
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	23	-	23	-	(16)	23	(53)	(16)	17
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	3.352	71	3.281	-	(629)	3.281	3.537	(629)	(2)
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	6.642	7.567	(925)	(146)	1.698	(925)	(3.381)	1.698	(750)
Viver Desenvolvimento E Construção Imobiliária SPE 141 Ltda. - Em Recuperação Judicial	-	-	-	-	-	-	(961)	-	1
Serve Real Estate Serviços de Gestão Imobiliária Ltda	5	108	(103)	18	(1.560)	(103)	-	(1.560)	-
XYZ Real Estate Incorporações Imobiliárias Ltda	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-

Controlada em conjunto	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas					Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do exercício	2019	2018	2019	2018
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	47.724	4.273	43.451	18	(303)	43.451	43.753	(303)	(1.699)
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	27.458	8.897	18.561	239	896	18.561	17.665	896	(2.691)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Imobilizado

Descrição	Controladora					Consolidado					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Estande de vendas e aptos. modelos decorados	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado
Custo											
Em 31 de dezembro de 2017	15.648	360	2.322	256	18.586	15.757	443	8.039	2.801	256	27.296
Adições	19	-	-	-	19	19	-	-	-	-	19
Baixa	(38)	-	-	-	(38)	(38)	-	-	-	-	(38)
Em 31 de dezembro de 2018	15.629	360	2.322	256	18.567	15.738	443	8.039	2.801	256	27.277
Adições	157	4	-	-	161	165	4	-	-	-	169
Baixa	(13.014)	(12)	-	-	(13.026)	(13.019)	(12)	(8.039)	-	-	(21.070)
Em 31 de dezembro de 2019	2.772	352	2.322	256	5.702	2.884	435	-	2.801	256	6.376
Depreciação											
Em 31 de dezembro de 2017	(11.801)	(319)	(1.710)	(183)	(14.013)	(11.909)	(390)	(6.808)	(2.084)	(183)	(21.374)
Depreciação no exercício	(1.277)	(27)	(197)	(24)	(1.525)	(1.278)	(32)	-	(232)	(24)	(1.566)
Baixa	37	-	-	-	37	37	-	-	-	-	37
Em 31 de dezembro de 2018	(13.041)	(346)	(1.907)	(207)	(15.501)	(13.150)	(422)	(6.808)	(2.316)	(207)	(22.903)
Depreciação no exercício	(691)	(6)	(197)	(24)	(918)	(693)	(12)	-	(232)	(24)	(961)
Baixa	11.149	12	-	-	11.161	11.156	12	6.808	-	-	17.976
Em 31 de dezembro de 2019	(2.583)	(340)	(2.104)	(231)	(5.258)	(2.687)	(422)	-	(2.548)	(231)	(5.888)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2019	189	12	218	25	444	197	13	-	253	25	488
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2018	2.588	14	415	49	3.066	2.588	21	1.231	485	49	4.374
Taxa anual média ponderada - %	10	10	20			10	10	33	20		

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Intangível

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u> <u>Softwares</u>	<u>Consolidado</u> <u>Softwares</u>
Custo		
Saldo em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019	<u>20.461</u>	<u>20.686</u>
Amortização		
Saldo em 31 de dezembro de 2017	-13.549	-13.736
Amortização no exercício	<u>-2.169</u>	<u>-2.201</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-15.718	-15.937
Amortização no exercício	<u>-2.169</u>	<u>-2.171</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>-17.887</u>	<u>-18.108</u>
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2019	<u><u>2.574</u></u>	<u><u>2.578</u></u>
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2018	<u><u>4.743</u></u>	<u><u>4.749</u></u>
Taxa anual média ponderada - %	<u><u>10</u></u>	<u><u>10</u></u>

14 Empréstimos e financiamentos, Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliário

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

			Controladora		Consolidado	
Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais	2019	2018	2019	2018
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>						
SFH	TR	8,30% até 11,60%	-	-	-	44.817
Projetos – CCB	CDI	Até 6,5%	-	-	-	26.879
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%	258	167	258	167
			258	167	258	71.863
<u>Debêntures</u>						
Emissão 18 de janeiro de 2011 (a)	TR	8,77%	185.862	172.581	185.862	172.581
Emissão 24 de junho de 2011 (b)	DI	5,75%	10.043	23.923	10.043	23.923
			195.905	196.504	195.905	196.504
Total dívidas			196.163	196.671	196.163	268.367
Circulante			(196.163)	(196.671)	(196.163)	(268.367)
Empréstimos e financiamentos			(258)	(167)	(258)	(71.863)
Debêntures			(195.905)	(196.504)	(195.905)	(196.504)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Como garantia dos empréstimos e financiamentos contraídos pela Companhia, foram outorgadas alienação fiduciária de direitos aquisitivos sobre imóveis, alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedades controladas e controladas em conjunto, alienação fiduciária de imóveis, caução de direitos aquisitivos sobre imóveis e cessão fiduciária de quotas de sociedades de controladas.

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação está sendo realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da Recuperação Judicial, poderá pleitear sua habilitação no plano aprovado e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários.

Em 19 de outubro de 2018 o Banco Santander (Brasil) S/A cedeu ao Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. os direitos relativos aos créditos que detinha junto ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. O valor atualizado da dívida em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 49.304 a qual foi reclassificada para Partes Relacionadas (nota explicativa 20).

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

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

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

As garantias compreendem cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de quotas das pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, cessão fiduciária de recursos em contas bancárias e alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia e de controladas e controladas em conjunto.

Tendo em vista o pedido de recuperação judicial da Companhia e levando em consideração os termos constantes da Escritura de 1ª Emissão de Debêntures, se deu o vencimento antecipado da dívida.

Em 2019 foram realizados pagamentos de R\$ 1.600 de juros.

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

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

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

As garantias compreendem alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia e de controladas e controladas em conjunto, alienação fiduciária de quotas das pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente pela Companhia e cessão fiduciária de direitos creditórios.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 2019 foram realizados os pagamentos de R\$ 13.168 de principal e R\$ 711 de juros.

Conforme mencionado na nota explicativa 7, em 14 de novembro de 2019 foi concedida a propriedade do terreno denominado “Vinhedo”, objeto de garantia fiduciária, para amortização da dívida no montante de R\$ 11.780.

Encargos financeiros capitalizados

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Encargos financeiros incorridos	19.975	9.477	25.087	100.020
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	(2.448)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 28)	<u>19.975</u>	<u>9.477</u>	<u>25.087</u>	<u>97.572</u>

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"				
Saldo inicial	9.243	18.577	41.688	72.025
Encargos financeiros capitalizados (*)	-	-	-	2.448
Encargos (apropriados)/revertidos ao resultado (Notas 25 e 28)	985	(3.810)	3.834	(27.261)
Baixa de encargos financeiros capitalizados (Notas 7 e 28)	<u>(6.100)</u>	<u>(5.524)</u>	<u>(6.191)</u>	<u>(5.524)</u>
Saldo final (Notas 7 e 11)	<u>4.128</u>	<u>9.243</u>	<u>39.331</u>	<u>41.688</u>

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

15 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Garantia	Taxa de desconto - %	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Fidejussória	12,00%	-	-	4.035	4.397
Alienação Fiduciária	13,00%	-	2.303	-	2.303
Garantia					
Fidejussória/Alienação					
Fiduciária	11,25%	-	-	1.186	1.740
Fidejussória	10,95%			539	722
		-	2.303	5.760	9.162
Circulante		-	(2.303)	(4.654)	(6.794)
Não circulante		-	-	1.106	2.368

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	2019	2018
2020	-	1.161
2021	740	808
2022	294	327
A partir de 2023	72	72
	1.106	2.368

16 Fornecedores

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Vencidos	938	928	8.936	9.088
A vencer até 30 dias	848	302	1.790	595
A vencer entre 31 e 60 dias	187	338	339	871
A vencer entre 61 e 90 dias	-	23	-	23
A vencer entre 91 e 120 dias	-	24	-	31
A vencer entre 121 e 180 dias	-	23	-	23
A vencer após 180 dias (i)	3.062		3.091	13
	4.097	710	5.220	1.556
	5.035	1.638	14.156	10.644

- (i) Nas parcelas a vencer de fornecedores, estão previstos os pagamentos de reestruturação da Companhia no montante de R\$ 3.061.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Comissões a pagar (i)	-	-	3.812	3.898
Distratos a pagar (ii)	-	-	67.329	37.224
Custos de construção a pagar	-	-	542	2.912
Termo de ajuste de conduta (iii)	-	-	4.155	4.155
Condomínio unidades concluídas a pagar (iv)	-	-	24.904	23.348
Gastos com reestruturação	-	3.744	-	3.744
Outras contas a pagar	1.198	896	1.464	1.054
	1.198	4.640	102.206	76.335
Circulante	(1.198)	(4.640)	(98.633)	(73.749)
Não circulante	-	-	3.573	2.586

- (i) Referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias;
- (ii) Conforme descrito na nota explicativa 6, no decorrer de 2019 a Companhia reconheceu perdas adicionais estimadas com possíveis distratos de unidades que possuem ações judiciais. O impacto desses distratos montam R\$ 21.358. A provisão é referente ao montante estimado a pagar decorrente da reversão das vendas de unidades;
- (iii) Valor estimado a gastar com Termos de Ajustes de Conduta (TAC) junto às prefeituras de Nova Lima e Porto Alegre;
- (iv) No montante de condomínio a pagar, estão previstos também os débitos das unidades imobiliárias concluídas com ações judiciais que são consideradas como possíveis distratos, com o retorno destas unidades para o estoque de imóveis a comercializar. A Companhia estimou um valor de R\$ 10.708 de dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas.

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
2020	-	22
2021	811	24
2022	17	21
A partir de 2023	2.745	2.519
	3.573	2.586

18 Credores por imóveis compromissados

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Adiantamentos de clientes				
incorporações	30	8	4.175	4.017
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6) (i)	-	-	8.569	8.667
Permutas físicas (ii)	-	-	13.312	13.156
	30	8	26.056	25.840
Circulante	(30)	(8)	(12.744)	(12.684)
Não circulante	-	-	13.312	13.156

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

20 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda	-	-	5.233	12.317
Agre API Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	4.608	5.485
Tiberio Inpar Proj. Res. Er-Barueri Spe Ltda.	153	153	153	153
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	52	52	52	52
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	-	69	-	69
Projeto Imob. Res. Viver Teresópolis SPE 63 Ltda	-	31	-	31
Inpar Projeto 128 SPE Ltda	-	-	-	29
Inpar Incorporação Imobiliária e Associados Ltda. - Em Recuperação Judicial	-	877	-	-
Inpar Investimentos II S A. - Em Recuperação Judicial	-	8.268	-	-
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	-	655	-	-
Viver Desenv. e Construção Imobiliária Ltda. - Em Recuperação Judicial	-	5.446	-	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Em Recuperação Judicial	-	120.040	-	-
Viver Participações Ltda.- Em Recuperação Judicial	-	169	-	-
	205	135.760	10.046	18.136

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (Passivo)	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Viver Empreendimentos Ltda. - Em Recuperação Judicial	203.298	209.466	-	-
Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (*)	38.438	-	87.742	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda. - Em Recuperação Judicial	7.631	6.309	-	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	36	18	36	18
Tiberio - Inpar Projeto 133 SPE Ltda	35	17	35	17
Tiberio - Inpar Projeto 107 SPE Ltda	10	10	10	10
Paladin Prime Residential Investors (*)	-	27.320	-	27.320
	<u>249.448</u>	<u>243.140</u>	<u>87.823</u>	<u>27.365</u>
Circulante	<u>(243.766)</u>	<u>(236.573)</u>	<u>(82.141)</u>	<u>(20.798)</u>
Não circulante	<u>5.682</u>	<u>6.567</u>	<u>5.682</u>	<u>6.567</u>

(*) Em 07 de fevereiro de 2017 foi celebrado com a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC o contrato de Financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” no valor de até R\$ 20.000. A linha de financiamento DIP tem como objetivo fortalecer a estrutura de capital de giro da Companhia. Em 2017 as liberações totalizaram o montante de R\$ 14.200. Em 2018 os recursos do financiamento DIP foram de R\$ 12.800 e as amortizações totalizaram o montante de R\$ 3.818. Em 16 de julho de 2019 foi celebrado com a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC novo contrato de financiamento na modalidade “debtor-in-possession-financing” no valor total de até R\$ 6.114. A liberação do recurso ocorreu em 18 de julho de 2019. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de julho de 2019, foi aprovado o alongamento do prazo de pagamento do Financiamento DIP contratado em 2017, bem como a sua cessão, juntamente com os Financiamentos DIP firmados em 2018 e 2019 para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. O montante atualizado do Financiamento DIP em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 38.438.

Conforme descrito na nota explicativa 14, o valor de R\$ 49.304 referente aos créditos cedidos do Banco Santander (Brasil) S/A ao Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados de Financiamento Imobiliário, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. foram reclassificados em 2019 para Parte Relacionadas.

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(c) Remuneração de administradores e diretores

A remuneração paga aos administradores e diretores em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 2.588 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 2.768) e encontra-se apropriada no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

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

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	5,00	2,00	3,00	10,00
Salário/pró-labore	-	2.507	127	2.634
Benefícios diretos e indiretos	-	130	4	134
Em 31 de dezembro de 2018	-	2.637	131	2.768

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Encargos trabalhistas	600	654	652	904
	600	654	652	904
Parcelamento - Lei nº 11.941/09	-	-	1.109	1.313
Parcelamentos tributários	2.147	1.462	7.643	4.724
Parcelamento - Lei nº 12.996/14	-	-	215	228
Parcelamento PERT - MP 783/17	-	-	24.337	25.392
Tributos correntes (i)	41	29	1.698	5.319
IPTU a pagar (ii)	-	-	18.735	8.992
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	4.003	4.864
PIS e COFINS diferidos	-	-	5.095	5.719
	2.188	1.491	62.835	56.551
	2.788	2.145	63.487	57.455
Circulante	(1.204)	(1.013)	(27.169)	(24.951)
Não circulante	1.584	1.132	36.318	32.504

(i) Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescidos de juros e multa, no montante de R\$ 159 (31 de dezembro de 2018: R\$ 371), para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento;

(ii) A Companhia possui débitos de IPTU de terrenos no montante de R\$ 14.931 e de unidades concluídas em estoque no montante de R\$ 3.804.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2020	-	330	-	8.622
2021	563	330	12.693	3.672
2022	563	330	4.489	3.334
A partir de 2023	458	142	19.136	16.876
	1.584	1.132	36.318	32.504

No PERT foi possível migrar parcelamentos já existentes, além da possibilidade de parcelar demais débitos vencidos até 30 de abril de 2017. A consolidação dos débitos da RFB e PGFN ocorreram durante o ano de 2018 da adesão ao PERT. O parcelamento será amortizado conforme tabela a seguir:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
2019	-	2.444
2020	2.649	2.387
2021	2.486	2.357
2022	2.453	2.325
A partir de 2023	16.749	15.879
	<u>24.337</u>	<u>25.392</u>

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

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

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
No início do exercício	4.864	7.174
Ajustes	67	82
Despesas (receitas) no resultado	<u>(928)</u>	<u>(2.392)</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.003	4.864
PIS e COFINS diferidos	5.095	5.719
Tributos diferidos	<u>9.098</u>	<u>10.583</u>

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

(i) Créditos a compensar - lucro real

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Créditos a compensar - lucro real (i) Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros	1.129.550	1.076.166	1.369.811	1.289.877
Base de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.279.583	1.226.198	1.529.888	1.449.954

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

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

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

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Em um ano	440	4.732
Acima de um ano	3.563	132
	4.003	4.864

(iii) PIS e COFINS diferidos

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Em um ano	762	5.563
Acima de um ano	4.333	156
	5.095	5.719

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(220.512)	(187.375)	(220.602)	(190.656)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	136.143	135.961	6.752	(7.946)
Base de cálculo	(84.369)	(51.414)	(213.850)	(198.602)
Alíquota nominal - %	34	34	34	34
Encargo (crédito) nominal	(28.685)	(17.481)	(72.709)	(67.525)
Crédito não constituído	28.685	17.481	28.685	17.481
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	44.292	42.167
Imposto de renda e contribuição social	-	(9.841)	268	(7.877)
Corrente	-	(9.841)	(660)	(10.269)
Diferido	-	-	928	2.392
Imposto de renda e contribuição social	-	(9.841)	268	(7.877)

22 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	3.328	3.582
Provisão para demandas judiciais (b)	16.050	11.496	147.889	122.677
	16.050	11.496	151.217	126.259
Circulante	-	-	(2.711)	(2.975)
Não circulante	16.050	11.496	148.506	123.284

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2019	2018
No início do exercício	3.582	3.216
Complemento (reversão) de provisão	(254)	366
No fim do exercício / período	3.328	3.582

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	
	2019	2018	2019	2018
Trabalhistas	5.006	3.219	11.580	8.218
Tributárias	-	-	5.959	2.610
Cíveis	644	3	13.632	15.578
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	10.400	8.274	116.718	96.271
Não circulante	16.050	11.496	147.889	122.677

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
No início do exercício	11.496	9.740	122.677	124.413
Complemento (estorno) de provisão (Nota 29)	4.554	1.756	25.212	(1.736)
No fim do exercício / período	16.050	11.496	147.889	122.677

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas são parte em 192 ações judiciais trabalhistas, incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 88,0% 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 2019 é de R\$ 11.580 (31 de dezembro de 2018 - R\$ 8.218).

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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Trabalhistas	526	2.663	1.993	6.023
Tributárias	1.851	-	2.565	1.907
Cíveis	12.094	25.402	36.454	36.175
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	10.914	5.737	102.166	123.098
	<u>25.385</u>	<u>33.802</u>	<u>143.178</u>	<u>167.203</u>

23 Patrimônio líquido

23.1 Capital social

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2017	4.301.368
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	441.093.553
Saldo em 31 de dezembro de 2018	445.394.921
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	17.775.438
Saldo de ações antes do agrupamento de 12 de abril de 2019	463.170.359
Grupamento de ações - 10 para 1	46.317.035
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	255.001
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>46.572.036</u>

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

Em 21 de maio de 2018, os membros do Conselho de Administração, aprovaram a homologação parcial do aumento de capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 571.253 pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 288.508.781 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

Dessa forma, a cifra do capital social da Companhia passou a ser R\$ 2.233.232 representado por 46.572.036 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (R\$ 2.192.987 em 31 de dezembro de 2018).

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

23.2 Gastos com subscrição de ações

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

23.3 Política de dividendos

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

24 Prejuízo por ação

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

O prejuízo por ação é calculado por meio da divisão do prejuízo do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

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

Data	Exercício de 2019		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média ponderada de ações
31 de dezembro de 2018	44.539.492	365/100	44.539.492
08 de março de 2019	1.777.543	298/100	1.451.254
19 de dezembro de 2019	255.001	12/100	8.384
31 de dezembro de 2019	46.572.036		45.999.130

O prejuízo básico e diluído por ação em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 4,79 (31 de dezembro de 2018 - prejuízo básico e diluído de R\$ 0,98).

	2019	2018
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(220.512)	(197.216)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	45.999.130	201.842.795
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(4,7938)	(0,9771)

25 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita de imóveis	-	-	(7.626)	89.759
Provisão para distratos			(142.554)	34
Perdas estimadas			4.341	1.037
Receita de serviços	467	153	193	153
Receita operacional bruta	467	153	(145.646)	90.983
Impostos incidentes	(67)	(22)	385	(5.955)
Receita operacional líquida	400	131	(145.261)	85.028
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	-	(7)	(2.990)	(91.826)
Custo com unidades a distratar (i)	-	-	114.265	-
Impairment de estoques	-	-	(5.410)	1.811
Encargos financeiros (Nota 14)	-	-	3.834	(27.261)
Custos dos imóveis	-	(7)	109.699	(117.276)
Lucro (prejuízo) bruto	400	124	(35.562)	(32.248)

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 30.

26 Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Salários e encargos	(7.692)	(6.328)	(9.289)	(8.645)
Assessoria e consultoria	(2.805)	(1.429)	(4.775)	(3.089)
Gastos corporativos	(532)	(658)	(1.085)	(906)
Aluguéis	(339)	(333)	(346)	(357)
	(11.368)	(8.748)	(15.495)	(12.997)
Despesas com reestruturação	(5.804)	(6.883)	(5.804)	(8.658)
Depreciação e amortização	(3.087)	(3.694)	(3.132)	(3.767)
	(8.891)	(10.577)	(8.936)	(12.425)
	(20.259)	(19.325)	(24.431)	(25.422)

27 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Publicidade	-	-	(1.232)	(926)
Comissões	-	-	(1.763)	(511)
Manutenção com estoque e unid. Concluídas	-	-	(3.933)	-
Despesas com garantia de obras	(1)	-	(1.564)	(1.090)
Perdas estimadas	(9)	(16)	(40)	91
Outras despesas	-	-	(132)	(420)
	(10)	(16)	(8.664)	(2.856)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas financeiras				
Juros e atualização monetária	203	572	1.590	15.882
Rendimentos em aplicação	-	-	216	115
Outras receitas financeiras	-	-	473	663
	<u>203</u>	<u>572</u>	<u>2.279</u>	<u>16.660</u>
Despesas financeiras				
Encargos sobre contratos (Nota 14)	(19.975)	(9.477)	(25.087)	(97.572)
Baixa de encargos corporativos capitalizados (Nota 14)	(6.100)	(5.524)	(6.191)	(5.524)
Encargos corporativos apropriados (Nota 14)	985	(3.810)	-	-
Multas	(170)	(152)	(739)	(331)
Juros	(128)	1.956	(2.079)	5.200
Descontos / Atualizações monetárias clientes	(1)	-	(23.804)	(21.158)
Outras despesas financeiras	(130)	(23)	(360)	(2.301)
	<u>(25.519)</u>	<u>(17.030)</u>	<u>(58.260)</u>	<u>(121.686)</u>
(=) Resultado Financeiro	<u>(25.316)</u>	<u>(16.458)</u>	<u>(55.981)</u>	<u>(105.026)</u>

29 Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Receita de venda de participações societárias	-	3.818	-	3.818
Custo de venda de participações societárias	-	(136)	-	(136)
Alienação (baixa) de imobilizado	(1.801)	-	(1.801)	-
Provisão para demandas judiciais (Nota 22)	(4.554)	(11.496)	(25.212)	(24.419)
Perdas estimadas (i e ii)	(19.600)	(2.160)	(23.440)	(7.551)
IPTU e condomínio unidades concluídas em estoque (iii)	-	-	(18.026)	1.687
Acordos com credores - Recuperação Judicial	(13.128)	-	(9.872)	-
Impairment terrenos (iv)	-	-	(6.243)	-
Execução da garantia fiduciária	-	-	-	-
Debentures (nota 14) (v)	-	-	(2.673)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	<u>(101)</u>	<u>(5.765)</u>	<u>(1.945)</u>	<u>(6.449)</u>
	<u>(39.184)</u>	<u>(15.739)</u>	<u>(89.212)</u>	<u>(33.050)</u>

(i) Conforme descrito na nota explicativa 9 foi constituída perda estimada com o parceiro L.Priori Incorporações Ltda. no montante de R\$ 19.483;

(ii) A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 3.839 em créditos tributários (Nota 10).

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (iii) A Companhia estimou um valor de R\$ 10.708 de dívidas com condomínios a pagar referentes as unidades que poderão ser distratadas (Nota 17).
- (iv) Foi estimada uma perda no montante de R\$ 6.243 do empreendimento denominado “Viver Fama – Fase 2”, caso futuramente a Companhia decida retomar a sua construção. O valor recuperável do ativo foi definido tomando como base o potencial valor de venda das unidades imobiliárias do empreendimento comparando-o ao custo já incorrido adicionado do custo de construção a incorrer do empreendimento.
- (v) Conforme mencionado na nota explicativa 7, foi concedida a propriedade do terreno denominado “Vinhedo” para pagamento da dívida da Segunda Emissão de Debentures, ocorrendo uma perda de R\$ 2.673.

30 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Unidades vendidas em construção	71.381	69.341
Unidades em estoque em construção	19.166	18.642
Custo orçado a incorrer (*)	90.547	87.983
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	30.411	37.862
Custo total a ser apropriado no futuro	120.958	125.845

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

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	87.421	84.441
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(71.381)	(69.341)
	16.040	15.100
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	18,3%	17,9%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS) (**)	(3.191)	(3.082)
Despesas com vendas a apropriar	-	(1.288)
	12.849	10.730
Percentual da margem a apropriar (*)	14,7%	12,7%

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(**) 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 2018 está representada por novas vendas, líquidas de distratos, ocorridas no período, deduzidas da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção.

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

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

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	148.946	145.047
(-) Vendas canceladas	(19.188)	(19.188)
(-) Perdas estimadas	-	(2.454)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(4.138)	(4.083)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(85.746)	(114.040)
Total	39.874	5.282
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(37.975)	(2.999)
Resultado apropriado no exercício	1.899	2.283
Provisão para garantia de obra	(10)	(13)
Encargos financeiros apropriados ao resultado do exercício (Nota 14)	-	(1.643)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	1.889	627
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(37.451)	(32.875)
	(35.562)	(32.248)

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

31 Seguros

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

- (a) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 3.000
- (b) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 35.000

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

32 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019 foram apreciadas e sua divulgação foi autorizada pela Administração em 30 de março de 2020.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 Eventos subsequentes

33.1 Empreendimento Alto Belvedere

Em 17 de janeiro de 2020, o Conselho de Administração aprovou a operação formalizada no Instrumento Particular de Reestruturação e outras Avenças, assinado em 27 de dezembro de 2019 entre a Companhia, a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere (“Associação”), a Comissão de Representantes dos Adquirentes das Futuras Unidades Autônomas do Empreendimento “Alto Belvedere” (“Comissão”), a Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda (“SPE”), controlada pela Viver, PHV Engenharia Ltda., Vila da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda. Geoconsult Engenharia e Projetos Ltda. – EPP, Top Empreendimentos Ltda. e Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.

O Instrumento tem por objeto estabelecer os principais termos e condições da aquisição da SPE pela Associação, com o intuito de viabilizar a conclusão do empreendimento situado em Nova Lima – MG denominado “Altos do Belvedere”.

O Instrumento está em linha com a decisão tomada pelos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere (“Adquirentes”) em 21 de dezembro de 2019 de dar continuidade às obras do Projeto Imobiliário, entretanto, a sua efetivação está sujeita a determinadas condições precedentes, dentre elas:

- (i) a obtenção das autorizações aplicáveis do juízo da Recuperação Judicial da Companhia;
- (ii) a aprovação da Transação pelos associados da Associação e pelos Adquirentes;
- (iii) realização de auditoria para confirmação das condições materiais previstas na Transação no prazo 45 dias.

Caso efetivada, a Transação permitirá a liberação da hipoteca de dois imóveis de propriedade da Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda. constituídas em favor de Vila da Serra Empreendimentos como forma de garantia à permuta do terreno no qual o Projeto Imobiliário está sendo construído, pelo valor de R\$ 6.021 acrescido de futuras unidades de apartamentos do Projeto Imobiliário.

33.2 Covid 19

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n. 02/2020, sobre eventuais efeitos que o Covid 19 (“Coronavirus”) trará para os negócios da Companhia e respectivos reflexos em suas demonstrações financeiras, em especial como eventos subsequentes para as companhias que encerram o exercício em 31 de dezembro de 2019. Nesse sentido, a Companhia esclarece que, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes e, diante das atuais informações e dados a respeito do Coronavirus e potenciais impactos nas suas operações, não há como atestar nesse momento que efeitos relevantes podem impactar as suas demonstrações financeiras, a continuidade dos seus negócios e/ou as estimativas contábeis mais significativas. Entretanto, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e avaliará, de acordo com a evolução do mesmo, a necessidade de divulgação de fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos reportados no seu formulário de referência, de forma a deixar seus acionistas e o mercado informados acerca de mudanças de avaliação que possam trazer efeitos relevantes.