

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	2
5.3 - Descrição - Controles Internos	5
5.4 - Programa de Integridade	6
5.5 - Alterações significativas	7
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	8

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	9
10.2 - Resultado operacional e financeiro	33
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	36
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	40
10.5 - Políticas contábeis críticas	45
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	51
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	52
10.8 - Plano de Negócios	53
10.9 - Outros fatores com influência relevante	56

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

5.1. Política de Gerenciamento de riscos

Item 5.1. - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**5.2. Política de gerenciamento de riscos de mercado da Companhia, objetivos, estratégias e instrumentos:**

A Companhia adota como política de gerenciamento de risco:

- Manter um nível de caixa mínimo como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros e minimizar riscos de liquidez;
- Monitorar frequentemente o desenvolvimento de seus projetos e as tendências do mercado imobiliário para aprimorar nossa leitura e entendimento como forma de atenuar os riscos do mercado e maximizar o retorno do negócio; e
- Monitorar a eficiência e diligência nos seus gastos, analisando seus diversos processos e a forma como os investimentos estão sendo alocados, bem como o acompanhamento das despesas analisando possíveis reduções, atenuando assim riscos de desperdício.

a) Riscos para os quais se busca proteção;

b) Estratégia de proteção patrimonial (hedge); e

c) Instrumentos utilizados para a proteção patrimonial (hedge)

A Companhia busca proteção para riscos de liquidez, mercadológicos e de resultado.

A Companhia não faz uso regular de transações envolvendo instrumentos financeiros de proteção patrimonial. A estratégia de proteção adotada foi a criação de uma estrutura organizacional multidisciplinar, na qual a diretoria avalia se as ações praticadas estão sendo feitas de maneira a seguir as políticas de gerenciamento de risco, sempre com intuito de tentar mitigar qualquer risco inerente ao negócio.

d) Parâmetros utilizados para o gerenciamento de riscos; e

e) Instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)

Os principais parâmetros utilizados para gerenciamento de risco são:

- Quanto aos riscos relacionados à disponibilidade de caixa, buscamos gerir o nosso fluxo de caixa estabelecendo critérios de posições de caixa mínimo de acordo com o nível de atividade que a Companhia se encontra, além de buscarmos mitigar a exposição de caixa dos empreendimentos imobiliários através de financiamentos a produção advindos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).
- Quanto ao risco mercadológico, a Companhia monitora diariamente o desempenho de vendas de cada um de seus empreendimentos e mensalmente seu desempenho econômico financeiro sempre comparado com metas pré-definidas em orçamento anual.
- Quanto aos riscos de diligência e eficiência nos gastos, buscamos estabelecer contratos com os principais fornecedores por prazos mínimos de tal maneira que os eventuais aumentos de preços não impactem os nossos custos de curto prazo.

Com objetivo de manutenção da política de caixa mínimo utilizamos instrumentos financeiros para captação de recursos, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades.

f) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos; e

g) Adequação da estrutura operacional de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia monitora os seus riscos através de uma estrutura organizacional multidisciplinar, na qual a diretoria avalia se as ações praticadas estão sendo feitas de maneira a seguir as políticas adotadas.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

Gestão de risco financeiro

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, incidem juros de 12% ao ano. Os saldos de contas correntes parceiros em empreendimentos estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros que variam de 9 a 12% ao ano.

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.

(b) Risco de crédito

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

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

(c) Risco de liquidez

A Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de waiver junto a instituições financeiras pela não declaração de vencimento antecipado de dívidas (financiamentos e debêntures), obtenção de linhas para o financiamento de compromissos com suas obras e obtenção de recursos de seus acionistas. O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações, bem como de não obterem sucesso nas negociações envolvendo (i) reperfilamento das dívidas; e (ii) o waiver necessário pelos covenants não atendidos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

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.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3. Descrição dos controles internos

Item 5.3. - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

Item 5.4. - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

5.5. Alterações significativas nos principais riscos de mercado ou na política de gerenciamento de risco em relação ao último exercício social:

Item 5.5. - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e

5.6. Outras informações relevantes de gerenciamentos de riscos e controles internos

Item 5.6 - Por estar em recuperação judicial, a Companhia não atualizou este item do Formulário de Referência.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

(a) comentários dos Diretores sobre as condições financeiras e patrimoniais gerais

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

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

A Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.329,5 milhões em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 220,5 milhões em 2019 (R\$ 197,2 milhões no exercício de 2018).

Recuperação Judicial

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

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

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

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

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

- (i) A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário recrudescceu drasticamente;
- (ii) Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica;
- (iii) Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – Bancos estavam muito restritivos ao crédito à pessoa física;

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

- (iv) Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes;
- (v) Aumento exponencial do número de ações, especialmente relativas a distratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPEs.

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

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

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

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

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Consolidação da Recuperação Judicial

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

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

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

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

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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

Em 24 de setembro de 2019, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferiu decisão quanto ao Agravo de Instrumento nº 2198456-66.2017.8.26.0000, manifestando parcial provimento ao recurso, revogando em parte a tutela antecipada recursal. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que apenas a sociedade Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda. cumpriu todos os requisitos para permanecer em Recuperação Judicial. Com relação as sociedades: (i) Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda., Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda., o Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que não possuem estoques e dívidas, dessa forma não poderiam requerer a Recuperação Judicial, (ii) Viver Des. e Construção Imob. SPE 141 Ltda. não detém empreendimento iniciado ou concluído, (iii) Projeto Imobiliário Ananindeua SPE 40 Ltda., não possui dívidas, e apenas figura como garantidora de crédito extraconcursal detido pela Caixa Econômica Federal e (iv) Inpar Projeto 111 SPE Ltda. não está em situação de crise financeira. O Grupo Viver recorreu destas decisões e aguarda o julgamento dos seus recursos.

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

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

Plano de Recuperação Judicial

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

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

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

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

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

- (i) Os credores adquirentes são aqueles que (i) tenham unidade imobiliária de algum empreendimento da Companhia; (ii) ainda possuam um saldo a pagar à Companhia em

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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

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

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

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

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

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

Aumento de Capital autorizado para subscrição privada

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

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

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

Para fins de fiscalização de todos os interessados, as Recuperandas informarão nos autos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, quando forem verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Créditos as Condições Precedentes, momento em que se iniciará o prazo para realização da Subscrição com Capitalização dos Créditos, mediante as tranches indicadas na cláusula 5.12 do Plano de Recuperação Judicial.

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

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

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

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

1ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de maio de 2018 ocorreu a homologação do aumento de capital social, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571,2 milhões, com a emissão de 288.508.781 ações ordinárias, e como já mencionado esse aumento destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial.

2ª Tranche de aumento de capital

No dia 12 de novembro de 2018 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, no montante de R\$ 302,1 milhões, mediante a emissão de 152.584.772 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

3ª Tranche de aumento de capital

No dia 08 de março de 2019 foi homologado em reunião do Conselho da Administração o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de R\$ 35,2 milhões mediante a emissão de 17.775.438 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

4ª Tranche de aumento de capital

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 19 de dezembro de 2019 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 5 milhões, com a emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Continuidade das operações

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

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

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

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

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

- (i) Contínuo controle rigoroso e redução de custos e despesas operacionais, sendo que o valor anualizado das despesas gerais e administrativas (sem considerar reestruturação e depreciação) foi de R\$ 15,5 milhões (em 2019);
- (ii) Foco no processo de repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia, bem como na negociação junto aos clientes inadimplentes com ações judiciais, encerrando o exercício com R\$ 161.4 milhões de recebíveis;
- (iii) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia.

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**(b) comentários dos Diretores sobre a estrutura de capital**

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido da Companhia estava negativo em R\$ 65,9 milhões. Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido reverteu para R\$ 46,1 milhões positivos, por conta do processo de Recuperação Judicial, os credores foram pagos com emissão de ações da Companhia para dar cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia apresentou um patrimônio líquido negativo de R\$ 134,1 milhões, o resultado negativo é consequência da não realização de novos projetos, do impacto dos distratos de vendas, da baixa margem de venda das unidades comercializadas dos projetos do legado, das provisões para demandas judiciais, perdas com parceiros nos empreendimentos e atualização das dívidas extra concursais.

O endividamento líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 289,7 milhões, comparado a um endividamento líquido de R\$ 304,8 milhões em 31 de dezembro de 2018, a redução do endividamento ocorreu com pagamento em ações da Companhia conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial.

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

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

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

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Empréstimos e financiamentos	258	71.863	382.551
Debêntures	195.905	196.504	206.969
Coobrigação de recebíveis	5.760	9.162	10.535
Certificados de recebíveis	-	-	833
Partes relacionadas	87.742	27.320	15.380
Endividamento	289.665	304.849	616.268
Caixa e equivalentes de caixa	(5.461)	(7.810)	(15.545)
Dívida líquida	284.204	297.039	600.723
Patrimônio líquido	(134.155)	46.112	(65.964)
Patrimônio líquido e dívida líquida	150.049	343.151	534.759

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(c) comentários dos Diretores em relação à capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Considerando o perfil de nosso endividamento e apesar de todos esforços para redução de gastos e melhoria da eficiência operacional entre 2012 até 2019, a Companhia ainda depende da reestruturação de todos os passivos que está em andamento para reequilibrar a sua estrutura de capital, sendo que a administração considera essa reestruturação como crucial para garantir que seja possível cobrir suas despesas gerais, pagar seus passivos, incluindo um alto volume de demandas judiciais de clientes e consequentemente viabilizar sua continuidade operacional. Assim a solução foi o pedido de Recuperação Judicial. Dessa forma o Aumento de Capital, no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, tem por fim sanear as dívidas da Companhia, capitalizando a totalidade de tais créditos e convertendo-os em participação acionária da Companhia a ser entregue aos seus respectivos Credores. Tendo em vista que será assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência nos termos do artigo 171, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, não haverá diluição dos acionistas que subscreverem todas as ações a que têm direito. Somente terá a participação diluída o acionista que optar por não exercer o seu direito de preferência ou exercê-lo parcialmente. O preço de emissão foi fixado, sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas da Companhia, com base nas cotações das ações na B3 antes da apresentação da primeira versão do plano, visando eliminar qualquer possibilidade de o preço das ações serem impactadas pela variação no preço das ações da Companhia após a apresentação da primeira versão do Plano de Recuperação Judicial.

(d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

Os Diretores entendem que nos últimos três exercícios, as principais fontes de financiamento da Companhia foram:

- (i) repasses dos clientes para amortização dos financiamentos e geração de caixa livre para a Companhia;
- (ii) Venda de terrenos que não estão no plano de lançamento da Companhia;
- (iii) Aumento de Capital no âmbito da Recuperação Judicial convertendo os créditos em ações da Companhia
- (iv) Captação de recursos financiamento DIP (*)

(*) Em 07 de fevereiro de 2017 foi celebrado com a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC o contrato de Financiamento na modalidade “*debtor-in-possession-financing*” no valor de até R\$ 20 milhões. A linha de financiamento DIP tem como objetivo fortalecer a estrutura de capital de giro da Companhia. Em 2017 as liberações totalizaram o montante de R\$ 14,2 milhões. Em 2018 os recursos do financiamento DIP foram de R\$ 12,8 milhões e as amortizações totalizaram o montante de R\$ 3,8 milhões. Em 16 de julho de 2019 foi celebrado com a Paladin Prime Residential Investors (Brazil) LLC novo contrato de financiamento na modalidade “*debtor-in-possession-financing*” no valor total de até R\$ 6,1 milhões. A liberação do recurso ocorreu em 18 de julho de 2019. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de julho de 2019, foi aprovado o alongamento do prazo de pagamento do Financiamento DIP contratado em 2017, bem como a sua cessão, juntamente com os Financiamentos DIP firmados em 2018 e 2019 para o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. O montante atualizado do Financiamento DIP em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 38,4 milhões.

Esses financiamentos são utilizados pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e amortização das dívidas conforme o plano de Recuperação Judicial.

Nosso endividamento era composto da seguinte forma nos períodos abaixo identificados:

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(Em R\$ mil) Descrição	31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Financiamentos para Construção	-	44.817	338.618
Financiamentos de Projetos	186.120	199.627	207.027
Empréstimos para Capital de Giro (i) e (ii)	103.545	60.405	70.623
Total	289.665	304.849	616.268
(-) Partes relacionadas (i)	(87.742)	(27.320)	(15.380)
	201.923	277.529	600.888

(i) Dívidas classificadas como corporativas e Contrato de Financiamento na modalidade “*debtor-in-possession-financing*”

(ii) inclui saldo de coobrigações de recebíveis

(e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Captamos recursos por meio de contratos financeiros, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades.

Contratamos empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes.

(f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas**(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes**

O endividamento total da Companhia era de R\$ 289,6 milhões em 31 de dezembro de 2019, conforme pode ser verificado no quadro acima.

O endividamento está dividido em: (i) Financiamento de projetos com captação de Cédula de Crédito Bancário (CCB), Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), Debêntures e Coobrigação de recebíveis, a taxa de juros contratual fica entre 2% até 13% mais indexador dependendo da operação como o CDI, IPCA, IGP-M e DI; e (ii) Empréstimos de capital de giro com juros contratual entre 3,75% até 5% indexado pelo CDI.

Outras informações

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

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação está sendo realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da Recuperação Judicial, poderá pleitear sua habilitação no plano aprovado e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários.

Em 19 de outubro de 2018 o Banco Santander (Brasil) S/A cedeu ao Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. os direitos relativos aos créditos que detinha junto ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) da Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda. O valor atualizado da dívida em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 49,3 milhões a qual foi reclassificada para Partes Relacionadas.

Em 21 de maio de 2018 e 12 de novembro de 2018 foram efetivados os pagamentos das dívidas inscritas e aderentes ao processo de Recuperação Judicial da Companhia.

Em 19 de Outubro de 2018, foi finalizada uma renegociação com o Fundo de Liquidação Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (“Fundo”), sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda (“Jive”), cessionário do crédito detido pelo Banco Bradesco S/A, no âmbito do Patrimônio de Afetação, prevendo a quitação de dívida no montante de R\$ 420,5 milhões. O pagamento deste montante de dívida ocorreu por meio de: (a) dação em pagamento de certos ativos das SPEs, (b) cessão de créditos, e (c) adesão ao Plano de Recuperação Judicial com a conversão do montante de R\$ 297,6 milhões, equivalentes a cerca de 33,8% do capital social da Companhia (“Participação Pós-Conversão”).

O processo de Recuperação Judicial tem objetivo estruturar a posição de endividamento da Viver.

Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários

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 milhões na quantidade de 300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada.

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

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

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

Em 2019 foram realizados pagamentos de R\$ 1,6 milhões de juros.

Emissão em 24 de junho de 2011 (segunda emissão)

A Companhia obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 100 milhões na quantidade de 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 10.000 cada.

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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

Em 2019 foram realizados os pagamentos de R\$ 13,2 milhões de principal e R\$ 0,7 milhões de juros.

Em 14 de novembro de 2019 foi concedida a propriedade do terreno denominado "Vinhedo", objeto de garantia fiduciária, para amortização da dívida no montante de R\$ 11,8 milhões.

(ii) outras relações de longo prazo mantidas com instituições financeiras

Os Diretores confirmam que a Companhia não possui outras relações de longo prazo com instituições financeiras que não em decorrência dos financiamentos, empréstimos e garantias acima descritos.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas da Companhia

Não há grau de subordinação entre as dívidas atuais. Em eventual concurso universal de credores, a subordinação entre as obrigações registradas no passivo exigível acontecerá de acordo com o disposto na Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) créditos com garantia real; (iv) empréstimos e financiamentos; (v) créditos quirografários; (vi) créditos subordinados; e (vii) dividendos e juros sobre capital próprio.

(iv) restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições.

Os Diretores entendem que a principal restrição imposta à Companhia em relação aos limites de endividamento e contratação de novas dívidas, é o fato de que a Companhia está em Recuperação Judicial, não dispondo de linhas de créditos em instituições financeiras, mantendo somente as dívidas que estão em negociação para quitação junto aos bancos. A única forma de obtenção de recursos foi o Financiamento DIP.

(g) limites de utilização dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não dispõe de limites em linhas de créditos crédito do sistema financeiro de habitação (SFH) e em empréstimos de capital de Giro.

(h) alterações significativas em cada item das demonstrações contábeis

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 comparado com os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017

Análise das Demonstrações do Resultado

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
Demonstrações de Resultados consolidadas	2019	2018	2017
Receita Operacional Bruta	(145.646)	90.983	6.046
Impostos sobre serviços e receitas	385	(5.955)	(111)
Receita operacional líquida	(145.261)	85.028	5.935
Custos dos imóveis	109.699	(117.276)	(14.827)

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Prejuízo Bruto	(35.562)	(32.248)	(8.892)
Receitas (Despesas) Operacionais	(129.059)	(53.382)	(89.629)
Despesas com comercialização	(8.664)	(2.856)	(2.983)
Despesas gerais e administrativas	(21.344)	(21.655)	(26.991)
Depreciações e amortizações	(3.087)	(3.767)	(3.813)
Outras receitas e (despesas) operacionais	(89.212)	(33.050)	(34.273)
Resultado de equivalência patrimonial	(6.752)	7.946	(21.569)
Prejuízo antes do resultado financeiro	(164.621)	(85.630)	(98.521)
Resultado financeiro líquido	(55.981)	(105.026)	(70.466)
Despesas financeiras	(58.260)	(121.686)	(104.632)
Receitas financeiras	2.279	16.660	34.166
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(220.602)	(190.656)	(168.987)
Imposto de renda e contribuição social	268	(7.877)	49.773
Prejuízo líquido do período	(220.334)	(198.533)	(119.214)
Participação de não controladores	(178)	1.317	(1.418)
Prejuízo líquido do exercício	(220.512)	(197.216)	(120.632)

Receita líquida

No setor de incorporação imobiliária, a receita representa a parcela apropriada ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra (*Percentage of Completion method* ou PoC), líquida de descontos, rescisões impostas.

No ano de 2019, a receita operacional líquida foi negativa em R\$ 145,3 milhões, reflexo do reconhecimento de perdas estimadas para distratos, de operações que possuem ações judiciais com riscos efetivos de distratos e retorno das unidades para o estoque de imóveis a comercializar. A Companhia estimou uma perda no montante de R\$ 142,5 milhões das unidades comercializadas que possuem ações judiciais com riscos efetivos de distratos.

No ano de 2018, a receita operacional líquida foi de R\$ 85,0 milhões. Esse resultado ocorreu por conta pelo reflexo do maior volume de vendas líquidas e respectiva apropriação do custo por conta principalmente foram gerados pela negociação com o Fundo sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos, cessionário do crédito detido pelo Banco Bradesco, transação envolveu o pagamento por meio de dação em unidade e recebíveis.

No ano de 2017, a receita operacional líquida foi de R\$ 5,9 milhões. O não lançamento de novos empreendimentos imobiliários aliado ainda ao alto volume de distratos impactou de forma relevante o reconhecimento da Receita do Grupo Viver.

Custo dos imóveis

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 2019 o custo dos imóveis ficou revertido em R\$ 109,7 milhões, o resultado foi impactado pela provisão de distratos. Para cobrir os riscos de a carteira de clientes não ser realizada e a venda distratada, a administração constituiu perdas estimadas das operações em que estima que haja riscos de distratos, e retornou os custos das unidades para os estoques de imóveis a comercializar, estes custos que retornaram para o estoque montam o valor de R\$ 114,3 milhões.

No ano de 2018 totalizou R\$ 117,3 milhões, reflexo do maior volume de vendas líquidas e respectiva apropriação do custo por conta principalmente foram gerados pela negociação com o Fundo sob gestão da Jive Asset Gestão de Recursos, cessionário do crédito devido pelo Banco Bradesco, transação envolveu o pagamento por meio de dação em unidade e recebíveis, e o restante com conversão do saldo da dívida em ações.

No ano de 2017 totalizou R\$ 14,8 milhões, comparado a um custo de R\$ 58,4 milhões em 2016, uma redução de 74,6% reflexo da Companhia apresentar apenas 3 sites a serem finalizados.

Lucro bruto

No ano de 2019, o lucro bruto ficou negativo em R\$ 35,5 milhões, conforme mencionado acima (receita líquida e custos dos imóveis), a margem bruta foi impactada principalmente pela provisão de distratos, além do volume de distratos realizados no ano e pela baixa margem dos projetos do legado.

No ano de 2018, foi negativo em R\$ 32,2 milhões resultado da baixa margem dos projetos do legado e pela amortização de juros de SFH vinculados a dívidas não sujeitas a Recuperação Judicial, como também pelo fato da Companhia não ter realizando novos lançamentos.

No ano de 2017, ficou negativo em R\$ 8,9 milhões resultado principalmente do volume dos distratos como também de apropriação de juros vinculados a dívidas não sujeitas a Recuperação Judicial.

Receitas (despesas) operacionais

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 15,5 milhões no em 2019.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 13 milhões no em 2018.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização e custos de reestruturação foram de R\$ 12 milhões no em 2017, uma redução de 22,6% quando comparado aos R\$ 15,5 milhões de 2016.

Despesas com comercialização

No ano de 2019, as despesas comerciais totalizaram R\$ 8,7 milhões, reflexo da apropriação de despesas com vendas a apropriar no montante de R\$ 1,3 milhões e das despesas com a manutenção dos estoques de imóveis no montante de R\$ 3,9 milhões.

No ano de 2018, essas despesas totalizaram R\$ 2,9 milhões em linha com nossa política de marketing investindo somente com despesas variáveis vinculadas as vendas.

No ano de 2017, essas despesas totalizaram R\$ 3,0 milhões, uma redução de 41,1% em relação a 2016, reflexo da nova política de marketing sem investimento fixo, somente no sucesso da venda e do processo de contenção de despesas.

Outras receitas (despesas) operacionais

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 2019 outras despesas operacionais somaram R\$ 89,2 milhões, sendo que o valor é representado pelo aumento da provisão para demandas judiciais no montante de R\$ 25,2 milhões, pela provisão para perdas com parceiros nos empreendimentos no valor de R\$ 19,5 milhões e reconhecimento de dívidas de condomínio e IPTU de unidades em estoques no montante de R\$ 18,0 milhões.

Em 2018 outras despesas operacionais somaram R\$ 33,0 milhões, sendo que o valor é representado principalmente pela variação de R\$ 24,4 milhões de provisão para demandas judiciais realizadas.

Em 2017 outras despesas operacionais somaram R\$ 34,3 milhões, sendo que o valor é representado principalmente pela variação de R\$ 21,0 de provisão para demandas judiciais realizadas.

Resultado Financeiro

Em 2019, as despesas financeiras líquidas foram de R\$ 56,0 milhões, comparadas a R\$ 105,0 milhões em 2018. Somente as dívidas extra concursais impactam a conta de despesas financeiras, o valor apropriado de encargos sobre empréstimos foi de R\$ 25,0 milhões.

Em 2018, as despesas financeiras líquidas foram de R\$ 105 milhões. O aumento de encargos sobre contrato se deu principalmente pela cobrança de multa, correções e sobretaxas previstas no acordo de dívida junto ao Bradesco S.A. referente as dívidas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com as SPEs dos empreendimentos Mirante do Sol, Residencial Línea, a The Spot, Altos do Umarizal, Barra Bali e Beira Mar, pois foram consideradas vencidas após a decisão em 12 de junho de 2017, quando a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento aos agravos dos bancos Bradesco, Santander e outros, determinando, nesse sentido, a exclusão das SPEs com Patrimônio de Afetação da Recuperação Judicial, bem como determinou a perícia prévia, a qual foi apresentada em 07 de agosto de 2017, das SPEs sem Patrimônio de Afetação e, então, a apresentação de plano segregado para estas SPEs sem Patrimônio de Afetação

Em 2017, as despesas financeiras líquidas foram de R\$ 70,5 milhões.

Imposto de Renda e Contribuição Social

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, a provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro foi revertida em de R\$ 0,2 milhões impactada pelos distratos realizados no ano, revertendo a provisão de impostos diferidos.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, a provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro foi de R\$ 7,9 milhões.

Em 31 de dezembro de 2017, a provisão para contribuição social e imposto de renda sobre o lucro foi revertida em R\$ 49,8 milhões. Essa redução ocorreu por conta dos abatimentos de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa de contribuição social do saldo da dívida tributária com o advento do parcelamento nomeado com Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), o qual permitiu o abatimento desses saldos do valor a pagar de tributos em atraso.

Prejuízo do exercício

Em 2019 reportamos um prejuízo líquido de R\$ 220,5 milhões, o resultado negativo recorrente, é consequência da não realização de lançamentos de novos projetos, pela provisão de distratos no montante de R\$ 28,3 milhões (lucro bruto), provisões para demandas judiciais no valor de R\$ 25,2 milhões, pela provisão para perdas com parceiros nos empreendimentos no valor de R\$ 19,5 milhões e reconhecimento de dívidas de condomínio e IPTU de unidades em estoques no montante de R\$ 18,0 milhões.

Em 2018 reportamos um prejuízo de R\$ 197,2 milhões, um aumento de 63,5% em relação ao ano de 2017, o resultado negativo foi impactado de forma relevante pelo efeito de despesas financeiras não

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

recorrente relativo a conclusão da transação para quitação com o Banco Bradesco S.A. e pela baixa margem de venda das unidades vendidas dos projetos do legado.

Em 2017 reportamos um prejuízo de R\$ 120,6 milhões, redução de 65,3% em relação ao ano de 2016, reflexo de nossa postura conservadora no que tange a disciplina de capital, com rigorosos mecanismos de acompanhamento, controle e redução de custos que vem norteando o processo de reestruturação da Viver.

Análise do Balanço Patrimonial

(Em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de		
Balanço Patrimonial Consolidado	2019	2018	2017
ATIVO			
Circulante	195.823	435.641	627.845
Caixa e equivalentes de caixa	5.461	7.810	15.545
Contas a receber	18.165	245.194	317.937
Imóveis a comercializar	167.945	172.381	283.909
Outros ativos do circulante	4.252	10.256	10.454
Não circulante	317.119	212.203	193.162
Realizável a longo prazo	304.837	187.111	171.733
Contas a receber	64.403	10.371	15.110
Imóveis a comercializar	209.543	120.214	134.874
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	12.160	31.703	10.320
Partes relacionadas	10.046	18.136	4.516
Outros ativos do não circulante	8.685	6.687	6.913
	12.282	25.092	21.429
Investimentos	9.216	15.969	8.557

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Imobilizado líquido	488	4.374	5.922
Intangível	2.578	4.749	6.950
Total do ativo	512.942	647.844	821.007
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Circulante	438.600	421.267	730.071
Empréstimos e financiamentos	258	71.863	382.551
Debêntures	195.905	196.504	206.969
Coobrigação na cessão de recebíveis	4.654	6.794	6.753
Partes relacionadas	82.141	20.798	10.333
Outros passivos do circulante	155.642	125.308	123.465
Não Circulante	208.497	180.465	156.900
Provisões	148.506	123.284	98.852
Partes relacionadas	5.682	6.567	5.059
Outros passivos do não circulante	54.309	50.614	52.989
Patrimônio Líquido	(134.155)	46.112	(65.964)
Capital social	2.195.377	2.155.132	1.845.840
Prejuízos acumulados	(2.329.532)	(2.109.020)	(1.911.804)
Total do passivo e patrimônio líquido	512.942	647.844	821.007

Considerações sobre as principais contas do Ativo

Caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2019, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 5,5 milhões. Vale destacar que aproximadamente R\$ 2,8 milhões estão vinculados a operações restritas e ao pagamento de dívida.

Em 31 de dezembro de 2018, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 7,8 milhões.

Em 31 de dezembro de 2017, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 15,5 milhões. Vale destacar que aproximadamente R\$ 14,7 milhões desse saldo estão em contas vinculadas atreladas às operações financeiras.

Contas a receber

Encerramos o quarto trimestre de 2019 com uma carteira total de R\$ 161,4 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 20,6 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 140,8 milhões a entregar. A redução da carteira quando comparada a 2018 se deve pela provisão de distratos no montante de R\$ 121,2 milhões.

Em 31 de dezembro de 2018 a carteira total era de R\$ 331,3 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 197,5 milhões eram relativos a projetos concluídos e R\$ 133,8 milhões a entregar.

Em 31 de dezembro de 2017 a carteira total era de R\$ 414,3 milhões de recebíveis, sendo que R\$ 239,8 milhões são relativos a projetos concluídos e R\$ 174,5 milhões a entregar.

A composição de Contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2017 e 2016 encontra-se demonstrada abaixo:

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
Contas a receber	2019	2018	2017
Curto Prazo	9.576	236.492	314.710
Longo Prazo	64.403	10.371	15.110
Total apropriada	73.979	246.863	329.820
Total a apropriar	87.421	84.441	84.516
Total do Contas a receber	161.400	331.304	414.336

Imóveis a comercializar

A composição do valor contábil dos imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 encontra-se demonstrada abaixo:

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
Descrição	2019	2018	2017
Terrenos	157.381	177.193	155.612
Construções em andamento	31.819	37.862	67.799
Unidades prontas	187.609	77.540	195.372
Adiantamento a fornecedores	679	-	-
Total	377.488	292.595	418.783

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 2019 a Companhia constituiu perdas estimadas para distratos com base na análise dos contratos de vendas que possuem ações judiciais, retornando o custo das unidades para o estoque de imóveis a comercializar. O montante apurado dos custos foi de R\$ 114,3 milhões e está classificado na rubrica de unidades prontas.

Em 14 de novembro de 2019 foi concedida para pagamento da Segunda Emissão de Debentures a propriedade do terreno denominado “Vinhedo”. O custo contábil deste terreno corresponde ao valor de R\$ 14,5 milhões. O valor avaliado do imóvel para o pagamento da dívida foi de R\$ 11,8 milhões, gerando uma perda reconhecida ao resultado de R\$ 2,7 milhões.

Em 22 de junho de 2018 foi assinado o instrumento de cessão de quotas da Inpar Projeto 39 SPE Ltda., empresa que não está sujeita à recuperação judicial, em favor da Bersan Imóveis, de acordo com o disposto no Instrumento de Cessão e seu Aditivo, nos termos do art. 66 da Lei nº11.101/2005. A Inpar Projeto 39 SPE Ltda. é proprietária do terreno denominado “Carrefour Campinas”, cujo custo contábil é de R\$ 9,9 milhões e possui um passivo de “Credores por imóveis compromissados” no montante de R\$ 9,8 milhões. O valor de operação de venda foi R\$ 3,8 milhões e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 0,1 milhões. Os recursos advindos da operação foram convertidos para o pagamento da 1ª Tranche do Financiamento DIP, possibilitando que as Recuperandas cumpram a sua obrigação contratual e, conseqüentemente, obtenham a liberação de parcela adicional de referido financiamento, para continuar fazendo frente as suas obrigações correntes.

Em 19 de outubro de 2018 a Companhia finalizou a negociação da dívida com o Banco Bradesco S/A e o Fundo de Liquidação Financeira sob a gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Nessa negociação foi entregue unidades em dação e pagamento e cessão de recebíveis imobiliários, e com relação estoque foram entregues 230 unidades pelo valor de venda de R\$ 69,2 milhões.

Em 2017 foi concluída a consolidação do Banco Bradesco nas propriedades:

- (i) 51 unidades do Hotel Radisson Blu Belo Horizonte da Inpar Projeto 76 SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial na data de 06 de julho de 2017, cujo ativo representa R\$ 25,0 milhões de imóveis concluídos; e
- (ii) Terreno localizado na Rodovia Dom Pedro I – Galeria – São Pedro – Campinas – SP, de matrícula nº 95.722, da Inpar Projeto 79 SPE Ltda. na data de 07 de agosto de 2017, cuja ativo representa R\$ 26,3 milhões.

Esses ativos foram alienados fiduciariamente em favor da referida instituição financeira para garantia do pagamento do crédito decorrente da Cédula de Crédito Bancária (CCB). A Companhia destaca que a consolidação do Banco Bradesco na propriedade dos ativos representa uma das etapas da negociação entre as partes para quitação da dívida decorrente da CCB (Nota 14).

Em novembro de 2017 foi assinado um acordo no âmbito do Patrimônio de Afetação com o Banco Santander (Brasil), para a quitação de dívida no montante de R\$ 15,4 milhões via dação em pagamento (Nota 14). A Inpar Projeto 94 Ltda. transferiu 15 unidades imobiliárias do empreendimento Residencial Felice para o Banco Santander (Brasil) no valor de R\$ 3,4 milhões, a escritura foi registrada em janeiro de 2018.

O saldo dos estoques no não circulante correspondem a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é superior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração; (ii) terrenos destinados a venda e (iii) custos das unidades comercializadas que a Companhia estima que poderão ser distratadas.

Imobilizado Líquido e Intangível

A Companhia e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no exercício que levassem a necessidade de alteração da vida útil-econômica desses ativos em 31 de dezembro de

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

2019, 2018 e 2017, portanto, concluiu que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

Considerações sobre as principais Contas do PassivoEmpréstimos e financiamentos, Debêntures e outros

A tabela gerencial apresentada nos “*press release*” da Companhia abaixo, indica a evolução de nossa dívida durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 encontra-se demonstrada abaixo:

(Em R\$ milhões)	31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Evolução do Endividamento			
Corporativa + Produção	196,1	268,3	589,5
Dívida Corporativa	10,0	23,9	22,6
Dívida de SFH e Projetos	186,1	244,4	566,9
Securitização	5,8	9,2	11,4
Coobrigação	5,8	9,2	10,5
Emissão de CRI	-	-	0,8
Sub-total Endividamento	201,9	277,5	600,9
Partes Relacionadas + DIP + Conversível	87,7	27,3	15,3
Partes Relacionadas	49,3	-	-
Financiamento DIP “debtor-in-possession-financing”	38,4	27,3	15,3
Debêntures Conversível	-	-	-
Endividamento Total	289,6	304,8	616,2
Disponibilidades de Caixa Total	5,4	7,8	15,5

Patrimônio Líquido

As variações da quantidade de ações estão representadas abaixo para os exercícios de 2019, 2018 e 2017, na tabela abaixo:

Descrição	Quantidade de ações
Saldo em 31 de dezembro de 2015	340.377.708
Conversão de debêntures	1.041.600
Saldo de ações antes do agrupamento em 29 de abril de 2016	341.419.308
Grupamento de ações - 100 para 1	3.414.193
Conversão de debêntures	883.931
Saldo em 31 de dezembro de 2016	4.298.124

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Conversão de debêntures	3.717
Saldo em 31 de dezembro de 2017	4.301.368
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	441.093.553
Saldo em 31 de dezembro de 2018	445.394.921
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	17.775.438
Saldo de ações antes do agrupamento de 12 de abril de 2019	463.170.359
Grupamento de ações - 10 para 1	46.317.035
Aumento de capital social em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial	255.001
Saldo em 31 de dezembro de 2019	46.572.036

No ano de 2017 o valor de R\$ 564.069 de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital é composto pela previsão estimada inicial, com base no quadro geral de credores da Administradora Judicial, depois da aprovação de alguns Planos de Recuperação Judicial, o quais podem ser verificados na Nota Explicativa nº1 do exercício findo em 31/12/2017.

Em 2017, foram convertidas em ações R\$ 0,93 milhões das debêntures conversíveis, passando o capital social da Companhia para R\$ 1,320 milhões, dividido em 4.301.368 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 21 de maio de 2018, os membros do Conselho de Administração, aprovaram a homologação parcial do aumento de capital social da Companhia, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 571,2 milhões pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 288.508.781 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de novembro de 2018, o Conselho de Administração aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado na Reunião do Conselho de Administração de 01 de agosto de 2018, dentro do capital autorizado, que, parcialmente subscrito resultou em um aumento no montante de R\$ 302,1 milhões pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) cada, totalizando uma emissão de 152.584.772 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial da Companhia, em 08 de março de 2019, o Conselho de Administração deliberou homologar o Aumento de Capital aprovado em 13 de dezembro de 2018, o qual, parcialmente subscrito, totalizou um aumento no montante de R\$ 35,1 milhões, com a consequente emissão de 17.775.438 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 1,98 (Um Real e noventa e oito centavos) por ação.

Dessa forma, a cifra do capital social da Companhia passou a ser R\$ 2.228,2 milhões representado por 463.170.359 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de abril de 2019, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o grupamento das 463.170.359 (quatrocentas e sessenta e três milhões, cento e setenta mil, trezentas e cinquenta e nove) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação ("Grupamento"). O grupamento das ações ocorreu em

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

cumprimento ao Ofício de 12 de julho de 2018, o Ofício 1.446/2018-SAE ("Ofício"), enviado pela Superintendência de Acompanhamento de Empresas e Ofertas de Valores Mobiliários e Renda Variável da B3, informando que, no período de 29.5.2018 a 11.7.2018, as ações de emissão da Viver permaneceram cotadas abaixo de R\$ 1,00 (um real) por unidade, o que configura o descumprimento dos itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor e 5.2(f) do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários da B3.

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

Com o grupamento das ações, o capital social de R\$ 2.228,2 milhões passou a ser representado por 46.317.035 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 19 de dezembro de 2019 em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a homologação parcial do aumento de capital social, aprovado em 09 de outubro de 2019, dentro do capital autorizado que, parcialmente subscrito, resultou em um aumento no montante de R\$ 5,0 milhões pelo preço de emissão de R\$ 19,80 (dezenove reais e oitenta centavos), totalizando uma emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Dessa forma, a cifra do capital social da Companhia passou a ser R\$ 2.233,2 milhões representado por 46.572.036 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

Liquidez e Fontes de Recursos

As nossas operações são financiadas pela geração de caixa, pela contratação de financiamentos imobiliários, pela securitização de recebíveis e por aumentos de capital.

Como é prática de mercado, costumamos obter financiamento bancário garantido por hipoteca ou pela alienação fiduciária dos nossos imóveis.

A tabela a seguir demonstra os saldos de nossas contas a receber de incorporação e venda de imóveis nos períodos indicados:

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
	2019	2018	2017
Contas a receber			
Apropriados nas Demonstrações Contábeis	73.979	246.863	329.820
Não apropriados nas Demonstrações Contábeis (*)	87.421	84.441	84.516
Total	161.400	331.304	414.336

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

Os valores financiados aos nossos clientes são, em grande parte, reajustados mensalmente da seguinte maneira: durante a fase de construção, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves,

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

pela variação do IGP-M, acrescidos de juros de 12% ao ano. Restringimos nossa exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e por meio de análises de crédito contínuas.

Fluxo 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

(Em R\$ mil)	31 de dezembro de		
Fluxo de caixa	2019	2018	2017
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(14.440)	(44.367)	(147.603)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	1.065	516	14
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	11.026	36.116	130.053
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.349)	(7.735)	(17.536)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	7.810	15.545	33.081
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	5.461	7.810	15.545
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.349)	(7.735)	(17.536)

Fluxo de Caixa - Atividades Operacionais

A companhia obteve uma geração de caixa (negativa) em 2019, 2018 e 2017 nos valores de -R\$ 14,4 milhões, -R\$ 44,4 milhões e -R\$ 147,6 milhões respectivamente.

Fluxo de Caixa - Atividades de Investimentos

A companhia registrou um desinvestimento nos valores de R\$ 1,1 milhões, R\$ 0,5 milhões e R\$ 0,14 milhões nos anos de 2019, 2018 e 2017 respectivamente, estes registros se deu por conta do menor volume de lançamentos e venda de ativos.

Fluxo de Caixa - Atividades de Financiamento

Durante os exercícios de 2019, 2018 e 2017 ocorreram reduções de R\$ 11,0 milhões, R\$ 36,1 milhões e R\$ 130,1 milhões respectivamente, isso por conta da estratégia da Companhia de a redução de alavancagem através da alienação de ativos não estratégicos, com o consequente fortalecimento da estrutura de capital da Companhia.

Endividamento e Capacidade de Pagamento

Quando necessário, a Companhia contrata empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os clientes. O endividamento da Companhia pode ser verificado no quadro apresentado no item (e) desse anexo.

Investimentos

A Companhia não apresenta investimentos relevantes em imobilizados.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Operações Não Registradas nas Demonstrações Financeiras**

Não temos nenhum ajuste, operação, ou obrigação que não esteja refletido nas nossas Demonstrações Financeiras. Todas as nossas participações e/ou relacionamentos em/com nossas subsidiárias encontram-se registrados nas nossas Demonstrações Financeiras.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

10.2 - Resultado operacional e financeiro

(a) resultados das operações da Companhia

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

As receitas da Companhia decorrem principalmente da incorporação e venda de imóveis e inclui os valores provenientes das unidades vendidas dos empreendimentos. As receitas no setor são apropriadas ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra, líquida de descontos e rescisões.

No ano de 2017, a receita operacional líquida foi de R\$ 5,9 milhões.

No ano de 2018, a receita operacional líquida foi de R\$ 85,0 milhões.

No ano de 2019, a receita operacional líquida foi negativa em R\$ 145,3 milhões, reflexo do reconhecimento de perdas estimadas para distratos, de operações que possuem ações judiciais com riscos efetivos de distratos e retorno das unidades para o estoque de imóveis a comercializar.

O não lançamento de novos empreendimentos imobiliários aliado ainda ao alto volume de distratos vem impactando de forma relevante o reconhecimento de Receita do Grupo Viver.

A Viver dedica-se à aquisição, desenvolvimento, administração, incorporação, construção, venda e financiamento de imóveis e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia podem vir a ser afetadas pelos seguintes riscos:

- (i) a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, dentre outros fatores;
- (ii) podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- (iii) o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, o que pode tornar o projeto menos lucrativo do que o esperado ou pode diminuir a velocidade de vendas implicando em custos adicionais com venda e marketing em determinado empreendimento;
- (iv) na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- (v) somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos em certas regiões;
- (vi) corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos nossos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- (vii) nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos nossos custos operacionais, investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

- (viii) oportunidades lucrativas de incorporação, bem como de terrenos disponíveis nas áreas de nosso interesse podem acabar ou diminuir significativamente;
- (ix) nossos recursos podem ser limitados, caso parte significativa de nossos clientes não cumpra com suas obrigações de pagamento das parcelas devidas em função de crédito por nós concedido;
- (x) a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão dos contratos de venda;
- (xi) eventuais erros no cálculo orçamentário para aquisições de terrenos e na construção de empreendimentos podem diminuir nossa margem de lucro ou até mesmo tornar um empreendimento inviável; e
- (xii) o aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que nossos contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima poderá ter um efeito material adverso sobre as atividades da Companhia, situação financeira e resultados operacionais.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Em 2019 o resultado negativo foi decorrente da provisão de distratos no montante de R\$ 28,3 milhões (lucro bruto), provisões para demandas judiciais no valor de R\$ 25,2 milhões, pela provisão para perdas com parceiros nos empreendimentos no valor de R\$ 19,5 milhões e reconhecimento de dívidas de condomínio e IPTU de unidades em estoques no montante de R\$ 18,0 milhões.

Em 2018 o resultado negativo foi impactado de forma relevante pelo efeito de despesas financeiras não recorrente relativo à conclusão da transação para quitação com o Banco Bradesco S.A. e pela baixa margem de venda das unidades vendidas dos projetos do legado.

Em 2017 o prejuízo foi consequência da não realização de lançamentos de novos projetos, bem como o impacto dos distratos no reconhecimento da receita e lucro bruto, além das provisões para demandas judiciais e a retomada da atualização de parte das dívidas.

(b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

As receitas de vendas são impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Os contratos de vendas da Companhia preveem que no período de obra o saldo devedor será indexado pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo que após a averbação do habite-se os contratos passam automaticamente a serem indexados pelo IGP-M.

Em 31 de dezembro de 2017, a receita operacional líquida da Companhia apresentou um valor de R\$ 5,9 milhões. Neste mesmo período, o INCC teve variação acumulada de 4,0% e o IGP-M variação negativa em 0,5%.

Em 31 de dezembro de 2018, a receita operacional líquida da Companhia apresentou um valor de R\$ 85,0 milhões. Neste mesmo período, o INCC teve variação acumulada de 4,1% e o IGP-M variação em 7,5%.

Em 31 de dezembro de 2019, a receita operacional líquida da Companhia apresentou um valor negativo R\$ 145,3 milhões. O impacto negativo da receita foi decorrente da provisão de distratos.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro**(c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia, quando relevante**

Além do impacto na receita de vendas, conforme descrito no item b) acima, a variação dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção, afeta nossos resultados operacionais.

Em 31 de dezembro de 2017, possuíamos endividamento de R\$ 589,6 milhões abatendo R\$ 26,7 milhões referente a debêntures conversíveis, coobrigações com recebíveis, CRI e partes relacionadas, referente a dívidas quase na sua totalidade indexada a taxas de juros flutuantes. Neste mesmo período, possuíamos investimentos que totalizam o montante de R\$ 0,9 milhões. O nosso resultado financeiro no período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi negativo em R\$ 70,5 milhões. A Selic, taxa de juros usada como referência no mercado, em dezembro de 2017 era 7,4%.

Em 31 de dezembro de 2018, possuíamos endividamento de R\$ 304,8 milhões. O nosso resultado financeiro no período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi negativo em R\$ 105,0 milhões. A Selic, taxa de juros usada como referência no mercado, em dezembro de 2018 era 6,6%.

Em 31 de dezembro de 2019, possuíamos endividamento de R\$ 289,6 milhões. O nosso resultado financeiro no período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2019 foi negativo em R\$ 56,0 milhões. A Selic, taxa de juros usada como referência no mercado, em dezembro de 2019 era 6,0%.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações contábeis

(a) introdução ou alienação de segmento operacional

Em 2017, foram alienados fiduciariamente em favor da referida instituição financeira para garantia do pagamento do crédito decorrente da Cédula de Crédito Bancária (CCB). A Companhia destaca que a consolidação do Banco Bradesco na propriedade dos ativos representa uma das etapas da negociação entre as partes para quitação da dívida decorrente da CCB.

Em novembro de 2017, foi assinado um acordo no âmbito do Patrimônio de Afetação com o Banco Santander (Brasil), para a quitação de dívida no montante de R\$ 15,4 milhões via dação em pagamento. A Inpar Projeto 94 Ltda. transferiu 15 unidades imobiliárias do empreendimento Residencial Felice para o Banco Santander (Brasil) no valor de R\$ 3,4 milhões, a escritura foi registrada em janeiro de 2018.

Em 22 de junho de 2018, foi assinado o instrumento de cessão de quotas da Inpar Projeto 39 SPE Ltda., empresa que não está sujeita à recuperação judicial, em favor da Bersan Imóveis, de acordo com o disposto no Instrumento de Cessão e seu Aditivo, nos termos do art. 66 da Lei nº11.101/2005. A Inpar Projeto 39 SPE Ltda. é proprietária do terreno denominado “Carrefour Campinas”, cujo custo contábil é de R\$ 9,9 milhões e possui um passivo de “Credores por imóveis compromissados” no montante de R\$ 9,8 milhões.

O valor de operação de venda foi R\$ 3,8 milhões e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 0,13 milhões. Os recursos advindos da operação foram convertidos para o pagamento da 1ª Tranche do Financiamento DIP, possibilitando que as Recuperandas cumpram a sua obrigação contratual e, conseqüentemente, obtenham a liberação de parcela adicional de referido financiamento, para continuar fazendo frente as suas obrigações correntes.

Em 19 de outubro de 2018, a Companhia finalizou a negociação da dívida com o Banco Bradesco S/A e o Fundo de Liquidação Financeira sob a gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda., no âmbito do Patrimônio de Afetação, para quitação de dívida no montante de R\$ 420,5 milhões. Nessa negociação foi entregue unidades em dação e pagamento e cessão de recebíveis imobiliários, com relação estoque foram entregues 230 unidades pelo valor de venda de R\$ 69,2 milhões e R\$ 37,5 milhões em cessão de recebíveis imobiliários.

Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia assinou o Instrumento Particular de Reestruturação e Outras Avenças (“Instrumento”) entre a Companhia, a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere (“Associação”), a Comissão de Representantes dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere (“Comissão”), a Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda (“SPE”), controlada pela Viver, e outras, tendo por objeto (i) estabelecer os principais termos e condições da aquisição da SPE pela Associação, com o intuito de viabilizar a conclusão do empreendimento imobiliário situado em Nova Lima - MG denominado Altos de Belvedere (“Projeto Imobiliário”) e a integral liberação da Viver e da SPE dos passivos de natureza consumerista relacionados ao Projeto Imobiliário; e (ii) as demais condições e responsabilidades pelo pagamento dos demais passivos relacionados ao Projeto Imobiliário, dentre outros (“Transação”). O Conselho de Administração da Companhia aprovou a Transação em reunião realizada em 17 de janeiro de 2020. Esta operação não foi registrada nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 por estar sujeita a determinadas condições precedentes, dentre elas:

- (i) a obtenção das autorizações aplicáveis do juízo da Recuperação Judicial da Companhia;
- (ii) a aprovação da Transação pelos associados da Associação e pelos Adquirentes;

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

- (iii) realização de auditoria para confirmação das condições materiais previstas na Transação no prazo 45 dias.

(b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia vendeu sua participação acionária em alguns projetos visando reduzir riscos futuros de exposição de caixa, conforme detalhado abaixo.

Em 22 de junho de 2018, foi assinado o instrumento de cessão de quotas da Inpar Projeto 39 SPE Ltda., empresa que não está sujeita à recuperação judicial, em favor da Bersan Imóveis, de acordo com o disposto no Instrumento de Cessão e seu Aditivo, nos termos do art. 66 da Lei nº11.101/2005. A Inpar Projeto 39 SPE Ltda. é proprietária do terreno denominado “Carrefour Campinas”, cujo custo contábil é de R\$ 9,9 milhões e possui um passivo de “Credores por imóveis compromissados”) no montante de R\$ 9,8 milhões.

O valor de operação de venda foi R\$ 3,8 milhões e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 0,13 milhões. Os recursos advindos da operação foram convertidos para o pagamento da 1ª Tranche do Financiamento DIP, possibilitando que as Recuperandas cumpram a sua obrigação contratual e, conseqüentemente, obtenham a liberação de parcela adicional de referido financiamento, para continuar fazendo frente as suas obrigações correntes.

(c) eventos ou operações não usuais

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

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

Quadro abaixo demonstra movimentos gerados entre os passivos e o patrimônio líquido da Viver:

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

(Em R\$ mil)				
Modalidade	Valor do passivo inicial	Valor de emissão de novas ações	Valor a pagar de credores na Recuperação Judicial	Saldo Final do Passivo
Empréstimos e Financiamentos	595.514	(212.963)		382.551
Debêntures	401.176	(194.207)		206.969
Certificados de recebíveis imobiliários	10.378	(9.545)		833
Coobrigação na cessão de recebíveis	8.839	(2.087)		6.753
Fornecedores	22.340	(11.613)	(225)	10.502
Contas a pagar	76.902	(7.436)		69.466
Contas a pagar credores Recuperação Judicial	-	-	962	962
Partes relacionadas	116.192	(100.800)		15.392
Provisões para demandas Judiciais	124.413	(25.418)	(737)	98.258
Outros passivos	95.285	-		95.285
Total do Passivo	1.451.039	(564.069)	-	886.971

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

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

1ª Tranche de aumento de capital

Em 21 de maio de 2018 ocorreu a homologação do aumento de capital social, o qual o montante de subscrição de capital alcançou o montante de R\$ 571,2 milhões, com a emissão de 288.508.781 ações ordinárias, e como já mencionado esse aumento destinou-se a dar estrito cumprimento às disposições do Plano de Recuperação Judicial.

2ª Tranche de aumento de capital

No dia 12 de novembro de 2018 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia, dentro do capital autorizado, no montante de R\$ 302,1 milhões, mediante a emissão de 152.584.772 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

3ª Tranche de aumento de capital

No dia 08 de março de 2019 foi homologado em reunião do Conselho da Administração o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, no montante de R\$ 35,2 milhões mediante a emissão de 17.775.438 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**4ª Tranche de aumento de capital**

Em 19 de dezembro de 2019 o Conselho de Administração homologou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 5 milhões, com a emissão de 255.001 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor****(a) mudanças significativas nas práticas contábeis
CPC 06 R2 (IFRS 16)**

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

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

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

Os Diretores informam que não houve, nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

(b) efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não aplicável para 2019, 2018 e 2017.

(c) ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor**Ano de 2017****Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Viver Incorporadora e Construtora S.A. ('Companhia'), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Viver Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião as demonstrações contábeis consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Viver Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis a entidade de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 1, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 1.911.804 em suas operações, tendo apurado prejuízo de R\$ 120.632 mil em 2017 (R\$ 347.170 mil no exercício de 2016). Ainda que o Plano de Recuperação Judicial da Companhia tenha sido aprovado, existem certos eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida Nota 1, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Risco de descaracterização ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT)

Conforme Nota Explicativa nº 21, a Companhia aderiu ao PERT instituído pela Lei nº 13.496/2017, abrangendo os débitos de natureza tributária e não tributária, vencidos até 30 de abril de 2017, inclusive aqueles objetos de parcelamentos anteriores. Conforme estabelecido no PERT, a Companhia registrou descontos sobre encargos financeiros em virtude dos atrasos e abatimentos com Prejuízo fiscal e Base de Cálculo Negativa de Contribuição Social do saldo da dívida apresentada nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2017. Embora a administração da Companhia entenda que a mensuração, contabilização e classificação da dívida tenham sido efetuadas em bases consistentes e conservadoras, os valores incluídos neste parcelamento se encontram no aguardo de homologação pelas autoridades competentes. Consequentemente, a confirmação da totalidade das obrigações dependerá da finalização, pelas autoridades, das análises das dívidas declaradas. A administração da Companhia não possui expectativa de ajustes relevantes decorrentes desses processos. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com o IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.21.1. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Ano de 2018

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.109.020 mil em suas operações, tendo apurado prejuízo recorrente de R\$197.216 mil em 2018 (R\$ 120.632 mil em 2017). Ainda que o Plano de Recuperação Judicial da Companhia tenha sido aprovado, existem certos eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

Ênfase

NBC TG 47 (IFRS 15)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ano de 2019

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e outras informações significativas.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Viver Incorporadora e Construtora S.A. – Em Recuperação Judicial em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indica que a Companhia apresenta prejuízos acumulados de R\$ 2.329.532 mil, tendo incorrido em prejuízo de R\$ 220.512 mil na controladora e de R\$ 220.334 mil no consolidado em 2019 (prejuízo de R\$ 197.216 mil na controladora e R\$ 198.533 mil no consolidado em 2018), além de apresentar patrimônio líquido a descoberto de R\$ 134.155 mil e capital circulante líquido negativo consolidado de R\$ 242.777 mil. Ainda que o Plano de Recuperação Judicial da Companhia tenha sido aprovado, existem certos eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida nota explicativa, que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

Adicionalmente, chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 33.2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acerca dos efeitos que o Covid 19 poderá trazer para os negócios da Companhia, sendo que diante das atuais informações, dados a esse respeito e potenciais impactos nas operações, não há como atestar nesse momento que efeitos relevantes podem impactar as suas demonstrações financeiras, a continuidade dos seus negócios e/ou as suas estimativas contábeis mais significativas. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**Ênfase**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5 - Políticas contábeis críticas

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.

Estimativas e premissas contábeis críticas

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

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

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

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

(b) Contingências

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

Julgamentos na adoção de política contábil

(a) Reconhecimento de receita

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

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

(a.1) Unidades concluídas e terrenos

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

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

(a.2) Unidades em construção

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

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

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

(a.3) Operações de permuta

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

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

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

(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 das empresas de corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações contábeis, sendo que já temos decisões favoráveis pelo Ministério Público.

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

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

(d) Adoção de políticas contábeis

A administração vem tomando ações para efetuar a gestão de seu endividamento e obtenção dos recursos necessários para finalizar o desenvolvimento dos seus projetos em andamento, cujo custo total orçado para finalização desses empreendimentos monta R\$ 90,5 milhões (R\$ 88,9 milhões em 31 de dezembro de 2018), bem como para retomar a lucratividade, através da redução de custos e despesas e a retomada do ritmo de suas operações e das obras dos projetos em andamento, mantendo assim a continuidade das operações da Companhia e de suas controladas, e acredita que essas ações serão suficientes para melhorar a estrutura de capital da Companhia e a geração de caixa necessário para a sua continuidade.

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

Gestão de risco financeiro

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

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

- (i) Risco de mercado
- (ii) 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.

- (iii) 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 estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros que variam de 9 a 12% ao ano, quando aplicável. As aplicações financeiras são remuneradas entre 80% até 100% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures, e partes relacionadas estão descritas abaixo:

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

Modalidade	Indexador	Taxa de juros e comissões anuais
<u>Empréstimos e Financiamentos</u>		
SFH	TR	8,30% até 11,60%
Projetos - CCB	CDI	Até 6,5%
Projetos - CCB/CCI	IGP-M	Até 12%
<u>Debêntures</u>		
Emissão 18 de janeiro de 2011	TR	8,77%
Emissão 24 de junho de 2011	DI	5,75%
<u>Partes relacionadas</u>		
Financiamento DIP	CDI	10%
Dívida Santander	CDI	10%

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.

(iv) Risco de crédito

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

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

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

(v) Risco de liquidez

A Companhia tem priorizado esforços para a busca de eficiência dos repasses, obtenção de linhas para o financiamento de capital de giro e compromissos com suas obras e obtenção de recursos de seus acionistas. O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

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

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações contábeis**

(a) os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*)

(i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não temos nenhum ativo ou passivo material que não esteja refletido nas nossas demonstrações financeiras consolidadas. Todas as nossas participações e/ou relacionamentos com nossas subsidiárias encontram-se registrados nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existiam carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantinha riscos e responsabilidades não evidenciadas nos balanços patrimoniais da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

(iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existiam contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, passíveis de gerar um efeito relevante, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

(iv) contratos de construção não terminada

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existia construção não terminada não evidenciada nos balanços patrimoniais da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

(v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existiam contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações contábeis

Não há outros itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados**10.7 - Itens não evidenciados nas demonstrações contábeis**

(a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações contábeis do emissor

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social.

(b) natureza e o propósito da operação

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social.

(c) natureza e o montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

10.8 - Plano de negócios

(a) investimentos

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

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

Em 14 de novembro de 2019 foi concedida para pagamento da Segunda Emissão de Debentures a propriedade do terreno denominado “Vinhedo”. O custo contábil deste terreno corresponde ao valor de R\$ 14,5 milhões. O valor avaliado do imóvel para o pagamento da dívida foi de R\$ 11,8 milhões, gerando uma perda reconhecida ao resultado de R\$ 2,7 milhões.

Em 22 de junho de 2018 foi assinado o instrumento de cessão de quotas da Inpar Projeto 39 SPE Ltda., empresa que não está sujeita à recuperação judicial, em favor da Bersan Imóveis, de acordo com o disposto no Instrumento de Cessão e seu Aditivo, nos termos do art. 66 da Lei nº11.101/2005. A Inpar Projeto 39 SPE Ltda. é proprietária do terreno denominado “Carrefour Campinas”, cujo custo contábil é de R\$ 9,9 milhões e possui um passivo de “Credores por imóveis compromissados” no montante de R\$ 9,8 milhões. O valor de operação de venda foi R\$ 3,8 milhões e o patrimônio líquido da empresa estava representado pelo valor de R\$ 0,1 milhões. Os recursos advindos da operação foram convertidos para o pagamento da 1ª Tranche do Financiamento DIP, possibilitando que as Recuperandas cumpram a sua obrigação contratual e, conseqüentemente, obtenham a liberação de parcela adicional de referido financiamento, para continuar fazendo frente as suas obrigações correntes.

Em 19 de outubro de 2018 a Companhia finalizou a negociação da dívida com o Banco Bradesco S/A e o Fundo de Liquidação Financeira sob a gestão da Jive Asset Gestão de Recursos Ltda. Nessa negociação foi entregue unidades em dação e pagamento e cessão de recebíveis imobiliários, e com relação estoque foram entregues 230 unidades pelo valor de venda de R\$ 69,2 milhões.

Em 2017 foi concluída a consolidação do Banco Bradesco nas propriedades:

- (i) 51 unidades do Hotel Radisson Blu Belo Horizonte da Inpar Projeto 76 SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial na data de 06 de julho de 2017, cujo ativo representa R\$ 25,0 milhões de imóveis concluídos; e
- (ii) Terreno localizado na Rodovia Dom Pedro I – Galeria – São Pedro – Campinas – SP, de matrícula nº 95.722, da Inpar Projeto 79 SPE Ltda. na data de 07 de agosto de 2017, cuja ativo representa R\$ 26,3 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

Esses ativos foram alienados fiduciariamente em favor da referida instituição financeira para garantia do pagamento do crédito decorrente da Cédula de Crédito Bancária (CCB). A Companhia destaca que a consolidação do Banco Bradesco na propriedade dos ativos representa uma das etapas da negociação entre as partes para quitação da dívida decorrente da CCB (Nota 14).

Em novembro de 2017, foi assinado um acordo no âmbito do Patrimônio de Afetação com o Banco Santander (Brasil), para a quitação de dívida no montante de R\$ 15,4 milhões via dação em pagamento (Nota 14). A Inpar Projeto 94 Ltda. transferiu 15 unidades imobiliárias do empreendimento Residencial Felice para o Banco Santander (Brasil) no valor de R\$ 3,4 milhões, a escritura foi registrada em janeiro de 2018.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos da Companhia são suportados principalmente pelo fluxo de caixa gerado por atividades operacionais e, quando necessário, por meio de empréstimos e financiamentos junto à terceiros.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

A Companhia possui o seguinte desinvestimento relevante em andamento:

Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia assinou o Instrumento Particular de Reestruturação e Outras Avenças ("Instrumento") entre a Companhia, a Associação dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere ("Associação"), a Comissão de Representantes dos Adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento Alto Belvedere ("Comissão"), a Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda ("SPE"), controlada pela Viver, e outras, tendo por objeto (i) estabelecer os principais termos e condições da aquisição da SPE pela Associação, com o intuito de viabilizar a conclusão do empreendimento imobiliário situado em Nova Lima - MG denominado Altos de Belvedere ("Projeto Imobiliário") e a integral liberação da Viver e da SPE dos passivos de natureza consumerista relacionados ao Projeto Imobiliário; e (ii) as demais condições e responsabilidades pelo pagamento dos demais passivos relacionados ao Projeto Imobiliário, dentre outros ("Transação"). O Conselho de Administração da Companhia aprovou a Transação em reunião realizada em 17 de janeiro de 2020. Esta operação não foi registrada nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 por estar sujeita a determinadas condições precedentes, dentre elas:

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

(b) desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não houve a aquisição de quaisquer plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que possam influenciar de maneira significativa a capacidade produtiva da Companhia.

(c) novos produtos e serviços

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.

(ii) montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

(iv) montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

10.9. Outros fatores com influência relevante:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.