

# **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **1. Contexto operacional**

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. anteriormente Inpar S.A., (“Companhia” ou “Viver”) é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na BM&FBOVESPA S.A. sob a sigla VIVR3.

As operações da Companhia compreendem a incorporação imobiliária, construção de imóveis, a compra e venda de imóveis prontos ou a construir, a locação e administração de bens imóveis e o desenvolvimento de loteamentos.

A atividade preponderante é o desenvolvimento de empreendimentos objeto 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.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 28 de março de 2012.

## **2. Principais políticas contábeis adotadas**

As demonstrações financeiras da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da CVM, os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), incluindo as Orientações OCPC01(R1) e OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileira - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estavam sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC)* em função de pedidos de alguns países, incluindo Brasil. Entretanto, em função do projeto para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, que esta em forma de draft para

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

discussão, ao longo de 2011 o IFRIC decidiu não continuar com esse tópico na agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita deverá estar contido na norma presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição de norma revisada para reconhecimento de receitas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

### 2.1. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas diretas e indiretas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), cuja participação percentual na data do balanço é assim resumida:

	% de participação e forma de consolidação			
	31/12/2011		31/12/2010	
<b>Controladas diretas</b>	%	Forma	%	Forma
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Empreendimentos Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Participações Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Vendas Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Investimentos S.A.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Investimentos II S.A.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
OAAP Incorporações e Participações Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	100,00	integral	-	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
TCI - Viver Desenvolvimento Desenvolvimento S.A.	50,00	proporcional	50,00	proporcional
Reusing Construções S.A.	50,00	proporcional	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	proporcional	35,00	proporcional
Crimisso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	proporcional	-	-
Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	proporcional	-	-
Flegetonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00	proporcional	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	20,00	proporcional	20,00	proporcional
TCI INPAR Projeto Imobiliário Essenciale Premier Ltda.	-	proporcional	50,00	proporcional

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2011		31/12/2010	
	%	Forma	%	Forma
<b>Controladas indiretas</b>				
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Rodes Incorporações S.A.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Imóveis PSM SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Luiza Tolle SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Projeto 38 SPE Ltda	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário 60 SPE Ltda	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Projeto 43 SPE Ltda	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 65 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 70 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Projeto 88 SPE Ltda	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Projeto 83 SPE Ltda	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2011		31/12/2010	
	%	Forma	%	Forma
<b>Controladas indiretas</b>				
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	-	-	100,00	integral
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 131 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 136 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.	100,00	integral	100,00	integral
Inpar Projeto 115 SPE Ltda.	-	-	100,00	integral
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	70,00	proporcional	70,00	proporcional
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	proporcional	50,00	proporcional
PMCS Participações S.A.	46,00	proporcional	46,00	proporcional
Acanto Incorporadora Ltda.	33,33	proporcional	33,33	proporcional
Shimpako Incorporadora Ltda.	33,33	proporcional	33,33	proporcional
Mucuna Empreendimentos S.A.	30,00	proporcional	30,00	proporcional
Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	proporcional	25,00	proporcional
City Parque Morumbi SPE S.A.	20,00	proporcional	20,00	proporcional

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As controladas ou controladas em conjunto são incluídas na consolidação a partir da data de constituição ou de aquisição, sendo esta a data na qual o Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixa de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intragrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intragrupo, são eliminados na consolidação.

Em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis, a Companhia efetua consolidação proporcional das demonstrações financeiras das controladas em que a administração é compartilhada, sendo que para estes casos a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Companhia. Consequentemente, não foram destacadas as participações de minoritários.

### **2.2. Reconhecimento de resultados**

#### **Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

As receitas e os custos relativos às unidades imobiliárias vendidas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, conforme preconizado no OCPC-01 e OCPC-04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variações monetárias, incidentes sobre as contas a receber são apropriadas ao resultado na receita financeira quando incorridas, pelo regime de competência.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as comissões de vendas, sendo assim

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante ou no ativo não circulante, como contas a receber.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações financeiras e de crédito imobiliário, vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

### **Despesas com comercialização**

Incluem propaganda, publicidade e promoção, sendo apropriadas ao resultado no mesmo período em que são incorridas (veiculação).

As depreciações dos estandes de venda e apartamentos-modelo decorados são registradas como despesas comerciais.

### **Prestação de serviços e demais atividades**

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

## **2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional da Empresa é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

## **2.4. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na Nota nº 5.

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2.5. Contas a receber**

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2. É constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa, por valor considerado suficiente pela Administração, para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, pelo fato de que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é considerada desnecessária.

A operações de cessão de recebíveis imobiliários estão contabilizadas e divulgadas de acordo com a essência e realidade econômica da operação. Quando a Companhia retém os riscos e responsabilidades sobre os créditos cedidos, como a obrigação de recompra de créditos imobiliários inadimplentes (coobrigação), os créditos de contas a receber são mantidos no ativo e o reconhecimento no passivo dos valores recebidos pela cessão dos créditos. Os custos financeiros das operações são apropriados “pro rata tempore”.

### **2.6. Imóveis a comercializar**

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor líquido realizável, dos dois o menor e estão compostos por terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

### **2.7. Despesas com vendas a apropriar**

As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2.2).

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os encargos relacionados com a comissão de venda em sua maioria são de responsabilidade do adquirente do imóvel, porém quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica de despesas com vendas a apropriar.

### **2.8. Investimentos**

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações financeiras e de crédito imobiliário repassados às controladas e vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, estão capitalizados como investimentos na controlada e são amortizados observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos dos imóveis (Nota 2.2). No consolidado, estes montantes ficam classificados como imóveis a comercializar.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária nas coligadas, controladas ou controladas em conjunto. O intangível relacionado com a coligada, controlada ou controlada em conjunto é incluído no valor contábil do investimento.

A participação societária na coligada, controlada ou controlada em conjunto é demonstrada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da coligada, controlada ou controlada em conjunto.

As demonstrações financeiras das coligadas, controladas ou controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis adotadas pelas coligadas, controladas ou controladas em conjunto estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

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



## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2.9. Imobilizado**

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota Explicativa nº 13, e leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas com comercialização”.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas e apartamentos decorados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

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

O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

### **2.10. Intangível**

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

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o prazo de vida útil estimado.

### **2.11. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

indefinida tem a recuperação do seu valor testado anualmente independente de haver indicadores de perda de seu valor recuperável.

### **2.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes (permuta)**

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas e são apresentadas acrescidas de encargos financeiros incorridos, quando aplicável. Nas obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas coligadas, controladas ou controladas em conjunto é apurado 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 da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2.

### **2.13. Empréstimos, financiamentos, certificado de recebíveis imobiliários, cédulas de crédito bancário, coobrigação na cessão de recebíveis e debêntures**

Os recursos financeiros tomados sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

### **2.14. Ativos e passivos contingentes**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

### **2.15. Provisões**

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

#### **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

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

#### **Provisão para garantias**

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza.

### **2.16. Instrumentos financeiros e derivativos**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros, conforme descrito na Nota Explicativa nº 30.

### a) **Ativos financeiros**

Os ativos financeiros são classificados como: recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, contas a receber, aplicações financeiras e outros ativos.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Recebíveis:** são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo.  
Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado;
- **Ativos financeiros disponíveis para venda:** são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis.  
Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e são avaliados pelo valor de mercado no patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, a Companhia não possuía esta natureza de ativos.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu, tampouco, reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### b) Passivos financeiros

A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outros passivos.

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Empréstimos e financiamentos:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 a Companhia possuía os seus passivos financeiros classificados no grupo de empréstimos e financiamentos, além de debêntures, coobrigação na cessão de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e operações com derivativos;
- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos. Em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, credores por imóveis compromissados, adiantamentos de clientes, obrigações trabalhistas e tributárias e outras contas a pagar;
- **Desreconhecimento (baixa):** um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

### c) Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **d) Valor justo de instrumentos financeiros**

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

### **e) Instrumentos financeiros derivativos**

Os instrumentos financeiros derivativos são classificados de acordo com a intenção da Administração em utilizá-los como instrumentos destinados a “hedge” ou não. As operações efetuadas que não atendam os critérios de efetividade de “hedge” contábil são contabilizados pelo valor de mercado, com os ganhos e perdas realizados e não realizados, reconhecidos no resultado do exercício.

## **2.17. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

## **2.18. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. As contas a receber de unidades não concluídas e as contas a pagar por aquisição de terrenos, quando aplicável, foram ajustadas ao seu valor presente, considerando o prazo e as taxas de juros praticadas à época das operações citadas para refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo. Subsequentemente, estes efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, custos dos imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, pelo prazo de fruição dos juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

É utilizada a taxa média de encargos financeiros em que a Companhia incorre quando de suas captações. A taxa de desconto utilizada tem como fundamento e premissa o custo médio ponderado de captação da Companhia a valores de mercado, desconsiderando o efeito da inflação no período. A taxa de inflação considerada é a expectativa para o IGP-M nos próximos 12 meses - suavizada,

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

divulgada no Boletim Focus do Banco Central do Brasil e são comparadas à remuneração da NTN-B, utilizando-se a maior taxa apurada (Nota Explicativa nº 6).

### **2.19. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

A legislação fiscal permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento destas receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

A maioria das controladas diretas e indiretas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas Sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 25.

### **2.20. Gastos com oferta pública de ações**

Os custos com o processo de emissão de ações foram registrados e estão sendo apresentados no patrimônio líquido.

### **2.21. Lucro básico e diluído por ação**

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

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2.22. Demonstrações dos fluxos de caixa**

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

### **2.23. Demonstrações do valor adicionado**

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

### **2.24. Informações por segmento**

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento, para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. Tendo em vista que todas as decisões dos administradores e gestores são tomadas com base em relatórios consolidados, que a Companhia e suas controladas atuam na atividade de incorporação imobiliária, e que todas as decisões relativas a planejamento estratégico, financeiro, compras, investimentos e aplicação de recursos são efetuadas em bases consolidadas, conclui-se que a Companhia e suas controladas operam em um único segmento operacional (incorporação imobiliária), não havendo, portanto, necessidade de divulgações adicionais.



## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

#### **Julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

#### **Estimativas e premissas**

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

#### **Custos orçados**

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

#### **Tributos**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal dos nossos negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras.

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

#### **Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo dos instrumentos financeiros.

### **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

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, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

## **4. Novos IFRS e Interpretações do IFRIC**

A partir de 1º de janeiro de 2011, passaram a vigorar os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo “International Accounting Standards Board – IASB”: IAS 24 - Exigências de Divulgação para Entidades Estatais e Definição de Parte Relacionada (Revisada); IFRIC 14 - Pagamentos Antecipados de um Requisito de Financiamento Mínimo; e IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos de Capital.

As adoções destes pronunciamentos e interpretações, quando aplicável, não impactaram nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011 da Companhia.

Determinados pronunciamentos contábeis do IASB foram publicados e/ou revisados, mas ainda não têm adoção obrigatória, além de não terem sido objeto de normatização pelo CPC e pela CVM e, dessa forma, não foram aplicados antecipadamente pela Companhia em suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Segue um resumo das principais normas IFRS publicadas e ainda não vigentes:

- IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais (revisado em 2011). Como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no IAS 27 restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associadas em demonstrações financeiras em separado. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- IAS 28 - Contabilização de Investimentos em Associadas e Joint Ventures (revisado em 2011). Como consequência dos recentes IFRS 11 e IFRS 12, o IAS 28 passa a ser IAS 28 - Investimentos em Associadas e Joint Ventures, e descreve a aplicação do método patrimonial para investimentos em joint ventures, além do investimento em associadas. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros – Classificação e Mensuração. A IFRS 9 encerra a primeira parte do projeto de substituição da “IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração”. A IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. Esta norma passa a vigorar para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas. A IFRS 10, estabelece princípios para a apresentação e preparação das demonstrações financeiras consolidadas quando uma entidade controla uma ou mais entidades. A IFRS 10 substitui as exigências de consolidação do SIC-12 Consolidação de Entidades de Finalidade Específica e do IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas e entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.
- IFRS 11 - Acordos em Conjunto. A IFRS 11 prevê uma reflexão mais realista de acordos em conjunto, centrando-se sobre os direitos e obrigações do acordo, ao invés de sua forma jurídica. A norma aborda inconsistências no tratamento de um acordo em conjunto, exigindo um único método para tratar em entidades controladas em conjunto, através da equivalência patrimonial. A IFRS 11 substitui o IAS 31 - Empreendimentos Controlados em Conjunto e SIC-13 Entidades Conjuntamente Controladas - Contribuições Não Monetárias por Acionistas, e entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.
- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades. A IFRS 12 é uma norma nova e abrangente sobre os requisitos de divulgação de todas as formas de participações em outras entidades, incluindo as subsidiárias, empreendimentos conjuntos, associadas e entidades estruturadas não consolidadas. A IFRS 12 entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013. A aplicação antecipada é permitida

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- IFRS 13 – Mensuração do Valor Justo. A IFRS 13 estabelece novos requisitos sobre como mensurar o valor justo e as divulgações relacionadas para o IFRS e US GAAP. A norma entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.

A Companhia está ainda avaliando os impactos na adoção desses pronunciamentos e interpretações com o objetivo de estimar os possíveis impactos em suas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas e as implementará à medida que suas aplicações se tornarem obrigatórias. Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

## 5. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

### 5.1. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Caixa e bancos	15.718	490	34.782	20.616
Aplicações financeiras	39.657	109.506	102.208	169.409
<b>Total caixa e equivalentes a caixa</b>	<b>55.375</b>	<b>109.996</b>	<b>136.990</b>	<b>190.025</b>

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

A Companhia possui um fundo de investimento exclusivo denominado “Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Grand Paradiso”, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sendo o Banco BTG Pactual S.A. responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e liquidação financeira de suas operações. As cotas do fundo de investimento exclusivo foram diversificadas em aplicações interfinanceiras de liquidez, certificados de depósitos bancários, debêntures e quotas de outros fundos de investimento não exclusivos, com remuneração indexada às taxas de CDI. As

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

aplicações financeiras em fundo de investimento em que a Companhia tem participação exclusiva encontra-se consolidada.

### 5.2. Títulos e valores mobiliários

<i>Descrição</i>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Aplicações financeiras</i>	9.001	25.067	9.039	25.408
<i>Aplicações financeiras - CEF</i>	238.158	-	238.158	-
<b>Total títulos e valores mobiliários</b>	<b>247.159</b>	<b>25.067</b>	<b>247.197</b>	<b>25.408</b>
<i>Circulante</i>	238.158	-	238.158	-
<i>Não Circulante</i>	9.001	25.067	9.039	25.408

As aplicações financeiras classificadas como títulos e valores mobiliários são representadas substancialmente por cotas de fundo de investimento específico em renda fixa, com prazo de resgate superior a 90 dias.

O montante de R\$ 9.039 das aplicações financeiras encontram-se caucionados em operações de crédito e fiança bancária. Parte do valor de R\$238.158 correspondente ao montante de R\$ 87.928 refere-se às aplicações financeiras vinculadas aos recursos captados na emissão de debêntures em 18 de janeiro de 2011, representadas por quotas de um fundo específico de investimento em renda fixa, denominado Caixa Corporativo Renda Fixa Longo Prazo, constituído para garantir o saldo das debêntures enquanto os recursos não sejam repassados para os respectivos empreendimentos (SPEs). O rendimento dessa aplicação é calculado com base na variação diária da quota. Os recursos estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais, e entre os principais critérios para a elegibilidade dos empreendimentos a serem financiados podemos destacar (i) o valor de comercialização não pode ultrapassar o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (ii) o estágio de construção dos respectivos empreendimentos ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do cronograma até a data que empreendimentos forem apresentados pela Companhia (iii) a unidades tenham alcançado um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas, sendo que a liberação e a utilização desses recursos são vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário, aprovado e financiado.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Contas a receber

São compostos por:

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<i>Saldo a receber empreendimentos concluídos</i>	516	2.394	516.136	104.427
<i>Provisão para créditos de liquidação duvidosa</i>	(516)	(1.419)	(4.358)	(4.004)
<b>Saldo líquido a receber dos empreendimentos concluídos</b>	<b>-</b>	<b>975</b>	<b>511.778</b>	<b>100.423</b>
<i>Saldo a receber empreendimentos em construção (a)</i>	-	-	674.981	808.814
<i>(-) Ajuste a valor presente</i>	-	-	(16.921)	(16.305)
	-	-	<b>658.060</b>	<b>792.509</b>
<b>Contas a receber de vendas apropriado</b>	<b>-</b>	<b>975</b>	<b>1.169.838</b>	<b>892.932</b>
<i>Serviços de administração</i>	7.148	-	7.152	-
<i>Serviços de Corretagem</i>	-	-	401	322
<i>Outras contas a receber</i>	-	-	5.503	188
	<b>7.148</b>	<b>-</b>	<b>13.056</b>	<b>510</b>
<b>Total do contas a receber</b>	<b>7.148</b>	<b>975</b>	<b>1.182.894</b>	<b>893.442</b>
<b>(-) Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>779</b>	<b>186.095</b>	<b>87.037</b>
<b>Circulante</b>	<b>7.148</b>	<b>196</b>	<b>996.799</b>	<b>806.405</b>

(a) Conforme mencionado na Nota 2.2., a Companhia e suas controladas diretas e indiretas adotaram os procedimentos e as normas estabelecidos pelo OCPC-01, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

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

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis” e registrados como receita financeira no resultado do exercício.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foi de 7,20% (7,13% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010).

Apresentamos o saldo de contas a receber referente à atividade de incorporação e venda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas:

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<i>Circulante</i>	-	196	983.743	805.895
<i>Não circulante</i>	-	779	186.095	87.037
	-	<b>975</b>	<b>1.169.838</b>	<b>892.932</b>
<i>Venda contratada a apropriar (Nota nº 18)</i>	-	-	715.538	726.999
<i>Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota nº 19)</i>	-	-	(15.051)	(8.378)
<b>Total</b>	-	<b>975</b>	<b>1.870.325</b>	<b>1.611.553</b>

Cronograma da carteira de recebíveis total por ano:

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2011	-	196	-	997.506
2012	-	127	1.123.800	176.563
2013	-	127	445.272	246.916
2014	-	128	135.341	37.092
a partir de 2015	-	397	165.912	153.476
<b>Total</b>	-	<b>975</b>	<b>1.870.325</b>	<b>1.611.553</b>

A seguir demonstramos a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa nos exercícios:

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<i>Saldo em 31/12/2010</i>	(1.419)	(4.004)
<i>Reversões/(constituições) de provisões</i>	903	(354)
<i>Saldo em 31/12/2011</i>	(516)	(4.358)

### Cessão de recebíveis

Foram realizadas operações de cessão de recebíveis por meio da emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs). A seguir seguem as explicações sobre as emissões:

- Em 04 de novembro de 2010 foram emitidas cédulas de créditos imobiliários, com garantia fidejussória (coobrigação) e alienações fiduciárias, que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de venda e compra, os cedentes foram a Inpar Projeto Residencial Von Shilgen SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda., Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda. e a Inpar Projeto 111 SPE Ltda., controladas pela Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor total da emissão foi R\$12.863, emitidas 32 CCIs, a taxa do desconto é de 11,25% ao ano, incluindo as atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis. O valor com garantia fidejussória é R\$10.740 e o de alienação fiduciária é de R\$2.123. O registro final na CETIP S.A. - Balcão organizado de ativos e derivativos deu-se no mês de dezembro de 2010;
- Em 15 de dezembro de 2010 foi emitida cédula de créditos imobiliários, com garantia fidejussória (coobrigação), que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de venda e compra, o cedente é a Inpar Projeto 87 SPE Ltda., coobrigada a Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor da emissão é R\$19.384, sendo emitidas 341 CCIs, a taxa do desconto é de 10,95% ao ano, incluindo as atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis. O registro final na CETIP S.A. - Balcão organizado de ativos e derivativos deu-se no mês de dezembro de 2010;
- Em 10 de maio de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 319 (trezentos e dezenove) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Beach Park Wellness Resort de propriedade da Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. O valor da emissão é R\$ 50.000, a taxa de desconto é de 11%, incluindo atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis. O



## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

agente centralizado da operação é a Pólo Capital Securitizadora S.A. que é responsável pela conta arrecadadora dos direitos creditórios da Companhia;

- Em 22 de junho de 2011 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com coobrigação, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, do empreendimento TCI Inpar Projeto Imobiliário Essenciale Premier Ltda. empresa controlada pela TCI Inpar Desenvolvimento Imobiliário S.A. O valor da emissão é R\$ 2.084, a taxa de desconto é de 11,80%, incluindo atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis;
- Em 23 de setembro de 2011 foi assinado o instrumento particular de contrato de cessão de créditos com coobrigação, com garantia fidejussória que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de compra e venda, do empreendimento Marine Home Resort SPE 66 Ltda., empresa controlada pela Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor da emissão é R\$ 33.807, a taxa de desconto é de 12%, incluindo atualizações de IGP-M dos recebíveis;
- Em 07 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 227 (duzentos e vinte sete) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Wave Residence de propriedade da Inpar Projeto Wave SPE Ltda. O valor da emissão é R\$ 19.009, a taxa de desconto é de 11,90%, incluindo atualizações do IGP-M dos recebíveis;
- Em 21 de dezembro de 2011 foram emitidas cédulas de créditos imobiliários, com garantia fidejussória (coobrigação), que representam individualmente os créditos imobiliários decorrentes das promessas de venda e compra, os cedentes foram a Inpar Projeto Residencial Von Shilgen SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda., Inpar Projeto 90 SPE Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda. e Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda., controladas pela Viver Incorporadora e Construtora S.A. O valor total da emissão foi R\$ 6.095, emitidas 26 CCIs, a taxa do desconto é de 12% ao ano, incluindo as atualizações de INCC e IGP-M dos recebíveis;

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Em 22 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 454 (quatrocentos e cinquenta e quatro) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Viver Bosque São José dos Pinhais de propriedade da Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda. O valor da emissão é R\$ 45.044, a taxa de desconto é de 10,63%, incluindo atualizações do IGP-M dos recebíveis;
- Em 27 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 227 (duzentos e vinte sete) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Viver Zona Sul de propriedade da Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. O valor da emissão é R\$ 31.896, a taxa de desconto é IGP-M mais 12% ao ano;
- Em 27 de dezembro de 2011 cedeu fiduciariamente os direitos creditórios de titularidade da Companhia, que correspondem a 119 (cento e dezenove) Promessas de Compra e Venda de unidades do empreendimento Canoas Happiness de propriedade da Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda. O valor da emissão é R\$ 21.872, a taxa de desconto é é IGP-M mais 12% ao ano.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas	Emissão de cédulas de créditos imobiliários				
	Data da Cessão	% taxa de desconto	Emissora	Garantia	Valor
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	5.376
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	804
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	930
Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	512
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	390
Inpar Projeto 111 SPE Ltda	04/11/2010	11,25%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória/Alienação fiduciárias	4.851
<b>Total da emissão em 04 de novembro de 2010</b>					<b>12.863</b>
Inpar Projeto 87 SPE Ltda	15/12/2010	10,95%	Pólo Capital Securitizadora S.A	Fidejussória	19.384
Viver Incorporadora e Construtora S.A.	10/05/2011	11,00%	Pólo Capital Securitizadora S.A.	Alienação fiduciária	50.000
TCI - Inpar Desenvolvimento Imobiliário S/A	22/06/2011	11,80%	Banco Safra S.A.	Fidejussória	2.084
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda	23/09/2011	12,00%	Pólo Equinócio/Pólo Estratégia	Fidejussória	33.807
Inpar Projeto Wave SPE Ltda	07/12/2011	11,90%	Banco BTG Pactual S.A	Fidejussória	19.009
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda	21/12/2011	12,00%	Pólo Multisetorial Fundo Investimento	Fidejussória	570
Projeto Imob. S. Garden Batista Campos SPE 61 Ltda	21/12/2011	12,00%	Pólo Multisetorial Fundo Investimento	Fidejussória	1.531
Inpar Projeto 90 SPE Ltda	21/12/2011	12,00%	Pólo Multisetorial Fundo Investimento	Fidejussória	15
Inpar Projeto Resid. Calógero Calia SPE Ltda	21/12/2011	12,00%	Pólo Multisetorial Fundo Investimento	Fidejussória	682
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda	21/12/2011	12,00%	Pólo Multisetorial Fundo Investimento	Fidejussória	196
Inpar Projeto 111 SPE Ltda	21/12/2011	12,00%	Pólo Multisetorial Fundo Investimento	Fidejussória	970
Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda	21/12/2011	12,00%	Pólo Multisetorial Fundo Investimento	Fidejussória	2.131
<b>Total da emissão em 21 de dezembro de 2011</b>					<b>6.095</b>
Projeto Imob. Resid. Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda	22/12/2011	10,63%	Banco Votarantim S.A.	Fidejussória	45.044
Projeto Imobi. Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda	27/12/2011	12,00%	Banco Santander S.A	Fidejussória	31.896
Projeto Imob. Canoas Happiness SPE 72 Ltda	27/12/2011	12,00%	Banco Santander S.A	Fidejussória	21.872
<b>Total da emissão em 27 de dezembro de 2011</b>					<b>53.768</b>
<b>Total</b>					<b>242.054</b>

As operações de emissão de células de créditos imobiliários estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) na conta de coobrigação na cessão de recebíveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 22.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Imóveis a comercializar

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Terrenos	2.669	-	796.217	727.040
Imóveis em construção	64	-	276.608	312.577
Imóveis concluídos	3.474	3.398	82.322	61.392
Adiantamentos a fornecedores	1.054	-	31.769	1.861
Juros capitalizados (a) (Nota 15)	-	-	148.391	97.154
<b>Total</b>	<b>7.261</b>	<b>3.398</b>	<b>1.335.307</b>	<b>1.200.024</b>
Circulante	7.261	3.398	569.130	512.636
Não Circulante	-	-	766.177	687.388

(a) Os juros capitalizados aos empreendimentos, referentes aos financiamentos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional e de outras linhas de captações durante a construção de empreendimentos.

A classificação dos terrenos a comercializar entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

### 8. Créditos diversos

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Adiantamentos a fornecedores	4.943	835	17.228	26.384
Adiantamento para futuros negócios	-	-	6.018	15.050
Depósito judicial	1.973	52	2.856	633
Adiantamento a funcionários	182	105	312	183
Outros	5.144	7.680	9.020	14.927
Provisões para perdas	(5.886)	(540)	(12.155)	(5.259)
<b>Total</b>	<b>6.356</b>	<b>8.132</b>	<b>23.279</b>	<b>51.918</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir demonstramos a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa nos exercícios:

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31/12/2010	(540)	(5.259)
Reversões/(constituições) de provisões	(5.346)	(6.896)
Saldo em 31/12/2011	(5.886)	(12.155)

### 9. Despesas com vendas a apropriar

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Comissões sobre vendas (Nota 18)	-	-	7.738	9.961
Outras	27	108	170	235
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>108</b>	<b>7.908</b>	<b>10.196</b>
Circulante	21	76	4.639	6.989
Não Circulante	6	32	3.269	3.207

### 10. Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Zappi Construções e Empreend. Imobiliários Ltda. (2)	20.197	17.703	20.197	17.703
Allicerce Construtora e Incorporadora Ltda. (1)	18.605	8.647	18.605	8.647
Menin Incorporadora Ltda. (1)	14.006	5.258	14.006	5.258
Record Incorporações Ltda. (1)	12.810	8.029	12.810	8.029
Orbhitz Engenharia e Construtora Ltda. (1)	4.156	3.613	4.156	3.613
L. Priori Incorporações Ltda. (1)	3.652	6.451	3.652	6.451
Meta Holding S.A	1.193	1.455	1.193	1.455
Outros (1)	908	624	1.108	799
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(21.435)	(1.620)	(21.435)	(1.620)
<b>Total</b>	<b>54.092</b>	<b>50.160</b>	<b>54.292</b>	<b>50.335</b>

(1) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

- (2)** *A Companhia firmou um contrato de parceria de cinco anos que estabelece que a Zappi Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., deverá dar preferência à Inpar na realização de obras de construção, devendo, portanto, realizar preferencialmente obras nos empreendimentos desenvolvidos pela Inpar, com foco no segmento residencial, de modo que a realização de obras para terceiros não poderá afetar a capacidade de construção das obras desenvolvidas pela Companhia. Com a finalidade de viabilizar a parceira, a Companhia concedeu à Zappi um mútuo a ser pago por meio de prestação de serviços de administração de obras. O saldo está sujeito a encargos financeiros contratuais, correspondentes a variação do IGP-M acrescidos de juros que variam entre 9% e 12% ao ano. Para a concessão de referido empréstimo, a Zappi constituiu em favor da Companhia garantia de imóveis e de seu maquinário. Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia constituiu provisão para perda de 100% do valor a receber da parceira, pois julgou as garantias insuficientes para ressarcimento do direito a receber.*

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir demonstramos a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa nos exercícios:

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31/12/2010	(1.620)	(1.620)
Reversões/(constituições) de provisões	(19.815)	(19.815)
Saldo em 31/12/2011	(21.435)	(21.435)

### 11. Impostos e contribuições a compensar

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

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
PIS	11	-	17	124
COFINS	52	-	86	435
CSLL	2.103	2.016	8.822	8.420
IRPJ	8.616	6.119	24.685	21.816
IRRF s/ aplicações financeiras	6.970	3.476	7.430	3.674
Outros	1.509	35	2.517	91
<b>Total</b>	<b>19.261</b>	<b>11.646</b>	<b>43.557</b>	<b>34.560</b>
Circulante	12.105	4.919	14.196	6.960
Não circulante	7.156	6.727	29.361	27.600

### 12. Investimentos e provisões para perda em investimentos

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>	
	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Investimentos	1.278.170	1.255.233
Ágio	21.779	14.627
<b>Subtotal</b>	<b>1.299.949</b>	<b>1.269.860</b>
Encargos financeiros a apropriar ( 1 )	116.863	75.790
<b>Total</b>	<b>1.416.812</b>	<b>1.345.650</b>

(1) Refere-se aos encargos financeiros de empréstimos e financiamentos que foram reclassificados para imóveis a comercializar no balanço consolidado, cuja movimentação encontra-se apresentada na Nota Explicativa nº 15.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### a) Movimentação de investimentos na Companhia

Controlada	Saldo em 2009	Acréscimo	Diminuição	Equivalência patrimonial	Saldo em 2010	Acréscimo	Diminuição	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2011
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(3.073)	225.399	-	54.954	277.280	-	-	5.207	282.487
Viver Empreendimentos Ltda.	192.534	651.786	-	90.453	934.773	-	-	(19.006)	915.767
Viver Participações Ltda.	(31)	1	-	(61)	(91)	-	-	(1)	(92)
Viver Vendas Ltda.	(6)	-	-	(90)	(96)	-	-	(83)	(179)
Inpar Investimentos S.A.	(50)	47	-	(49)	(52)	-	-	(31)	(83)
Inpar Investimentos II S.A.	(61)	1	-	(3.009)	(3.069)	-	-	(3.308)	(6.377)
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(1.457)	1.844	-	(355)	32	-	-	(927)	(895)
OAAP Incorporação e Participação Ltda.	(3)	-	-	(1)	(4)	-	-	(1)	(5)
Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	(4)
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	187	1.234	-	(76)	1.345	-	-	2.511	3.856
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	389	1.616	-	(2)	2.003	994	-	23	3.020
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	476	127	-	(6)	597	217	-	(727)	87
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	1.699	1.058	-	(39)	2.718	245	-	(11)	2.952
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	-	3.131	-	(34)	3.097	1.048	-	1.771	5.916
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	5.614	-	(4.993)	405	1.026	110	-	1.695	2.831
TCI - Inpar Desenvolvimento Ltda.	34.952	6.189	-	(3.223)	37.918	6.126	-	2.035	46.079
TCI INPAR Projeto Imobiliário Essencial Premier Ltda.	1.027	-	(1.754)	727	-	-	-	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	(38)	-	-	-	(38)	154	-	(275)	(159)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	4.246	-	(203)	2.767	6.810	-	-	7.220	14.030
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	478	435	-	(5)	908	589	-	(17)	1.480
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	312	793	-	249	1.354	6.021	-	6.164	13.539
Reusing Construções S.A	-	-	-	-	-	7.904	-	-	7.904
Fiegetonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	1	-	(5)	(4)
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	1	-	(1)	-
<b>Total Investimento</b>	<b>237.195</b>	<b>893.661</b>	<b>(6.950)</b>	<b>142.605</b>	<b>1.266.511</b>	<b>23.411</b>	<b>(2)</b>	<b>2.231</b>	<b>1.292.151</b>
Provisões para perda em investimentos (reclassificados para passivo)	4.719	-	-	-	3.349	-	-	-	7.798
<b>Saldo Investimento</b>	<b>241.914</b>	<b>893.661</b>	<b>(6.950)</b>	<b>142.605</b>	<b>1.269.860</b>	<b>23.411</b>	<b>(2)</b>	<b>2.231</b>	<b>1.299.949</b>
Encargos financeiros	37.626	38.164	-	-	75.790	41.073	-	-	116.863
<b>Total</b>	<b>279.540</b>	<b>931.825</b>	<b>(6.950)</b>	<b>142.605</b>	<b>1.345.650</b>	<b>64.484</b>	<b>(2)</b>	<b>2.231</b>	<b>1.416.812</b>

Para os seguintes investimentos foram constituídas provisões para perdas registradas no passivo circulante:



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Empresas</b>	<b>R\$</b>	
	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Inpar Investimentos II S.A.</i>	6.377	3.069
<i>Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda</i>	895	-
<i>Viver Vendas Ltda.</i>	179	96
<i>Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri</i>	159	38
<i>Viver Participações Ltda.</i>	92	91
<i>Inpar Investimentos S.A.</i>	83	51
<i>OAAP Incorporação e Participação Ltda.</i>	5	4
<i>Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.</i>	4	-
<i>Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	4	-
<b>Provisão para perdas em investimentos</b>	<b>7.798</b>	<b>3.349</b>

### b) Informações de controladas diretas

<b>Controladas</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Investimento</b>		<b>Equivalência</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Controladas</i>	1.198.254	1.212.085	(18.152)	141.842
<i>Controladas em conjunto</i>	101.695	57.775	20.383	763
<b>Total investimento</b>	<b>1.299.949</b>	<b>1.269.860</b>	<b>2.231</b>	<b>142.605</b>

### b.1) Controladas

<b>Controladas</b>	<b>Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2011</b>					<b>R\$</b>			
	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Receita Bruta</b>	<b>Resultado do período</b>	<b>Investimento</b>		<b>Equivalência</b>	
						<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda</i>	790.056	507.569	282.487	226.365	5.207	282.487	277.280	5.207	54.954
<i>Viver Empreendimentos Ltda</i>	1.585.834	670.067	915.767	407.807	(19.006)	915.767	934.773	(19.006)	90.453
<i>Viver Participações Ltda</i>	-	92	(92)	-	(1)	-	-	(1)	(61)
<i>Viver Vendas Ltda</i>	861	1.040	(179)	2.093	(83)	-	-	(83)	(90)
<i>Inpar Investimentos S A</i>	-	82	(82)	-	(31)	-	-	(31)	(49)
<i>Inpar Investimentos II S A</i>	1.886	8.263	(6.377)	-	(3.308)	-	-	(3.308)	(3.009)
<i>Viver Desenvolvimento e Construção</i>	1.267	2.163	(896)	-	(927)	-	32	(927)	(355)
<i>OAAP Incorporação e Participações Ltda</i>	1	6	(5)	-	(1)	-	-	(1)	(1)
<i>Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.</i>	-	4	(4)	-	(2)	-	-	(2)	-
<b>Total controladas</b>						<b>1.198.254</b>	<b>1.212.085</b>	<b>(18.152)</b>	<b>141.842</b>

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## b.2) Controladas em conjunto

Controlada em conjunto	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2011									R\$			
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total do ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total do Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	Investimento		Equivalência	
										31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	12.876	-	12.876	4.755	2.611	7.366	5.510	17.665	3.588	3.856	1.345	2.511	(76)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	303	8.640	8.943	4.630	-	4.630	4.313	-	32	3.020	2.003	23	(2)
Inpar Projeto 107 SPE Ltda.	47	83	130	4	-	4	126	-	(1.039)	87	597	(727)	(6)
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	80	4.186	4.266	47	-	47	4.219	-	(16)	2.952	2.718	(11)	(39)
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	9.941	408	10.349	1.841	56	1.897	8.452	10.918	2.530	5.916	3.097	1.771	(34)
Tibério - Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	32.408	-	32.408	4.603	13.649	18.252	14.156	25.322	8.474	2.831	1.026	1.695	405
TCI - Inpar Desenvolvimento Ltda.	96.757	76.484	173.241	57.176	53.164	110.340	62.901	94.172	4.071	31.452	23.291	2.035	(3.223)
TCI INPAR Projeto Imobiliário Essencial Premier Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	727
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	19	-	19	247	-	247	(228)	-	(392)	-	-	(275)	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	69.754	-	69.754	8.074	21.593	29.667	40.087	50.519	20.629	14.030	6.810	7.220	2.767
Tibério - Inpar Projeto Residencial Santo André SPE VII Ltda.	6.186	200	6.386	4.273	-	4.273	2.113	-	(25)	1.480	908	(17)	(5)
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	25.862	-	25.862	6.522	-	6.522	19.340	28.396	8.806	13.539	1.353	6.164	249
Reusing Construções S.A.	1.192	313	1.505	-	-	-	1.505	-	-	752	-	-	-
Fiegetorte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	-	11	11	-	11	-	-	(1)	1	-	-	-
Termesso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.999	-	4.999	5.016	-	5.016	(17)	32	(18)	-	-	(5)	-
Crimiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	-	11	13	-	13	(2)	-	(3)	-	-	(1)	-
Ágio - Reusing Construções S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.152	-	-	-
Ágio - TCI Inpar Desenvolvimento Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.627	14.627	-	-
<b>Total controladas em conjunto</b>										<b>101.695</b>	<b>57.775</b>	<b>20.383</b>	<b>763</b>

## c) Informações de controladas indiretas

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2011						R\$			
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período		Investimentos		Equivalência Patrimonial	
							31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	26.030	44.122	(18.092)	3.659,00	(12.787)		(18.092)	(5.305)	(12.787)	(6.063)
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	4.771	-	4.771	-	516		4.771	4.254	516	-
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	15.109	1.128	13.981	861	1.846		13.981	12.135	1.846	(589)
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	9.771	281	9.490	-	(13)		9.490	9.503	(13)	(1)
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	13.797	407	13.390	-	(108)		13.390	13.498	(108)	(37)
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	11.810	-	11.810	-	23		11.810	11.787	23	55
Rodes Incorporações S.A.	3.583	1.794	1.789	-	(174)		1.789	291	(174)	(163)
Projeto Raposo Km 18,5 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	121.717	2.799	118.918	-	(223)		118.918	119.141	(223)	(213)
Inpar Projeto Residencial Viver Mooça SPE Ltda.	4.275	1.181	3.094	178	(5)		3.094	3.099	(5)	683
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreend. Imob. SPE Ltda.	1	10	(9)	-	(3)		(9)	(6)	(3)	(1)
Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda.	10.721	85	10.636	-	(226)		10.636	10.862	(226)	(14)
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	61	742	(681)	-	(594)		(681)	(86)	(594)	(339)
Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda.	20.344	1.553	18.791	1.916	611		18.791	18.181	611	5.517
Inpar Projeto Imóveis PSM SPE Ltda.	757	-	757	-	(3)		757	759	(3)	(1)
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda.	30.080	8.135	21.945	2.218	(3.102)		21.945	25.047	(3.102)	376
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	82.813	55.247	27.566	52.441	4.739		27.566	22.827	4.739	9.397
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	9.490	436	9.054	-	(924)		9.054	9.979	(924)	174
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	371.257	144.835	226.422	27.167	2.859		226.422	223.563	2.859	9.078
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	2.023	115	1.908	-	236		1.908	1.673	236	98

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2011					R\$			
			Patrimônio		Resultado	Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	Ativo	Passivo	líquido	Bruta	do período	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda.	17.376	595	16.781	9	541	16.781	16.239	541	(2.913)
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	1.927	1.077	850	-	(82)	850	932	(82)	69
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	105.712	65.823	39.889	41.121	10.016	39.889	29.874	10.016	13.218
Inpar Projeto Residencial Luiza Tolle SPE Ltda.	-	7	(7)	-	(2)	(7)	(5)	(2)	(1)
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	4.584	1.042	3.542	2.827	154	3.542	3.389	154	570
Viver Projeto 38 SPE Ltda.	1.090	467	623	-	(45)	623	(7)	(45)	-
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	51.455	32.171	19.284	10.833	(3.371)	19.284	22.656	(3.371)	6.003
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	56.255	36.842	19.413	2.184	(864)	19.413	20.277	(864)	434
Proj. Imob. Res. Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53	5.033	422	4.611	73	(5)	4.611	4.615	(5)	414
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	47.729	30.655	17.074	48	(815)	17.074	17.889	(815)	(2.568)
Inpar Projeto 60 SPE Ltda.	26	2.262	(2.236)	-	(2.678)	(2.236)	443	(2.678)	(2.575)
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	9.919	9.794	125	-	(2)	125	127	(2)	(2)
Viver Projeto 43 SPE Ltda.	1.030	369	661	-	(10)	661	(4)	(10)	(2)
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	58.829	32.886	25.943	1.408	(2.529)	25.943	28.472	(2.529)	4.873
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	90.151	60.241	29.910	27.233	540	29.910	29.370	540	11.232
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	5.641	805	4.836	-	419	4.836	4.417	419	31
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	6.284	15	6.269	-	364	6.269	5.905	364	26
Inpar Proj. Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42	90.512	71.572	18.940	33.458	4.278	18.940	14.662	4.278	13.273
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	21.338	18.482	2.856	12.814	(1.024)	2.856	3.880	(1.024)	(404)
Piarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	36.232	3.421	32.811	-	(10.961)	32.811	1.616	(10.961)	(4.911)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	60.065	43.703	16.362	14.702	(917)	16.362	17.278	(917)	7.352
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	19.118	9.585	9.533	14.477	2.575	9.533	6.958	2.575	(342)
Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	96.222	62.980	33.242	32.355	8.536	33.242	24.707	8.536	11.557
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	3.347	1.013	2.334	(204)	(185)	2.334	2.519	(185)	272
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61	40.393	23.130	17.263	5.386	(2.458)	17.263	19.721	(2.458)	6.872
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	35.149	31.291	3.858	23.826	1.965	3.858	1.894	1.965	(359)
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	12.469	7.731	4.738	3.305	(1.673)	4.738	6.411	(1.673)	(169)
Projeto Imobiliário SPE 70 Ltda.	9.386	610	8.776	-	1.053	8.776	7.723	1.053	1.475
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	30.108	5.976	24.132	-	(43)	24.132	24.174	(43)	(38)
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	51.227	42.656	8.571	6.511	(3.062)	8.571	11.633	(3.062)	5.684
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	22.023	13.939	8.084	-	(598)	8.084	8.682	(598)	(872)
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	954	406	548	-	(580)	548	405	(580)	-
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	24.295	13.197	11.098	12.873	543	11.098	10.556	543	(120)
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	12.952	7.425	5.527	265	(1.811)	5.527	7.338	(1.811)	3.157
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	1.976	300	1.676	82	(110)	1.676	1.786	(110)	364
Viver Projeto 83 SPE Ltda.	926	415	511	-	(159)	511	(5)	(159)	(1)
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	7.086	593	6.493	265	328	6.493	6.164	328	595
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	34.477	21.273	13.204	24.621	7.540	13.204	5.664	7.540	908
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	6.032	5.441	591	-	(62)	591	643	(52)	(25)
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	4.857	2.629	2.228	-	(15)	2.228	2.242	(15)	(3)
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	36.130	33.220	2.910	725	(2.046)	2.910	4.956	(2.046)	(231)
Inpar Projeto 79 SPE Ltda.	9.384	244	9.140	-	(15)	9.140	9.155	(15)	(29)
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	5.551	3.752	1.799	678	33	1.799	1.766	33	607
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	-	9	(9)	-	(6)	(9)	(4)	(6)	-
Inpar Projeto 77 SPE Ltda.	23.753	17.341	6.412	13.731	1.249	6.412	5.163	1.249	(1.292)
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	29.376	20.009	9.367	9.634	3.195	9.367	6.172	3.195	5.310
Lagoa dos Ingleses Properties S.A.	190	1.191	(1.001)	-	(995)	(1.001)	(7)	(995)	(1)
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	73.521	51.424	22.097	13.495	(7.996)	22.097	30.094	(7.996)	10.853
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	13.333	10.865	2.468	3.749	(1.095)	2.468	3.563	(1.095)	438
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	105.498	28.628	76.870	34.065	10.618	76.870	66.252	10.618	5.744
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	13	-	13	-	(2)	13	14	(2)	(5)
Projeto Imobiliário Residencial Linha SPE 96 Ltda.	48.379	40.082	8.297	24.784	2.561	8.297	5.735	2.561	811
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	35.160	30.346	4.814	4.019	(3.129)	4.814	7.943	(3.129)	551
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	44.483	46.556	(2.073)	-	(2.726)	(2.073)	653	(2.726)	(1)
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	18.178	5.974	12.204	3.876	(1.244)	12.204	13.448	(1.244)	(1.549)
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	13.764	12.468	1.296	3.747	(1.137)	1.296	2.433	(1.137)	(899)
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	18.100	15.016	3.084	-	(13)	3.084	3.097	(13)	(2)

# Viver Incorporadora e Construtora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controlada	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2011					R\$			
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	Investimentos		Equivalência Patrimonial	
						31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Inpar Projeto 105 SPE Ltda.	10.996	10.999	(3)	-	(2)	(3)	(1)	(2)	-
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	3.363	-	3.363	-	(13)	3.363	3.375	(13)	427
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	-	9	(9)	-	(2)	(9)	(7)	(2)	(1)
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	4	351	(347)	-	(43)	(347)	(304)	(43)	(58)
Inpar Projeto 112 SPE Ltda.	-	4	(4)	-	(2)	(4)	(2)	(2)	-
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	3.126	477	2.649	-	(23)	2.649	2.672	(23)	(38)
Inpar Projeto 114 SPE Ltda.	-	3	(3)	-	(2)	(3)	(1)	(2)	-
Inpar Projeto 115 SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	4.785	-	(79)
Inpar Projeto 116 SPE Ltda.	3.562	492	3.070	-	(44)	3.070	3.114	(44)	22
Inpar Projeto 117 SPE Ltda.	-	3	(3)	-	(2)	(3)	(1)	(2)	-
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	226	1	225	-	4	225	221	4	84
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	1	7	(6)	-	(4)	(6)	(2)	(4)	(1)
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	578	1.033	(455)	-	(51)	(455)	(404)	(51)	(90)
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	8.440	3.257	5.183	11.193	3.563	5.183	1.620	3.563	113
Inpar Projeto 123 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	(2)	(5)	(3)	(2)	(1)
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	2.167	2.232	(65)	-	(726)	(65)	661	(726)	(7)
Inpar Projeto 125 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	(2)	(5)	(3)	(2)	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda.	5.223	5.351	(128)	-	(128)	(128)	(3)	(126)	-
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	5.157	5.576	(419)	1.691	(417)	(419)	(3)	(417)	-
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	5.421	5.426	(5)	-	(2)	(5)	(3)	(2)	-
Inpar Projeto 129 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	(2)	(5)	(3)	(2)	(1)
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	43	-	43	-	(2)	43	45	(2)	(1)
Inpar Projeto 131 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	(2)	(5)	(3)	(2)	(1)
Inpar Projeto 132 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	(2)	(5)	(3)	(2)	-
Inpar Projeto 134 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	(2)	(5)	(3)	(2)	(1)
Inpar Projeto 135 SPE Ltda.	-	5	(5)	-	(2)	(5)	(3)	(2)	(1)
Inpar Projeto 136 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	-
Inpar Projeto 137 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	-
Inpar Projeto 138 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	(1)
Inpar Projeto 139 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	-
Inpar Projeto 140 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária SPE 141 Ltda.	878	945	(67)	-	(2)	(67)	(65)	(2)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 142 SPE Ltda.	-	3	(3)	-	(2)	(3)	(1)	(2)	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário 143 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	(1)	(2)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 144 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	(1)	(2)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 145 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	(1)	(2)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 146 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário 147 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	(1)	(2)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 148 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	(1)	(2)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 149 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	(1)	(2)	(1)
Viver Desenvolvimento Imobiliário 150 SPE Ltda.	-	2	(2)	-	(2)	(2)	(1)	(2)	(1)

Controlada em conjunto	Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2011										R\$			
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total do ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Contingências	Total do Passivo	Patrimônio líquido	Receita Bruta	Resultado do período	Investimentos		Equivalência Patrimonial	
						as					31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda.	42.747	2	42.749	14.680	294	6	14.980	27.769	38.029	2.748	19.438	33.867	1.924	15.302
Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda.	157.594	49	157.643	111.773	1.435	14	113.222	44.421	105.676	4.838	31.095	42.220	3.387	11.756
Projeto Fox 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88.524	697	89.221	43.382	-	-	43.382	45.839	57.983	1.381	11.460	-	345	-
Mucuna Empreendimentos S.A.	3.289	-	3.289	3.292	-	-	3.292	(3)	-	(3)	(1)	-	(1)	-
Acaranto Incorporadora Ltda.	29.523	-	29.523	364	-	-	364	29.159	-	(129)	9.719	9.708	(43)	(76)
Shimpako Incorporadora Ltda.	43.716	-	43.716	374	-	-	374	43.342	-	(3)	14.446	14.257	(1)	(7)
Placon Oyela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	39.254	43.960	83.214	27.044	12.505	338	39.887	43.327	69.295	(18.678)	21.664	40.832	(9.339)	11.788
PMCS Participações S.A.	1.915	552	2.467	100	-	-	100	2.367	-	(533)	1.089	1.326	(245)	-
City Parque Morumbi SPE S.A.	12	6.646	6.658	1.534	302	-	1.836	4.822	-	(104)	964	972	(21)	(16)

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Imobilizado líquido

É composto por:

R\$							
Controladora							
Descrição	Imóvel (1)	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado
<b>Custo</b>							
Saldo em 31/12/2009	4.313	8.363	1.786	781	2.148	128	17.519
Adições	-	4.155	79	-	80	42	4.356
Baixa	-	(21)	-	(34)	-	-	(55)
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Impairment	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2010	4.313	12.497	1.865	747	2.228	170	21.820
Adições	-	516	-	240	35	10	801
Transferência de bens de controlada	-	3.595	1.042	-	-	-	4.637
Baixa	-	-	(269)	-	-	-	(269)
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Impairment	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2011	4.313	16.608	2.638	987	2.263	180	26.989
<b>Depreciação</b>							
Saldo em 31/12/2009	(1.024)	(771)	(89)	(180)	(107)	(16)	(2.187)
Depreciação no exercício	(173)	(929)	(180)	(148)	(218)	(14)	(1.662)
Baixa	-	2	-	7	-	-	9
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2010	(1.197)	(1.698)	(269)	(321)	(325)	(30)	(3.840)
Depreciação no exercício	(172)	(1.587)	(202)	(187)	(224)	(17)	(2.389)
Transferência de bens de controlada	-	(832)	(616)	-	-	-	(1.448)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2011	(1.369)	(4.117)	(1.087)	(508)	(549)	(47)	(7.677)
<b>Saldo total líquido em 31/12/2011</b>	<b>2.944</b>	<b>12.491</b>	<b>1.551</b>	<b>479</b>	<b>1.714</b>	<b>133</b>	<b>19.312</b>
<b>Saldo total líquido em 31/12/2010</b>	<b>3.116</b>	<b>10.799</b>	<b>1.596</b>	<b>426</b>	<b>1.903</b>	<b>140</b>	<b>17.980</b>
<b>%- Taxa anual média ponderada</b>							
	4%	10%	10%	20%	20%	-	-

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	R\$							
	Consolidado							
	Imóvel (1)	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Estande de vendas e apartamentos-modelos decorados	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros ativos	Total do imobilizado
<b>Custo</b>								
Saldo em 31/12/2009	4.313	10.249	2.565	1.221	53.303	2.629	173	74.453
Adições	-	4.674	137	26	5.991	85	48	10.961
Baixa	-	(21)	-	(221)	-	(21)	-	(263)
Transferência	-	-	-	-	-	-	-	-
Impairment	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2010	4.313	14.902	2.702	1.026	59.294	2.693	221	85.151
Adições	-	5.318	649	416	7.178	95	10	13.666
Baixa	-	-	(308)	-	-	-	(5)	(313)
Transferência	-	-	-	-	-	-	-	-
Impairment	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2011	4.313	20.220	3.043	1.442	66.472	2.788	226	98.504
<b>Depreciação</b>								
Saldo em 31/12/2009	(1.024)	(1.702)	(731)	(466)	(22.118)	(164)	(29)	(26.234)
Depreciação no exercício	(173)	(1.240)	(212)	(204)	(11.985)	(264)	(22)	(14.100)
Baixa	-	2	-	193	-	3	-	198
Transferência	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2010	(1.197)	(2.940)	(943)	(477)	(34.103)	(425)	(51)	(40.136)
Depreciação no exercício	(172)	(1.974)	(298)	(153)	(7.590)	(277)	(23)	(10.487)
Adições	-	(107)	-	-	-	-	-	(107)
Baixa	-	-	62	-	524	-	-	586
Saldo em 31/12/2011	(1.369)	(5.021)	(1.179)	(630)	(41.169)	(702)	(74)	(50.144)
<b>Saldo total líquido em 31/12/2011</b>	<b>2.944</b>	<b>15.199</b>	<b>1.864</b>	<b>812</b>	<b>25.303</b>	<b>2.086</b>	<b>152</b>	<b>48.360</b>
<b>Saldo total líquido em 31/12/2010</b>	<b>3.116</b>	<b>11.962</b>	<b>1.759</b>	<b>549</b>	<b>25.191</b>	<b>2.268</b>	<b>170</b>	<b>45.015</b>
<b>% - Taxa anual média ponderada</b>	4%	10%	10%	20%	33%	20%	-	-

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

Levando em consideração a relevância do ativo imobilizado em relação às demonstrações financeiras como um todo, a Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e em 31 de dezembro de 2011 concluiu que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

## 14. Intangível

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	R\$						
	Controladora			Consolidado			
	Softwares	Marcas e patentes	Total	Ágio na aquisição de empresas	Softwares	Marcas e patentes	Total
<b>Custo</b>							
Saldo em 31/12/2009	931	24	955	15.450	958	74	16.482
Adições	7.338	93	7.431	-	7.389	93	7.482
Baixa	-	-	-	-	-	(50)	(50)
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2010	8.269	117	8.386	15.450	8.347	117	23.914
Adições	8.918	-	8.918	7.152	8.969	50	16.171
Baixa	-	(117)	(117)	-	(44)	(117)	(161)
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2011	17.187	-	17.187	22.602	17.272	50	39.924
<b>Amortização</b>							
Saldo em 31/12/2009	(23)	-	(23)	(823)	(31)	-	(854)
Amortização no exercício	(47)	-	(47)	-	(53)	-	(53)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2010	(70)	-	(70)	(823)	(84)	-	(907)
Amortização no exercício	(557)	-	(557)	-	(559)	-	(559)
Baixa	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Transferência	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2011	(627)	-	(627)	(823)	(650)	-	(1.473)
<b>Saldo total líquido em 31/12/2011</b>	<b>16.560</b>	<b>-</b>	<b>16.560</b>	<b>21.779</b>	<b>16.622</b>	<b>50</b>	<b>38.451</b>
<b>Saldo total líquido em 31/12/2010</b>	<b>8.199</b>	<b>117</b>	<b>8.316</b>	<b>14.627</b>	<b>8.263</b>	<b>117</b>	<b>23.007</b>
<b>% - Taxa anual média ponderada</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>-</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

A Companhia avaliou a recuperabilidade do ágio e determinou que seu saldo não está em excesso ao seu montante recuperável de R\$21.779, desta forma, não sendo necessária a constituição de provisão para perda. O montante recuperável foi calculado com base em seu valor em uso, com base no laudo de avaliação elaborado pela Companhia, onde se utilizou o método de fluxo de caixa descontado a valor presente. As taxas de descontos utilizadas nos cálculos foram apuradas por meio da adoção do Custo Médio Ponderado de Capital de Giro (WACC em inglês).

Em 27 de dezembro de 2011 a Companhia efetivou a aquisição de 50% das ações ordinárias nominativas da Reusing Construções S.A., esta empresa tem como objeto a construção de imóveis, prestação de serviços de engenharia civil e a participação no capital social de outras sociedades. O valor pago por 2 mil ações ordinárias foi R\$ 7.904, a aquisição gerou ágio de R\$ 7.152. O acordo de acionistas preve metas de disponibilizações mínimas de projetos de construção para a Reusing nos próximos cinco anos, o não cumprimento acarreta em ônus financeiro para a Companhia.

## 15. Empréstimos e financiamentos

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição dos empréstimos e financiamentos líquido dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	R\$			
		Controladora		Consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
SFH					
	TR + 8,30% a.a. até 11,60% a.a.	-	-	434.638	288.196
	Até 3,75% a.a + CDI (1)	296.563	266.368	296.563	266.368
Capital de giro	De 3,76% a.a. até 5% a.a + CDI	8.150	19.708	12.425	27.392
CCB, CCI e outros	Acima de 5% a.a + CDI	8.576	7.988	13.707	40.313
	Até 11,80% a.a + IPCA	25.719	84.014	25.719	86.498
Projetos -CCB	até 3,75% a.a. + CDI (2)	125.165	119.252	146.019	159.411
Leasing	1,06% a.a. até 9,30% a.a.	1.282	1.585	1.426	1.585
Conta corrente	Acima 1,8% a.m	-	-	683	539
Total		<b>465.455</b>	<b>498.915</b>	<b>931.180</b>	<b>870.302</b>
Circulante		262.441	147.717	438.949	377.794
Não Circulante		203.014	351.198	492.231	492.508

- (1) Em dezembro de 2009, do valor total de capital de giro, R\$18.109 correspondia ao compromisso com instituição liquidada pelo Banco Central do Brasil, que estava sob suspensão judicial dos efeitos da mora e da exigibilidade dos contratos de mútuo e proibição de protesto dos referidos contratos e das cambiais a eles atrelados, por força de liminar obtida em medida cautelar, tendo em vista que parte dos valores cobrados pela instituição financeira não foi efetivamente disponibilizado à Companhia e sim alocado pela própria instituição financeira em debêntures de empresas não financeiras pertencentes ao seu grupo econômico. Em dezembro de 2010, a Companhia celebrou instrumento de transação encerrando o litígio, onde o pagamento será realizado em 48 parcelas, além da dação em pagamento dos direitos creditórios decorrentes das debêntures de empresas do grupo econômico da instituição. O saldo em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 15.955;
- (2) Foram captados empréstimos para financiamento de empreendimentos imobiliários. As captações foram: (i) Em 21 de maio de 2010 no valor inicial de R\$117.450, direcionado para o projeto Lagoa dos Ingleses; (ii) Em 22 de dezembro



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de 2010 no valor de R\$11.000, direcionado para projeto The Spot e R\$9.000 direcionado para o projeto Altos do Umarizal; e **(iii)** Em 23 de maio de 2011 no valor de R\$ 15.000, direcionado para projeto Viver Ananindeua; **(iv)** Em 30 de novembro de 2011 no valor de R\$ 10.000, direcionada para o projeto Park Plaza;

O vencimento do não circulante compõe-se como segue:

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	173.712	-	281.906
2013	147.094	141.531	332.319	170.673
2014	44.813	34.902	53.236	38.264
a partir de 2015	11.107	1.053	106.676	1.665
<b>Total</b>	<b>203.014</b>	<b>351.198</b>	<b>492.231</b>	<b>492.508</b>

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 subsidiárias, alienação fiduciária de imóveis, caução de direitos aquisitivos sobre imóveis e cessão fiduciária de quotas e aval de acionistas controladores. Conforme nota explicativa nº 31, determinados compromissos preveem a adimplência de “covenants”.

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizadas ao custo de cada empreendimento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas ou são alocadas ao resultado se os recursos não forem utilizados, conforme demonstramos a seguir:

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Encargos financeiros brutos	125.122	78.381	186.931	114.782
Encargos financeiros capitalizados (1)	(66.514)	(58.469)	(118.501)	(89.742)
<b>Encargos financeiros líquidos</b>	<b>58.608</b>	<b>19.912</b>	<b>68.430</b>	<b>25.040</b>
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica Imóveis a Comercializar</b>				
Saldo inicial	75.790	37.626	97.154	51.689
Encargos financeiros capitalizados (1)	66.514	58.469	118.501	89.742
Encargos apropriados ao resultado	(25.441)	(20.305)	(67.264)	(44.277)
<b>Saldo final (Nota 7 e 12)</b>	<b>116.863</b>	<b>75.790</b>	<b>148.391</b>	<b>97.154</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os encargos financeiros capitalizados relativos aos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção de empreendimentos, estão apresentados na tabela a seguir:

<i>Encargos financeiros capitalizados</i>	<i>R\$</i>			
	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
<i>Outras linhas (corporativos)</i>	66.514	58.469	77.344	67.422
<i>Sistema financeiro habitacional</i>	-	-	41.157	22.320
<b><i>Saldo total (1)</i></b>	<b>66.514</b>	<b>58.469</b>	<b>118.501</b>	<b>89.742</b>

## 16. Debêntures

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>			
	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
<i>Debêntures</i>	400.000	-	400.000	20.000
<i>(-) Gastos com debêntures a amortizar</i>	(5.724)	-	(5.724)	(1.241)
<i>Juros sobre Debêntures</i>	17.286	-	17.286	2.849
<b><i>Total</i></b>	<b>411.562</b>	<b>-</b>	<b>411.562</b>	<b>21.608</b>
<i>Circulante</i>	312.694	-	312.694	1.945
<i>Não Circulante</i>	98.868	-	98.868	19.663

### Emissão em 24 de junho de 2011

A Companhia obteve aprovação de seu 2º programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 100.000 na quantidade 10.000 debêntures com o valor nominal unitário de R\$10.000 cada, com vencimentos trimestrais.

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com essa emissão serão integralmente utilizados para refinanciamento de dívidas financeiras da Companhia e de controladas.

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

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

### Emissão em 18 de janeiro de 2011

A Companhia obteve aprovação de seu 1º programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia flutuante no montante de R\$ 300.000 na quantidade

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

300 debêntures com o valor nominal unitário de R\$1.000 cada, com vencimentos semestrais.

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

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

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

Os gastos com a emissão de debêntures estão registrados como redutores no passivo, os quais estão sendo apropriados ao resultado usando o método juros efetivos. Conforme nota explicativa nº 31, determinados compromissos preveem a adimplência de “covenants”. As debêntures serão amortizadas conforme tabela a seguir:

Vencimentos	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2011	-	-	-	2.056
2012	317.186	-	317.186	2.056
2013	42.900	-	42.900	2.742
2014	57.200	-	57.200	3.576
2015	-	-	-	4.139
2016	-	-	-	4.139
2017	-	-	-	4.141
Total	417.286	-	417.286	22.849

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 24, em seu item 10, “A entidade não deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis por eventos subsequentes que são indicadores de condições que surgiram após o período contábil a que se referem as demonstrações.”

Em 26 de março de 2012, a Companhia obteve junto a Caixa Econômica Federal a concessão de um *waiver* pelo descumprimento do *covenant* EBIT/Despesa Financeira Líquida na data-base 31 de dezembro de 2011, referente a emissão 300 debêntures realizada em 18 de janeiro de 2011. Considerando o *waiver* concedido, a classificação correta para da dívida ficaria da seguinte forma:

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Debêntures</i>	400.000	-	400.000	20.000
<i>(-) Gastos com debêntures a amortizar</i>	(5.724)	-	(5.724)	(1.241)
<i>Juros sobre Debêntures</i>	17.286	-	17.286	2.849
<b>Total</b>	<b>411.562</b>	<b>-</b>	<b>411.562</b>	<b>21.608</b>
<i>Circulante</i>	15.151	-	15.151	1.945
<i>Não Circulante</i>	396.411	-	396.411	19.663

As debêntures, considerando a obtenção do *waiver*, serão amortizadas conforme tabela a seguir:

<b>Vencimentos</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
2011	-	-	-	2.056
2012	17.286	-	17.286	2.056
2013	42.900	-	42.900	2.742
2014	177.100	-	177.100	3.576
2015	120.000	-	120.000	4.139
2016	60.000	-	60.000	4.139
2017	-	-	-	4.141
<b>Total</b>	<b>417.286</b>	<b>-</b>	<b>417.286</b>	<b>22.849</b>

## 17. Fornecedores

<b>Vencimentos</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>A vencer até 30 dias</i>	1.226	1.341	31.425	31.118
<i>A vencer até 60 dias</i>	26	2	1.263	1.372
<i>A vencer até 90 dias</i>	-	6	552	637
<i>A vencer até 120 dias</i>	-	6	338	115
<i>A vencer até 180 dias</i>	-	1	553	131
<i>A vencer até 360 dias</i>	-	1	5.809	5.224
<b>Total</b>	<b>1.252</b>	<b>1.357</b>	<b>39.940</b>	<b>38.597</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2., o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida até a data do balanço, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras, conforme a seguir demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>	
	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Venda contratada a apropriar (Nota 6)</i>	715.538	726.999
<i>Compromissos de construção (1)</i>	(465.708)	(461.439)
<i>Despesas com vendas a apropriar (Nota 9)</i>	(7.738)	(9.961)
	<b>242.092</b>	<b>255.599</b>

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

### 19. Adiantamentos de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2. encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor a vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota Explicativa nº 2.2:

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Adiantamentos de clientes incorporações	89	-	2.660	4.640
Recebimentos de clientes superiores a receita apropriada (Nota 6)	-	-	15.051	8.378
Permutas físicas	-	-	87.458	106.889
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>105.169</b>	<b>119.907</b>
Circulante	89	-	32.506	47.212
Não Circulante	-	-	72.663	72.695

## 20. Contas a pagar

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Aquisições de participações societárias (1)	-	-	-	8.193
Comissões a pagar (2)	-	2.259	11.480	13.608
Cyrela Brazil Realty (3)	-	-	-	18.980
Distratos a pagar	-	150	1.424	2.008
Provisão para garantia de obra	-	-	10.425	6.783
Gastos com subscrição de capital	111	156	111	156
Outras contas a pagar	2.094	1.552	17.327	11.685
<b>Total</b>	<b>2.205</b>	<b>4.117</b>	<b>40.767</b>	<b>61.413</b>
Circulante	2.205	4.117	23.039	42.263
Não Circulante	-	-	17.728	19.150

- (1) Aquisição de participações societárias em empresas de incorporação imobiliária ou "Joint Venture";
- (2) Comissões a pagar referentes às vendas de unidades imobiliárias, por prospecção de terrenos ou parceiros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e por comissões bancárias;
- (3) Contas a pagar com parceiro em empreendimento imobiliário atualizado pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano.

A composição da parcela do não circulante pode ser assim demonstrada:

Descrição	R\$	
	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	3.090
2013	1.156	524
a partir de 2014	16.572	15.536
<b>Total</b>	<b>17.728</b>	<b>19.150</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Credores por imóveis compromissados

Referem-se às parcelas a pagar, relativas à compra de:

- Terrenos adquiridos para incorporação imobiliária;
- Imóveis adquiridos para realização de projetos imobiliários:

<i><b>Descrição</b></i>	<i><b>R\$</b></i>	
	<i><b>Consolidado</b></i>	
	<i><b>31/12/2011</b></i>	<i><b>31/12/2010</b></i>
<i>Terrenos</i>	63.013	43.980
<i>Imóveis em construção</i>	4.145	9.869
<i>Imóveis concluídos</i>	-	359
<i>Total</i>	<b>67.158</b>	<b>54.208</b>
<i>Circulante</i>	27.968	28.955
<i>Não Circulante</i>	39.190	25.253

A composição da parcela do não circulante pode ser assim demonstrada:

<i><b>Descrição</b></i>	<i><b>R\$</b></i>	
	<i><b>31/12/2011</b></i>	<i><b>31/12/2010</b></i>
<i>2012</i>	-	5.924
<i>2013</i>	2.980	6.361
<i>a partir de 2014</i>	36.210	12.968
<i>Total</i>	<b>39.190</b>	<b>25.253</b>

Os contratos de aquisição de terrenos são indexados pelos índices INCC e IGP-M, acrescidos de juros que variam entre 6% e 12% ao ano.

O saldo de credores por imóveis compromissados foram mensurados a valor presente, considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia para o trimestre findo em 31 de dezembro de 2011 foi de 7,20% (7,13% para o exercício findo em 31 de dezembro 2010).

### 22. Coobrigação na cessão de recebíveis

As operações que a Companhia reteve os riscos e responsabilidades sobre os créditos cedidos, com a obrigação de recompra de créditos imobiliários inadimplentes (coobrigação), são classificadas no passivo conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.5. O resumo das operações estão na Nota Explicativa nº 6. As taxas nessas operações variam de 10,63% a 12,00% ao ano, incluindo IGP-M e INCC.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Projeto Imob. Resid. Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda</i>	-	-	45.141	-
<i>Viver Incorporadora e Construtora S.A.</i>	44.167	-	44.167	-
<i>Projeto Imobi. Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda</i>	-	-	31.950	-
<i>Projeto Resid. Marine Home Resort SPE 66 Ltda</i>	-	-	29.961	-
<i>Projeto Imob. Canoas Happiness SPE 72 Ltda</i>	-	-	21.909	-
<i>Inpar Projeto Wave SPE Ltda</i>	-	-	19.277	-
<i>Inpar Projeto 87 SPE Ltda</i>	-	-	17.344	19.384
<i>Inpar Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda</i>	-	-	5.514	5.376
<i>Inpar Projeto 111 SPE Ltda</i>	-	-	4.751	4.851
<i>Projeto Imob. S. Garden Batista Campos SPE 61 Ltda</i>	-	-	1.531	-
<i>TCI - Inpar Desenvolvimento Imobiliário S/A</i>	-	-	1.528	-
<i>Inpar Projeto Resid. Calógero Calia SPE Ltda</i>	-	-	682	-
<i>Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda</i>	-	-	666	804
<i>Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda</i>	-	-	570	-
<i>Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda</i>	-	-	503	930
<i>Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda</i>	-	-	498	390
<i>Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda</i>	-	-	431	512
<i>Inpar Projeto 90 SPE Ltda</i>	-	-	15	-
<b>Total</b>	<b>44.167</b>	<b>-</b>	<b>226.438</b>	<b>32.247</b>
<i>Circulante</i>	10.000	-	141.623	5.499
<i>Não Circulante</i>	34.167	-	84.815	26.748

A composição da parcela do não circulante pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>2012</i>	-	-	-	5.682
<i>2013</i>	9.999	-	19.634	3.272
<i>2014</i>	10.000	-	17.083	3.002
<i>a partir de 2015</i>	14.168	-	48.098	14.792
<b>Total</b>	<b>34.167</b>	<b>-</b>	<b>84.815</b>	<b>26.748</b>

## 23. Certificados de recebíveis imobiliários

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2011</b>
<i>Certificados de recebíveis imobiliários</i>	98.400	98.400
<i>(-) Gastos com CRI a amortizar</i>	(2.412)	(2.412)
<i>Juros sobre CRI</i>	2.893	2.893
<b>Total</b>	<b>98.881</b>	<b>98.881</b>
<i>Circulante</i>	969	969
<i>Não Circulante</i>	97.912	97.912



## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **Emissão em 01 de setembro de 2011**

A Companhia emitiu certificados de recebíveis imobiliários sem garantia real no valor de R\$ 98.400. Os recursos obtidos por meio da emissão serão utilizados para a construção e desenvolvimento dos empreendimentos. Os certificados são atualizados monetariamente por 115% da variação acumuladas da Taxa DI, com vencimento em 01 de abril de 2013.

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

## **24. Partes relacionadas**

### **Operações de mútuo em conta corrente**

Os saldos das contas representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem vencimento pré-definido. Para as relações de mútuo entre Viver Incorporadora e Construtora S.A., suas controladas não há a incidência de encargos financeiros.

As operações comerciais com as nossas subsidiárias para o desenvolvimento das nossas atividades de incorporação e construção de empreendimentos. As operações e negócios com partes relacionadas seguem os padrões comuns para as atividades de mesma natureza, portanto, não ocasionam qualquer benefício ou prejuízo.

Estas operações poderiam gerar resultado diferente, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.

Dentre os nossos negócios atuais com as nossas subsidiárias, podemos destacar:

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

A escolha da empresa que exercerá as atividades descritas leva em consideração o planejamento da Companhia, sendo que podemos terceirizar atividades quando de nosso interesse, segundo o critério do melhor preço e qualidade, observada a solidez financeira apresentada pelo potencial contratado. Os saldos nas demonstrações financeiras são assim apresentados:

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (ativo)	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.	68.819	10.860	-	-
Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda	64.114	16.669	-	-
Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.	30.123	5.596	-	-
Inpar Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda.	25.635	47.282	-	-
Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda.	19.632	13.416	-	-
Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda.	15.536	10.393	-	-
Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda.	15.485	12.431	-	-
Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda.	15.111	2.338	-	-
Inpar Projeto 45 SPE Ltda.	12.479	4.960	-	-
Inpar Projeto 86 SPE Ltda.	12.072	1.557	-	-
Inpar Projeto Wave SPE Ltda.	11.702	3.165	-	-
Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda.	10.253	2.730	-	-
Inpar Projeto 47 SPE Ltda.	9.662	5.195	-	-
Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda.	8.565	6.082	-	-
Inpar Investimentos II S.A.	8.263	-	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	7.850	2.374	-	-
Inpar Projeto 100 SPE Ltda.	7.576	47	-	-
Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.	7.234	11.870	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.	6.956	13.023	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda.	6.951	6.855	-	-
Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda.	6.815	4.812	-	-
Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.	6.786	2.985	-	-
Inpar Projeto 82 SPE Ltda.	5.424	181	-	-
Inpar Projeto 127 SPE Ltda.	4.246	-	-	-
Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.	4.075	2.944	-	-
Inpar Projeto 128 SPE Ltda.	3.837	-	-	-
Tiberio - Inpar Projeto Residencial Premiere SPE 80 Ltda.	3.231	3.333	-	-
Tiberio - Inpar Projeto Residencial Santo Andre SPE VII Ltda.	2.982	1.744	-	-
Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.812	2.669	-	-
Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.	2.791	998	-	-
Inpar Projeto Residencial Raposo Km 18,5 SPE Ltda.	2.711	973	-	-
Inpar Projeto 33 SPE Ltda.	2.644	1.677	-	-
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	2.572	-	-	-
Projeto Imobiliário SPE 73 Ltda.	2.349	1.176	-	-
Projeto Imobiliário 60 SPE Ltda.	2.261	1.893	-	-
Inpar Projeto 126 SPE Ltda	2.060	1.054	-	-
Inpar Projeto 124 SPE Ltda.	1.956	442	-	-
Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda.	1.881	3.241	-	-
Inpar Projeto 94 SPE Ltda.	1.858	3.201	-	-
Tibério Inpar Projeto Res. São Bernardo do Campo SPE XI Ltda.	793	865	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção Imobiliária Ltda.	1.074	292	-	-
Tibério - Inpar Projeto Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	1.035	1.165	-	-
Inpar Projeto 121 SPE Ltda.	1.033	1.032	-	-
Inpar Projeto 89 SPE Ltda.	1.015	6	-	-
Inpar Projeto 71 SPE Ltda.	1.012	8.693	-	-
Inpar Projeto 44 SPE Ltda.	987	893	-	-
JMT Propriedade Imobiliária Ltda.	972	451	-	-
Viver Desenvolvimento e Construção e Imobiliária SPE 141 Ltda.	945	943	-	-
Inpar Projeto 104 SPE Ltda.	695	652	-	-
Inpar Projeto Alpa SPE Ltda.	657	324	-	-
Inpar Projeto 116 SPE Ltda	484	463	-	-
Inpar Projeto 113 SPE Ltda.	477	431	-	-
Inpar Projeto 133 SPE Ltda.	624	301	-	-
Viver Projeto 38 SPE Ltda.	459	7	-	-
Tiberio Inpar Projeto Residencial Guarulhos SPE Ltda.	439	317	-	-
Viver Vendas Ltda.	437	125	-	-

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (ativo)	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Inpar Projeto Residencial Vinhedo SPE Ltda.	407	182	-	-
Viver Projeto 83 SPE Ltda.	401	-	-	-
Viver Projeto 43 SPE Ltda.	363	9	-	-
Inpar Projeto Residencial Bragança SPE Ltda.	276	172	-	-
Viver Projeto 88 SPE Ltda.	265	8	-	-
Inpar Projeto 79 SPE Ltda..	240	156	-	-
Tibério Incorporação e Participações 17 Ltda. (a)	219	219	219	219
Tibério - Inpar Projeto Residencial ER-Barueri SPE Ltda.	173	173	-	-
Inpar Projeto 84 SPE Ltda.	161	982	-	-
Viver Participações Ltda.	92	91	-	-
Inpar Investimentos S.A.	82	51	-	-
Inpar Projeto 109 SPE Ltda.	77	43	-	-
Inpar Projeto 49 SPE Ltda.	42	17	-	-
Projeto Fortaleza Praia de Meireles - Empreendimentos Imobiliários	10	8	-	-
Inpar Projeto 108 SPE Ltda.	8	7	-	-
Inpar Projeto 39 SPE Ltda.	8	6	-	-
Inpar Projeto 76 SPE Ltda.	8	-	-	-
Inpar Projeto 120 SPE Ltda.	7	4	-	-
Inpar Projeto Residencial Luiza Tolle SPE Ltda	7	-	-	-
Inpar Projeto 110 SPE Ltda.	6	6	-	-
OAAP Incorporação e Participações Ltda	6	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda.	-	14.601	-	-
Viver - Empreendimentos Ltda.	-	13.694	-	-
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	-	4.180	-	-
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	-	3.275	-	-
Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda.	-	1.930	-	-
TCI - Inpar Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	1.804	-	-
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	-	529	-	-
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	-	46	-	-
Plarcon Incorporações Imobiliárias S.A.	-	42	-	-
Outros	346	260	343	39
<b>Total</b>	<b>443.651</b>	<b>269.621</b>	<b>562</b>	<b>258</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (passivo)	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda.	52.227	-	-	-
Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen SPE Ltda.	15.977	11.347	-	-
Inpar Proj. Resid. S. G. Leste SPE Ltda.	14.633	9.273	-	-
Inpar - Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda.	14.610	17.342	-	-
Inpar Projeto Residencial Venancio Alves SPE Ltda.	12.961	9.457	-	-
Inpar - Projeto Residencial Cullinan SPE Ltda.	11.654	13.142	-	-
Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda.	10.716	11.047	-	-
Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda.	10.044	-	-	-
Projeto Imobiliário SPE 70 Ltda.	9.311	2.599	-	-
Inpar Projeto 87 SPE Ltda.	9.253	15.058	-	-
Viver Empreendimentos Ltda.	8.461	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Quatro Estações Ltda.	7.708	8.104	-	-
Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.	5.897	-	-	-
Inpar Projeto 111 SPE Ltda.	5.876	4.427	-	-
Inpar Projeto Residencial Condominio Eredita SPE Ltda.	5.340	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Pedreira SPE Ltda.	3.770	-	-	-
Inpar Proj. Resid. Viver Mooca SPE Ltda.	3.506	2.814	-	-
Inpar Projeto 106 SPE Ltda.	3.363	3.411	-	-
Projeto Imobiliário Resid. Esporte & Vida Cond. Gravataí SPE 53	3.306	2.775	-	-
Inpar Projeto 90 SPE Ltda.	2.691	897	-	-
Inpar Projeto Aquatic Resorts SPE Ltda.	2.283	846	-	-
Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda.	1.931	1.109	-	-
Rodes Incorporações S.A.	1.902	1.988	-	-
Inpar Projeto Residencial Calogero Callia SPE Ltda	1.530	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda.	1.385	1.464	-	-
Inpar Projeto Imóveis Psm SPE Ltda	757	-	-	-
Inpar Projeto Residencial Condominio Wellness Resort SPE 42 Ltda	643	-	-	-
Inpar Projeto 119 SPE Ltda.	140	143	-	-
Inpar Legacy Empreendimentos Ltda.	44	8.660	-	-
Inpar Projeto 130 SPE Ltda.	39	40	-	-
Plarcon Incorporações Imobiliárias S A	15	-	-	-
Projeto Imobiliário 95 SPE Ltda.	13	14	-	-
Inpar Projeto 50 SPE Ltda.	6	21	-	-
Inpar Investimentos II S. A.	-	18.502	-	-
Parizotto Administração Participações e Comércio Ltda. (b)	-	3.500	-	3.500
Inpar Projeto 122 SPE Ltda.	-	925	-	-
PSM Empreend. Imobil. SPE Ltda.	-	759	-	-
<b>Total</b>	<b>221.992</b>	<b>149.664</b>	<b>-</b>	<b>3.500</b>

(b) Em 01 de dezembro de 2004, a Companhia celebrou com a “Parizotto Administração, Participações e Comércio Ltda.” (Parizotto) “Instrumento particular de compra e venda de créditos futuros com assunção de risco” (Instrumento), por meio do qual lhe transferiu, por R\$8.500 mil, crédito futuro advindo de aplicação financeira com valores custodiados em instituição financeira sob intervenção e liquidação pelo Banco Central do Brasil (BACEN). Por meio deste instrumento, outorgou-se à Parizotto o direito ao futuro crédito a ser apurado e riscos a ele inerentes.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

*Em 11 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou distrato do Instrumento celebrado com a Parizotto pelo valor de R\$4.000, tendo pago R\$500 a vista, sendo que o saldo remanescente será pago em sete parcelas mensais e consecutivas à Parizotto. Os referidos créditos foram utilizados para amortização de dívida da Companhia com a instituição financeira sob intervenção e liquidação pelo Banco Central do Brasil (BACEN), por valor não inferior ao distrato efetuado com a Parizotto;*

### 25. Obrigações tributárias e trabalhistas

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Parcelamento 11.941/09	10.898	14.281	46.107	50.901
Parcelamentos tributários	1.345	-	8.538	9.237
Tributos correntes	246	759	14.967	6.664
Tributos diferidos	7	45	82.511	62.326
Encargos trabalhistas	5.304	3.904	8.183	7.907
Provisão para remuneração variável (1)	453	8.086	453	8.086
<b>Total</b>	<b>18.253</b>	<b>27.075</b>	<b>160.759</b>	<b>145.121</b>
Circulante	10.580	16.102	111.781	98.581
Não Circulante	7.673	10.973	48.978	46.540

(1) A Companhia estabeleceu, em 2010, uma política de remuneração variável baseada em indicadores de desempenho, e registrou uma provisão no montante de R\$8.086 na controladora com contrapartida na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

A composição da parcela do não circulante pode ser assim demonstrada:

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	952	-	11.419
2013	4.569	952	24.011	5.671
2014	1.164	952	14.588	5.254
a partir de 2015	1.940	8.117	10.379	24.196
<b>Total</b>	<b>7.673</b>	<b>10.973</b>	<b>48.978</b>	<b>46.540</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Em 2007, as controladas Inpar Projeto Residencial Cullinan Ltda., Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda., Inpar Projeto Quatro Estações SPE Ltda., Inpar Projeto Comercial San Paolo SPE Ltda. e Inpar Projeto Alpa SPE Ltda. protocolaram parcelamento da Lei nº 10.522/02 para amortização em 60 meses e indexado à variação da SELIC.

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

Em novembro de 2009, as controladas Inpar Projeto Residencial Cullinan Ltda., Inpar Projeto Residencial Grand Jardins SPE Ltda. e Inpar Projeto Quatro Estações SPE Ltda. optaram por migrar todos os débitos existentes nos parcelamentos da Lei nº 10.522/02, para o novo programa de parcelamento regulado pela Lei nº 11.941/09.

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

<i><b>Descrição</b></i>	<i><b>R\$</b></i>			
	<i><b>Controladora</b></i>		<i><b>Consolidado</b></i>	
	<i><b>31/12/2011</b></i>	<i><b>31/12/2010</b></i>	<i><b>31/12/2011</b></i>	<i><b>31/12/2010</b></i>
	<i><b>Total</b></i>	<i><b>Total</b></i>	<i><b>Total</b></i>	<i><b>Total</b></i>
<i>Circulante</i>	4.248	3.308	15.059	16.525
<i>Não Circulante</i>	6.650	10.973	31.048	34.376
<i>Total</i>	<b>10.898</b>	<b>14.281</b>	<b>46.107</b>	<b>50.901</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2011	-	3.308	-	16.525
2012	4.248	952	15.059	3.393
2013	4.248	952	14.588	3.393
2014	842	952	11.183	3.393
a partir de 2015	1.560	8.117	5.277	24.197
Total	10.898	14.281	46.107	50.901

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

### Parcelamentos tributários

Em novembro de 2009, as controladas Inpar - Abyara - Projeto Residencial Santo Amaro SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Mooca SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Sports Garden Leste SPE Ltda., Inpar - Abyara - Projeto Residencial América SPE Ltda., Inpar - Projeto Residencial Von Schilgen Ltda., InPar Projeto Residencial Condomínio Ereditá SPE Ltda., Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Venâncio Alves SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Viver Morumbi SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda., Inpar Projeto Residencial Calógero Calia SPE Ltda., Projeto Imobiliário Viver Ananindeua SPE 40 Ltda., Projeto Imobiliário Portal do Mangal SPE 54 Ltda., Inpar Projeto 45 SPE Ltda., Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda., Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness resort SPE 42 Ltda., Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda., Projeto Imobiliário Residencial Esporte & Vida Condomínio Gravataí SPE 53 Ltda., Projeto Imobiliário Sports Garden Batista Campos SPE 61 Ltda., Inpar Projeto Residencial Rio Claro Village SPE 67 Ltda., Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda., Projeto Imobiliário Altos do Umarizal SPE 64 Ltda., Inpar Projeto Residencial Marine Home Resort SPE 66 Ltda., Projeto Imobiliário Viver Castanheira SPE 85 Ltda., Projeto Imobiliário Canoas Happiness SPE 72 Ltda., Inpar Projeto Wave SPE Ltda., Inpar Projeto 94 SPE Ltda., Projeto Imobiliário Residencial Viver Bosque SJP SPE 91 Ltda., Inpar Projeto 90 SPE Ltda., Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda., Inpar Projeto 111 SPE Ltda., Inpar Projeto 71 SPE Ltda., Inpar Projeto 70 SPE Ltda. e Inpar Projeto 109 SPE Ltda., protocolaram parcelamento da Lei nº 10.522/02 para amortização em até 60 meses e indexado à variação da SELIC.

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	R\$ - Consolidado				
	31/12/2011				31/12/2010
Descrição	Principal	Multa	Juros	Total	Total
PIS	363	73	115	551	693
COFINS	1.753	351	557	2.661	3.275
IRPJ	1.598	320	501	2.419	2.980
CSLL	919	181	292	1.392	1.718
INSS	1.355	22	138	1.515	571
Total	5.988	947	1.603	8.538	9.237

Os parcelamentos serão amortizados conforme tabela a seguir:

<i>Descrição</i>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>2011</i>	-	-	-	2.735
<i>2012</i>	321	-	2.991	2.364
<i>2013</i>	321	-	2.801	2.278
<i>2014</i>	321	-	2.366	1.860
<i>a partir de 2015</i>	382	-	380	-
<b>Total</b>	<b>1.345</b>	<b>-</b>	<b>8.538</b>	<b>9.237</b>

### Impostos federais diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina a tributação, pelo recebimento (regime de caixa) - Instrução Normativa SRF nº 84/79, e a base contábil do lucro imobiliário, apurado com base nos critérios da Nota Explicativa nº 2.2.

A Companhia e suas controladas possuem estoque de prejuízos fiscais a compensar, a seguir demonstrados, os quais não estão refletidos nas demonstrações financeiras, em virtude de não terem sido cumpridas as exigências de realização e recuperação, nos termos do CPC 32 tributos sobre o lucro.



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social está demonstrada a seguir:

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(117.349)	67.373	(89.896)	94.667
Ajustes para refletir a alíquota efetiva:				
- Resultado de participações societárias	(2.231)	(142.605)	-	-
- Total das adições	24.661	13.630	33.727	14.746
Despesas financeiras derivativos	-	8.729	-	8.729
Provisões para demandas judiciais	-	-	785	-
Provisões não dedutíveis	23.095	4.498	25.468	4.498
Outras adições	1.566	403	7.474	1.519
- Total exclusões	(38.413)	(5.232)	(40.751)	(6.349)
Reversão de provisão para demandas judiciais	(1.618)	(4.678)	(1.618)	(5.959)
Exclusão receita parcelamento lei nº 11.941/09	(2.212)	-	(4.349)	-
Pagamento de derivativos	(28.665)	-	(28.665)	-
Outras exclusões	(5.918)	(554)	(6.119)	(390)
Base de cálculo	(133.332)	(66.834)	(96.920)	103.064
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Compensação do prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social limitado a 30%	-	-	-	-
Débito fiscal apurado pelo lucro real	-	-	-	(35.042)
Efeito de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(25.032)	7.748
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(25.032)</b>	<b>(27.294)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	2.421	-	(16.054)	(14.576)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(8.978)	(12.718)

## 26. Provisões para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a diversos processos judiciais e procedimentos administrativos tributários, trabalhistas, cíveis e ambientais. Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas mantinham uma provisão equivalente a R\$ 18.298, julgados adequados e suficientes pelos administradores da Companhia, com base em pareceres de consultores jurídicos da Companhia, para atender prováveis prejuízos.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Tendo como suporte a opinião dos consultores jurídicos da Companhia, foram constituídas provisões para cobertura das prováveis perdas nos seguintes montantes:

<i>Descrição</i>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Trabalhistas</i>	2.502	4.250	12.079	11.938
<i>Tributárias</i>	-	-	701	701
<i>Cíveis</i>	213	84	5.518	2.408
<b>Total</b>	<b>2.715</b>	<b>4.334</b>	<b>18.298</b>	<b>15.047</b>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, as movimentações na provisão para contingências estão sumarizadas a seguir:

<i>Descrição</i>	<b>R\$</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<i>Saldo em 31 de dezembro de 2010</i>	<b>4.334</b>	<b>15.047</b>
<i>Adições</i>	286	5.683
<i>Baixas</i>	(1.905)	(2.432)
<i>Saldo em 31 de dezembro de 2011</i>	<b>2.715</b>	<b>18.298</b>

Adicionalmente, para os processos em andamento que na opinião da Administração e de seus assessores legais possuem expectativa de perda classificada como possível, não foi constituída nenhuma provisão. Os montantes destes processos, em 31 de dezembro de 2011, são: cíveis - R\$91.114, tributários - R\$92, trabalhistas - R\$6.451 e ambientais - R\$123.

Entre os processos judiciais e procedimentos administrativos que não estão sob sigilo e são tidos como relevantes os descritos a seguir:

### Aspectos tributários

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas não são parte em processos judiciais e procedimentos administrativos tributários relevantes. A Companhia constituiu provisão contábil para contingências fiscais no montante total de R\$701.

### Processos trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia e suas controladas são parte em 385 ações judiciais trabalhista, sendo que 95,3% de suas causas referem-se a processos em que o pedido em relação à Companhia é de condenação em responsabilidade subsidiária e solidária. O valor discutido atualizado das causas nas 385 ações trabalhistas corresponde a, aproximadamente, R\$10.906. Apenas 4,7% das causas, ou seja, 18 processos no total, somando R\$1.569, referem-se

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a ações trabalhistas em que a Companhia é a ré principal, não ensejando, assim, pendências trabalhistas relevantes em nome da Companhia. Ainda assim, em uma posição conservadora, a Companhia mantém, em 31 de dezembro de 2011, provisão contábil no montante de R\$4.081, referente às 157 ações judiciais trabalhistas em que a estimativa de perda é provável, segundo prognóstico dos assessores jurídicos na área trabalhista, sendo que, entre estas ações, não há ação que individualmente represente parcela relevante da provisão. As demais 228 ações judiciais trabalhistas não ensejam provisão contábil, devido ao prognóstico favorável dos assessores jurídicos na área trabalhista.

A Companhia provisionou um total de R\$12.079 para questões trabalhistas, sendo que, em 31 de dezembro de 2011: **(i)** R\$4.081 referem-se às pendências judiciais trabalhistas para cobertura das prováveis perdas, que, mesmo considerando que, aproximadamente, 95,3% das ações trabalhistas são propostas por terceiros e que apenas 4,7% envolvem a Companhia na qualidade de ré principal, a Companhia entendeu prudente constituir esta provisão contábil; e **(ii)** R\$7.998 foram provisionados para cobrir eventuais riscos de procedimentos anteriormente adotados inerentes ao desenvolvimento das operações da Companhia.

### **Processos cíveis**

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas são parte em 653 ações cíveis, como ré. A maior parte das ações nas quais a Companhia figura como ré tem como objeto questões usuais e peculiares dos negócios de incorporação imobiliária, relativos a pedidos de declaração de nulidade de cláusulas contratuais, pedidos de rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas, revisão de cláusulas contratuais, pedidos de indenização, entre outros.

Dessas, a Companhia mantém provisionamento, em 31 de dezembro de 2011, de R\$5.518, referente a 104 ações judiciais, sendo que, deste valor, R\$1.559 diz respeito a uma ação indenizatória por danos morais e materiais proposta por um empregado terceirizado. As demais 549 ações judiciais de natureza cível não ensejaram provisão contábil. O valor envolvido atualizado nestas 549 ações é de, aproximadamente, R\$111.464 para as ações em que a Companhia é ré.

Desse montante, vale destacar dois processos, que isoladamente possuem como valor envolvido o total de R\$46.568. O primeiro deles se refere à ação de rescisão Contratual, cumulada com perdas e danos e pedido de antecipação dos efeitos da tutela, a fim de rescindir o contrato de parceria celebrado pelas Rés com a Inpar Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e os respectivos contratos celebrados com as SPEs para realização de empreendimentos imobiliários, por conta de supostos inadimplementos contratuais incorridos pelas Rés. Em sede de tutela antecipada, pleitea-se a suspensão dos encargos dos mútuos

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

concedidos e bloqueio on line de valores na importância de R\$41.657. Liminarmente foi deferido o bloqueio de valores da Cia, num montante de R\$1.921. O segundo se refere a ação de rescisão contratual, cumulada com cobrança de multa e perdas e danos, por meio da qual os Autores buscam a resolução de contrato de compra e venda de bem imóvel denominado Sítio Santo Antônio ou Monte Alegre, no qual seria construído empreendimento imobiliário denominado El Paraíso. Em sede de antecipação de tutela, os Autores pleiteiam o reconhecimento do inadimplemento contratual das Rés pelo atraso na realização da obras, com a pronta resolução do contrato, autorizando-lhes a dispor livremente do bem em questão.

### **Processos ambientais**

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

A Companhia figura como ré, também, em Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Federal, em 11 de março de 2010, processo n.º 0003556-32.2010.4.05.8100, em trâmite perante a 10ª Vara da Seção Judiciária Federal do Estado do Ceará, que tem como objeto suspender a construção do empreendimento denominado Beach Park Wellness Resort, que supostamente estaria sendo construído em área de preservação. A Companhia contestou o feito em 21 de junho de 2010, sendo que após manifestações das partes, em 08

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de setembro de 2010 a Companhia requereu o julgamento antecipado da lide. Importante destacar que em 27 de setembro de 2009 o IBAMA apresentou parecer por meio do qual conclui-se principalmente que (i) o empreendimento está sendo construído em área de planície de deflação, a qual não é definida como Área de Preservação Permanente – APP; (ii) não se identifica APP onde o empreendimento está sendo erguido; (iii) a construção é respaldada por Licença de Instalação expedida pela SEMACE. Em janeiro de 2011 o processo foi julgado, sendo a demanda considerada improcedente. Dessa decisão, cabe recurso, sendo que nesse momento a Companhia aguarda o decurso desse prazo, pois o Ministério Público Federal pode vir a recorrer. A Companhia entende que referida demanda não envolve valores que possam vir a impactar adversamente e de maneira relevante nos resultados, razão pela qual não há provisionamento para fazer frente a esta demanda.

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

A Companhia entende que a referida demanda não envolve valores que possam vir a impactar adversamente e de maneira relevante nos resultados, razão pela qual não há provisionamento para fazer frente a esta demanda.

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 27. Patrimônio líquido

#### 27.1. Capital social

<i>Descrição</i>	<i>Quantidade de ações</i>
<i>Saldo em 01/01/2009</i>	<i>94.952.309</i>
<i>Emitidas em 04 de fevereiro de 2009 por subscrição privada de ações.</i>	<i>102.857.143</i>
<i>Saldo em 31/12/2009</i>	<i>197.809.452</i>
<i>Emitidas em 03 de fevereiro de 2010 por subscrição pública de ações.</i>	<i>87.500.000</i>
<i>Saldo em 31/12/2010</i>	<i>285.309.452</i>
<i>Saldo em 31/12/2011</i>	<i>285.309.452</i>

Em 04 de fevereiro de 2009, a Companhia aumentou seu capital social por meio de subscrição privada no valor de R\$180.000 e emissão de 102.857.143 novas ações, registrando em 31 de dezembro de 2009 um capital social total de R\$965.915, representado por 197.809.452 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado.

Em 03 de fevereiro de 2010, a Companhia aumentou seu capital social por meio de subscrição pública no valor de R\$246.400 e emissão de 77.000.000 novas ações ordinárias nominativas a R\$3,20 por ação, passando o capital social da Companhia para R\$1.212.315, dividido em 274.809.452 ações ordinárias, nominativas escriturais. Adicionalmente, em razão do exercício da Opção de Lote Suplementar pelo Credit Suisse (Brasil) S.A., a Companhia aumentou seu capital social por meio de subscrição pública adicional no valor de R\$33.600 e emissão de 10.500.000 novas ações ordinárias nominativas a R\$3,20 por ação passando o capital social da Companhia para R\$1.245.915 em 31 de dezembro de 2011, dividido em 285.309.452 ações ordinárias, nominativas escriturais.

As novas ações emitidas possuem características idênticas às das ações já existentes, fazendo jus aos mesmos direitos que são conferidos a estas, inclusive o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza.

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

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **27.2. Política de dividendos**

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

### **28. Lucro por ação**

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para trimestres findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

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

O lucro diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias. Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas.

As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Memória de cálculo da média ponderada de ações

#### Exercício de 2010

<i>Data</i>	<i>Quantidade de ações</i>	<i>Número de dias - %</i>	<i>Média ponderada de ações</i>
01/01/2010	197.809.452	365 - 100%	197.809.452
03/02/2010	87.500.000	331 - 90.68%	79.349.315
<b>31/12/2010</b>	<b>285.309.452</b>		<b>277.158.767</b>

#### Exercício de 2011

<i>Data</i>	<i>Quantidade de ações</i>	<i>Número de dias - %</i>	<i>Média ponderada de ações</i>
<b>31/12/2011</b>	<b>285.309.452</b>	365 - 100%	<b>285.309.452</b>

### Memória de cálculo de lucro por ação

<i>Período</i>	<i>Lucro (prejuízo) do período em R\$ mil</i>	<i>Média ponderada de ações (em milhares de ações)</i>	<i>Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$</i>
2010	67.373	277.159	0,2431
2011	(114.928)	285.309	(0,4028)

## 29. Plano de benefícios

A política de benefícios tem por objetivo assegurar o bem estar dos funcionários e também de seus familiares e, por esta razão, a Companhia oferece assistência médica, bolsa-auxílio, seguro de vida, refeição, programa de treinamento interno, vale-transporte e estacionamento:

### a) Participação nos lucros de empregados e administradores

A política de remuneração variável é baseada em indicadores de desempenho. Os principais indicadores de desempenho levados em consideração são o EBITDA, as despesas gerais e administrativas, a valorização da ação da Companhia (Total Shareholder Return - TSR) comparado ao desempenho do setor e a avaliação de desempenho das metas individuais.

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



## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **b) Plano de opção de compra de ações**

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

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

## **30. Instrumentos financeiros e gestão de riscos**

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia e controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

### **a) Considerações sobre os fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e controladas**

A Companhia e suas controladas estão expostas a diversos riscos de mercado, como consequência da sua operação comercial, de dívidas contraídas para financiar seus negócios e instrumentos financeiros derivativos contratados.

Os principais riscos de mercado a que a Companhia e controladas estão expostas na condução de suas atividades são:

#### **Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O gerenciamento da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e controladas é efetuado diariamente pelas áreas de gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e controladas.

### **Risco de crédito**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a riscos de crédito em suas contas a receber de clientes, os quais são minimizados devido à ampla base de clientes e uma adequada análise de crédito. Durante o período de construção não existem históricos de perdas relevantes devido à existência de garantia real de recuperação dos produtos comercializados. A Companhia e suas controladas estão sujeitas a risco de crédito de suas aplicações financeiras. A Companhia e controladas atuam de modo a minimizar essa exposição por meio da contratação de instituições financeiras de primeira linha.

### **Risco de taxa de juros**

A Administração da Companhia e de suas controladas tem como prática manter os indexadores de suas exposições à taxa de juros pós-fixadas. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, são substancialmente corrigidos pelo CDI pós-fixado.

### **b) Valor justo**

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Sociedade e suas controladas estão apresentados e classificados conforme segue:

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	CONSOLIDADO			
	R\$			
	Valor contábil		Valor justo	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Ativos Financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	136.990	190.025	136.990	190.025
Aplicações financeiras	247.197	25.408	247.197	25.408
Contas a receber	1.182.893	893.442	1.182.893	893.442
Impostos e contribuições a compensar	43.558	34.560	43.558	34.560
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	54.292	50.335	54.292	50.335
Créditos diversos	23.279	51.918	23.279	51.918
Partes relacionadas	562	258	562	258
<b>Total</b>	<b>1.688.771</b>	<b>1.245.946</b>	<b>1.688.771</b>	<b>1.245.946</b>
<b>Passivos Financeiros</b>				
Empréstimos e financiamentos	931.180	870.302	931.180	870.302
Debêntures	411.562	21.608	411.562	21.608
Operações com derivativos	12.742	41.407	12.742	41.407
Fornecedores	39.940	38.597	39.940	38.597
Obrigações trabalhistas e tributárias	160.759	145.121	160.759	145.121
Contas a pagar	40.767	61.413	40.767	61.413
Credores por imóveis compromissados	67.158	54.208	67.158	54.208
Coobrigação na cessão de recebíveis	226.438	32.247	226.438	32.247
Certificados de Recebíveis Imobiliários	98.881	-	98.881	-
Partes relacionadas	-	3.500	-	3.500
<b>Total</b>	<b>1.989.427</b>	<b>1.268.403</b>	<b>1.989.427</b>	<b>1.268.403</b>

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

- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos;
- Conforme descrito na Nota 16, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos;

## **Viver Incorporadora e Construtora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotação divulgada pelas respectivas instituições financeiras, e os demais se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

### **Hierarquia de valor justo**

A Companhia e controladas utilizam a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- **Nível 2:** outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente;
- **Nível 3:** técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

O nível 2 de hierarquia do valor justo é o utilizado pela Companhia e controladas para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio dos resultados apresentados nas demonstrações financeiras, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

### **c) Operações com derivativos**

#### **Objetivos e estratégias de gerenciamento de riscos**

A Viver Incorporadora e Construtora S.A. contratou operação envolvendo instrumentos financeiros, com o objetivo de readequar taxas de juros e diversificar o risco de passivos relacionados à captação de recursos (empréstimos e financiamentos), bem como de manter sua estratégia de crescimento. A gestão dos riscos e administração dos instrumentos financeiros é realizada por meio de sistemas de controle.

#### **Política de uso de derivativos**

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

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Metodologia de cálculo do valor justo

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

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

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

### Detalhamento das operações com derivativos

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

Em 31 de dezembro de 2011, estes contratos de “swap” possuíam as seguintes posições:

Dados da operação				SWAP		Valor da curva do papel		Valor Justo	
Descrição	Valor de referência (nacional)	Início da operação	Vencimento final da operação	Ativo (Companhia)	Passivo (Companhia)	dez/11	dez/10	dez/11	dez/10
A	75.000	29/07/2008	20/08/2014	0,25% CDI	IPCA + 45% CDI	2.056	20.488	9.557	31.806
B	25.000	23/12/2009	20/08/2014	0,25% CDI	IPCA + 45% CDI	685	4.801	3.185	9.601
Total						2.741	25.289	12.742	41.407
Circulante								4.205	9.524
Não Circulante								8.537	31.883

### d) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os cenários definidos nesta análise foram elaborados de acordo com as premissas determinadas pela Deliberação CVM nº 550/2008, conforme demonstramos a seguir:

- **Cenário provável:** a Administração estima, com base no Boletim Focus divulgado pelo Banco Central no dia 30/12/2011, um IPCA de 5,33% a.a.;

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- **Cenário possível:** deterioração de 25% - considerando um choque de 25% na projeção de mercado adotada no cenário provável, impactando negativamente o valor das posições de derivativos da Companhia.

Estima-se um IPCA em 6,66% a.a., considerando uma deterioração de 25% do provável IPCA.

- **Cenário remoto:** deterioração de 50% - considerando um choque de 50% na projeção de mercado adotada no cenário provável, impactando negativamente o valor das posições de derivativos da Companhia.

Estima-se um IPCA em 7,99% a.a., considerando uma deterioração de 50% do provável IPCA.

### Quadro com análises de sensibilidade operações com derivativos

	Descrição	Cenário Provável	Cenário Possível	Cenário Remoto
	Risco	IPCA - 5.33% a.a.(1)	IPCA - 6.66% a.a.	IPCA - 7.99% a.a.
A	Alta da inflação (R\$)	3.185	3.627	4.012
B	Alta da inflação (R\$)	9.557	10.881	12.036
	<b>Total</b>	<b>12.742</b>	<b>14.508</b>	<b>16.048</b>

(1) Focus 30/12/2011

### Quadro com análises de sensibilidade ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras, calculamos a taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição ativa na data-base de 31 de dezembro de 2011, foram definidos três cenários diferentes. Os cenários prováveis foram definidos a partir das taxas médias atuais de 11% ao ano. A partir dos cenários prováveis, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%.

Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2011:

		R\$		
Descrição		Cenário		
Operação	Risco	Provável	Possível	Remoto
<b>Aplicações financeiras</b>				
Posição em 31.12.2011	CDI	11,00%	8,25%	5,50%
Montante aplicado em 31.12.2011	349.405	38.435	28.826	19.217

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado CDI, IPCA, IGP-M e TR fator de risco de taxa de juros, ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base de 31 de dezembro de 2011, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras do Brasil em 31 de dezembro de 2011, exceto para a TR, para a qual assumiu-se uma taxa de 0,59% ao ano, o que equivale ao cenário provável de 11,15% para TR + 10,50% e 9,40% para TR + 8,75% ao ano, definiu-se:

Cenário	IGP-M + 10,5%	TR + 10,5%	TR + 8,75%	CDI + 3%	CDI + 3,50%	IPCA + 11,5%
Provável (esperado)	16,13%	11,15%	9,40%	14,33%	14,89%	18,75%
Possível stress 25%	20,16%	13,94%	11,75%	17,91%	18,61%	23,44%
Remoto stress 50%	24,20%	16,73%	14,10%	21,50%	22,34%	28,13%

Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2011. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o fator de risco CDI, IPCA, IGP-M e TR a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2011:

		R\$		
Descrição		Cenário		
Operação	Risco	Provável	Possível	Remoto
<b>Financiamentos</b>				
Índice sujeitos às variações	CDI+3%	14,33%	17,91%	21,50%
Posição em 31.12.2011	468.714	67.167	83.958	100.750
Índice sujeitos às variações	IPCA+11,5%	18,75%	23,44%	28,13%
Posição em 31.12.2011	25.719	4.822	6.028	7.233
Índice sujeitos às variações	TR+ 10,5%	11,15%	13,94%	16,73%
Posição em 31.12.2011	434.638	48.462	60.578	72.693
Saldo dos empréstimos	929.071	120.451	150.564	180.677
<b>Debêntures</b>				
Índice sujeitos às variações	CDI+3,5%	14,89%	18,61%	22,34%
Posição em 31.12.2011	98.255	14.630	18.288	21.945
Índice sujeitos às variações	TR+ 10,5%	9,40%	11,75%	14,10%
Posição em 31.12.2011	313.307	29.451	36.814	44.176
Saldo das debêntures	411.562	44.081	55.101	66.122

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### e) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia e controladas é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições financeiras e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar valor aos acionistas.

A Companhia e controladas administram sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia e controladas podem efetuar pagamentos de dividendos, quando aplicável, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissão de debêntures. Para o período findo em 31 de dezembro de 2011, não houve mudança nos objetivos, políticas ou processos de estrutura de capital.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis, operações com derivativos, menos caixa e equivalentes de caixa:

Descrição	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<i>Empréstimos, financiamentos e debêntures</i>	1.032.807	540.322	1.680.803	965.564
<i>Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras</i>	(302.533)	(135.063)	(386.001)	(215.433)
<b>Dívida líquida</b>	<b>730.274</b>	<b>405.259</b>	<b>1.294.802</b>	<b>750.131</b>
<i>Patrimônio líquido</i>	1.005.903	1.120.831	1.005.903	1.120.831
<b>Patrimônio líquido e dívida líquida</b>	<b>1.736.177</b>	<b>1.526.090</b>	<b>2.300.705</b>	<b>1.870.962</b>

### 31. Cláusulas restritivas “covenants”

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

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

(b) A dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) não poderá ser superior a R\$400.000 em 2010 e R\$ 450.000 em 2011, para cada período de três meses;



## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**(c)** A razão entre a dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o EBITDA dos últimos 12 meses não poderá ser superior a:

i. Para cada período de três meses do ano fiscal de 2010 e 2011, respectivamente a 4,0 e 3,5, considerando EBITDA do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.

**(d)** A razão entre o EBITDA e a despesa financeira líquida não poderá ser inferior:

i. Para cada período de três meses do ano fiscal de 2010 e 2011, respectivamente a 1,75 e 2,0, considerando EBITDA e despesa financeira líquida do período de 12 meses que anteceder a respectiva data-base.

**(e)** O caixa e equivalentes de caixa da Companhia nunca poderá ser inferior a R\$50.000;

**(f)** A razão entre o total de recebíveis somando os estoques, dividido pela dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, não poderá ser inferior que 1,3 ou superior a zero para cada três meses;

**(g)** Dívida líquida menos a dívida líquida com garantia real, dividido pela patrimônio líquido, não poderá ser superior ou igual a 70% para cada três meses;

**(h)** Para cada período de três meses por meio da razão entre o EBIT e despesas financeiras líquidas, deverá ser sempre igual ou maior que 1,25 ou menor que zero;

**(i)** A razão entre dívida líquida (excluindo dívidas com SFH, dívidas de projetos e dívidas com recursos do FGTS) e o patrimônio líquido não poderá ser superior ou igual a 45% para cada período de três meses;

**(j)** A razão entre soma dos recebíveis e estoque com a dívida bruta, credores por imóveis compromissados, custos a apropriar menos o caixa, não poderá ser inferior a 1,5 para cada três meses.

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas atendem a todas as suas cláusulas restritivas, exceto pela cláusula (h). A dívida relacionada a cláusula restritiva não cumprida refere-se a emissão de 300 debêntures ocorrida em 18 de janeiro de 2011 (vide nota 16).

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 32. Remuneração de administradores e diretores

A remuneração fixa paga aos administradores e diretores foi de R\$ 4.116 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e encontra-se apropriado no grupo de despesas gerais e administrativas. A Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 29 de abril de 2011 fixou a remuneração global anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2011 em até R\$15.000:

Descrição	31/12/2011			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	7,00	3,25	3,67	13,92
Remuneração fixa anual (R\$)	<b>468</b>	<b>3.336</b>	<b>312</b>	<b>4.116</b>
Salário/ Pró-labore	458	3.297	303	4.058
Benefícios diretos e indiretos	10	39	9	58
Outros	-	-	-	-
Remuneração Variável (R\$)	-	-	-	-
Bônus	-	-	-	-
Participação nos resultados	-	-	-	-
Benefícios pós-emprego	-	-	-	-
Remuneração baseada em ações	-	-	-	-
Valor mensal da remuneração (R\$)	-	-	-	-
<b>Total da remuneração (R\$)</b>	<b>468</b>	<b>3.336</b>	<b>312</b>	<b>4.116</b>

Descrição	31/12/2010			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	7,00	3,17	3,00	13,17
Remuneração fixa anual (R\$)	<b>430</b>	<b>3.049</b>	<b>235</b>	<b>3.714</b>
Salário/ Pró-labore	418	3.010	227	3.655
Benefícios diretos e indiretos	12	39	8	59
Outros	-	-	-	-
Remuneração Variável (R\$)	-	<b>5.471</b>	-	<b>5.471</b>
Bônus	-	5.471	-	5.471
Participação nos resultados	-	-	-	-
Benefícios pós-emprego	-	-	-	-
Remuneração baseada em ações	-	-	-	-
Valor mensal da remuneração (R\$)	-	-	-	-
<b>Total da remuneração (R\$)</b>	<b>430</b>	<b>8.520</b>	<b>235</b>	<b>9.185</b>

### 33. Seguros

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

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- a) **Responsabilidade civil** - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro - R\$7.000;
- b) **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas)** - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel, riscos de engenharia - R\$1.416.815;
- c) **Sede administrativa e filiais** - incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros - R\$10.736;
- d) **Standards de venda** - incêndio, roubo, raio e explosão - R\$3.450;
- e) **Garantia** - garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal, firmado com o segurado - R\$ 94.861;
- f) **Seguro de responsabilidade civil de diretores e administradores (D&O)** - R\$50.000.

### 34. Gastos com subscrição de ações

Referente às comissões bancárias e serviços de consultoria financeira, jurídica e de mercado na subscrição de ações descrita na Nota Explicativa nº 2.20, conforme demonstramos a seguir:

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Comissões</i>	<i>26.955</i>	<i>26.955</i>
<i>Assessoria e Consultoria</i>	<i>6.418</i>	<i>6.418</i>
<i>Consultoria</i>	<i>2.874</i>	<i>2.874</i>
<i>Outros</i>	<i>1.605</i>	<i>1.605</i>
<b>Total</b>	<b>37.852</b>	<b>37.852</b>

### 35. Receita líquida

A seguir a composição da receita líquida:

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Receita de imóveis</i>	93	1.748	759.996	819.621
<i>Ajuste a valor presente</i>	-	-	(1.214)	(4.062)
<i>Vendas canceladas</i>	(54)	-	(14.850)	(13.910)
<i>Receita de serviços</i>	8.982	5.265	11.078	6.294
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>9.021</b>	<b>7.013</b>	<b>755.010</b>	<b>807.943</b>
<i>Impostos incidentes</i>	(621)	(778)	(27.591)	(29.627)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>8.400</b>	<b>6.235</b>	<b>727.419</b>	<b>778.316</b>

### 36. Despesas gerais e administrativas

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Assessoria e consultoria</i>	(10.605)	(11.390)	(14.005)	(13.461)
<i>Salários e encargos</i>	(37.552)	(46.504)	(41.761)	(48.145)
<i>Gastos corporativos</i>	(4.458)	(1.551)	(7.021)	(2.365)
<i>Depreciação e amortização</i>	(2.946)	(1.709)	(3.456)	(2.169)
<i>Aluguéis</i>	(1.894)	(1.592)	(2.268)	(1.788)
<i>Outras despesas</i>	(129)	(3.395)	(1.144)	(5.525)
<b>Total</b>	<b>(57.584)</b>	<b>(66.141)</b>	<b>(69.655)</b>	<b>(73.453)</b>

### 37. Despesas com comercialização

<b>Descrição</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Comissões</i>	-	-	(9.720)	(14.907)
<i>Publicidade</i>	(733)	(1.061)	(26.438)	(26.091)
<i>Depreciação estande de vendas e apartamentos decorados</i>	-	-	(7.590)	(11.984)
<i>Despesas com garantia de obras</i>	(1.568)	(1.670)	(8.258)	(3.432)
<i>Pesquisa e desenvolvimento</i>	(4.314)	(145)	(4.360)	(145)
<i>Provisões para perda</i>	903	558	(354)	468
<i>Outras despesas</i>	(81)	(160)	(4.552)	(837)
<b>Total</b>	<b>(5.793)</b>	<b>(2.478)</b>	<b>(61.272)</b>	<b>(56.928)</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 38. Resultado financeiro

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Despesas financeiras</b>				
Encargos sobre contratos	(125.122)	(78.381)	(145.774)	(92.462)
Encargos corporativos capitalizados (1) (Nota 15)	66.514	58.469	77.344	67.422
Encargos corporativos apropriados (1) (Nota 15)	(25.441)	(20.305)	-	-
Multa	(505)	(304)	(1.471)	(1.012)
Juros	(4.346)		(26.577)	
Descontos concedidos	-	-	(6.298)	(7.047)
Atualizações monetárias	(6)	(600)	(6.407)	(5.403)
Outras despesas financeiras	(4.643)	(5.266)	(6.447)	(12.617)
<b>Total</b>	<b>(93.549)</b>	<b>(46.387)</b>	<b>(115.630)</b>	<b>(51.119)</b>

(1) Encargos financeiros capitalizados referentes a outras linhas de captações que são utilizadas para financiamento da construção de empreendimentos imobiliários, conforme Nota Explicativa nº 2.6 e tabela apresenta na Nota Explicativa nº 15.

	R\$			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros e atualização monetária	9.688	6.811	34.923	27.149
Rendimentos s/ aplicação	38.586	19.195	34.324	20.526
Outras receitas financeiras	-	891	10.071	3.023
<b>Total</b>	<b>48.274</b>	<b>26.897</b>	<b>79.318</b>	<b>50.698</b>

## Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 39. Outras receitas/(despesas) operacionais

<b>Outras receitas e despesas operacionais</b>	<b>R\$</b>			
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>Receita de venda de participações societárias</i>	5.000	14.826	5.000	17.346
<i>Custo de venda de participações societárias</i>	(4.948)	(10.173)	(4.948)	(12.530)
<i>Provisões para perda</i>	(25.161)	(3.546)	(26.711)	(6.232)
<i>Provisões para demandas judiciais</i>	1.619	4.678	(3.251)	5.959
<i>Outras receitas e despesas operacionais</i>	6.817	3.695	605	(1.258)
<b>Total</b>	<b>(16.673)</b>	<b>9.480</b>	<b>(29.305)</b>	<b>3.285</b>