

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

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

A atividade preponderante da Companhia é a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários e, 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.

A Companhia possui, ainda, os seguintes ativos e passivos relacionados com empreendimentos em estrutura de patrimônio de afetação em 31 de dezembro de 2012, os quais estão concentrados em sociedades controladas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ativo circulante			35.284	46.141
Ativo não circulante	1.995	7.282	5.763	2.352
	1.995	7.282	41.047	48.493
Passivo circulante			(15.094)	(15.138)
Passivo não circulante			(27.948)	(26.073)
			(43.042)	(41.211)
	1.995	7.282	(1.995)	7.282

Em 2012 foi efetuada a reestruturação da alta administração da Companhia, com a entrada de um novo CEO durante o terceiro trimestre.

Nos últimos anos, a Viver, inserida no movimento que direcionou de forma predominante a indústria de construção civil no Brasil, vivenciou um processo de crescimento com foco na expansão geográfica e no direcionamento dos lançamentos para o segmento de primeira moradia. A complexidade no processo de gestão de projetos distantes geograficamente, com diferentes parceiros, em diversos segmentos de renda e, portanto, com características distintas nos métodos construtivos e nas cadeias de suprimento, associada a controles insuficientes para avaliar adequadamente custos e riscos nesse ambiente de expansão, acabaram por comprometer o nosso desempenho, especialmente nos dois últimos anos.

O ano de 2012 foi marcado pelos impactos de mudanças estruturais na Companhia, reconhecimento dos reajustes nas obras, cancelamentos de vendas, distratos de parcerias, e "impairment" do complexo de terrenos "Lagoa dos Ingleses" e da "joint-venture" TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("TCI Viver"), além do direcionamento da nossa estratégia para a preservação de liquidez, os quais tiveram efeito material na nossa rentabilidade e nos resultados financeiros consolidados do ano.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Para liderar a Companhia nessa nova etapa, o Conselho de Administração indicou, em setembro de 2012, um novo CEO, o qual, em conjunto com a diretoria executiva, objetivando direcionar o turnaround econômico, financeiro e operacional da Companhia, com o apoio do Conselho de Administração e o envolvimento de toda nossa equipe de gestão, iniciou um processo de adequação da estrutura organizacional e administrativa e de definição de novas diretrizes estratégicas com base em cinco frentes (i) controle rigoroso e redução importante na base de custos; (ii) fortalecimento da estrutura de capital, redução de alavancagem e reperfilamento de dívidas; (iii) revisão e aperfeiçoamento de processos operacionais, novo organograma e foco na entrega dos projetos do legado; (iv) alienação de ativos não estratégicos e “liabilities management”; e (v) novo foco estratégico com a criação de um novo pipeline de negócios, nos segmentos de médio e médio alto padrão e concentrado principalmente em São Paulo e Porto Alegre.

A primeira etapa deste processo envolveu a revisão bastante diligente e a adequação das nossas estruturas organizacional e de custos. A Companhia objetiva reduzir o patamar de despesas gerais administrativas em aproximadamente 40% em relação a 2012. O processo de racionalização de despesas gerais e administrativa já mostrou resultado no quarto trimestre de 2012 e certamente será mais evidente ao longo dos trimestres de 2013.

A conclusão e entrega dos projetos em andamento, vendas das unidades em estoque e a constante busca pela máxima eficiência no processo de repasse, continuam sendo tratadas com prioridade na Companhia e em suas controladas e controladas em conjunto. Os recursos gerados por repasses e gestão de carteira ficaram, em 2012, 59% acima de 2011. Paralelamente, nossa área de negócios tem executado com sucesso o plano de monetização de ativos que não fazem parte da estratégia atual da Companhia, como as operações anunciadas recentemente de venda do complexo de terrenos denominado “Lagoa dos Ingleses” e de alienação da nossa participação de 50% na empresa TCI-Viver, atuante no mercado de Goiânia. A Companhia continua extremamente focada nesse plano, primordial no processo de desalavancagem e fortalecimento da sua estrutura de capital.

Estamos também ativamente trabalhando no estabelecimento de um novo ciclo de negócios; o nosso objetivo é focar no mercado residencial, desenvolvendo produtos diferenciados, principalmente nos segmentos de médio e médio-alto padrão e formando, assim, um pipeline de novos projetos nos mercados-chave (São Paulo - capital e interior, grande Porto Alegre e seletivamente outros estados do Sudeste) nos quais já acumulamos experiência e temos um histórico de projetos bem sucedidos. Neste contexto, buscaremos priorizar o lançamento e desenvolvimento de projetos com co-investidores, através do estabelecimento de joint ventures, limitando, assim, a exposição de caixa.

Para nos ajudar a atingir os objetivos descritos, realizamos recentemente uma reestruturação no Conselho de Administração que hoje conta com cinco membros, dois dos quais indicados pela Paladin (acionista detentor de 40% das ações representativas do capital social da Companhia) e três membros indicados pelos acionistas minoritários, altamente experientes e qualificados e totalmente alinhados com a estratégia da Companhia.

Nossos acionistas continuam empenhados em suportar estrategicamente e financeiramente a Companhia como tem feito recentemente. No quarto trimestre de 2012, foi realizado um aumento de capital de R\$ 50 milhões reforçando esse comprometimento.

Temos hoje, portanto, um modelo de gestão baseado na proximidade entre Diretoria, Conselho de Administração e acionistas e podemos definir a estratégia para o ano de 2013 em três conceitos principais: (i) entrega com qualidade; (ii) disciplina financeira; e (iii) oportunidade. Apesar de ainda enfrentarmos desafios importantes, continuamos confiantes que estamos no caminho certo e que vamos entregar melhoras ao longo dos próximos trimestres.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 03 de abril de 2013.

2 Resumo as principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. As operações com derivativos existentes em 31 de dezembro de 2011 e liquidadas em 2012 também estavam avaliadas a valor justo.

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

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

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

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Demonstrações financeiras individuais

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

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

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

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

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

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

(c) Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

A partir de 1º de janeiro de 2013, entra em vigência o IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36(R3) - "Demonstrações Consolidadas", o qual

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

apoia-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora, fornecendo orientações adicionais para a determinação do controle.

Também a partir de 1 de janeiro de 2013 passa a vigorar o IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto". A norma prevê uma abordagem que foca nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto.

Esses novos pronunciamentos poderão trazer impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia. A administração da Companhia está avaliando esses impactos.

2.2 Consolidação

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

(a) Controladas e controladas em conjunto

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Em todas as sociedades em que a Companhia possui menos que 100%, o controle é exercido de forma compartilhado com os demais sócios. Nos casos em que a participação é inferior a 50%, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, também garantindo-lhe o controle compartilhado. Consequentemente, a totalidade das sociedades controladas com participação inferior a 100% são consolidadas de forma proporcional à participação societária nessas sociedades, não sendo, dessa forma, destacada a participação de minoritários no patrimônio líquido.

As controladas e controladas em conjunto 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.

Os resultados das controladas e controladas em conjunto adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição/cominação. As demonstrações financeiras das sociedades controladas e controladas em conjunto incluídas na consolidação são de período coincidente com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas Sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas. Todos os saldos e transações entre as empresas foram eliminados na consolidação.

A Companhia usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada ou controladas em conjunto é o valor justo dos ativos transferidos e passivos assumidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação não controladora na adquirida pela parcela Proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (*goodwill*). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada ou controlada em conjunto adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício. Quando a Companhia para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas e controladas em conjunto, cuja participação percentual na data das demonstrações financeiras e respectiva forma de consolidação é assim composta:

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação e forma de consolidação			
	2012		2011	
	Percentual	Forma	Percentual	Forma
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Empreendimentos Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Participações Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Vendas Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Investimentos S.A.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Investimentos II S.A.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	100,00	Integral		
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
TCI - Viver Desenvolvimento Desenvolvimento S.A.	50,00	Proporcional	50,00	Proporcional
Reusing Construções S.A.	50,00	Proporcional	50,00	Proporcional
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	50,00	Proporcional		
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	Proporcional	35,00	Proporcional
Crimisso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	Proporcional	25,00	Proporcional
Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	Proporcional	25,00	Proporcional
Flegetonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	Proporcional	25,00	Proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	20,00	Proporcional	20,00	Proporcional
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	1,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	1,00	Proporcional	70,00	Proporcional
OAAP Incorporações e Participações Ltda.			100,00	Integral
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.			70,00	Proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.			70,00	Proporcional
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Rodes Incorporações S.A.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação e forma de consolidação			
	2012		2011	
	Percentual	Forma	Percentual	Forma
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Projeto 38 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário 60 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Projeto 43 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 65 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 70 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Projeto 83 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação e forma de consolidação			
	2012		2011	
	Percentual	Forma	Percentual	Forma
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 136 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	70,00	Proporcional	70,00	Proporcional
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	Proporcional	50,00	Proporcional
PMCS Participações S.A.	46,00	Proporcional	46,00	Proporcional
Acanto Incorporadora Ltda.	33,33	Proporcional	33,33	Proporcional
Shimpako Incorporadora Ltda.	33,33	Proporcional	33,33	Proporcional
Mucuna Empreendimentos S.A.	30,00	Proporcional	30,00	Proporcional
Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	Proporcional	25,00	Proporcional
City Parque Morumbi SPE S.A.	20,00	Proporcional	20,00	Proporcional
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreend. Imob. SPE Ltda.			100,00	Integral
Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda.			100,00	Integral
Inpar Projeto Imóveis PSM SPE Ltda.			100,00	Integral
Inpar Projeto Residencial Luiza Tolle SPE Ltda.			100,00	Integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.			100,00	Integral
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.			100,00	Integral
Inpar Projeto 131 SPE Ltda.			100,00	Integral

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Transações com participações de não controladores

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

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

Como no atual contexto das operações não há participações minoritárias, não é demonstrado participação de não controladores no patrimônio líquido.

2.3 Apresentação de informações por segmento e natureza

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

Conforme descrito na Nota de informações gerais (Nota 1), a Companhia possuiu como a sua atividade preponderante a incorporação de empreendimentos imobiliários, atuando preponderantemente com parceiros selecionados para desenvolvimento das atividades de construção vinculadas com os seus empreendimentos imobiliários, objetos de sua incorporação. Apenas os empreendimentos na região sul do Brasil são construídos pela sociedade controlada em conjunto Reusing Construções S.A. Nesse contexto, em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a natureza dos custos das vendas de imóveis compreendem, preponderantemente, aos custos de construção incorridos pelas construtoras contratadas.

2.4 Conversão em moeda estrangeira

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

Não existem operações significativas em moeda estrangeira.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação de risco está apresentada na Nota 5.

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.

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

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

(b) *Empréstimos e recebíveis*

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

2.6.2 Reconhecimento e mensuração

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

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

2.6.4 *Impairment* de ativos financeiros

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

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

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

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, o Grupo 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 da entidade não adotar como política contábil a contabilidade de hedge ("hedge accounting"), as variações do valor justo de qualquer um desses instrumentos derivativos são reconhecidos imediatamente na demonstração do resultado, na conta de receitas ou despesas financeiras.

As operações com instrumentos financeiros derivativos contratadas pela Companhia resumem-se em "swap" e visam exclusivamente à proteção contra riscos cambiais associados a posições no balanço patrimonial, estando as mesmas em aberto em 31 de dezembro de 2011 e sido liquidadas em 2012 (Nota 35 (h) (iv)).

O valor justo dos instrumentos financeiros derivativos é calculado com base nas informações de cada operação contratada e nas respectivas informações de mercado de câmbio nas datas de encerramento das demonstrações financeiras. Nos casos aplicáveis, tais informações são comparadas com as posições informadas pelas mesas de operação de cada instituição financeira envolvida. Os valores justos dos instrumentos financeiros derivativos estão divulgados na Nota 35 (h) (iv).

2.8 Contas a receber

O contas a receber está substancialmente representado pela comercialização de unidades durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

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

Quando 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.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.9 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

2.10 Despesas com vendas a apropriar

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

2.11 Imobilizado

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

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 13, que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

O ágio na aquisição de participação societárias em construtora (fundamentados na rentabilidade futura com vida útil indefinida) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de perdas ao valor recuperável, quando aplicável. A avaliação da vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil, de indefinida para definida, é feita de forma prospectiva.

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 existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.14 Fornecedores e credores por imóveis compromissados

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.15 Empréstimos e financiamentos e debêntures

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

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

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

2.16 Provisões

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

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 decisões de tribunais.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 a garantias não cobertas pelas construtoras (Nota 26).

(d) Contratos onerosos

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

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controlada e controladas em conjunto, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, 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 aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

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

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

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

2.18 Benefícios a empregados e dirigentes

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

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

(a) Participação nos lucros de empregados e administradores

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Plano de opção de compra de ações

Em 11 de agosto de 2010, o Conselho de Administração aprovou o regulamento do primeiro programa de opção de compra de ações da Companhia. Este programa foi aprovado em AGE no dia 12 de agosto de 2010.

Todas as opções outorgadas no âmbito do plano não poderão ultrapassar, durante o prazo de vigência do plano, o limite máximo de 3% do total de ações do capital social subscrito e integralizado da Companhia, a qualquer tempo. Até 31 de dezembro de 2012, não houve a outorga de opções a beneficiários, os quais serão elegíveis a exclusivo critério do Conselho de Administração.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de fevereiro de 2013, foi cancelado o Plano de opção de compra de ações.

2.19 Capital social e gastos com oferta pública de ações

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

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

2.20 Distribuição de dividendos

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

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 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

Nas vendas a prazo de unidade concluída, 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.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Unidades em construção

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Operações de permuta

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

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

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

2.21.2 Receitas de taxa de administração

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

2.21.3 Receitas financeiras

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

2.22 Lucro básico e diluído por ação

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

2.23 Demonstrações dos fluxos de caixa

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

2.24 Demonstrações do valor adicionado

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

2.25 Apresentação das operações descontinuadas nas cifras comparativas

As seguintes reclassificações foram efetuadas nos saldos comparativos da demonstração do resultado para apresentar as operações descontinuadas de forma segregada, como requerido pelo CPC 31 - "Ativo Circulante mantido para venda e operação descontinuada":

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31 de dezembro de 2011					
	Controladora			Consolidado		
	Original	Ajuste	Ajustado	Original	Ajuste	Ajustado
Operações continuadas						
Receita (Nota 35)	8.400		8.400	727.419	(45.523)	681.896
Custo das vendas	(2.655)		(2.655)	(620.771)	33.836	(586.935)
Lucro (prejuízo) bruto	5.745		5.745	106.648	(11.687)	94.961
(Despesas) / receitas operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(57.584)		(57.584)	(69.655)	5.324	(64.331)
Despesas com comercialização	(5.793)		(5.793)	(61.272)	1.806	(59.466)
Outras receitas (despesas) operacionais	(16.673)		(16.673)	(29.305)	(84)	(29.389)
Resultado de equivalência patrimonial	2.231	(2.035)	196			
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(72.074)	(2.035)	(74.109)	(53.584)	4.641	(58.225)
Despesas financeiras	(93.549)		(93.549)	(115.630)	1.556	(114.074)
Receitas financeiras	48.274		48.274	79.318	(239)	79.079
Resultado financeiro líquido	(45.275)		(45.275)	(36.312)	1.317	(34.995)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(117.349)	(2.035)	(119.384)	(89.896)	(3.324)	(93.220)
Imposto de renda e contribuição social	2.421		2.421	(25.032)	1.289	(23.743)
Prejuízo do exercício das operações continuadas	(114.928)	(2.035)	(116.963)	(114.928)	(2.035)	(116.963)
Operações descontinuadas						
Lucro do exercício das operações descontinuadas (Nota 12 (a))		2.035	2.035		2.035	2.035
Prejuízo do exercício	<u>(114.928)</u>		<u>(114.928)</u>	<u>(114.928)</u>		<u>(114.928)</u>

A reclassificação das cifras comparativas, relacionadas com o exercício social findo em 31 de dezembro de 2011, foi efetuada para apresentar o resultado de operações descontinuadas no decorrer do exercício de 2012. Essas reclassificações não produziram qualquer efeito no prejuízo do referido exercício social.

Nesse contexto, de acordo com a norma contábil de Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, não foi apresentada a reclassificação das contas correspondentes do balanço patrimonial das cifras comparativas para uma única linha do ativo e do passivo, como apresentado no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012.

A operação descontinuada corresponde a participação na sociedade controlada TCI - Viver Desenvolvimento Ltda. (Nota 12 (c)) e, embora não represente uma linha separada de negócios, representa parcela significativa dos empreendimentos da região centro-oeste do Brasil, uma importante área geográfica de operações.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2012. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- . IAS 1 - "Apresentação das Demonstrações Financeiras". A principal alteração é a separação dos outros componentes do resultado abrangente em dois grupos: os que serão realizados contra o resultado e os que permanecerão no patrimônio líquido. A alteração da norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto previsto na sua adoção é somente de divulgação.
- . IAS 19 - "Benefícios a Empregados", alterada em junho de 2011. Essa alteração foi incluída no texto do CPC 33 (R1) - "Benefícios a Empregados". A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. Os principais impactos previstos para a sua adoção nas demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes: (i) reconhecimento imediato dos custos dos serviços passados; (ii) a reposição dos juros do passivo e do retorno esperado dos ativos por uma única taxa de juros líquida deverá gerar um pequeno aumento do custo do plano na demonstração de resultado.
- . IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010 e substituiu os trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2015.
- . IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36(R3) - "Demonstrações Consolidadas". Apoia-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora. A norma fornece orientações adicionais para a determinação do controle. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 10, podendo trazer impactos significativos no processo de consolidação das demonstrações financeiras.
- . IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto". A norma provê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 10, podendo trazer impactos significativos no processo de consolidação das demonstrações financeiras, uma vez que não adota o método de equivalência patrimonial para investimentos em *joint ventures*.

- . IFRS 12 - "Divulgação sobre Participações em Outras Entidades", considerada em um novo pronunciamento CPC 45 - "Divulgação de Participações em Outras Entidades". Trata das exigências de divulgação para todas as formas de participação em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associações, participações com fins específicos e outras participações não registradas contabilmente. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto dessa norma será basicamente um incremento na divulgação.
- . IFRS 13 - "Mensuração de Valor Justo", emitida em maio de 2011, e divulgada em um novo pronunciamento CPC 46 - "Mensuração do Valor Justo". O objetivo da norma IFRS 13 é aprimorar a consistência e reduzir a complexidade da mensuração ao valor justo, fornecendo uma definição mais precisa e uma única fonte de mensuração do valor justo e suas exigências de divulgação para uso em IFRS. As exigências, que estão bastante alinhadas entre IFRS e US GAAP, não ampliam o uso da contabilização ao valor justo, mas fornecem orientações sobre como aplicá-lo quando seu uso já é requerido ou permitido por outras normas IFRS ou US GAAP. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto dessa norma será basicamente um incremento na divulgação.

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

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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 seja movido contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente serem fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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

3.2 Julgamentos na adoção de política contábil

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

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

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

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério 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 delas, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

(c) Provisões - 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 a 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.

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 provisões específicas para os mesmos com base em análises individuais dos processos (Nota 26(b)).

Alguns empreendimentos foram entregues e ou possuem datas previstas de entrega diferente das datas originalmente previstas no momento da venda das unidades. Em consequência, é provável que iremos conceder redução de preço ou efetuar o pagamento de encargos para esses clientes. Com base em nossa experiência com outros projetos imobiliários e nas cláusulas atualmente vigentes nos contratos, a qual representa uma prática no mercado de incorporação imobiliária, nossa melhor estimativa do montante de perdas em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 12.883 (Nota 6).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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 financeiras.

4 Instrumentos financeiros por categoria

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

5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

5.1 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa e bancos	14.107	15.718	45.362	34.782
Fundo de investimento	9.395	32.740	9.404	65.733
Certificados de Depósito Bancário - CDB	230		565	
Fundo de investimento	7.819		18.044	
Aplicação automática	316		332	
Poupança			85	
Aplicações financeiras		6.917	10.175	36.475
	31.867	55.375	83.967	136.990

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia. Considera equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor sendo representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme descrito no CPC 3 (IAS 7). As aplicações financeiras são remuneradas entre 99% até 101% (2011 - 96% a 103%) de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A Companhia possui um fundo de investimento exclusivo denominado "Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Grand Paradiso", administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sendo o Banco BTG Pactual S.A. responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e liquidação financeira de suas operações. As cotas do fundo de investimento exclusivo foram diversificadas em aplicações interfinanceiras de liquidez, certificados de depósitos bancários, debêntures e quotas de outros fundos de investimento não exclusivos, com remuneração indexada às taxas de CDI. As aplicações financeiras em fundo de investimento em que a Companhia tem participação exclusiva, no montante de R\$ 9.395 (consolidado: R\$ 9.404) encontra-se consolidada.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5.2 Títulos e valores mobiliários

Estão substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros, com prazo de resgate superior a 90 dias.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Certificados de Depósito Bancário - CDB	13.795	9.001	13.795	9.039
Fundo de investimento (*)	99.083	238.158	99.083	238.158
Total títulos e valores mobiliários	112.878	247.159	112.878	247.197
Circulante	(99.083)	(238.158)	(99.083)	(238.158)
Não circulante	13.795	9.001	13.795	9.039

(*) As aplicações financeiras caucionadas estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais serão disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

O montante de R\$ 13.795 (2011 - R\$ 9.039) das aplicações financeiras classificadas no não circulante, encontram-se caucionados em operações de crédito e fiança bancária. Parte do valor classificado no circulante, no montante de R\$ 99.083 (2011 - R\$ 238.158) refere-se às aplicações financeiras vinculadas aos recursos captados na emissão de debêntures em 18 de janeiro de 2011, representadas por quotas de um fundo específico de investimento em renda fixa, denominado Caixa Corporativo Renda Fixa Longo Prazo, constituído para garantir o saldo das debêntures enquanto os recursos não sejam repassados para os respectivos empreendimentos (SPEs). O rendimento dessa aplicação é calculado com base na variação diária da quota. Os recursos estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais, e entre os principais critérios para a elegibilidade dos empreendimentos a serem financiados podemos destacar (i) o valor de comercialização não pode ultrapassar o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (ii) o estágio de construção dos respectivos empreendimentos ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do cronograma até a data que empreendimentos forem apresentados pela Companhia; (iii) a unidades tenham alcançado um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas, sendo que a liberação e a utilização desses recursos são vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário, aprovado e financiado.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Saldo a receber empreendimentos concluídos	541	516	366.999	516.136
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(539)	(516)	(15.544)	(4.358)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos	2		351.455	511.778
Total da carteira a receber dos empreendimentos em construção			934.160	1.358.547
Provisão para créditos de liquidação duvidosa			(7.333)	
(+) Parcelas recebidas			259.948	402.241
(+) Ajuste a valor presente			14.593	16.921
(=) Vendas contratadas atualizadas			1.201.368	1.777.709
(-) Venda contratada a apropriar			(400.978)	(715.538)
(+) Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 22)			1.887	15.051
(=) Receita apropriada			802.277	1.077.222
(-) Ajuste a valor presente			(14.593)	(16.921)
(-) Parcelas recebidas			(259.948)	(402.241)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção			527.736	658.060
Contas a receber de vendas apropriadas (concluídos e em construção)	2		879.191	1.169.838
Serviços de administração	1.067	7.148	1.071	7.152
Serviços de corretagem			1.696	401
Outras contas a receber	723		8.759	5.503
Provisão para créditos de liquidação duvidosa			(158)	
Contas a receber de outras operações	1.790	7.148	11.368	13.056
Total do contas a receber	1.792	7.148	890.559	1.182.894
(-) Não circulante	(33)		(113.289)	(186.095)
Circulante	1.759	7.148	777.270	996.799

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

suas captações, desconsiderando o efeito da inflação no período (expectativa da variação do IGP-M nos próximos 12 meses - suavizada, divulgada pelo Boletim Focus do Banco Central do Brasil). Todavia, caso a taxa de remuneração da NTN-B seja maior, utiliza-se a maior taxa apurada. A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 31 de dezembro de 2012 foi de 5,52% (2011 - 7,20%).

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 total, por ano:

Ano - descrição	Consolidado			
	Imóveis		2012	2011
	Concluído s	Construção o	Total	Total
Vencidos				
Ano do Habite-se				
Em 2009	8.921		8.921	
Em 2010	4.806		4.806	
Em 2011	55.374		55.374	
Em 2012	107.963		107.963	321.017
Em construção		82.446	82.446	
	177.064	82.446	259.510	321.017
A vencer				
2012				802.783
2013	79.679	585.476	665.155	445.272
2014	15.113	217.845	232.958	135.341
2015 em diante	79.599	41.060	120.659	165.912
	351.455	926.827	1.278.282	1.870.325

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

Para cobrir riscos desses repasses não virem a ser efetivados e a venda ser distratada, retornando a unidade imobiliária para os estoques de imóveis a comercializar, a administração constituiu provisão para distratos, que cobre a margem de lucro reconhecida nas operações em que a administração estima que haja riscos que sejam distratadas. Essa estimativa é realizada com base em informações históricas e projeções individuais por empreendimento. A provisão constituída sobre a margem de operações que poderão ser distratadas monta R\$ 4.699 em 31 de dezembro de 2012, a qual representa a margem de

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

lucro sobre operações de venda que totalizaram R\$ 27.984, e está incluída na provisão para créditos de liquidação duvidosa, como demonstrado na movimentação a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2010	(1.419)	(4.004)
Reversão (complemento)	903	(354)
Em 31 de dezembro de 2011	(516)	(4.358)
Provisão de margem para distratos		(4.699)
Provisão para indenização		(12.883)
Complemento de provisão	(23)	(1.095)
Em 31 de dezembro de 2012	(539)	(23.035)

A provisão para devedores duvidosos contempla, ainda, valor estimado de perda no fluxo de caixa de recebimentos em função de pedidos de indenização de clientes em função da entrega de suas unidades em atraso superior ao período estabelecido no contrato de venda, acrescido do período de 180 dias previsto na Lei 4.591 que rege as operações de incorporação Imobiliária, no montante de R\$ 12.883.

7

Imóveis a comercializar

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos para incorporação	2.669	2.669	366.470	912.395
Imóveis em construção	64	64	144.662	301.363
Imóveis concluídos		3.474	199.066	89.780
Adiantamentos a fornecedores	151	1.054	17.296	31.769
Atividade de incorporação	2.884	7.261	727.494	1.335.307
Terrenos destinados a venda			564.446	
Provisão para ajuste ao valor Recuperável (impairment)			(112.535)	
Terrenos destinados a venda			451.911	
	2.884	7.261	1.179.405	1.335.307
Circulante	(64)	(7.261)	(709.573)	(569.130)
Não circulante	2.820		469.832	766.177

(*) Os juros capitalizados aos empreendimentos referem-se aos financiamentos captados através do Sistema Financeiro Habitacional e de outras linhas de captações durante a construção de empreendimentos.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em linha com as ações direcionadas para estabilização da Companhia, geração de caixa e desalavancagem, referidas na Nota 1, as quais inclui a busca para concentrar-se em mercados onde possui diferenciais comparativos, as seguintes ações foram tomadas:

- (i) A administração efetuou análise dos estoques de terrenos, tendo ocorrido a rescisão de compromissos de compra e venda de terrenos, que totalizaram R\$ 85.635, dos quais R\$ 40.277 estavam apresentados em contrapartida ao passivo, na rubrica "Credores por imóveis compromissados" (Nota 21) e R\$ 32.956 na rubrica "Adiantamentos de clientes" (Nota 22), relacionada à permuta física.
- (ii) Determinados terrenos foram destinados a comercialização, estando apresentados pelo custo, deduzido de provisão para ajuste a estimativa do valor líquido realizável.

Com relação aos estoques de terrenos destinados a venda, em 7 de fevereiro de 2013 foi firmado Memorando de Entendimentos (MOE), para a venda de área com 24 milhões de m², denominada "Lagoa dos Ingleses", cujo valor contábil em 31 de dezembro de 2012 monta R\$ 427.817, tendo sido constituída provisão de R\$ 112.535 para redução do mesmo ao valor líquido de recuperação (controladora - Nota 33 e consolidado Nota 15). De acordo com o referido MOE, o valor de venda, no montante de R\$ 315.282, será recebido da seguinte forma:

- (a) R\$ 211.928 em dinheiro, sendo: R\$ 40.000 por ocasião da assinatura do contrato; R\$ 60.000 na data de fechamento da operação, prevista para 29 de julho ou 29 de novembro de 2013 e R\$ 111.928 em quatro parcelas iguais, anuais e consecutivas, sendo a primeira na data do fechamento; e
- (b) R\$ 103.354 através da transferência ou dação de pagamento de unidades imobiliárias desenvolvidas pela adquirente.

O fechamento da operação está condicionado ao cumprimento de determinadas condições, dentre as quais a conclusão do processo de "due diligence", regularização do registro de determinadas áreas, bem como a retirada dos ônus e gravames incidentes sobre elas, decorrentes das garantias dadas a operações de captação de recursos pela Companhia.

Adicionalmente, em 4 de março de 2013 foram contratados especialistas para promover a venda de terrenos, denominados "Raposão" e "Parque do Carmo", com área de 440 mil m² e 156 mil m², respectivamente. Em ambas as operações de venda, a administração não tem expectativa do valor líquido realizável ser inferior ao valor contábil.

A saldo dos estoques no não circulante correspondem a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é superior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração; (ii) terrenos destinados a venda, excetuando-se o "Lagoa dos Ingleses", cuja expectativa é de finalização da operação em 2013.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O quadro abaixo demonstra os custos incorridos dos empreendimentos em construção:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Custo incorrido acumulado	64	64	738.990	1.044.615
Juros capitalizados			73.892	92.704
Custo apropriado às unidades vendidas			(609.369)	(768.007)
Juros capitalizados apropriado às unidades vendidas			(58.851)	(67.949)
No fim do exercício	64	64	144.662	301.363

8 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Adiantamentos a fornecedores	5.538	4.943	14.626	17.228
Outras contas a receber parceiros	15.037	4.957	8.764	6.456
Adiantamento para futuros negócios (*)				6.018
Depósito judicial	2.035	1.973	3.380	2.856
Adiantamento a funcionários	1.793	182	1.930	312
Outros	484	187	5.818	2.564
Provisões para perdas	(6.133)	(5.886)	(7.520)	(12.155)
	18.754	6.356	26.998	23.279

A movimentação na provisão para perdas pode ser assim demonstrada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2010	(540)	(5.259)
Complemento de provisão	(5.346)	(6.896)
Em 31 de dezembro de 2011	(5.886)	(12.155)
Complemento de provisão	(247)	(385)
Reversão de provisão (*)		5.020
Em 31 de dezembro de 2012	(6.133)	(7.520)

(*) Conforme mencionado na Nota 1, em 2012 a administração efetuou análise das opções de compra de terrenos, tendo ocorrido a rescisão de compromissos de compra, para os quais haviam sido efetuados adiantamentos no montante de R\$ 6.018, dos quais R\$ 5.020 já havia sido provisionado durante o exercício de 2011.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Despesas com vendas a apropriar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Comissões sobre vendas			3.218	7.738
Outras	109	27	183	170
	109	27	3.401	7.908
Circulante	(109)	(21)	(2.512)	(4.639)
Não circulante		6	889	3.269

10 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (ii)	20.197	20.197	20.197	20.197
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (i)		18.605	17.212	18.605
Menin Incorporadora Ltda. (i)	27.074	14.006	27.074	14.006
Record Incorporações Ltda. (i)	14.780	12.810	14.780	12.810
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (i)	4.687	4.156	4.687	4.156
L. Priori Incorporações Ltda. (i)	3.709	3.652	3.709	3.652
Meta Holding S.A.	1.334	1.193	1.334	1.193
Outros (i)	1.001	908	2.754	1.108
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(22.532)	(21.435)	(22.532)	(21.435)
Não circulante	50.250	54.092	69.215	54.292

- (i) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Viver Incorporadora e Construtora S.A., que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. Os saldos estão sujeitos a encargos financeiros contratuais, correspondentes à variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que encontram-se aplicados os recursos é de 36 meses, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Os recursos financeiros são aplicados diretamente nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento em conjunto com os parceiros. O recebimento destes valores ocorrerá por meio da realização dos recebíveis de cada empreendimento imobiliário.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) A Companhia firmou um contrato de parceria de cinco anos que estabelece que a Zappi Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., deverá dar preferência à Companhia na realização de obras de construção, devendo, portanto, realizar preferencialmente obras nos empreendimentos desenvolvidos pela Companhia, com foco no segmento residencial, de modo que a realização de obras para terceiros não poderá afetar a capacidade de construção das obras desenvolvidas para a Companhia. Com a finalidade de viabilizar a parceria, a Companhia concedeu à Zappi um mútuo a ser pago por meio de prestação de serviços de administração de obras. O saldo está sujeito a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano. Para a concessão de referido empréstimo, a Zappi constituiu em favor da Companhia garantia de imóveis e de seu maquinário. A provisão para créditos de liquidação duvidosa está substancialmente representada pelos valores a receber da parceira, constituída em 31 de dezembro de 2011, em virtude da administração ter julgado ser as garantias insuficientes para ressarcimento do direito a receber. Adicionalmente, a partir de então deixou de atualizar os créditos pelos índices contratuais avençados. A companhia tem buscado o recebimento desse crédito.

A movimentação na provisão para perdas pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2010	(1.620)	(1.620)
Reversão (complemento) (ii)	(19.815)	(19.815)
Em 31 de dezembro de 2011	(21.435)	(21.435)
Complemento de provisão	(1.097)	(1.097)
Em 31 de dezembro de 2012	(22.532)	(22.532)

11 Impostos e contribuições a compensar

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PIS	3	11	13	17
COFINS	20	52	75	86
CSLL	2.256	2.103	9.107	8.822
IRPJ	11.578	8.616	27.959	24.685
IRRF s/ aplicações financeiras	3.765	6.970	4.492	7.430
Outros	229	1.509	448	2.517
	17.851	19.261	42.094	43.557
Circulante	(5.474)	(12.105)	(6.853)	(14.196)
Não circulante	12.377	7.156	35.241	29.361

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A variação no saldo dos IRPJ e IRRF sobre aplicações financeiras, comparativamente com 31 de dezembro de 2011, está substancialmente representada pela transferência dos saldos de IRRF sobre aplicação financeira para IRPJ.

O saldo não circulante da controladora e do consolidado refere-se a pedido de restituição dos valores, que são compostos de saldos de IRPJ e de CSLL relativo ao ano de 2003. Os demais saldos da controladora e das controladas e controladas em conjunto estão sendo compensados com impostos federais sobre o faturamento e retenções na fonte.

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

Descrição	Controladora	
	2012	2011
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	995.479	1.278.170
Ágio (Nota 14)	7.152	21.779
Provisão para passivo a descoberto (b)	(9.542)	(7.798)
Investimentos (a)	993.089	1.292.151
Reclassificação para o passivo	9.542	7.798
Encargos financeiros apropriados (*)	78.792	116.863
	<u>1.081.423</u>	<u>1.416.812</u>

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação de investimentos

Controlada	Saldo em dezembro de 2010	Acréscimo	Diminuição	Equivalência patrimonial	Saldo em dezembro de 2011	Aumento de capital (redução)	Reclassificação	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2012
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	277.280			5.207 (19.006)	282.487 915.767				(109.992) (139.133)	172.495 776.634
Viver Empreendimentos Ltda.	934.773			(1)	(92)				(1)	(93)
Viver Participações Ltda.	(91)			(83)	(179)				(406)	(585)
Viver Vendas Ltda.	(96)			(31)	(83)				(27)	(110)
Inpar Investimentos S.A.	(52)			(3.308)	(6.377)				8	(6.369)
Inpar Investimentos II S.A.	(3.069)			(927)	(895)				(1.169)	(2.064)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	32			(1)	(5)	5				
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	(4)		(2)	(2)	(4)		5.183		(2)	(6)
Laigoa dos Ingleses Participações Ltda.						8.278			(572)	12.889
Inpar Projeto 122 SPE Ltda. (*)										
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.										
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	1.345									
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	2.003	994		2.511	3.856	8.285			1.542	9.827
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	597	217		23	3.020	(7.821)			3.965	
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	2.718	245		(727)	87	(3.011)			(9)	
Tibério - Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	3.097	1.048		(11)	2.952	5			(11)	81
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	1.026	110		1.771	5.916	(10.216)			4.300	2.950
TCL - Inpar Desenvolvimento Ltda.	37.918	6.426		1.695	2.831	(110)		(1.695)	1.931	2.957
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	(38)	154		2.035	46.079	1.500	(47.579)			
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	6.810			(275)	(159)					
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	908	589		7.220	14.030			(7.220)	2.073	8.883
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	1.354			(17)	1.480	(1.082)			(398)	
Reusing Construções S.A.		6.021		6.164	13.539	(5.959)		(6.413)	7.487	8.654
Flegonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.		7.904			7.904				(906)	6.998
Termosso Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(5)	1					1
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)	(4)				112	108
		1		(1)					(2)	(2)
Saldo investimento TCL - Inpar Desenvolvimento Ltda. (c)	1.286.511	23.411	(2)	2.231	1.292.151	(10.126)	(42.396) 47.579	(15.328)	(231.212) 2.024	993.089 49.603
Total	1.286.511	23.411	(2)	2.231	1.292.151	(10.126)	5.183	(15.328)	(229.188)	1.042.692

(*) Em 2012 a sociedade controlada Inpar Projeto 122 SPE Ltda. passou a ser controlada direta da Companhia (anteriormente, controlada indiretamente através da Viver participações Ltda.). Ainda em 2012, a Companhia alienou 50% de participação nessa sociedade controlada por R\$ 10.616, tendo apurado prejuízo na operação de R\$ 2.844. Em virtude de, mesmo após a venda, não ter perdido o controle, o resultado da operação foi registrado no patrimônio líquido, na rubrica de "Prejuízos Acumulados".

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Provisão para perdas

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

Empresas	Controladora		
	31 de dezembro de 2011	Acréscimo/diminuição	31 de dezembro de 2012
Inpar Investimentos II S.A.	6.377	(8)	6.369
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliário Ltda.	895	1.169	2.064
Viver Vendas Ltda.	179	406	585
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	159		159
Reusing Construção S.A.		154	154
Inpar Investimentos S.A.	83	27	110
Viver Participações Ltda.	92	1	93
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	4	2	6
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2	2
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	5	(5)	
Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	(4)	
Provisão para passivo a descoberto	7.798	1.744	9.542

(c) Ativo destinado a venda

Em 6 de março de 2013, foi firmado Contrato de compra e venda da totalidade das ações pertencentes à Companhia, representando 50% de participação no capital social da sociedade controlada em conjunto TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. (TCI Viver), pelo montante de R\$ 30.000, a ser recebido da seguinte forma: (i) R\$ 10.000 na data da operação; R\$ 10.000 21 dias após a data de assinatura do contrato e R\$ 10.000 após o término dos trabalhos de auditoria que estará sendo realizada com esse objetivo.

A provisão para fazer face ao prejuízo estimado na operação no montante de R\$ 19.602, foi calculada com base no valor da transação quando comparado com o valor contábil do investimento em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 49.603, acrescido do ágio na aquisição do investimento, no valor de R\$ 14.627 (Nota 14).

O prejuízo estimado na operação, deduzido da participação da Companhia no lucro líquido do exercício, no valor de R\$ 2.024 (2011 - R\$ 2.035) (Vide item (a) desta Nota), totaliza uma perda líquida de R\$ 17.578, a qual está apresentada em linha específica da demonstração do resultado.

A participação da Companhia nos ativos e passivos da TCI Viver em 31 de dezembro de 2012 monta R\$ 107.922 e R\$ 77.922, respectivamente, estando os mesmos apresentados em rubricas específicas do ativo e do passivo no balanço patrimonial consolidado. Na controladora, o valor líquido de R\$ 30.000, que representa o valor do investimento de R\$ 49.603 (item (a) desta Nota) deduzido da referida provisão para o prejuízo estimado na operação, está apresentado em linha específica do ativo.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os ativos e passivos da sociedade controlada em conjunto TCI Viver em 31 de dezembro de 2012, proporcionalmente à participação de 50% em seu capital social, e sumariados em rubricas específicas do balanço patrimonial da controladora e do consolidado, podem ser assim resumidos:

Descrição	Total da controlada	Participação da Companhia
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4.348	2.174
Contas a receber	82.568	41.284
Imóveis a comercializar	55.292	27.646
Créditos diversos	4.196	2.098
Impostos e contribuições a compensar	18	9
Despesas com vendas a apropriar	1.701	851
	148.123	74.062
Não circulante		
Contas a receber	16.654	8.327
Imóveis a comercializar	55.258	27.629
Despesas com vendas a apropriar	101	51
	72.013	36.007
Imobilizado líquido	5.545	2.773
Intangível	112	56
	77.670	38.835
Total do ativo da controlada	225.793	112.897
(+) Ágio na aquisição do investimento		14.627
Provisão para perda na alienação		(19.602)
Total dos ativos não circulantes mantidos para venda		107.922
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Empréstimos e financiamentos	13.277	6.639
Coobrigação na cessão de recebíveis	318	159
Fornecedores	5.339	2.670
Obrigações trabalhistas e tributárias	12.119	6.060
Contas a pagar	9.465	4.733
Adiantamentos de clientes e outros	27.621	13.811
Provisões para perda em investimentos	497	249
	68.636	34.318
Não circulante		
Exigível a longo prazo		
Empréstimos e financiamentos	66.008	33.004
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.037	519
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.801	901
Contas a pagar	9.678	4.839
Adiantamentos de clientes e outros	7.848	3.924
Provisões	836	418
	87.208	43.604
Total do passivo dos ativos destinados a venda	155.844	77.922
Valor líquido do ativo, na controladora		30.000

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os valores da referida sociedade controlada que integram a demonstração consolidada dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2012, podem ser assim resumidos:

	Consolidado
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(13.595)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	(400)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	<u>15.089</u>
Aumento (redução de caixa e equivalentes	1.095
Caixa e equivalentes de caixa	
No início do exercício	<u>1.079</u>
No fim do exercício	<u><u>2.174</u></u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Informações de controladas e controladas em conjunto indiretas

Controlada	Informações financeiras resumidas das controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2012					Investimentos		Equivalência patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do período	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	26.606	47.087	(20.481)	(466)	(2.389)	(20.481)	(18.092)	(2.389)	(12.787)
Inpar - Projeto Residencial Pedreiros SPE Ltda.	3.766		3.766		(1.004)	3.766	4.771	(1.004)	516
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE	14.605	762	13.843	19	(139)	13.843	13.981	(139)	1.846
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	10.078	591	9.487		(3)	9.487	9.490	(3)	(13)
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	13.989	600	13.389		(1)	13.389	13.390	(1)	(108)
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	147		147		(12)	147	11.810	(12)	23
Rodes Incorporações S.A.	4.862	2.957	1.905		(120)	1.425	1.789	(120)	(174)
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	123.437	4.697	118.740		(178)	118.740	118.918	(178)	(223)
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	2.256	955	1.301		(47)	1.301	3.094	(47)	(5)
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreend. Imob. SPE Ltda.									(3)
Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda.		743	(682)		(2)	(682)	10.636	(2)	(226)
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	61	1.251	9.923	7	(4)	9.923	18.791	(4)	(594)
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	11.174						757		611
Inpar Projeto Imóveis PSM SPE Ltda.									(3)
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	23.968	5.467	18.501	(69)	261	18.501	21.845	261	(3.102)
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	30.113	16.603	13.510		(7.241)	13.510	27.566	(7.241)	4.739
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	3.929	418	3.511		(766)	3.511	9.054	(766)	(924)
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	363.880	203.446	160.434	1.602	(65.988)	164.434	226.422	(65.988)	2.859
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	1.179	169	1.010		530	1.010	1.908	530	236
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	17.922	660	17.262	1.219	481	17.262	16.781	481	541
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	1.737	901	836		(13)	836	850	(13)	(82)
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	92.173	56.738	35.435	6.624	(4.454)	35.435	39.889	(4.454)	10.016
Inpar Projeto Residencial Luiza Tolle SPE Ltda.							(7)		(2)
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	4.521	850	3.671	1.175	128	3.671	3.542	128	154
Viver Projeto 38 SPE Ltda.	1.101	500	601		(22)	601	623	(22)	(45)
Projeto Imobiliário Viver Ananindeus SPE 40 Ltda.	51.770	43.729	8.041	11.051	(11.244)	8.041	19.284	(11.244)	(3.371)
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE	36.227	17.502	18.725	3.794	(688)	18.725	19.413	(688)	(864)
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.	4.890	313	4.577	(546)	(34)	4.577	4.611	(34)	(5)
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	51.307	37.966	13.341	(8.256)	(3.733)	13.341	17.074	(3.733)	(815)
Inpar Projeto 60 SPE Ltda.		3.654	(3.654)		(1.418)	(3.654)	(2.236)	(1.418)	(2.678)
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	9.921	9.796	125		(1)	125	125	(1)	(2)
Viver Projeto 43 PSE Ltda.	1.052	413	639	(21.128)	(22)	639	661	(22)	(10)
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	47.406	40.371	7.035		(18.908)	7.035	25.943	(18.908)	(2.529)
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	85.377	72.335	13.042	3.292	(16.868)	13.042	29.910	(16.868)	540
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	5.642	807	4.835		(1)	4.835	4.836	(1)	419
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	6.282	15	6.267		(2)	6.267	6.269	(2)	364
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	63.262	52.473	10.789	(10.175)	(8.151)	10.789	18.940	(8.151)	4.278
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	32.406	28.682	3.724	22.383	868	3.724	2.856	868	(1.024)
Plarcon Incorporações Imobiliários S.A.	23.476	272	23.204		(23)	452	32.811	(23)	(10.961)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Informações financeiras resumidas das controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2012										Investimentos		Equivalência patrimonial	
Controlada	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do período	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011				
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	26.089	17.649	8.440	(2.961)	(7.922)	8.440	16.362	(7.922)	(917)				
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.													
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	69.041	47.780	21.261	(4.998)	(11.981)	21.261	9.533	(11.981)	2.575				
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	1.198	765	433	289	301	433	33.242	301	8.536				
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.													
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	21.384	9.285	12.099	2.362	(1.226)	12.099	17.263	(1.226)	(2.458)				
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	49.429	53.504	(4.075)	19.653	(7.933)	(4.075)	3.858	(7.933)	1.965				
Projeto Imobiliário SPE 70 Ltda.	13.722	9.645	4.077	1.698	(661)	4.077	4.738	(661)	(1.673)				
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	6.463	462	6.001		(39)	6.001	8.776	(39)	1.053				
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	30.215	6.085	24.130		(1)	24.130	24.132	(1)	(43)				
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	22.187	10.666	15.521	1.519	(10.020)	15.521	8.571	(10.020)	(3.062)				
Inpar Projeto 88 SPE Ltda.	22.159	14.401	7.758		(326)	7.758	8.084	(326)	(598)				
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	965	435	530		(18)	530	548	(18)	(580)				
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	63.720	42.004	21.716	45.652	10.617	21.716	11.098	10.617	543				
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	9.106	4.578	4.528	(2.846)	(999)	4.528	5.527	(999)	(1.811)				
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	1.148	147	1.001	970	315	1.001	1.676	315	(110)				
Viver Projeto 83 SPE Ltda.	984	491	493		(18)	493	511	(18)	(159)				
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	4.594	669	3.925	478	(49)	3.925	6.493	(49)	328				
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	43.305	37.491	5.814		(6)	5.814	13.204	(6)	7.540				
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	6.108	5.523	585	13.753	(6)	585	591	(6)	(52)				
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	4.864	2.643	2.221		(6)	2.221	2.228	(6)	(15)				
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	24.481	2.320	22.161	552	(7.365)	22.161	2.910	(7.365)	(2.046)				
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	9.428	291	9.137		(3)	9.137	9.140	(3)	(15)				
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	4.452	2.731	1.721	(220)	(78)	1.721	1.799	(78)	33				
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	18		(18)		(9)	(18)	(9)	(9)	(6)				
Inpar Projeto 77 SPE Ltda.	53.805	44.330	9.475	24.993	3.063	9.475	6.412	3.063	1.249				
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	12.862	11.611	1.251	4.702	(1.222)	1.251	9.367	(1.222)	3.195				
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	117	3.095	(2.978)	7	(1.976)	(2.978)	(1.001)	(1.976)	(995)				
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.													
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	38.668	22.039	16.629	5.876	(5.468)	16.629	22.097	(5.468)	(7.996)				
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	12.676	11.726	950	5.600	(1.518)	950	2.468	(1.518)	(1.095)				
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	109.724	46.658	63.066	8.105	(13.804)	63.066	76.870	(13.804)	10.618				
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.													
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	1		1		(3)	1	13	(3)	(2)				
Projeto Imobiliário SPE 100 Ltda.	63.786	59.181	4.605	21.250	(3.691)	4.605	8.297	(3.691)	2.561				
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	28.372	31.317	(2.945)	15.582	(7.759)	(2.945)	4.814	(7.759)	(3.129)				
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	28	15.774	(15.746)	(1.314)	(13.673)	(15.746)	(2.073)	(13.673)	(2.726)				
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	18.797	7.557	11.240	2.717	(964)	11.240	12.204	(964)	(1.244)				
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	32.622	30.672	1.950	17.414	654	1.950	1.296	654	(1.137)				
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.			(3.220)		(6.303)	(3.220)	3.084	(6.303)	(13)				
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	12.206	12.375	(169)		(166)	(169)	(3)	(166)	(2)				
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	2.951		2.951		(3)	2.951	3.363	(3)	(13)				
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.		11	(11)		(2)	(11)	(9)	(2)	(2)				
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	4	369	(365)		(18)	(365)	(347)	(18)	(43)				
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.		6	(6)		(2)	(6)	(4)	(2)	(2)				
	3.157	598	2.559		(90)	2.559	2.649	(90)	(23)				

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada	Informações financeiras resumidas das controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2012					Investimentos		Equivalência patrimonial	
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita bruta	Resultado do período	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.		5	(5)		(2)	(5)	(3)	(2)	(2)
Inpar Projeto 115 SPE Ltda.									
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	3.572	514	3.058		(12)	3.058	3.070	(12)	(44)
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.		5	(5)		(2)	(5)	(3)	(2)	(2)
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	8		8			8	225		4
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.		9	(9)		(3)	(9)	(6)	(3)	(4)
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	542	1.036	(494)		(39)	(494)	(455)	(39)	(51)
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.							5.183		3.563
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.		7	(7)		(2)	(7)	(5)	(2)	(2)
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	2.668	2.885	(217)		(152)	(217)	(65)	(152)	(726)
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.		7	(7)		(2)	(7)	(5)	(2)	(2)
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	6.833	7.692	(859)		(731)	(859)	(128)	(731)	(126)
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	5.321	5.666	(345)	5.384	75	(345)	(419)	75	(417)
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	6.030	6.063	(33)		(28)	(33)	(5)	(28)	(2)
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.		7	(7)		(2)	(7)	(5)	(2)	(2)
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	5		5		(2)	5	43	(2)	(2)
Inpar Projeto 131 SPE Ltda.		7	(7)		(2)	(7)	(5)	(2)	(2)
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.		7	(7)		(2)	(7)	(5)	(2)	(2)
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.		7	(7)		(2)	(7)	(5)	(2)	(2)
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.		7	(7)		(2)	(7)	(5)	(2)	(2)
Inpar Projeto 136 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.									
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	879	948	(69)		(2)	(69)	(67)	(2)	(2)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.		5	(5)		(2)	(5)	(3)	(2)	(2)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.		4	(4)		(2)	(4)	(2)	(2)	(2)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controlada em conjunto	Informações financeiras resumidas das controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2012										Investimentos		Equivalência Patrimonial		Reais
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total do ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total do passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011	31 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2011		
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	4.065	540	4.605	3.432	1.135	4.567	38	1.389	(2.009)	27	19.438	(1.406)	1.924		
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America SPE Ltda. Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	31.333	1.179	32.512	27.035	2.426	29.461	3.051	31.270	(149)	2.136	31.095	(105)	3.387		
Mucuna Empreendimentos S.A.	196.800	1.215	198.015	122.352		122.352	75.663	131.883	23.324	18.917	11.460	5.831	345		
Acanto Incorporadora Ltda.	3.795		3.795	3.808		3.808	(13)		(10)	(3)	(1)	(3)	(1)		
Shimpako Incorporadora Ltda.	29.485	161	29.646	401	6	407	29.239		(5)	9.746	9.719	(2)	(43)		
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	44.490		44.490	3		3	44.487		(2)	14.829	14.446	(1)	(1)		
PMCS Participações S.A.	23.091	25.879	48.970	5.671	4.584	10.255	38.715	(1.391)	(4.611)	19.359	21.664	(2.306)	(9.339)		
City Parque Morumbi SPE S.A.	53	53	106	1		1	52		(2.315)	25	1.089	(1.065)	(245)		
	8	6.698	6.706	1.528		1.528	5.178		(19)	1.037	964	(4)	(21)		

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13

Imobilizado líquido

Descrição	Imóvel (*)	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Beneficiarias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado	Controladora
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2010	4.313	12.497	1.865	747	2.228	170	21.820	
Adições		516		240	35	10	801	
Transferência de bens de controlada		3.595	1.042				4.637	
Baixa			(269)				(269)	
Saldo em 31 de dezembro de 2011	4.313	16.608	2.638	987	2.263	180	26.989	
Adições		605	33	24	1	12	675	
Baixa	(338)	(79)	(136)				(553)	
Saldo em 31 de dezembro de 2012	3.975	17.134	2.535	1.011	2.264	192	27.111	
Depreciação								
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(1.197)	(1.698)	(269)	(321)	(325)	(30)	(3.840)	
Depreciação no exercício	(172)	(1.587)	(202)	(187)	(224)	(17)	(2.389)	
Transferência de bens de controlada		(832)	(616)				(1.448)	
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(1.369)	(4.117)	(1.087)	(508)	(549)	(47)	(7.677)	
Depreciação no exercício	(38)	(2.131)	(231)	(77)	(190)	(16)	(2.683)	
Baixa	57	67	72				196	
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(1.350)	(6.181)	(1.246)	(585)	(739)	(63)	(10.164)	
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2012	2.625	10.953	1.289	426	1.525	129	16.947	
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2011	2.944	12.491	1.551	479	1.714	133	19.312	
Taxa anual média ponderada - %	4	10	10	20	20			

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Imóvel (*)	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Estande de vendas e apartamentos modelos decorados	Beneficiarias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2010	4.313	14.902	2.702	1.026	59.294	2.693	221	85.151
Adições		5.318	649	416	7.178	95	10	13.666
Baixa			(308)				(5)	(313)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	4.313	20.220	3.043	1.442	66.472	2.788	226	98.504
Adições		900	130	53	1.405	193	10	2.691
Baixa	(339)	(3.855)	(460)	(297)	(7.365)			(12.296)
Transferência							(221)	(221)
Impairment					(4.601)			(4.601)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	3.974	17.285	2.713	1.198	55.911	2.081	15	84.077
Depreciação								
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(1.197)	(2.940)	(943)	(477)	(34.103)	(425)	(51)	(40.136)
Depreciação no exercício	(172)	(1.974)	(298)	(153)	(7.590)	(277)	(23)	(10.487)
Adições		(107)	62		524			(107)
Baixa								586
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(1.369)	(5.021)	(1.179)	(630)	(41.169)	(702)	(74)	(50.144)
Depreciação no exercício	(153)	(2.574)	(299)	(183)	(6.447)	(332)	68	(9.920)
Baixa	174	1.347	173	144	6.979	38	6	8.861
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(1.348)	(6.248)	(1.305)	(669)	(40.637)	(996)		(51.203)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2012	2.626	11.037	1.408	529	15.274	1.985	15	32.874
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2011	2.944	15.199	1.864	812	25.303	2.086	152	48.360
Taxa anual média ponderada - %	4	10	10	20	33	20		

(*) Por conta da aquisição de terreno para incorporação imobiliária, o imóvel situado na Rua Augusta nº 2.944 - Cerqueira César (SP) foi submetido a usufruto temporário não oneroso em favor do antigo proprietário do terreno destinado à incorporação, com vigência de 20 anos, a partir de novembro de 2003. O referido imóvel é objeto de garantia constituída em instrumento de transação com instituição financeira.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto avaliaram que não ocorreram circunstâncias no exercício que levassem a necessidade de alteração da vida útil-econômica desses ativos e em 31 de dezembro de 2012 e, portanto, concluiu que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14

Intangível

É composto pelos ágios pagos na aquisição de investimentos em controladas e controladas em conjunto diretas e indiretas, fundamentados em expectativa de rentabilidade futura dos empreendimentos imobiliários, marcas e em direitos de uso de softwares:

Descrição	Controladora			Ágio na aquisição de empresas	Softwares	Marcas e patentes	Total	Consolidada
	Softwares	Marcas e patentes	Total					
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2010	8.269	117	8.386	15.450	8.347	117		23.914
Adições	8.918		8.918	7.152	8.969	50		16.171
Baixa		(117)	(117)		(44)	(117)		(161)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	17.187		17.187	22.602	17.272	50		39.924
Adições	3.241		3.241		3.241			3.241
Baixa					(34)	(50)		(84)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	20.428		20.428	22.602	20.479			43.081
Amortização								
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(70)		(70)	(823)	(84)			(907)
Amortização no exercício	(557)		(557)		(559)			(559)
Baixa					(7)			(7)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(627)		(627)	(823)	(650)			(1.473)
Amortização no exercício	(2.064)		(2.064)		(2.078)			(2.078)
Baixa					28			28
Transferência para ativos destinados a venda (Nota 12 (c))				(14.627)				(14.627)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(2.691)		(2.691)	(15.450)	(2.700)			(18.150)
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2012	17.737		17.737	7.152	17.779			24.931
Saldo total líquido em 31 de dezembro de 2011	16.560		16.560	21.779	16.622	50		38.451
Taxa anual média ponderada - %	10	10			10	10		

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 27 de dezembro de 2011 a Companhia efetivou a aquisição de 50% das ações ordinárias nominativas da Reusing Construções S.A., localizada no Rio Grande do Sul, tendo como objeto a construção de imóveis, prestação de serviços de engenharia civil e a participação no capital social de outras sociedades. O valor pago por 2 mil ações ordinárias foi R\$ 7.904, gerou ágio de R\$ 7.152. O acordo de acionistas prevê metas de disponibilizações mínimas de projetos de construção para a Reusing nos próximos cinco anos e o não cumprimento acarreta em ônus financeiro para a Companhia (conforme mencionado na Nota 1, a estratégia da Companhia prevê foco em mercados-chave como a grande Porto Alegre).

Conforme mencionado na Nota 1 às demonstrações financeiras, a Companhia buscará concentrar-se em mercados onde possui diferenciais comparativos (Estado de São Paulo e Rio Grande do Sul e outros estados do Sudeste de forma seletiva), recuperando o valor do ágio pago na Reusing. O montante recuperável foi calculado com base em seu valor em uso, com base no laudo de avaliação elaborado pela Companhia, onde se utilizou o método dos fluxos de caixa descontado a valor presente. As taxas de descontos utilizadas nos cálculos foram apuradas por meio da doção do Custo Médio Ponderado de Capital de Giro (WACC em inglês).

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia reclassificou o ágio relacionado com a aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto TCI Viver Desenvolvimento Imobiliário S.A. (TCI Viver), no montante de R\$ 14.627, para ativos disponíveis para venda, face a proposta de venda recebida (Nota 12 (c)).

15 Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos líquido dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.			353.161	434.638
	Até 3,75% a.a. + CDI	294.961	296.563	294.963	296.563
Capital de giro CCB, CCI e outros	De 3,76% a.a. até 5% a.a. + CDI	1.636	8.150	2.491	12.425
	Acima de 5% a.a. + CDI	5.624	8.576	5.624	13.707
	Até 11,80% a.a. + IPCA	13.044	25.719	13.044	25.719
		109.864	125.165	142.115	146.019
Projetos - CCB	até 3,85% a.a. + CDI	31.394		31.394	
Projetos - CCB/CCI	até 12% a.a. + IGP-M	1.473	1.282	1.472	1.426
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.				683
Conta-corrente	Acima 1,8% a.m.				
		457.996	465.455	844.264	931.180
Circulante		(413.512)	(262.441)	(621.217)	(438.949)
Não circulante		44.484	203.014	223.047	492.231

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2013		147.094		332.319
2014	25.238	44.813	38.878	53.236
2015	14.688	11.107	102.845	65.768
A partir de 2016	4.558		81.324	40.908
	<u>44.484</u>	<u>203.014</u>	<u>223.047</u>	<u>492.231</u>

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.

Determinados compromissos preveem a adimplência de *covenants*. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 não cumprimos os itens (c), (d) e (l), conforme descritos Nota 36, para contratos cujo saldo em 31 de dezembro de 2012 totalizam R\$ 230.016. A Companhia negociou com as instituições financeiras a obtenção de *waiver*, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, tendo sido aprovado, dentro do exercício, o *waiver* de instituições financeiras cujos saldos dos contratos totalizam R\$ 223.505. Para os demais contratos, no montante de R\$ 6.511, a parcela com vencimento original em prazo superior a um ano, no montante de R\$ 87.722, encontra-se também apresentada no passivo circulante, em razão do *waiver* ter sido formalização em 2013. As normas contábeis de Eventos Subsequentes definem que "A entidade não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações".

Considerando o *waiver* a ser formalizado nos saldos de 31 de dezembro de 2012, a classificação para a dívida ficaria da seguinte forma:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora	Consolidado
SFH	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.		353.161
	Até 3,75% a.a. + CDI	294.961	294.963
Capital de giro	De 3,76% a.a. até 5% a.a. + CDI	1.636	2.491
CCB, CCI e outros	Acima de 5% a.a. + CDI	5.624	5.624
	Até 11,80% a.a. + IPCA	13.044	13.044
Projetos - CCB	até 3,75% a.a. + CDI	109.864	142.115
Projetos - CCB/CCI	até 12% a.a. + IGP-M	31.394	31.394
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.473	1.472
		<u>457.996</u>	<u>844.264</u>
Circulante		(325.790)	(533.495)
Não circulante		<u>132.206</u>	<u>310.769</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2014	105.823	119.463
2015	21.824	109.982
A partir de 2016	4.559	81.324
	<u>132.206</u>	<u>310.769</u>

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 demonstramos a seguir. Os demais encargos financeiros são alocadas ao resultado do exercício quando incorridos.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Encargos financeiros incorridos	130.216	125.122	182.201	186.931
Encargos financeiros capitalizados (*)	(54.200)	(66.514)	(91.604)	(118.501)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota 32)	<u>76.016</u>	<u>58.608</u>	<u>90.597</u>	<u>68.430</u>

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"</u>				
Saldo inicial	116.863	75.790	148.391	97.154
Encargos financeiros capitalizados (*)	54.200	66.514	91.604	118.501
Encargos apropriados ao resultado (Notas 32 e 29)	(29.639)	(25.441)	(62.765)	(67.264)
Baixa de encargos financeiros capitalizados por "impairment" do ativo correspondente (Notas 7 e 29)	(62.632)		(62.632)	
Saldo final (Nota12)	<u>78.792</u>	<u>116.863</u>	<u>114.598</u>	<u>148.391</u>

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional 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. Os juros capitalizados podem ser assim apresentados, por origem dos correspondentes recursos captados:

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Encargos financeiros capitalizados	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Financiamentos e debêntures (corporativos)	54.200	66.514	55.620	77.344
Sistema financeiro habitacional			35.984	41.157
Saldo total (*)	<u>54.200</u>	<u>66.514</u>	<u>91.604</u>	<u>118.501</u>

16 Debêntures

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Debêntures	300.000	300.000	300.000	300.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(2.815)	(3.683)	(2.815)	(3.683)
Juros sobre debêntures	<u>12.988</u>	<u>16.990</u>	<u>12.988</u>	<u>16.990</u>
Emissão 18 de janeiro de 2011	<u>310.173</u>	<u>313.307</u>	<u>310.173</u>	<u>313.307</u>
Debêntures	100.000	100.000	100.000	100.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(1.195)	(2.041)	(1.195)	(2.041)
Juros sobre debêntures	<u>278</u>	<u>296</u>	<u>278</u>	<u>296</u>
Emissão 24 de junho de 2011	<u>99.083</u>	<u>98.255</u>	<u>99.083</u>	<u>98.255</u>
Circulante	<u>409.256</u> <u>(352.493)</u>	<u>411.562</u> <u>(312.694)</u>	<u>409.256</u> <u>(352.493)</u>	<u>411.562</u> <u>(312.694)</u>
Não circulante	<u>56.763</u>	<u>98.868</u>	<u>56.763</u>	<u>98.868</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi realizado o pagamento de R\$ 28.594 de juros das debêntures emitidas em 18 de janeiro de 2011 e R\$ 11.917 para debêntures emitidas em 24 de junho de 2011.

(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 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada, com vencimentos semestrais entre 1º de janeiro de 2014 e 1º de janeiro de 2016.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(b) Emissão em 24 de junho de 2011

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 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada, com vencimentos trimestrais entre 24 de junho de 2013 e 24 de dezembro de 2014.

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

As debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada da taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DI) acrescido de sobretaxa de 3,50% ao ano, com pagamentos trimestrais.

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

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2012		317.186		317.186
2013	356.166	42.900	356.166	42.900
2014	57.100	57.200	57.100	57.200
	<u>413.266</u>	<u>417.286</u>	<u>413.266</u>	<u>417.286</u>

A escritura da primeira emissão de debêntures prevê o atingimento de índice de Cobertura do Serviço de Dívida (EBIT/Despesa Financeira Líquida), o qual não foi atingido em 31 de dezembro de 2012 e, conforme divulgado nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011, também não foi atendido naquele exercício.

Em 26 de março de 2012, a Companhia obteve correspondência da Caixa Econômica Federal, representante do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, titular da totalidade das debêntures em circulação dessa emissão, manifestando-se favoravelmente à concessão de um *waiver* à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, o qual foi ratificado em Assembleia Geral de Debenturista ocorrida em 1º de abril de 2012. Essa deliberação teve caráter especial e sem configurar renúncia ao direito de vencimento antecipado.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia negociou com a Caixa Econômica Federal, representante do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, titular da totalidade das debêntures em circulação dessa emissão, a prorrogação do *waiver* à Companhia, pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações por conta do não cumprimento da cláusula (h) da Nota 31, não obstante tenha ocorrido o evento e inadimplemento, o qual foi formalizado em 01 de abril de 2013.

De acordo com a norma contábil de Eventos Subsequentes, "A entidade não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações"; assim sendo, os saldos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 estão apresentados no passivo circulante.

Considerando o *waiver* a ser formalizado concedido sobre os saldos de 31 de dezembro de 2012, a classificação para da dívida ficaria da seguinte forma:

Descrição	2012	
	Controladora	Consolidado
Debêntures	400.000	400.000
Gastos com debêntures a amortizar	(4.010)	(4.010)
Juros sobre debêntures	13.266	13.266
	409.256	409.256
Circulante	(53.903)	(53.903)
Não circulante	355.353	355.353

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

Vencimentos	2012	
	Controladora	Consolidado
2013	56.166	56.166
2014	177.100	177.100
2015	120.000	120.000
2016	60.000	60.000
	413.266	413.266

17 Coobrigação na cessão de recebíveis

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Garantia	Taxa de desconto	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Garantia Fidejussória/ Alienação Fiduciária	11,25%			7.015	9.066
Alienação Fiduciária	11,00%	34.196	44.167	34.196	44.167
Fidejussória	10,63%				45.141
Fidejussória	10,95%			8.738	17.344
Fidejussória	11,80%				1.528
Fidejussória	11,90%				19.277
Fidejussória	12,00%			36.960	89.915
		34.196	44.167	86.909	226.438
Circulante		(10.028)	(10.000)	(37.053)	(141.623)
Não circulante		24.168	34.167	49.856	84.815

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2013		9.999		19.634
2014	10.000	10.000	14.771	17.083
2015	10.000	10.000	13.879	16.094
A partir de 2016	4.168	4.168	21.206	32.004
	24.168	34.167	49.856	84.815

Seguem as explicações sobre as emissões:

.Em 20 de julho de 2012 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com coobrigação, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, das empresas Inpar - Abyara - Projeto Residencial America SPE Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda., Inpar Projeto 87 SPE Ltda., Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda., Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda., Inpar Projeto Wave SPE Ltda.e Inpar Projeto 45 SPE Ltda . O valor da emissão é R\$ 2.877, a taxa de desconto é de 12%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

.Em 20 de julho de 2012 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com coobrigação, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, das empresas Inpar - Abyara - Projeto Residencial America SPE Ltda., Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda e Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda. . O valor da emissão é R\$ 2.613, a taxa de desconto é de 12%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis.

.Em 29 de março de 2012 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 36 (trinta e seis) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Ghaia de propriedade da Inpar - Abayara - Projeto Residencial América SPE Ltda. O valor da emissão é R\$ 11.880, a taxa de desconto é de 12% ao ano.

- . Em 10 de maio de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 319 (trezentos e dezenove) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Beach Park Wellness Resort de propriedade da Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. O valor da emissão é R\$ 50.000, a taxa de desconto é de 11%, incluindo atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis. O agente centralizado da operação é a Pólo Capital Securitizadora S.A. que é responsável pela conta arrecadadora dos direitos creditórios da Companhia.
- . Em 22 de junho de 2011 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com coobrigação, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, do empreendimento TCI Inpar Projeto Imobiliário Essenciale Premier Ltda. empresa controlada pela TCI Inpar Desenvolvimento Imobiliário S.A. O valor da emissão é R\$ 2.084, a taxa de desconto é de 11,80%, incluindo atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis.
- . Em 23 de setembro de 2011 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com coobrigação, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, do empreendimento Marine Home Resort SPE 66 Ltda., empresa controlada pela Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor da emissão é R\$ 33.807, a taxa de desconto é de 12%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis.
- . Em 7 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 227 (duzentos e vinte sete) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Wave Residence de propriedade da Inpar Projeto Wave SPE Ltda. O valor da emissão é R\$ 19.009, a taxa de desconto é de 11,90%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis.
- . Em 21 de dezembro de 2011 foram emitidas cédulas de créditos imobiliários, com garantia fidejussória (coobrigação), que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de venda e compra, os cedentes foram a Inpar Projeto Residencial Von Shilgen SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda., Inpar Projeto 90 SPE Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. e Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda., controladas pela Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor total da emissão foi R\$ 6.095, emitidas 26 CCIs, a taxa do desconto é de 12% ao ano, incluindo as atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Em 22 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 454 (quatrocentos e cinquenta e quatro) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Viver Bosque São José dos Pinhais de propriedade da Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda. O valor da emissão é R\$ 45.044, a taxa de desconto é de 10,63%, incluindo atualizações do IGP-M dos recebíveis.
- Em 27 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 227 (duzentos e vinte sete) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Viver Zona Sul de propriedade da Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. O valor da emissão é R\$ 31.896, a taxa de desconto é IGP-M mais 12% ao ano;

Em 27 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 119 (cento e dezenove) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Canoas Happiness de propriedade da Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda. O valor da emissão é R\$ 21.872, a taxa de desconto é IGP-M mais 12% ao ano.

18 Certificados de recebíveis imobiliários

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

Emissão	Taxa de desconto	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
1º/09/2011 (i)	115% da taxa DI	98.400	98.400	98.400	98.400
17/02/2012 (ii)	IGP-M +12% a.a.	16.046		16.046	
21/05/2012 (iii)	IGP-M +12% a.a.	17.250		17.250	
18/06/2012 (iv)	CDI +2,20% a.a.	11.725		11.725	
		143.421	98.400	143.421	98.400
Gastos a amortizar		(842)	(2.412)	(989)	(2.412)
Juros incorridos		2.671	2.893	2.671	2.893
		145.250	98.881	145.103	98.881
Circulante		(119.595)	(969)	(119.448)	(969)
Não circulante		25.655	97.912	25.655	97.912

(i) Emissão em 1ª de setembro de 2011

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

principal dos certificados possuíam vencimento original em 1º de abril de 2013, alterado para 12 parcelas mensais sucessivas, a partir de 03 de outubro de 2013, na primeira Assembleia Geral dos titulares dos certificados dessa emissão, ocorrida em 15 de março de 2013.

(ii) Emissão em 17 de fevereiro de 2012

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

(iii) Emissão em 21 de maio de 2012

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários com garantia em quotas do empreendimento Park Plaza (sociedade controlada Projeto Imobiliário Condomínio Parque Plaza SPE 52 Ltda.), no valor de R\$ 20.000, para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. Os certificados possuem vencimentos mensais a partir de 21 de junho de 2012 até 24 de abril de 2017.

(iv) Emissão em 18 de junho de 2012

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários com garantia em quotas do empreendimento Ereditá (sociedade controlada Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.), no valor de R\$ 11.725, para a construção e desenvolvimento de empreendimentos. Os certificados possuem vencimentos mensais a partir de 10 de janeiro de 2013 até 10 de junho de 2013.

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

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

	Controladora		Consolidado	
Ano de vencimento	2012	2011	2012	2011
2013		97.912		97.912
2014	7.725		7.725	
A partir de 2015	17.930		17.930	
	<u>25.655</u>	<u>97.912</u>	<u>25.655</u>	<u>97.912</u>

19 Fornecedores

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Vencidos	715	442	7.251	7.604
A vencer até 30 dias	868	784	12.965	23.821
A vencer até 60 dias	641	26	5.198	1.263
A vencer até 90 dias	1		336	552
A vencer até 120 dias	1		209	338
A vencer até 180 dias	2		447	553
A vencer até 360 dias	9		5.888	5.809
	1.522	810	25.043	32.336
	2.237	1.252	32.294	39.940

20 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Comissões a pagar (a)			10.302	11.480
Distratos a pagar			8.569	1.424
Aquisições de participações societárias (b)	10.535		5.268	
Multas contratuais			1.650	
Gastos com alienação de terrenos			880	
Contas a pagar controladas em conjunto			3.603	6.808
Gastos com subscrição de capital	111	111	111	111
Outras contas a pagar	5.404	2.094	11.152	10.519
	16.050	2.205	41.535	30.342
Circulante	(16.050)	(2.205)	(34.758)	(18.852)
Não circulante			6.777	11.490

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

(b) Conforme mencionado na Nota 12 (a), a companhia alienou 50% de participação na sociedade controlada Inpar Projeto 122 SPE Ltda., com o compromisso de integralizar R\$ 10.535, para manter a participação societária remanescente.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013		378
2014	1.522	3.946
A partir de 2015	5.255	7.166
	<u>6.777</u>	<u>11.490</u>

21 Credores por imóveis compromissados

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INCC		14.667
Não sujeito a encargos financeiros	10.341	52.491
	10.912	67.158
Circulante	(10.912)	(27.968)
Não circulante		39.190
Os passivos referem-se a aquisição de:		
Terrenos	10.341	63.013
Imóveis em construção	571	4.145
	<u>10.912</u>	<u>67.158</u>

Conforme mencionado na Nota 7, em 2012 determinados compromissos de aquisição de terrenos foram distratados, refletindo em uma redução dos valores a pagar em R\$ 40.277.

O saldo de credores por imóveis compromissados não sujeito a juros, foi mensurado a valor presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 5,52% ao ano (2011 - 7,20% ao ano).

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

<u>Descrição</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013		2.980
2014		3.776
A partir de 2015		32.434
		<u>39.190</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Adiantamentos de clientes incorporações	43	89	13.225	2.660
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6)			1.886	15.051
Permutas físicas (a)			48.628	87.458
	43	89	63.739	105.169
Circulante	(43)	(89)	(22.404)	(32.506)
Não circulante			41.335	72.663

- (a) 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 a 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, descritas na Nota 2.21.1 (c).

23 Obrigações com investidores

Descrição	Consolidado
	2012
Aquisição das quotas	10.608
Integralizações posteriores	8.627
Juros e atualização monetária	971
	20.206

Em maio de 2012, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação (FUNDO), administrado pela Caixa Econômica Federal e representado por sua gestora MSK - Mauá Sekular Administradora de Investimentos Ltda., adquiriu R\$ 10.608 em quotas do capital da sociedade controlada Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda. (SPE), tendo posteriormente integralizado R\$ 8.627.

No contrato firmado, o FUNDO compromete-se a integralizar mais R\$ 24.015 em quotas de capital, atingindo uma participação total do capital da SPE de 85,69%. Em decorrência desta operação, e considerando que o investimento realizado na SPE pelo FUNDO serão devolvidos até junho de 2014, remunerados pela taxa referencial, acrescido de juros de 12,20% ao ano, a Companhia registrou essa participação como passivo financeiro, na rubrica "Obrigações com investidores", estando a mesma atualizada de acordo com a remuneração pactuada.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo em conta-corrente

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses Spe Ltda.	103.769	68.819		
Projeto Imobiliário Spe 46 Ltda.	53.115	30.123		
Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort Spe 42 Ltda.	44.596	64.114		
Inpar Projeto 86 Spe Ltda.	37.156	12.072		
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua Spe 40 Ltda.	32.578	19.632		
Projeto Residencial Marine Home Resort Spe 66 Ltda.	29.797	25.635		
Projeto Imobiliário Spe 77 Ltda.	28.912	15.111		
Projeto Imobiliário Spe 103 Ltda.	27.214	10.253		
Inpar Projeto 45 Spe Ltda.	20.720	12.479		
Inpar Projeto 94 Spe Ltda.	17.714	1.858		
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal Spe 64 Ltda.	16.827	6.815		
Inpar Projeto 100 Spe Ltda.	15.427	7.576		
Inpar Projeto Residencial Nova Lima Spe Ltda.	14.366			
Inpar Projeto 47 Spe Ltda.	13.525	9.662		
Inpar Projeto 105 Spe Ltda.	12.274	3		
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	10.772			
Projeto Imobiliário Residencial Linea Spe 96 Ltda.	10.385	6.956		
Projeto Imobiliário Portal Do Mangal Spe 54 Ltda.	9.013	8.565		
Projeto Imobiliário Spe 65 Ltda.	8.501	6.786		
Inpar Investimentos Ii S.A.	8.265	8.263		
Projeto Imobiliário Barra Bali Spe 99 Ltda.	6.772	7.234		
Inpar Projeto 82 Spe Ltda.	5.499	5.424		
Inpar Projeto Unique Spe 93 Ltda.	5.387	4.075		
Inpar Projeto 128 Spe Ltda.	5.408	3.837		
Inpar Projeto 127 Spe Ltda.	5.036	4.246		
Inpar Projeto 126 Spe Ltda.	4.406	2.060		
Inpar Projeto Residencial Raposo Km 18,5 Spe Ltda.	4.332	2.711		
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza Spe 52 Ltda.	3.137	15.536		
Inpar Projeto 89 Spe Ltda.	3.005	1.015		
Inpar Projeto 124 Spe Ltda.	2.826	1.956		
Projeto Imobiliário Spe 73 Ltda.	2.640	2.349		
Projeto Imobiliário 60 Spe Ltda.	2.272	2.261		
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	2.173	1.074		
Inpar Projeto Samoa Spe 75 Ltda.	2.083	2.791		
Inpar Abyara Projeto Residencial América Spe Ltda.	2.028	73	608	
Projeto Imobiliário Viver Castanheira Spe 85 Ltda.	1.982	1.881		
Reusing Construções S.A.	1.340		505	
Inpar Projeto 121 Spe Ltda.	1.036	1.033		
Jmt Propriedade Imobiliária Ltda.	1.024	972		
Tiberio Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel Spe Ltda.	1.021	1.035	(398)	
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Spe 141 Ltda.	948	945		
Inpar Projeto Alpa Spe Ltda.	744	657		
Inpar Projeto 104 Spe Ltda.	699	695		
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul Spe 62 Ltda.	647	6.951		
Inpar Projeto Residencial Braganca Spe Ltda.	585	276		
Inpar Projeto Residencial Vinhedo Spe Ltda.	578	407		
Inpar Projeto 116 Spe Ltda.	509	484		
Inpar Projeto 113 Spe Ltda.	505	477		

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Inpar Projeto 38 Spe Ltda.	492	459		
Inpar Projeto 83 Spe Ltda.	488	401		
Inpar Projeto 88 Spe Ltda.	433	265		
Inpar Projeto 43 Spe Ltda.	406	363		
Tiberio Inpar Projeto Residencial Guarulhos Spe Ltda.	283	439		
Inpar Projeto 79 Spe Ltda.	282	240		
Tiberio Incorporação e Participações 17 Ltda.	219	219	219	219
Tiberio Inpar Projeto Residencial Er-Barueri Spe Ltda.	173	173		
Inpar Projeto 109 Spe Ltda.	128	77		
Inpar Investimentos S.A.	109	82		
Viver Participações Ltda.	93	92		
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo Spe Xi Ltda.	88	793		
Inpar Projeto 49 Spe Ltda.	44	42		
Inpar Projeto 76 Spe Ltda.	18	8		
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis Spe 63 Ltda.	17	7.850		
Inpar Projeto 108 Spe Ltda.	11	8		
Inpar Projeto 39 Spe Ltda.	10	8		
Inpar Projeto 120 Spe Ltda.	9	7		
Inpar Projeto 134 Spe Ltda.	7	5		
Inpar Projeto 129 Spe Ltda.	7	5		
Inpar Projeto 135 Spe Ltda.	7	5		
Inpar Projeto 123 Spe Ltda.	7	5		
Inpar Projeto 125 Spe Ltda.	7	5		
Inpar Projeto 132 Spe Ltda.	7	5		
Inpar Projeto 112 Spe Ltda.	6	4		
Inpar Projeto 110 Spe Ltda.	6	6		
Inpar Projeto 101 Spe Ltda.	6	4		
Inpar Projeto 107 Spe Ltda.	6	1		
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 Spe Ltda.	6	3		
Inpar Projeto 117 Spe Ltda.	5	3		
Inpar Projeto 114 Spe Ltda.	5	3		
Inpar Projeto 138 Spe Ltda.	5	2		
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 Spe Ltda.	5	2		
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 Spe Ltda.	5	2		
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 Spe Ltda.	5	2		
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 Spe Ltda.	5	2		
Inpar Projeto 136 Spe Ltda.	5	3		
Inpar Projeto 139 Spe Ltda.	5	2		
Inpar Projeto 140 Spe Ltda.	5	2		
Pmcs Participações S.A.			5	
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 Spe Ltda.	4	2		
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 Spe Ltda.	4	2		
Inpar Projeto 137 Spe Ltda.	4	3		
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 Spe Ltda.	4	2		
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	4			
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 Spe Ltda.	3	2		
Projeto Imobiliário Canoas Happiness Spe 72 Ltda.		15.485		
Inpar Projeto Wave Spe Ltda.		11.702		
Tiberio-Inpar Projeto Residencial Premiere Spe 80 Ltda.		3.231		
Tiberio - Inpar Projeto Residencial Santo André Spe Vii Ltda.		2.982		
Inpar Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		2.812		
Inpar Projeto 33 Spe Ltda.		2.644		
Inpar Projeto 122 Spe Ltda.		2.572		
Inpar Projeto 71 Spe Ltda.		1.012		
Inpar Projeto 44 Spe Ltda.		987		
Inpar Projeto 133 Spe Ltda.		624		
Inpar Vendas Ltda.		437		
Inpar Projeto 84 Spe Ltda.		161		
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		10		

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro Spe Ltda.		8		
Inpar Projeto Residencial Luiza Tolle Spe Ltda.		7		
Oaap Incorporação E Participações Ltda.		6		
Inpar Projeto 131 Spe Ltda.		5		
Marcio Buk		120		120
Outros		61	44	223
	586.993	443.651	983	562
Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Inpar Empreendimentos Ltda.	224.869	8.461		
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.490			
Inpar Projeto 122 Spe Ltda.	10.080		5.040	
Viver Vendas Ltda.	102			
Paladin Prime Residential Investors (*)	25.080		25.080	
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque Sjp Spe 91 Ltda		52.227		
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Spe Ltda.		15.977		
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste Spe Ltda.		14.633		
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins Spe Ltda.		14.610		
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves Spe Ltda.		12.961		
Inpar - Projeto Residencial Cullinan Spe Ltda.		11.654		
Inpar Projeto Comercial San Paolo Spe Ltda.		10.716		
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos Spe 61 Ltda.		10.044		
Projeto Imobiliário Spe 70 Ltda.		9.311		
Inpar Projeto 87 Spe Ltda.		9.253		
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.		7.708		
Inpar Projeto Residencial Nova Lima Spe Ltda.		5.897		
Inpar Projeto 111 Spe Ltda.		5.876		
Inpar Projeto Residencial Condomínio Eredita Spe Ltda.		5.340		
Inpar Projeto Residencial Pedreira Spe Ltda.		3.770		
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca Spe Ltda.		3.506		
Inpar Projeto 106 Spe Ltda.		3.363		
Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí Spe 53 Ltda.		3.306		
Inpar Projeto 90 Spe Ltda.		2.691		
Inpar Projeto Aquatic Resorts Spe Ltda.		2.283		
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village Spe 67 Ltda.		1.931		
Rodes Incorporações S.A.		1.902		
Inpar Projeto Residencial Calogero Calia Spe Ltda.		1.530		
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi Spe Ltda.		1.385		
Inpar Projeto Imóveis Psm Spe Ltda.		757		
Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort Spe 42 Ltda.		651		
Inpar Projeto 119 Spe Ltda.		140		
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.		44		
Inpar Projeto 130 Spe Ltda.		39		
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.		15		
Projeto Imobiliário 95 Spe Ltda.		13		
Inpar Projeto 50 Spe Ltda.		6		
Outros	(1)	8		
	275.621	221.992	30.120	

(*) Em 21 de dezembro de 2012 foi obtido empréstimo do acionista Paladin Prime Residential Investors, LLC, no montante de R\$ 25.000, a ser amortizado em parcela única 12 meses após a data de desembolso do empréstimo, sujeito a juros correspondente a variação dos Certificado de Depósitos Interbancários.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

O saldo a pagar no consolidado em 31 de dezembro de 2012 está substancialmente representado por operação de mútuo realizada pelo sócio em uma sociedade controlada em conjunto, no montante de R\$ 5.040, e por empréstimo obtido de acionista (*).

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

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladas em conjunto destinam 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 nossos negócios atuais com as controladas e controladas em conjunto, podemos destacar:

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

(c) Remuneração de administradores e diretores

A remuneração fixa paga aos administradores e diretores em 2012 foi de R\$ 6.634 (2011 - R\$ 4.116) e encontra-se apropriado no grupo de despesas gerais e administrativas, como a seguir apresentado:

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	9,17	5,08	4,08	18,33
Salário/pró-labore	742	5.392	342	6.476
Benefícios diretos e indiretos	15	133	10	158
Total em 2012	757	5.525	352	6.634

Descrição	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros (*)	7,00	3,25	3,67	13,92
Salário/pró-labore	458	3.297	303	4.058
Benefícios diretos e indiretos	10	39	9	58
Total em 2011	468	3.336	312	4.116

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 30 de abril de 2012 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2012 em até R\$ 15.000 (2011 - R\$ 15.000).

25 Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Parcelamento - Lei nº 11.941/09 (a)	7.471	10.898	34.415	46.107
Parcelamentos tributários (b)	1.656	1.345	23.762	8.538
Tributos correntes	267	246	51.942	14.967
IRPJ e CSLL diferidos			27.883	37.819
PIS e COFINS diferidos	7	7	31.762	44.692
Encargos trabalhistas	7.187	5.304	7.721	8.183
Provisão para remuneração variável	453	453	451	453
	17.041	18.253	177.936	160.759
Circulante	(13.603)	(10.580)	(115.872)	(111.781)
Não circulante	3.438	7.673	62.064	48.978

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2013		4.569		24.011
2014	1.366	1.164	42.551	14.588
2015	518	1.940	4.730	10.379
A partir de 2016	1.554		14.783	
	3.438	7.673	62.064	48.978

Os tributos correntes incluem parcelas vencidas, acrescido de juros e multa, no montante de R\$ 31.751, para os quais a administração planeja ingressar em processo de parcelamento.

(a) Parcelamento - Lei no 11.941/09

A Companhia e sua controlada Inpar Legacy Ltda. aderiram em 2000 ao programa de recuperação fiscal (REFIS), com o objetivo de reduzir as contingências fiscais, sendo que a Companhia liquidou integralmente seu parcelamento, havendo saldo remanescente na controlada.

Com o advento do PAES, que foi instituído pela Lei nº 10.684/03, destinado às empresas que possuíam débitos com a união, a Companhia e sua controlada mencionada optaram pelo parcelamento de novos débitos fiscais incorridos, inclusive aqueles decorrentes de ação judicial, com perda considerada provável por seus assessores jurídicos. Em 2006, a Companhia e sua controlada Inpar Legacy Ltda. optaram por transferir todos os débitos existentes nos parcelamentos mencionados para o novo programa de parcelamento instituído, por meio da Medida Provisória nº 303/06 (PAEX).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 2007, determinadas controladas protocolaram parcelamento da Lei nº 10.522/02 para amortização em 60 meses e indexado à variação da SELIC.

Em 30 de setembro de 2009, a Companhia e sua controlada Inpar Legacy Ltda. optaram por transferir todos os débitos existentes no PAEX para o novo programa de parcelamento instituído, por meio da Lei nº 11.941/09.

Em novembro de 2009, determinadas controladas optaram por migrar todos os débitos existentes nos parcelamentos da Lei nº 10.522/02, para o novo programa de parcelamento regulado pela Lei nº 11.941/09.

O montante das dívidas incluídas no parcelamento da Lei nº 11.941/09 é representado conforme demonstramos a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Circulante	4.909	4.248	16.855	15.059
Não circulante	2.562	6.650	17.560	31.048
	<u>7.471</u>	<u>10.898</u>	<u>34.415</u>	<u>46.107</u>

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2012		4.248		15.059
2013	4.909	4.248	16.855	14.588
2014	899	842	11.929	11.183
A partir de 2015	1.663	1.560	5.631	5.277
	<u>7.471</u>	<u>10.898</u>	<u>34.415</u>	<u>46.107</u>

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

(b) Parcelamentos tributários

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lei nº 10.522/02			8.577	7.023
INSS	1.656	1.345	1.616	1.515
IPTU			13.589	
	<u>1.656</u>	<u>1.345</u>	<u>23.762</u>	<u>8.538</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em novembro de 2009, determinadas controladas protocolaram parcelamento da Lei nº 10.522/02 para amortização em até 60 meses e indexado à variação da SELIC.

Em março de 2011 foi protocolado o parcelamento da Lei nº 10.522/02 para amortização de 60 meses e indexado à variação da SELIC, débitos remanescentes de INSS.

Em julho de 2012 a sociedade controlada Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda. efetuou o parcelamento, em 60 meses, de débito referente ao IPTU do terreno "Lagoa dos Ingleses", no valor de R\$ 13.589.

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2012		321		2.991
2013	781	321	8.977	2.801
2014	466	321	5.855	2.366
A partir de 2015	409	382	8.930	380
	<u>1.656</u>	<u>1.345</u>	<u>23.762</u>	<u>8.538</u>

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Créditos a compensar - lucro real (i)				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	<u>720.039</u>	<u>538.735</u>	<u>822.345</u>	<u>637.168</u>
Obrigações a tributar - lucro real (ii)				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			<u>541</u>	
Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			<u>902.068</u>	<u>1.174.196</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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 e presumido**

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, cuja movimentação segue demonstrada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
No início do exercício			37.819	28.841
Despesas (receitas) no resultado			(9.936)	8.978
			<u>27.883</u>	<u>37.819</u>

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:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Em um ano			23.940	32.106
Acima de um ano			3.943	5.713
			<u>27.883</u>	<u>37.819</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iii) PIS e a COFINS diferidos

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Em um ano			27.706	37.546
Acima de um ano	7	7	4.056	7.146
	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>31.762</u>	<u>44.692</u>

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(445.818)	(119.384)	(428.275)	(93.220)
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	<u>231.212</u>	<u>196</u>		
Base de cálculo	(214.606)	(119.188)	(428.275)	(93.220)
Alíquota nominal - %	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>34</u>
Encargo (crédito) nominal	(72.966)	(40.524)	(145.614)	(31.695)
Crédito não constituído	72.966	40.524	145.614	31.695
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e real			<u>17.543</u>	<u>23.743</u>
Imposto de renda e contribuição social			<u>(17.543)</u>	<u>(23.743)</u>
Corrente		2.421	(25.499)	(15.299)
Diferido			<u>7.956</u>	<u>(8.444)</u>
Imposto de renda e contribuição social		<u>2.421</u>	<u>(17.543)</u>	<u>(23.743)</u>

O ganho de imposto de renda em 2012, no montante de R\$ 2.421, corresponde ao prejuízo fiscal aproveitado por ocasião da consolidação do parcelamento da Lei 11.941/09 (Nota 25(a)).

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Provisões

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Provisão para garantia de obra (a)			11.364	10.425
Provisão para demandas judiciais (b)	12.934	2.715	34.339	18.298
	12.934	2.715	45.703	28.723
Circulante			(7.074)	(4.187)
Não circulante	12.934	2.715	38.629	24.536

(a) Provisão para garantia de obra

A movimentação da provisão pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
No início do exercício			10.425	6.783
Complemento de provisão			939	3.642
No fim do exercício			11.364	10.425

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, conforme detalhado na Nota 2.16 (b).

(b) Provisão para demandas judiciais

Conforme mencionado na Nota 2.16 (a) somente são constituídas provisões para processos com expectativa provável de perdas, como a seguir apresentado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Trabalhistas	816	2.502	9.316	12.079
Tributárias			703	701
Cíveis	12.036	30	15.167	2.035
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	82	183	9.153	3.483
Não circulante	12.934	2.715	34.339	18.298

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
No início do exercício	2.715	4.334	18.298	15.047
Complemento (estorno) de provisão (Nota 33)	11.076	(1.619)	16.903	(3.251)
Outros	(857)		(862)	
No fim do exercício	12.934	2.715	34.339	18.298

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a provisão nas demonstrações financeiras consolidadas foi complementada em R\$ 16.041, dos quais R\$ 11.076 na controladora, referente à ação de rescisão de consórcio em empreendimento imobiliário.

Dentre as provisões trabalhistas, em 31 de dezembro de 2012 a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto são parte em 380 ações judiciais trabalhista incluindo as estimativas prováveis, possíveis e remotas, sendo que 93,42% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária.

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

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Trabalhistas	888	1.119	9.036	6.451
Ambientais			130	123
Tributárias			102	92
Cíveis	21	46.704	9.972	64.481
Cíveis - indenizações, multas e outras perdas com clientes	1.134	993	50.184	26.633
	2.043	48.816	69.424	97.780

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Desses processos, destacam-se

Ações cíveis

Entre as provisões com estimativas prováveis, podemos destacar as abaixo:

- (i) Ação de rescisão Contratual, de R\$ 12.000, que se refere a ação da Record, que é uma ação de rescisão contratual, cumulada com perdas e danos e pedido de antecipação dos efeitos da tutela, a fim de rescindir o contrato de parceria celebrado com o parceiro para a realização de empreendimentos imobiliários, por conta de supostos inadimplementos contratuais incorridos pela Companhia. Em sede de tutela antecipada, pleiteou-se a suspensão dos encargos dos mútuos concedidos e bloqueio on line de valores na importância de R\$ 41.656. Liminarmente foi deferido o bloqueio de valores da Cia, num montante de R\$ 1.921 e recentemente a ação foi julgada, razão pela qual existe mencionado provisionamento. Dessa decisão foi interposto recurso de apelação e em seguida iniciaram-se tratativas de acordo para por fim a lide. Em janeiro de 2013 foi firmado acordo para a liquidação do litígio, tendo sido provisionado o montante de R\$ 11.076 em 31 de dezembro de 2012. Esse processo constava nas causas possíveis em 31 de dezembro de 2011, sendo o principal processo que acarretou a redução do montante dos processos em aberto nessa categoria para 31 de dezembro de 2012.
- (ii) ação no valor de R\$ 864, que se refere a um processo proposto por um condomínio, com pedido de indenização por danos materiais e lucros cessantes. A ação foi julgada improcedente, contudo o condomínio recorreu e conseguiu a reversão da decisão. Diante disso, a Viver interpôs recurso especial;
- (iii) Ação de R\$ 1.706, refere-se ao um processo ligado a construção sobre indenização por danos morais e matérias, o recurso especial foi admitido e remetido para o STJ e estão conclusos com o Ministro relator;
- (iv) Ação no valor de R\$ 1.378 de cobrança com pedido de indenização de lucros cessantes.

Entre as provisões com estimativas possíveis destacamos três processos abaixo que envolvem um montante de R\$ 20.585.:

- (i) O primeiro deles se refere a ação de rescisão, cumulada indenização do bem imóvel denominado Sítio Santo Antônio ou Monte Alegre, no qual seria construído empreendimento imobiliário denominado El Paraíso. A ação foi julgada, (a) reconhecendo a ilegitimidade passiva da Inpar e Viver; (b) julgando os pedidos parcialmente procedentes, para determinar a rescisão do contrato, confirmando a decisão antecipatória de tutela; e (c) condenando a Record ao pagamento da quantia de R\$ 100 a título de reparação, bem como o importe de R\$ 4.000 referente à multa prevista no item 6.1 do contrato..;
- (ii) O segundo caso se refere a um litígio envolvendo a Companhia e uma construtora, a Tradição Engenharia. Nesse caso, apesar do alto valor envolvido, foi realizado acordo para fim do processo;
- (iii) E o último se refere a uma arbitragem proposta por um antigo parceiro consorciado, que pleiteia valores referentes ao resultado do empreendimento.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Processos ambientais

Destaca-se que com relação a processos ambientais, a Companhia figura como ré em três processos, abaixo indicados:

- (i) Ministério Público de São Paulo vs. Viver Incorporadora e Construtora, Inpar Legacy, JMT e PMSP

Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público de São Paulo, em 22 de abril de 2008, processo n.º 053.08.114934-0, em trâmite perante a 8ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo, cujo objeto versa sobre a regularidade, sob o aspecto ambiental, das aprovações municipais relativas ao empreendimento imobiliário que a Companhia pretende erigir no imóvel de propriedade de uma de suas controladas, a JMT Propriedade Imobiliária Ltda., localizado na Rua Visconde de Porto Seguro, Chácara Santo Antonio, São Paulo. A causa foi dado o valor de R\$ 100. Houve concessão de liminar para não realização de obras no terreno, em face da qual foi interposto recurso de agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento, motivo pelo qual se interpôs recurso especial perante o Superior Tribunal de Justiça, ainda pendente de julgamento. A Companhia agiu nos termos da lei, tendo obtido regularmente os alvarás, as licenças, as autorizações, as aprovações e os laudos necessários ao corte de exemplares arbóreos, e cumpriu os termos dos compromissos ambientais assumidos junto à Prefeitura do Município de São Paulo e ao DEPRN Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais relativamente a tais aprovações. Por essas razões acredita-se no êxito da Companhia em tal demanda. A defesa da Companhia foi apresentada em 06 de junho de 2008 e o processo encontra-se atualmente na fase de instrução processual. A Companhia entende que referida demanda não envolve valores que possam vir a impactar adversamente e de maneira relevante nos resultados, razão pela qual não há provisionamento para fazer frente a esta demanda.

- (ii) Ministério Público Federal vs. Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.

Trata-se de Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Federal, em 11 de março de 2010, processo n.º 0003556-32.2010.4.05.8100, em trâmite perante a 10ª Vara da Seção Judiciária Federal do Estado do Ceará, que tem como objeto suspender a construção do empreendimento denominado Beach Park Wellness Resort, que supostamente estaria sendo construído em área de preservação. A Companhia contestou o feito em 21 de junho de 2010, sendo que após manifestações das partes, em 08 de setembro de 2010 a Companhia requereu o julgamento antecipado da lide. Importante destacar que em 27 de setembro de 2009 o IBAMA apresentou parecer por meio do qual conclui-se principalmente que (i) o empreendimento está sendo construído em área de planície de deflação, a qual não é definida como Área de Preservação Permanente - APP; (ii) não se identifica APP onde o empreendimento está sendo erguido; (iii) a construção é respaldada por Licença de Instalação expedida pela SEMACE. Em janeiro de 2011 o processo foi julgado, sendo a demanda considerada improcedente. Em sede de reexame necessário a decisão foi mantida. Nesse momento a Companhia aguarda manifestação do Ministério Público Federal. A Companhia entende que referida demanda não envolve valores que possam vir a impactar adversamente e de maneira relevante nos resultados, razão pela qual não há provisionamento para fazer frente a esta demanda.

- (iii) Ministério Público Estadual vs. Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE LTDA. e Município de Nova Lima.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Trata-se de ação civil pública com pedido de liminar movida pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais contra o Município de Nova Lima e a Inpar Projeto Residencial Nova Lima, processo n.º 0024.10.275924-8, objetivando anular o licenciamento do Projeto Residencial denominado "Alto Belvedere", conduzido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Nova Lima. Em apertada síntese, alega o MPE existirem inúmeros vícios procedimentais ocorridos durante os trâmites administrativos para a aprovação urbanística e ambiental do empreendimento junto à municipalidade, o que, associado à legislação por ele indicada, importaria a competência licenciatória das obras ao nível estadual, devendo também a ré submeter os projetos arquitetônicos das edificações à análise e aprovação por parte do IPHAN e do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Cultural de Belo Horizonte - CDPHC-BH, para que sofram os ajustes altimétricos necessários, compatibilizando-os com o conjunto paisagístico da Serra da Curral. Em decisão liminar o juiz entendeu pelo embargo da obra, porém em 28 de junho de 2011 a Companhia firmou um acordo junto ao MPE, já homologado pelo juiz da causa, que liberou parcialmente a continuidade das obras, por prazo determinado. Esse prazo vem sendo prorrogado. Paralelamente a Companhia vem buscando um acordo junto ao MPE.

27 Patrimônio Líquido

27.1 Capital social

O capital social está representado por 334.965.452 (2011 - 285.309.452) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2010	285.309.452
Subscrição privada de ações	50.000.000
Saldo em 31 de dezembro de 2012	335.309.452
A integralizar	(344.000)
Integralizadas	334.965.452

Em 3 de outubro de 2012, a Companhia aprovou o aumento de capital social por meio de subscrição privada no valor de R\$ 50.000, com a emissão de 50.000.000 ações ordinárias nominativas e sem o valor nominal. Dessa subscrição, até 31 de dezembro de 2012 foram integralizadas 49.656.000 novas ações ordinárias nominativas, a R\$ 1,00 por ação, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.295.571, dividido em 334.965.452 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

27.2 Gastos com subscrição de ações

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Descrição</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comissões	26.955	26.955
Assessoria e consultoria	6.418	6.418
Consultoria	2.874	2.874
Outros	1.605	1.605
	<u>37.852</u>	<u>37.852</u>

27.3 Política de dividendos

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

28 Prejuízo por ação

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

O lucro diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias. Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(463.396)	(114.928)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	<u>297.417.353</u>	<u>285.309.452</u>
Prejuízo básico por ação - R\$	<u>1,5581</u>	<u>0,4028</u>

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

Memória de cálculo da média ponderada de ações			
Exercício de 2011			
<u>Data</u>	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Número de dias/%</u>	<u>Média ponderada de ações</u>
31 de dezembro de 2011	<u>285.309.452</u>	365/100	<u>285.309.452</u>

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Data	Exercício de 2012		
	Quantidade de ações	Número de dias/%	Média ponderada de ações
1º de janeiro de 2012	285.309.452	365/100	285.309.452
3 de outubro de 2012	49.656.000	365/89	12.107.901
31 de dezembro de 2012	334.965.452		297.417.353

29 Lucro (prejuízo) bruto

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita de imóveis	3.718	39	335.788	696.829
Ajuste a valor presente	-	-	(134)	17
Receita de serviços	11.736	8.982	13.031	11.078
Receita operacional bruta	15.454	9.021	348.685	707.924
Impostos incidentes	(1.691)	(621)	(14.884)	(26.028)
Receita operacional líquida	13.763	8.400	333.801	681.896
Custo com terreno, incorporação, construção e serviços	(9.538)	(2.655)	(470.932)	(519.671)
Encargos Financeiros	-	-	(125.397)	(67.264)
Custos dos imóveis	(9.538)	(2.655)	(533.697)	(586.935)
Lucro (prejuízo) bruto	4.225	5.745	(199.896)	94.961
Percentual margem bruto	30,7%	68,4%	(59,9%)	13,9%
Percentual margem bruto ajustada (*)	30,7%	68,4%	(41,1%)	23,8%

(*) Excluindo encargos financeiros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, não foi realizado o lançamento de nenhum novo empreendimento.

Adicionalmente, em 2012 ocorreu o cancelamento de dois empreendimentos imobiliários, com o correspondente distrato das unidades vendidas, afetando diretamente no incremento das vendas canceladas.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia vem realizando ações para agilizar os processos de repasse de financiamentos das unidades concluídas, as quais geram, indiretamente, aumento dos distratos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 as operações de distratos envolveram contratos de venda no valor de R\$ 308.549. As unidades distratadas retornaram aos estoques para comercialização, tendo, no mesmo período, sido revendidas unidades no valor de venda de R\$ 143.708. O efeito dos distratos na demonstração do resultado leva em consideração o percentual de conclusão do empreendimento, utilizado para fins de apropriação da receita, bem como a margem correspondente a cada empreendimento.

Conforme mencionado na Nota 6, em 2012 a Companhia constituiu provisão do valor estimado de perda no fluxo de caixa de recebimentos, pelos pedidos de indenização de clientes em função da entrega de suas unidades em atraso superior ao período estabelecido no contrato de venda, acrescido do período de 180 dias previsto na Lei 4.591 que rege as operações de incorporação Imobiliária, no montante de R\$ 12.883, que afetou diretamente a margem bruta.

Adicionalmente, a margem bruta apurada no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi significativamente afetada pela revisão dos orçamentos de todos empreendimentos em construção. Nesse processo de revisão, foram identificados gastos adicionais que deverão ser incorridos nesses empreendimentos, afetando o percentual de conclusão da obra (PoC). Com a redução do PoC, houve uma redução significativa da receita apropriada nos empreendimentos.

Entre os ajustes de orçamentos, podemos destacar: (a) execução de obras com parceiros (b) modificação de projetos (c) adequação de cronograma com custos adicionais na entrega (d) substituição de empreiteiras e aumento das taxas de construção (e) aumento do custo além do INCC.

30 Despesas gerais e administrativas

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Assessoria e consultoria	(12.345)	(10.605)	(16.730)	(13.433)
Salários e encargos	(43.423)	(37.552)	(45.736)	(39.091)
Gastos corporativos	(5.297)	(4.458)	(6.652)	(6.378)
Depreciação e amortização	(4.747)	(2.946)	(4.900)	(3.084)
Aluguéis	(2.479)	(1.894)	(2.716)	(2.136)
Outras despesas	(880)	(129)	(1.028)	(209)
	<u>(69.171)</u>	<u>(57.584)</u>	<u>(77.762)</u>	<u>(64.331)</u>

Conforme comentado na Nota 1 a Companhia tomou diversas medidas com o objetivo de reduzir as despesas administrativas para os próximos períodos, não tendo essas ações ainda produzido efeitos no exercício social findo em 31 de dezembro de 2012, uma vez que foram introduzidas no final do terceiro trimestre, com o encargo relacionado a demissão de funcionários.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

31 Despesas com comercialização

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Comissões	(38)		(5.729)	(8.965)
Publicidade	(226)	(733)	(20.192)	(25.629)
Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados			(6.575)	(7.367)
Despesas com garantia de obras	(323)	(1.568)	(1.950)	(8.258)
Pesquisa e desenvolvimento	(300)	(4.314)	(586)	(4.360)
Provisões para perda	(23)	903	(5.537)	(354)
Outras despesas	(10)	(81)	(82)	(4.533)
	(920)	(5.793)	(40.651)	(59.466)

A queda do valor das despesas comerciais está diretamente relacionada com não termos efetuado lançamento de empreendimentos no ano de 2012.

32 Resultado financeiro

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Juros e atualização monetária	7.360	9.688	30.325	34.869
Rendimentos sem aplicação	21.591	38.586	22.769	34.237
Outras receitas financeiras	115		4.200	9.973
	29.066	48.274	57.294	79.079

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Encargos sobre contratos	(130.216)	(125.122)	(146.217)	(144.499)
Encargos corporativos capitalizados (Nota 15)	54.200	66.514	55.620	77.344
Encargos corporativos apropriados (Nota 15)	(29.639)	(25.441)		
Multa	(135)	(505)	(5.014)	(1.466)
Juros	(203)	(4.346)	(8.115)	(26.577)
Descontos concedidos			(9.211)	(6.298)
Atualizações monetárias	(181)	(6)	(19.480)	(6.402)
Outras despesas financeiras	(3.186)	(4.643)	(4.895)	(6.176)
	(109.360)	(93.549)	(137.312)	(114.074)

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme mencionado na Nota 7, os projetos relacionados com determinados terrenos foram paralizados e, como consequência, a partir de maio de 2012, os juros deixaram de ser capitalizados, sendo apropriados diretamente ao resultado financeiro, refletindo na diminuição dos encargos corporativos capitalizados e o aumento das despesas financeiras.

33 Outras receitas despesas operacionais

Outras receitas e despesas operacionais	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Provisões para perda	(1.345)	(25.161)	(1.484)	(26.711)
Encargos financeiros baixados por impairment de ativo de controlada (Notas 7 e 15)	(62.632)			
Provisão para demandas judiciais (Nota 26)	(11.076)	1.619	(16.903)	(3.251)
Baixa de créditos tributários	(21)	(5)	(261)	(9)
Outras receitas e despesas operacionais	6.628	6.874	(11.300)	582
	<u>(68.446)</u>	<u>(16.673)</u>	<u>(29.948)</u>	<u>(29.389)</u>

O incremento da provisão para demandas judiciais está representada substancialmente pelas perdas nas rescisões de compromissos na compra de terrenos no valor de R\$ 13.402. As demais despesas operacionais estão impactadas, entre outros, pela indenização na rescisão de contratos com empreiteiros, no valor de R\$ 3.750.

34 Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

Descrição	Consolidado	
	2012	2011
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	400.978	715.538
Custo a incorrer nas unidades vendidas (*)	(273.894)	(465.708)
	127.084	249.830
Percentual da margem bruta a apropriar (*)	31,7%	34,9%
Estimativa de impostos (PIS e COFINS)	(14.636)	(26.117)
Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)	(3.218)	(7.738)
	109.230	215.975
Percentual da margem a apropriar (*)	27,2%	30,2%

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A variação das vendas contratadas a apropriar comparativamente com 31 de dezembro de 2011, está representada por novas vendas, líquida de distratos, ocorridas no período, deduzida da receita apropriada pela evolução dos empreendimentos em construção.

A venda contratada a apropriar não está com ajuste a valor presente conforme Nota 2.18, pois o mesmo somente são efetivado para as vendas apropriadas.

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

Descrição	Consolidado	
	2012	2011
Receita apropriada dos empreendimentos em construção (Nota 6)	802.277	1.077.222
(-) Ajuste a valor presente (Nota 6)	(14.593)	(16.921)
(-) Vendas canceladas	(33.514)	(35.756)
(-) Contribuições ao PIS e a COFINS	(27.527)	(37.396)
Custo apropriado dos empreendimentos em construção (Nota 7)	(609.369)	(768.007)
Total	117.274	219.142
Resultado apropriados em exercícios anteriores	(123.113)	(87.400)
Resultado apropriado no exercício	(5.839)	131.742
Provisão para garantia de obra	(1.197)	(2.792)
Ajuste a valor presente custo	(4)	4
Encargo financeiro apropriados ao resultado do exercício (Nota 15)	(33.173)	(44.500)
Resultado bruto dos empreendimentos em construção	(40.213)	84.453
Resultado bruto dos empreendimentos concluídos e outros	(159.683)	10.508
	(199.896)	94.961
Margem bruta apropriada - %	(59,9%)	13,9%

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

Descrição	Consolidado	
	2012	2011
Unidades vendidas em construção	273.894	465.708
Unidades em estoque em construção	110.373	345.550
Custo orçado a incorrer (*)	384.267	811.258
Estoque imóveis em construção (Nota 7)	144.662	301.363
Custo total a ser apropriado no futuro	528.929	1.112.621

(*) 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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

35 Instrumentos financeiros e gestão de risco

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de taxa de juros

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

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

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

A companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na Nota 35 (d), onde também estão indicados os ativos e passivos sujeitos a taxas variáveis de juros.

(b) Risco de crédito

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 os quais a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estejam financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dão a segurança necessária para mitigar riscos de crédito.

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

Rating/agência	2012
Conta-corrente e depósitos bancários de curto prazo	
AAA (Fitch)	43.690
C (Mood's)	1.160
AA+ (Fitch)	200
Outros	140
Caixa	172
	45.362
Aplicações financeiras	
AAA (Fitch)	29.137
AA (Fitch)	9.409
Outros	59
	38.605
Nota 5.1	83.967
Títulos e valores mobiliários	
AAA (Fitch)	105.945
brBBB+ (Austin)	5.904
BBB+ (Fitch)	1.029
Nota 5.2	112.878

(c) Risco de liquidez

No contexto descrito nas Notas 1, a Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de waiver junto a instituições financeiras pela não declaração de vencimento antecipado de dívidas, obtenção de linhas para o financiamento de compromissos com suas obras e obtenção de recursos de seus acionistas. O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2012.

Descrição	Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Empréstimos e financiamentos	601.643	58.452	184.169	844.264
Debêntures	356.166	57.100		413.266
Coobrigação na cessão de recebíveis	37.053	14.771	35.085	86.909
Certificados de recebíveis imobiliários	120.170	7.992	17.930	146.092
Operações com derivativos				
Credores por imóveis compromissados	10.912			10.912
Obrigações com investidores			20.206	20.206
Em 31 de dezembro de 2012	1.125.944	138.315	257.390	1.521.649
Empréstimos e financiamentos	438.949	332.319	159.912	931.180
Debêntures	317.186	42.900	57.200	417.286
Coobrigação na cessão de recebíveis	141.623	19.634	65.181	226.438
Certificados de recebíveis imobiliários	2.893	98.400		101.293
Operações com derivativos	4.205	3.078	5.459	12.742
Credores por imóveis compromissados	27.968	2.980	36.210	67.158
Em 31 de dezembro de 2011	932.824	499.311	323.962	1.756.097

(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 2012, exceto para a TR, para a qual assumiu-se uma taxa zero no ano, definiu-se:

Cenário	Percentual		
	Provável (esperado)	Possível stress 25%	Remoto stress 50%
Queda CDI	7,5%	5,62%	3,75%
CDI	7,5%	9,38%	11,25%
IGP-M	5,43%	6,79%	8,15%
INCC	6,00%	7,50%	9,00%
TR	0,14%	0,18%	0,21%
IPCA	5,84%	7,30%	8,76%

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

Dados consolidados	31 de dezembro de 2012			31 de dezembro de 2011			Valores para 2013		
	Ativo	Passivo		Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Aplicações financeiras (Nota 5.1) 99% a 101% do CDI	38.605 38.605			102.208 102.208		Queda do CDI	2.895	2.170	1.448
Aplicações financeiras (Nota 5.2) 99% a 101% do CDI 99% a 101% do CDI	112.878 13.795 99.083			247.197 9.039 238.158		Queda do CDI Queda do CDI	1.034 7.431	775 5.568	339 3.716
Contas a receber de Clientes (Nota 6) IGP-M INCC	879.191 351.455 527.736			1.169.838 511.778 658.060		Alta do IGP-M Alta do INCC	19.084 31.664	23.864 39.580	28.644 47.496
Conta corrente com parceiros nos Empreendimentos (Nota 10) IGP-M	69.215 69.215			54.292 54.292		Alta do IGP-M	3.758	4.700	43.010
Empréstimos e financiamentos (Nota 15) TR CDI IPCA IGP-M		842.792 353.161 445.193 13.044 31.394			929.071 434.638 468.714 25.719	Alta da TR Alta do CDI Alta do IPCA Alta do IGP-M	494 33.389 762 1.705	636 41.759 952 2.132	742 50.084 1.143 2.559
Debêntures (Nota 16) TR CDI		409.256 310.173 99.083			411.562 313.307 98.255	Alta da TR Alta do CDI	434 7.431	558 9.294	651 11.147
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 18) CDI IGP-M		145.103 111.807 33.296			98.881 98.881	Alta do CDI Alta do IGP-M	8.386 1.808	10.487 2.261	12.578 2.714
Obrigações com investidores (Nota 23) TR		20.206 20.206				Alta da TR	28	36	42
Partes relacionadas (Nota 24) CDI		25.080 25.080				Alta do CDI	1.881	2.351	2.822
Credores por imóveis compromissados (Nota 21) INCC					14.667 14.667	Alta do INCC	880	1.100	1.320

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(e) Gestão de capital

Os objetivos do Grupo 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 da Companhia e reduzir esse custo.

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice 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.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro, podem ser assim sumariados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Empréstimos e financiamentos	457.996	465.455	844.264	931.180
Debêntures	409.256	411.562	409.256	411.562
Coobrigação recebíveis	34.196	44.167	86.909	226.438
Certificados de recebíveis	145.250	98.881	145.103	98.881
Operações com derivativos		12.742		12.742
Obrigações com investidores			20.206	
	1.046.698	1.032.807	1.505.738	1.680.803
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(130.950)	(302.534)	(183.050)	(384.187)
Dívida líquida	915.748	730.273	1.322.688	1.296.616
Patrimônio líquido	589.319	1.005.903	589.319	1.005.903
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.505.067	1.736.176	1.912.007	2.302.519
Percentual	60,84	42,06	69,18	56,31

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

(g) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Unidades entregues				
Com alienação fiduciária			360.941	508.707
Sem alienação fiduciária	541	516	6.058	7.429
	541	516	366.999	516.136
Unidades em construção				
Com alienação fiduciária			535.069	658.060
Contas a receber de clientes	541	516	902.068	1.174.196
Provisão para devedores duvidosos	(539)	(516)	(22.877)	(4.358)
Contas a receber de clientes	2		879.191	1.169.838

Do total do contas a receber de unidades concluídas, R\$ 178.005 encontram-se vencidas (Nota 6), motivado, principalmente, pelos atrasos nos repasses de financiamento das instituições financeiras para os promitentes compradores, os quais não tomam posse do imóvel enquanto não houver a quitação do preço, com base no financiamento por ele obtido.

Consequentemente, o maior risco dessa carteira corresponde ao distrato da venda efetuada, com a retomada da unidade para os estoques disponíveis para comercialização (Nota 7). Baseado na experiência passada e na velocidade de venda de cada um dos empreendimentos, efetuamos análise das prováveis perdas na margem em função da ocorrência de distratos e constituímos complemento da provisão para créditos de liquidação duvidosa, no montante de R\$ 18.677, totalizando a mesma R\$ 22.877 em 31 de dezembro de 2012 (Nota 6).

(h) Operações com derivativos

(i) Objetivos e estratégias de gerenciamento de riscos

A Companhia contratou operação envolvendo instrumentos financeiros, com o objetivo de readequar taxas de juros e diversificar o risco de passivos relacionados à captação de recursos (empréstimos e financiamentos), bem como de manter sua estratégia de crescimento, a qual foi liquidada em 2012. A gestão dos riscos e administração dos instrumentos financeiros é realizada por meio de sistemas de controle.

(ii) Política de uso de derivativos

As operações foram realizadas com o objetivo de readequação de taxas e diversificação do risco de operações de empréstimo (CCB) captadas, originalmente indexadas somente em taxa de juros. O swap contratado indexa estas dívidas ao IPCA.

A Companhia não faz uso regular de transações envolvendo derivativos, sendo que as operações contratadas não demandam margem em garantia e não tem por objetivo a especulação financeira.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iii) Metodologia de cálculo do valor justo

Para avaliação do saldos em 31 de dezembro de 2011 foi utilizada metodologia de avaliação empregada por participantes do mercado de derivativos para o cálculo do valor justo. O instrumento financeiro foi avaliado, calculando o seu valor presente por meio da utilização das curvas de mercado que impactam o instrumento nas datas de apuração.

Na operação de *swap*, o valor presente da ponta ativa e da ponta passiva é estimado por meio do desconto dos fluxos de caixa com a utilização de curvas de juros.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, no encerramento de cada balanço, consultam a instituição financeira, nas quais os instrumentos foram contratados e atualizam os respectivos valores com base nas condições correntes de mercado dos instrumentos financeiros, desde que os mesmos não divirjam significativamente dos cálculos realizados pela Companhia.

(iv) Detalhamento das operações com derivativos

A Companhia captou empréstimo junto a instituições financeiras e sobre parte do valor total de dois destes empréstimos, foi efetuada troca de taxas por meio de contratos de *swap*. Os contratos de derivativos se relacionam parcial e diretamente com estes empréstimos. Estes contratos foram firmados com a mesma instituição financeira onde a Companhia captou os empréstimos.

Em 31 de dezembro de 2011 estes contratos de *swap* possuíam as seguintes posições:

Dados da operação				Swap - %		Valor da curva do papel		Valor justo	
Descrição	Valor de referência (nacional)	Início da operação	Vencimento final previsto da operação	Ativo (Companhia)	Passivo (Companhia)	2011	2012	2011	2012
A	75.000	29.07.08	20.08.14	0,25	IPCA - 45 CDI	2.056		9.557	
B	25.000	23.12.08	20.08.04	0,25	IPCA - 45 CDI	685		3.185	
						2.741		12.742	
Circulante								(4.205)	
Não circulante								8.537	

Essa operação foi quitada no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

36 Cláusulas restritivas *covenants*

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

- (a) A razão entre a soma de dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e valor de terrenos a pagar e o patrimônio líquido não poderá ser inferior a 1,00 (uma) vez para cada período de três meses.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (b) A dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) não poderá ser superior a R\$ 400.000 em 2010 e R\$ 450.000 para 2011 e 2012, para cada período de três meses.
- (c) A razão entre a dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o EBITDA dos últimos 12 meses não poderá ser superior a:

Para cada período de três meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 3,0, considerando EBITDA do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
- (d) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior:

Para cada período de três meses do ano fiscal de 2012, respectivamente a 2,25, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.
- (e) O caixa e equivalentes de caixa da Companhia nunca poderá ser inferior a R\$ 50.000.
- (f) A razão entre o total de recebíveis somando os estoques, dividido pela dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, não poderá ser inferior que 1,3 ou superior a zero para cada três meses.
- (g) Dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, dividido pela patrimônio líquido, não poderá ser superior ou igual a 70% para cada três meses.
- (h) Para cada período de três meses por meio da razão entre o EBIT e despesas financeiras líquidas, deverá ser sempre igual ou maior que 1,25 ou menor que zero.
- (i) A razão entre dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o patrimônio líquido não poderá ser superior ou igual a 45% para cada período de três meses.
- (j) A razão entre soma dos recebíveis e estoque com a dívida bruta, credores por imóveis compromissados, custos a apropriar menos o caixa, não poderá ser inferior a 1,5 para cada três meses.
- (k) A razão entre soma da dívida líquida mais credores por imóveis compromissados, pelo patrimônio líquido, não poderá ser superior a 1,0 para cada três meses.
- (l) A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior, para cada período de três meses, respectivamente a 1,50.
- (m) A razão entre a dívida líquida e o fluxo de repasses dos últimos 6 (seis) meses não poderá ser superior a:
 - (i) para os trimestres encerrados em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2012, 1,50;
 - (ii) para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 31 de março de 2013 (inclusive), 1,35.
- (n) A razão entre o fluxo de repasses e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior a:
 - (i) para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2012, 4,00;
 - (ii) para cada trimestre a partir do trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2012 (inclusive), 5,50.
- (o) A dívida líquida não poderá ser superior a R\$ 500.000.

Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (p) A razão entre a dívida líquida e o patrimônio líquido não poderá ser superior a 0,6.
- (q) A razão entre (i) o somatório do valor dos recebíveis e do valor dos imóveis a comercializar e (ii) o somatório da dívida líquida, dos credores por imóveis compromissados e dos custos e despesas a apropriar não poderá ser inferior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos).

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto atenderam a todas as suas cláusulas restritivas, exceto pela cláusula (h). A dívida relacionada a cláusula restritiva não cumprida refere-se à emissão de 300 debêntures ocorrida em 18 de janeiro de 2011, a qual está classificada no passivo circulante (Nota 16).

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não atenderam a todas as suas cláusulas restritivas dos financiamentos. As cláusulas (c), (d) e (l) não foram cumpridas, estando esses financiamentos classificados no passivo circulante (Nota 15), e a cláusula (h) para a dívida relacionada à cláusula restritiva não cumprida refere-se à emissão de 300 debêntures ocorrida em 18 de janeiro de 2011, a qual está classificada no passivo circulante (Nota 16).

Em março de 2012, a Companhia obteve *waiver* sobre os saldos em 31 de dezembro de 2011 das debêntures e já negociou os mesmos para os saldos em 30 de junho de 2012 dos empréstimos e das debêntures, estando os mesmos em processo de formalização.

37 Seguros

A Sociedade e suas controladas e controladas em conjunto mantêm cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, conforme demonstramos a seguir:

- (a) Responsabilidade civil - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro - R\$ 19.032.
- (b) Danos físicos ao imóvel (obras financiadas) - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel, riscos de engenharia - R\$ 1.097.790.
- (c) Sede administrativa e filiais - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$ 10.891.
- (d) Stands de venda - incêndio, roubo, raio e explosão - R\$ 837.
- (e) Garantia - garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal, firmado com o segurado - R\$ 104.285.
- (f) Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O) - R\$ 50.000.